

Greiner

Wohnungseigentumsrecht

AnwaltsPraxis

Wohnungseigentumsrecht

5. Auflage 2022

Von

Dr. David Greiner

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Deutscher**Anwalt**Verlag

Vorwort

Der Gesetzgeber hat ersichtlich ein Erfolgsmodell geschaffen, als er das Wohnungseigentumsgesetz 1951, juristisches Neuland betretend, zur Linderung der Wohnungsnot einführte. Inzwischen gibt es in Deutschland rund 3 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften mit über 10 Millionen Eigentumswohnungen. Nachdem das Gesetz jahrzehntelang kaum eine Änderung erfahren hatte, brachte die WEG-Reform 2007 einige Neuerungen, zu denen insbesondere die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gehörte. Allerdings wurde der Gemeinschaft zugleich eine nicht widerspruchsfreie Sonderstellung zwischen Sachen- und Gesellschaftsrecht zugewiesen. Ein weiteres Defizit der WEG-Reform 2007 bestand darin, dass trotz gegenteiliger Zielsetzung die „veränderungsfeindliche“ Tendenz des Gesetzes fortbestand, was sich als Hemmschuh für die Energiewende, insbesondere für die Ausbreitung der Elektromobilität erwies. Dieser Umstand war der Anlass für eine weitere, diesmal grundlegende Gesetzesänderung: die WEG-Reform 2020, die in Gestalt des „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG)“ am 1.12.2020 in Kraft getreten ist. Im Gegensatz zu teilweise unsachlicher Fundamentalkritik, die im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens laut wurde (so meinte die AfD in der Reform einen Beweis dafür zu sehen, dass die Bundesregierung ihre Bürger in Armut und ökonomischer Abhängigkeit halten wolle), stellt das WEMoG einen dogmatisch durchdachten und stimmigen „Wurf“ dar, der zahlreiche Probleme des alten Rechts mit dem berühmten „Federstrich des Gesetzgebers“ beseitigte. Strukturell ist das Wohnungseigentumsrecht jetzt dem (sonstigen) Gesellschaftsrecht angenähert. Die Reform hat damit die Erwartung erfüllt, die im Vorwort zur Voraufgabe dieses Buches geäußert wurde: „Zunehmend gewinnt die Erkenntnis an Boden, dass das Wohnungseigentumsgesetz trotz des sachenrechtlichen Ursprungs des Wohnungseigentums nicht als ‚Nebengesetz‘ des BGB, sondern als Teil des Gesellschaftsrechts einzuordnen ist. Strukturell unterscheidet sich der rechtsfähige Verband ‚Wohnungseigentümergeinschaft‘ kaum von anderen Verbänden (GmbH, AG).“

Das Wohnungseigentumsrecht bleibt auch in der reformierten Fassung eine schwierige Spezialmaterie. Deshalb will dieses Buch Rechtsanwälten, Richtern, Verwaltern und interessierten Wohnungseigentümern eine praktische Hilfestellung bieten. Es stellt die Rechtslage kompakt und praxisbezogen dar und verzichtet auf eine ausführliche Erörterung dogmatischer Streitfragen. Das bedeutet indes nicht, dass Probleme übergangen oder gar die eigene Meinung des Verfassers verschwiegen werden würde. Zahlreiche Fallbeispiele dienen der Verständlichkeit, und die vielfältigen Muster (Beschlüsse, Anträge, Klagen, Verwaltervertrag usw.) erhöhen den Nutzen. In den Fußnoten werden die aktuellsten einschlägigen Gerichtsentscheidungen aufgeführt; Literatur wird zitiert, soweit dies zur Vertiefung des jeweils erörterten Themas sinnvoll erscheint. Den Fußnoten lassen sich somit in jedem Fall ausreichende Nachweise für weitere Informationen (zu Detailfragen, gerichtlicher Kasuistik oder wissenschaftlichem Diskurs) entnehmen. Der Abdruck von Gesetzestexten unterbleibt aus Platzgründen; es ist deshalb sinnvoll (und via Internet problemlos möglich), die einschlägigen Gesetzestexte zur Hand zu haben.

Literatur und Rechtsprechung sind bis April 2022 berücksichtigt.

Tübingen, im Juni 2022

Dr. David Greiner

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	25
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	29
§ 1 Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums	31
A. Die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	31
I. Die Begründung von Wohnungseigentum	31
II. Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Begründungsphase	34
1. Zeitraum vor dem Erstbezug: Die Ein-Personen-Gemeinschaft	34
2. Erstbezug und Entstehung der werdenden Gemeinschaft	37
III. Eigentümerwechsel außerhalb der Begründungsphase	40
B. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband	41
C. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	44
I. Grundlagen	44
II. Einzelfälle	46
III. Verlagerung der Kosten- oder Erhaltungslast auf Sondereigentümer	54
1. Regelungen der Teilungserklärung und ihre Tücken	54
2. Umdeutung unwirksamer Regelungen der Teilungserklärung	59
3. Die Lösung: Einzelfall- oder Dauerbeschluss zur Verlagerung der Kosten- last, ggf. in Kombination mit einem Gestattungsbeschluss	60
D. Widersprüche zwischen Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Bauausführung	61
I. Grundlagen	61
II. Einzelfälle	64
1. Abweichungen innerhalb von Wohnungen, Übertragung von Neben- räumen	64
2. Verschiebung der Grenze zwischen zwei Wohnungen	64
3. Verschiebung der Außengrenzen von Wohnungen (Einbeziehung des Treppenhauses etc.)	65
4. Völlig abweichende Bauausführung	65
E. Sondernutzungsrechte	66
I. Grundlagen	66
II. Begründung, Beendigung und Übertragung von Sondernutzungsrechten	67
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	70
§ 2 Die Willensbildung der Gemeinschaft: Beschlüsse und Vereinbarungen	75
A. Der Beschluss	75
I. Grundlagen	75
1. Beschlusskompetenz	75
2. Rechtsnatur und Wirkungen	77
3. Auslegung	79

II. Beschlusstypen und ihre Probleme	80
1. Der Umlaufbeschluss (Beschluss außerhalb einer Versammlung)	80
a) Allstimmiger Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG	80
b) Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG	82
2. Der Zweitbeschluss	84
3. Diverse sonstige Beschlusstypen	85
III. Fehlerhafte Beschlüsse und ihre Folgen	88
1. Übersicht	88
2. Rechtswidrigkeit	88
3. Nichtigkeit	89
a) Nichtigkeitsgründe, insbesondere Problem der Bestimmtheit	89
b) Nichtigkeitsklage	90
4. Schwebende Unwirksamkeit	91
5. Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Beschlüsse	92
6. Folgen der Ungültigerklärung von Beschlüssen (Folgebeseitigung und Schadensersatz)	94
B. Die Vereinbarung	97
I. Grundlagen	97
II. Inhalt und Auslegung	98
C. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung	100
I. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung	100
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz	104
III. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	105
IV. Der Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	107
V. Die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	112
VI. Änderungen durch den Bauträger	113
1. Einführung	113
2. Die Änderungsbefugnis im Außenverhältnis	113
3. Die Änderungsbefugnis im Innenverhältnis und ihre Grenzen	115
§ 3 Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	117
A. Die Nutzung des Sondereigentums	117
I. Grundsätzliches	117
II. Die Zweckbestimmung des Sondereigentums	117
1. Grundlagen	117
2. Einzelfälle	119
III. Vorbehalt der Verwalterzustimmung oder der Baugenehmigung	122
B. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums	124
I. Das Mitgebrauchsrecht und seine Grenzen	124
II. Einzelfälle	125

C. Gebrauchsregelungen	128
I. Grundlagen	128
II. Die Hausordnung	130
1. Allgemeines	130
2. Einzelfälle	131
D. Vorgehen gegen Störungen	137
I. Störungen durch Miteigentümer	137
1. Rechte der Gemeinschaft einerseits und Individualrechte andererseits	137
2. Ruhestörungen	139
3. Der Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss	140
4. Titulierung und Vollstreckung von Unterlassungspflichten	143
II. Störungen durch Mieter und andere Nutzer	145
1. Ansprüche gegen den vermietenden Eigentümer	145
2. Ansprüche gegen den störenden Mieter	147
III. Einwände: Verjährung, Verwirkung, Ungleichbehandlung u.a.	147
IV. Die Entziehung des Wohnungseigentums	148
1. Grundlagen	148
2. Abmahnung und Entziehungsbeschluss	150
3. Durchsetzung der Entziehung	151
§ 4 Bauliche Maßnahmen	153
A. Überblick	153
B. Erhaltungsmaßnahmen	154
I. Grundlagen	154
II. Vorbereitung der Beschlussfassung	156
III. Beschlussfassung	160
C. Sanierung (modernisierende Instandsetzung und Modernisierung)	163
I. Grundlagen	163
II. Musterbeschluss mit Erläuterungen	165
1. Musterbeschluss	165
2. Fremdenutzte Wohnungen (Ankündigung, Duldungspflicht, Mieterhöhung)	167
3. Wiederherstellung von Sondereigentum	169
4. Die Kostenverteilung	171
5. Sonstiges	174
D. Bauliche Veränderungen	175
I. Grundlagen	175
II. Bauliche Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums	176
1. Grundlagen	176
2. Bodenbelagswechsel und andere Umbaumaßnahmen mit Schallschutzauswirkung	177
3. Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen	178
III. Bauliche Veränderungen der Gemeinschaft	181
1. Bauliche Veränderungen, die keine individuelle Nutzung ermöglichen	181
2. Bauliche Veränderungen, die eine individuelle Nutzung ermöglichen	182

IV. Bauliche Veränderungen Einzelner	183
1. Der Gestattungsbeschluss	183
2. Vorbehalt der Verwalterzustimmung	187
V. Der Zitterbeschluss einer baulichen Veränderung	188
VI. Der Anspruch auf Gestattung baulicher Veränderungen	189
1. Allgemeines	189
2. Spezielle Einzelfälle	191
3. Die Parabolantenne	192
E. Das Vorgehen gegen unzulässige bauliche Veränderungen	195
I. Allgemeines	195
II. Ansprüche einzelner Miteigentümer	197
1. Maßnahmen ohne störende Auswirkung auf das Sondereigentum	197
2. Maßnahmen mit störender Auswirkung auf das Sondereigentum	199
III. Der Verpflichtete: Handlungs- und Zustandsstörer	199
IV. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	200
V. Einwände: Verjährung, Ungleichbehandlung, Rechtsmissbrauch usw.	201
VI. Bauliche Veränderungen durch den Bauträger	204
F. Privilegierte bauliche Maßnahmen	205
I. Allgemeines	205
II. Elektromobilität	206
1. Einführung	206
2. Ladeinfrastruktur auf Verlangen eines einzelnen Eigentümers	207
3. Ladeinfrastruktur auf Verlangen mehrerer Eigentümer	208
4. Schnellladestation auf Gemeinschaftsfläche	212
III. Maßnahmen der Barrierefreiheit	212
G. Bauliche Maßnahmen und öffentliches Baurecht	214
I. Bauliche Maßnahmen innerhalb der WEG	214
II. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück	215
§ 5 Der Kauf vom Bauträger	217
A. Der Bauträgervertrag	217
I. Allgemeines zum Bauträgervertrag	217
II. Zahlungspflichten der Erwerber und Schutzvorschriften	219
B. Die Abnahme	221
I. Voraussetzungen und Rechtsfolgen	221
II. Vertragliche Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	224
III. Beschlussfassung der Gemeinschaft	225
C. Erfüllungs- und Mängelansprüche und ihre Ausübung	226
I. Ansprüche der Erwerber	226
1. Allgemeines	226
2. Das Zurückbehaltungsrecht	230
3. Der (Nach-)Erfüllungsanspruch	231
4. Das ideale Mängelrecht: Der Kostenvorschussanspruch	233
5. Der Anspruch auf Aufwendungsersatz	235

6. Der Anspruch auf Schadensersatz oder Minderung	236
7. Der Anspruch auf Rückabwicklung	237
II. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums	238
1. Gemeinschaftliche Geltendmachung von Mängelrechten	238
2. Vergleiche mit dem Bauträger	241
3. Ausschließliche Zuständigkeit für Minderung und Schadensersatz	242
III. Überlegungen und Hinweise zum richtigen Vorgehen bei Baumängeln	244
1. Vergemeinschaftung von Mängelrechten und diesbezügliche Handlungspflichten der Gemeinschaft und des Verwalters	244
2. Die Pflichten des Verwalters	245
3. Die Mandatierung eines Rechtsanwalts	246
4. Privatgutachten oder gerichtliches Beweisverfahren?	247
5. Welche Mängelrechte sollen geltend gemacht werden?	248
6. Die Stellung des Bauträgers bei der Beschlussfassung	250
7. Muster für Beschlüsse und Schreiben	250
8. Einbehalte und Aufrechnung	253
9. Insolvenz des Bauträgers	255
§ 6 Die ordnungsmäßige Verwaltung: Rechte und Pflichten der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer	257
A. Die ordnungsmäßige Verwaltung	257
I. Grundlagen	257
1. Akteure und Verwaltungsangelegenheiten	257
2. Der Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft	258
II. Einzelfälle (nicht) ordnungsmäßiger Verwaltung	260
1. Diverse Einzelfälle	260
2. Darlehensaufnahme	260
3. Digitalisierung und Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	262
4. Energieausweis	264
5. Forderungen (Geltendmachung oder Abwehr)	264
6. Immobilienerwerb	265
7. Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten	266
8. Rauchwarnmelder	266
9. Videoüberwachung	268
B. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und seine Durchsetzung	270
I. Allgemeines	270
II. Die Beschlussersetzungsklage	271
1. Grundlagen	271
2. Der Anspruch auf mangelfreie Erstherstellung bzw. auf Erhaltung als Beispiel	273
C. Die Pflicht zur Duldung von Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und daraus resultierende Ersatzansprüche	277
I. Betreten einer Wohnung	277
II. Der Aufopferungsanspruch nach Erhaltungsmaßnahmen	278

§ 7 Die Wohnungseigentümerversammlung	281
A. Einberufung	281
I. Grundlagen	281
1. Vorbemerkung	281
2. Verwalterpflichten	281
3. Die Einberufung bei Weigerung oder Fehlen des Verwalters	283
4. Einstweiliger Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Einberufung	286
II. Die Adressaten der Einberufung	288
1. Die Miteigentümer	288
2. Sonderfälle	289
III. Form und Frist der Einberufung, Ort, Zeit und Hygienevorgaben der Versammlung	290
IV. Inhalt des Einberufungsschreibens	293
1. Allgemeines	293
2. Anspruch auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte	295
V. Überholte Regelungen in Teilungserklärungen (Altvereinbarungen)	297
VI. Ladungsfehler als Anfechtungsgrund?	298
B. Der Verlauf der Wohnungseigentümerversammlung	301
I. Versammlungsleitung und Verfahrensbeschlüsse (Geschäftsordnungs- beschlüsse)	301
II. Teilnahmerecht und Nichtöffentlichkeit	303
1. Grundlagen	303
2. Teilnahme außenstehender Dritter (Externer) – allgemein	305
3. Teilnahme bevollmächtigter Vertreter	306
4. Teilnahme von Beratern, Rechtsanwälten, Dolmetschern usw.	309
5. Digitale Teilnahme	312
III. Ablauf und Ordnung	313
C. Die Beschlussfassung	315
I. Das Stimmrecht	315
1. Grundlagen	315
2. Das Stimmrecht in Sonderfällen	316
3. Stimmrechtsausschlüsse	317
II. Das Abstimmungsverfahren	320
1. Grundlagen	320
2. Die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	322
3. Umgang mit fehlerhaften Beschlüssen	323
D. Das Protokoll	324
I. Bedeutung, Inhalt und Form	324
II. Frist zur Bereithaltung oder Versendung	327
III. Anspruch auf Protokollberichtigung oder Feststellung des richtigen Beschlussinhalts	328
1. Protokollberichtigung vs. Beschlussanfechtung	328
2. Fehlerhafte Protokollierung von Beschlüssen	328
3. Protokollberichtigung bei sonstigen Protokollfehlern	329

E. Die Beschluss-Sammlung	330
I. Allgemeines	330
II. Einzelheiten	331
1. Der Verpflichtete	331
2. Form	331
3. Frist für die Eintragung	332
4. Was ist einzutragen?	332
a) Allgemeines	332
b) Beschlüsse	333
c) Gerichtliche Entscheidungen	334
5. Nachträgliche Änderungen/Fehlerkorrektur	335
§ 8 Rechnungswesen und Finanzverwaltung	337
A. Die Jahresabrechnung	337
I. Grundlagen	337
1. Übersicht	337
2. Beschlussfassung	338
3. Allgemeine Anforderungen	342
4. Die Einzelabrechnungen	345
5. Darstellung und Verbuchung von Zahlungen der Wohnungseigentümer	348
a) Gesamtabrechnung	348
b) Einzelabrechnung	348
c) Exkurs: Verbuchung von Beitreibungskosten und Zahlungseingängen beim Hausgeldinkasso	350
6. Beitragsrückstände	351
7. Abrechnung und Hausgeldbeitreibung nach einem Eigentümerwechsel	352
a) Abrechnung	352
b) Hausgeldrückstände und Erwerberhaftung	353
II. Verteilerschlüssel und Einzelfragen zu diversen Kostenpositionen	355
1. Der Verteilerschlüssel und die Möglichkeit seiner Änderung	355
2. Einzelne Kostenarten	359
3. Heiz- und Warmwasserkosten	363
a) Übersicht	363
b) Erforderliche Grundlagenbeschlüsse	365
c) Ablesung und Abrechnung	369
d) Vorgehen bei Nutzerwechsel	373
4. Haushaltsnahe Dienstleistungen	374
5. Umsatzsteuer	376
6. Zahlungspflichten einzelner Miteigentümer und „direkte Zuordnung“ (Einzelbelastung)	376
III. Rücklagen, insbesondere die Erhaltungsrücklage	378
1. Allgemeines	378
2. Außerplanmäßiger Zugriff auf die Rücklage – das Liquiditätsproblem	381

3. Die Darstellung in der Jahresabrechnung	382
a) Zahlungen (Zuführungen) zur Rücklage	382
b) Ausgaben, die aus der Rücklage finanziert wurden	382
c) Zinsen	383
IV. WEG-Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Wohnung	383
V. Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses	384
1. Grundlagen	384
2. Konsequenzen der Ungültigerklärung, Rückforderung von Beitragszahlungen	387
VI. Durchsetzung des Anspruchs auf (fehlerfreie) Abrechnung	388
1. Anspruch der Gemeinschaft gegen den Verwalter	388
2. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft	390
B. Der Vermögensbericht	391
I. Angaben zum Stand der Rücklagen	391
II. Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens	392
1. Forderungen und Verbindlichkeiten	393
2. Sonstiges Vermögensgegenstände	394
III. Fehlerfolgen und Handlungsempfehlung	394
IV. Muster	394
C. Der Wirtschaftsplan	395
I. Grundlagen und Muster	395
II. Einzelfragen	398
1. Aufstellung und Beschluss des Wirtschaftsplans	398
2. Wirtschaftsjahr, Fortgeltungsklausel, Zahlungsmodalitäten	399
III. Anfechtung des Beschlusses	401
D. Die Sonderumlage	403
E. Beschlüsse in Geldangelegenheiten und zur Kostenverteilung gem. §§ 16 Abs. 2 S. 2, 28 Abs. 3 WEG	405
§ 9 Hausgeldinkasso	409
A. Die Hausgeld- bzw. Beitragsforderung	409
I. Grundlagen	409
II. Verzug und Verjährung	411
B. Titulierung	411
I. Vorbereitung	411
II. (Un-)beachtliche Einwände des Schuldners	413
III. Das gerichtliche Mahnverfahren	414
IV. Klagemuster (Hausgeldklage) mit Erläuterungen	416
C. Zwangsvollstreckung – Allgemeines	420
D. Zwangsverwaltung	421
I. Überblick	421
II. Antragsmuster und Erläuterung	423
III. Verteilung der Einnahmen des Zwangsverwalters	424
IV. Hausgeldzahlung durch den Zwangsverwalter	424

V. Zwangsverwaltung und WEG-Verwaltung	426
VI. Zwangsverwaltung und Insolvenz	426
E. Zwangsversteigerung	427
I. Überblick	427
II. Antragsvoraussetzungen	428
1. Titel	428
2. Grundbuchzeugnis gem. § 17 Abs. 2 ZVG	429
III. Antragsmuster und Erläuterung	430
IV. Was fällt in Rangklasse 2?	431
V. Anmeldung oder Beitritt zu einem laufenden Verfahren; Nachtitulierung	432
VI. Versteigerungstermin und Erlösverteilung	435
VII. Zwangsversteigerung und Insolvenz	437
F. Sicherungshypothek	439
G. Versorgungssperre	440
I. Überblick	440
II. Besonderheiten bei selbstgenutzter oder vermieteter Wohnung	442
§ 10 Der Verwalter	445
A. Der Verwalter	445
I. Bedeutung, Qualifikation und geweberechtliche Anforderungen	445
II. Gesellschaften als Verwalter	446
III. Verkauf von Verwaltungen	447
IV. Delegation von Aufgaben	448
V. Kennnitzzurechnung	449
B. Bestellung des Verwalters	450
I. Grundlagen: Bestellung und Verwaltervertrag	450
II. Die Beschlussfassung und ihre Vorbereitung	451
1. Notwendigkeit von Vergleichsangeboten	451
2. Einholung von Angeboten und Vorauswahl	453
3. Einberufung der Versammlung und Ankündigung in der Tagesordnung	454
4. Die Beschlussfassung	455
a) Wahlverfahren	455
b) Stimmrechtsausschlüsse	457
c) Inhalt und Wirkung des Bestellungsbeschlusses	458
5. Laufzeit der Bestellung	460
a) Höchstdauer der Laufzeit: Fünf bzw. drei Jahre	460
b) Beschlussfassung zur Laufzeit	461
6. Die wiederholte Bestellung des Verwalters	463
III. Die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	463
1. Überblick	463
2. Der Zusammenhang von Bestellung und Verwaltervertrag	466
a) Muss zugleich der Beschluss des Verwaltervertrags angefochten werden?	466
b) Mängel des Verwaltervertrags als Grund für die Anfechtung der Bestellung?	466

3.	Der wichtige Grund: Einzelfälle	467
a)	Majorisierung bei Selbstbestellung, Stimmrechtsmissbrauch	468
b)	Verwalter betätigt sich als Verkaufsmakler im verwalteten Objekt	469
c)	Finanz- und Rechnungswesen	469
d)	Das Stadium nach dem Erstbezug	470
e)	Sonstige Einzelfälle	470
4.	Rechtsfolgen erfolgreicher Anfechtung	472
5.	Einstweiliger Rechtsschutz	473
IV.	Erstbestellung durch den teilenden Eigentümer	474
C.	Der Verwaltervertrag	475
I.	Allgemeines	475
II.	Der Abschluss des Vertrags	476
1.	Vertragsabschluss bei der Erstverwalterbestellung	476
2.	Vertragsabschluss durch Beschluss der Wohnungseigentümer	476
a)	Allgemeines	476
b)	Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrags	477
c)	Das Verbraucher-Widerrufsrecht der Gemeinschaft	478
3.	Delegation des Vertragsabschlusses	479
III.	Inhalt und Inhaltskontrolle des Verwaltervertrags	480
1.	Inhalt	480
a)	Allgemeines	480
b)	Verwalterbezogener Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	481
c)	Verbandsinterne Regelungen im Verwaltervertrag	481
d)	Kompetenzregelungen im Verwaltervertrag	482
2.	Inhaltskontrolle des Verwaltervertrags	483
a)	Beschlussanfechtung	483
b)	Die AGB-Inhaltskontrolle	484
3.	Erläuterung häufiger Vertragsklauseln	485
4.	Die Vergütung des Verwalters	491
a)	Allgemeines	491
b)	Auswirkung von Pflichtverletzungen auf die Vergütung	493
5.	Sondervergütungen	494
a)	Allgemeines	494
b)	Kostentragung des Verursachers	495
c)	Einzelne Vergütungsregelungen	496
d)	Die Verwaltersondervergütung im gerichtlichen Kostenfestsetzungs- verfahren	499
D.	Die Beendigung der Verwalterstellung	500
I.	Die Abberufung ohne wichtigen Grund	500
1.	Allgemeines	500
2.	Der Vergütungsanspruch des abberufenen Verwalters	502
II.	Die Abberufung aus wichtigem Grund	504
1.	Allgemeines	504
a)	Stimmverbot	504
b)	Der Vergütungsanspruch	505

2.	Die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	506
a)	Allgemeines	506
b)	Rechtsfolgen	507
3.	Der Anspruch auf Abberufung und seine Durchsetzung	508
a)	Grundlagen	508
b)	Handlungsmöglichkeiten abberufungswilliger Eigentümer	509
c)	Die Beschlussersetzungsklage mit dem Ziel der Abberufung	511
III.	Die Amtsniederlegung durch den Verwalter	512
IV.	Pflichten des Verwalters nach dem Ende der Verwalterstellung	515
1.	Herausgabe von Geld und Unterlagen	515
a)	Grundlagen	515
b)	Herausgabe (Zahlung) von Geld	515
c)	Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	515
2.	Rechnungslegung	518
E.	Fehlen des Verwalters und gerichtliche Bestellung	521
I.	Allgemeines	521
II.	Antrag und gerichtliche Entscheidung	522
III.	Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung	524
F.	Der Verwalter ohne Verwaltervertrag und der faktische Verwalter	525
I.	Der Verwalter ohne Verwaltervertrag	525
II.	Der faktische Verwalter	526
G.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	527
I.	Grundlagen	527
II.	Aufgaben und Befugnisse gem. § 27 Abs. 1 WEG	528
1.	Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	528
2.	Maßnahmen zur Fristwahrung etc. (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	529
III.	Aufgaben und Befugnisse aufgrund spezieller gesetzlicher Regelungen	530
1.	Wohnungseigentümersammlung, Beschlussvorbereitung, Beschlussfassung u.a.	530
2.	Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Eigentümerliste, Auskünfte	532
a)	Einsicht in die Verwaltungsunterlagen	532
b)	Eigentümerliste und Datenschutz	533
c)	Auskünfte	535
IV.	Aufgaben und Befugnisse aufgrund der Organstellung	535
1.	Die Durchführung von Beschlüssen	536
2.	Hausordnung; Vorgehen gegen Störungen	537
3.	Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	538
a)	Übersicht	538
b)	Feststellung des Erhaltungsbedarfs; Verkehrssicherungspflicht und Wartungsverträge	538
c)	Fassung und Durchführung des Beschlusses	540
4.	Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	541
a)	Allgemeines	541
b)	Die Konsequenzen unbefugter Vertragsabschlüsse und Geldausgaben	543

5. Rechtsstreitigkeiten	546
a) Aktivprozesse	546
b) Passivprozesse	546
H. Die Vertretung der Gemeinschaft	550
I. Die Vertretung durch den Verwalter	550
1. Allgemeines	550
2. Ausnahme: Durchschlagende Beschränkungen des Innenverhältnisses	551
3. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft	552
II. Die Vertretung der Gemeinschaft beim Fehlen eines Verwalters	554
1. Aktivvertretung	554
2. Passivvertretung	556
III. Die Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter	556
I. Die Haftung des Verwalters	557
I. Grundlagen	557
II. Einzelne Haftungsfälle	558
1. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung	558
2. Baumängel und unterlassene Erhaltung	559
3. Abwicklungspflichten nach dem Ende der Amtszeit	560
4. Verschiedenes	560
III. Die Entlastung	561
§ 11 Der Verwaltungsbeirat	565
A. Bestellung und Abberufung	565
B. Aufgaben und Befugnisse	567
C. Organisation, Entschädigung, Haftung	569
§ 12 Verschiedenes	573
A. Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander und zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	573
I. Ansprüche zwischen den Wohnungseigentümern	573
1. Schadensersatzansprüche	573
2. Der Aufopferungsanspruch gem. § 14 Abs. 3 WEG bei „Unglücksfällen“	574
II. Ansprüche der Gemeinschaft gegen Wohnungseigentümer	575
III. Ansprüche von Wohnungseigentümern gegen die Gemeinschaft	576
1. Ansprüche wegen unterlassener Erhaltung	576
2. Ansprüche wegen Schäden am Sondereigentum infolge von Mängeln des Gemeinschaftseigentums	577
3. (Keine) Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer nach baulichen Maßnahmen	577
4. Aufwendungsersatz, insbesondere nach Notgeschäftsführung	579
5. Sonstige Vermögensschäden infolge Verwalterverschulden	580
B. Die Haftung der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten	580
I. Haftung der Gemeinschaft und Zwangsvollstreckung gegen diese	580
II. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer	581
1. Die akzessorische Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft	581

2. Die Haftung der Wohnungseigentümer für „Aufbauschulden“ einer Bauherrengemeinschaft	583
3. Die Haftung für Abgaben und Entgelte bei Leistungen der Daseinsvorsorge	583
a) Öffentlich-rechtliche Gebühren	583
b) Privatrechtliche Nutzungsverhältnisse	584
C. Die Verkehrssicherungspflicht	585
D. Versicherungsfragen	588
I. Gebäudeversicherung	588
II. Rechtsschutzversicherung	592
III. Versicherungen des Verwalters	592
E. Die Insolvenz – Einige praktische Fragen	594
I. Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	594
II. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	594
1. Insolvenzantrag durch die Gemeinschaft?	594
2. Die Verbraucherinsolvenz	594
3. Der vorläufige Insolvenzverwalter	595
4. Rechtsfolgen der Insolvenzeröffnung	596
5. Hausgeldrückstände	598
III. Insolvenz des Verwalters	599
F. Die Mehrhausanlage	599
I. Allgemeines	599
II. Die Vereinbarung separater Verwaltung und Kostenträgung; Untergemeinschaften	601
G. Die Zweiergemeinschaft	604
H. Verkauf einer Wohnung und Haftung des Verkäufers	605
§ 13 Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen	609
A. Allgemeines	609
B. Zuständigkeit	610
C. Beschlussklagen	612
I. Allgemeines	612
II. Kostenentscheidung und Kostenerstattung	615
III. Beteiligung der Eigentümer oder des Verwalters an Beschlussklagen (Nebenintervention)	616
1. Allgemeines	616
2. Kosten	617
a) Kostenerstattungspflicht bei prozessualer Niederlage	617
b) Begrenzung des Erstattungsanspruchs bei prozessuellem Erfolg der Beklagtenseite	617
D. Die Beschlussanfechtung (Anfechtungsklage)	619
I. Übersicht	619
II. Klagebefugnis	621
III. Klage- und Begründungsfrist	622
IV. Prozesskostenhilfe und Beschlussanfechtung	624

V. Die Anfechtung des Negativbeschlusses	625
1. Materielle Rechtswidrigkeit eines Negativbeschlusses	625
2. Fehlerhafte Feststellung eines Negativbeschlusses	626
VI. Beschlussanfechtung: Klage- und Urteilsmuster	627
E. Der Vergleich	628
F. Der Streitwert	629
I. Grundlagen	629
II. Einzelfälle	631
III. Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss	635
G. Rechtsmittel	636
I. Berufung	636
1. Zulässigkeit	636
2. Begründetheit	639
3. Kosten und Kostenentscheidung	640
II. Revision gegen Berufungsurteile	641
III. Beschwerde	641
1. Sofortige Beschwerde	641
2. Rechtsbeschwerde	643
H. Übergangsrecht nach der WEG-Reform 2020	644
§ 14 Anhang	645
A. Verwaltervertrag	645
B. Bestätigung der Verwalterbestellung	652
Stichwortverzeichnis	653

Musterverzeichnis

§ 1	Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums	
1.1	Beschlüsse des Alleineigentümers im WEG-Begründungsstadium	35
1.2	Begrüßungsschreiben des Erstverwalters	38
1.3	Dauerbeschluss zur Verlagerung der Kostenlast von Erhaltungsmaßnahmen in Kombination mit deren Gestattung	61
§ 2	Die Willensbildung der Gemeinschaft: Beschlüsse und Vereinbarungen	
2.1	Initiative eines allstimmigen Umlaufbeschlusses durch die Verwaltung.	81
2.2	Beschluss zur Fortsetzung der Beschlussfassung außerhalb der Versammlung mit einfacher Mehrheit.	83
2.3	Initiative eines mehrheitlichen Umlaufbeschlusses durch die Verwaltung.	83
2.4	Antrag der Nichtigkeitsklage	91
2.5	Antrag auf einstweilige Verfügungsbeschluss	92
2.6	Vereinbarung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung	103
2.7	Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	105
2.8	Klageantrag auf Änderung der GO	111
§ 3	Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	
3.1	Beschluss zur Entsorgung von Müll auf Gemeinschaftsflächen	128
3.2	Hausordnungsbestimmung zu Ruhezeiten	134
3.3	Hausordnungsbestimmung zum Rauchen und Grillen.	135
3.4	Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss	141
3.5	Klageantrag auf Unterlassung von Ruhestörungen	144
3.6	Klageantrag gegen den vermietenden Miteigentümer auf Unterlassung von Störungen	146
3.7	Abmahnbeschluss.	150
3.8	Entziehungsbeschluss.	151
3.9	Klage auf Entziehung von Wohnungseigentum	151
3.10	Klage auf Durchsetzung der Besitzentziehung.	152
§ 4	Bauliche Maßnahmen	
4.1	Information des Verwalters über zwingende Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines Einberufungsschreibens	160
4.2	Beschluss über (einfache) Erhaltungsmaßnahme	163
4.3	Beschluss über Sanierungsmaßnahme	165
4.4	Rundschreiben zur Balkonsanierung	170
4.5	Abstimmung über bauliche Veränderung unter der Bedingung der Kostentragung aller.	182
4.6	Abstimmung über bauliche Veränderung (ohne Bedingung der Kostentragung aller)	183
4.7	Beschlüsse zur Gestattung baulicher Veränderungen	185
4.8	Verfahrensbeschluss (Geschäftsordnungsbeschluss): Anweisung zur Beschlussfassung	189

4.9	Beschluss zur Gestattung einer Parabolantenne	193
4.10	Beschluss: Aufforderung zum Rückbau baulicher Veränderungen	197
4.11	Ankündigung der Beschlussfassung bei unzulässigen baulichen Veränderungen	198
4.12	Beschluss der Gestattung einer einzelnen Ladestation	208
4.13	Beschluss zur Gestattung der Einrichtung einer Ladeinfrastruktur auf Verlangen mehrerer Eigentümer	209
4.14	Beschluss zur Herstellung von Ladeinfrastruktur durch die Gemeinschaft auf Verlangen von Eigentümern	211
4.15	Beschluss zur Einrichtung einer Schnellladestation auf Gemeinschaftsfläche . .	212
4.16	Beschluss zur Gestattung des Einbaus eines Treppenlifts	213
§ 5	Der Kauf vom Bauträger	
5.1	Beschluss zur Verwendung eines Kostenvorschusses	235
5.2	Beschluss des gemeinschaftlichen Vorgehens bei Mängeln am Gemeinschafts- eigentum	251
5.3	Mangelbeseitigungsaufforderung	252
5.4	Unterlassungsaufforderung nach eigenmächtigen Arbeiten	253
5.5	Beschluss zur Ermächtigung einzelner Miteigentümer zur Geltendmachung gemeinschaftsbezogener Mängelrechte im eigenen Namen	254
5.6	Schreiben an den Insolvenzverwalter:	255
§ 6	Die ordnungsmäßige Verwaltung: Rechte und Pflichten der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer	
6.1	Beschluss zur Darlehensaufnahme	261
6.2	Beschluss über Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen	262
6.3	Beschluss über Wohnungserwerb im eigenen Objekt	265
6.4	Beschluss über Einbau und Wartung von Rauchwarnmelden	267
6.5	Antrag bzw. Beschluss zur Vorbereitung von Erhaltungsmaßnahmen	275
6.6	Anträge bei Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 WEG	276
6.7	Antrag einer Klage zur Durchsetzung des Betretungsrechts	278
§ 7	Die Wohnungseigentümerversammlung	
7.1	Einberufungsverlangen an den Verwalter	283
7.2	Klage auf Einberufung	285
7.3	Antrag auf Einberufungsermächtigung im einstweiligen Rechtsschutz	286
7.4	Zustimmung zur elektronischen Kommunikation	290
7.5	Hinweise im Einberufungsschreiben zu coronabedingten Beschränkungen	292
7.6	Antrag auf Ankündigung von Tagesordnungspunkten	295
7.7	Klage gegen die Gemeinschaft auf Ankündigung von Tagesordnungspunkten . .	297
7.8	Beschluss über die Zulassung „Externer“ zur Eigentümerversammlung	306
7.9	Hinweis auf Vollmachtsformular im Einberufungsschreiben	307
7.10	Beschluss zur Onlineteilnahme an Eigentümerversammlungen	313
7.11	Antrag bei Klage auf Feststellung des Beschlussinhalts	329
7.12	Klage auf Protokollberichtigung	330

§ 8	Rechnungswesen und Finanzverwaltung	
8.1	Beschluss über Jahresabrechnung	339
8.2	Darstellung der Beitragsrückstände	352
8.3	Grundlagenbeschlüsse zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	368
8.4	Beschluss über Option zur Umsatzsteuer in gemischt genutztem Objekt	376
8.5	Einzelfallbeschluss zur Kostentragung eines besonderen Verwaltungsaufwands	378
8.6	Beschluss zur Bildung einer Liquiditätsrücklage	382
8.7	Klage auf Erstellung von Jahresabrechnung und Vermögensbericht	389
8.8	Beschluss zur Ersatzvornahme einer Jahresabrechnung	390
8.9	Vermögensbericht gem. § 28 Abs. 4 WEG zum Stichtag 31.12.20xx	394
8.10	Beschluss von Vorschüssen gemäß Wirtschaftsplan	399
8.11	Dauerbeschluss gem. § 16 Abs. 2 S. 2, 28 Abs. 3 WEG zur Regelung der Fälligkeit und der Erfüllung von Forderungen sowie zur Verteilung bestimmter Verwaltungskosten	407
§ 9	Hausgeldinkasso	
9.1	Auftragsschreiben Hausgeldinkasso an Rechtsanwaltskanzlei	412
9.2	Hausgeldklage	416
9.3	Antrag bei Klage auf künftig fällig werdende Vorschüsse	420
9.4	Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	423
9.5	Antrag auf Übersendung des Zeugnisses gem. § 17 Abs. 2 ZVG oder eines Grundbuchauszugs	430
9.6	Antrag auf Zwangsversteigerung	430
9.7	Anmeldung von Ansprüchen in einem Zwangsversteigerungsverfahren	433
9.8	Antrag auf Zulassung des Beitritts zum Zwangsversteigerungsverfahren	435
9.9	Pfändung des Anspruchs auf Grundschuldrückgewähr und Mehrerlös	437
9.10	Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek	440
9.11	Beschluss der Versorgungssperre (Einzelfall)	441
9.12	Beschluss der Versorgungssperre (Dauerregelung)	442
9.13	Antrag einer Klage zur Durchsetzung der Versorgungssperre	442
9.14	Androhung einer Versorgungssperre gegenüber dem Mieter	443
§ 10	Der Verwalter	
10.1	Beschluss zur Auswechselung des Verwalters	448
10.2	Beschluss zur Vorbereitung der Verwalterneuwahl	453
10.3	Ankündigung der Verwalterbestellung	455
10.4	Bestellungsbeschluss Mindestinhalt	459
10.5	Bestellung und Vertragsabschluss uno actu	459
10.6	Vereinbarung eines vorzeitigen Kündigungsrechts	462
10.7	Verlängerungsklausel	463
10.8	Einstweilige Verfügung: Entziehung der Verwalterstellung	473
10.9	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit von Vertragsklauseln	485
10.10	Anmeldung von Verwalterkosten im Kostenfestsetzungsverfahren	500
10.11	Abberufungsbeschluss	501
10.12	Beschlüsse im Zuge der (außerordentlichen) Abberufung des Verwalters	510

10.13	Klage auf Abberufung	511
10.14	Einberufung einer Versammlung mit Ankündigung der Amtsniederlegung	514
10.15	Klage gegen Ex-Verwalter auf Herausgabe von Unterlagen	516
10.16	Stufenklage gegen den Ex-Verwalter (Auskunft und Herausgabe).	517
10.17	Einstweilige Verfügung: Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	517
10.18	Klage gegen Ex-Verwalter auf Rechnungslegung	519
10.19	Klage auf gerichtliche Verwalterbestellung.	522
10.20	Gerichtliche Verwalterbestellung	523
10.21	Antrag auf gerichtliche Verwalterbestellung im Wege einstweiliger Verfügung	524
10.22	Dauerbeschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG zur Regelung der Rechte und Pflichten des Verwalters.	528
10.23	Information der Verwaltung über Anfechtungsklage	547
10.24	Beitritt eines Wohnungseigentümers als Streithelfer.	555
§ 11	Der Verwaltungsbeirat	
11.1	Beiratsbestellung mit begrenzter Laufzeit	567
§ 12	Verschiedenes	
12.1	Beschlüsse zur Gebäudeversicherung.	591
§ 13	Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen	
13.1	Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für Beschlussanfechtung	624
13.2	Klageantrag bei fehlerhafter Feststellung eines Negativbeschlusses	626
13.3	Beschlussanfechtungsklage	627
13.4	Urteil Beschlussaufhebung.	628
13.5	Berufung gegen ein die Beschlussanfechtung abweisendes Urteil	639
13.6	Berufungsanträge	640
13.7	Beschwerde gegen Kostenentscheidung gem. § 91a ZPO.	643
§ 14	Anhang	
14.1	Verwaltervertrag	645
14.2	Bestätigung der Verwalterbestellung	652

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere(r) Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
a.F.	alte(r) Fassung
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingung(en)
AHB WEGR	Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht
Alt.	Alternative
allg.M.	allgemeine Meinung
a.M.	andere(r) Meinung
Art.	Artikel
BauR	Zeitschrift für das gesamte Baurecht
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
Beschl.	Beschluss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BRAO	Bundesrechtsanwaltsordnung
BT-Drucks	Deutscher Bundestag, Drucksache (zu finden unter www.bundestag.de)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift
DWE	Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift)
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
EGZPO	Gesetz betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung
EGZVG	Einführungsgesetz zum Gesetz über Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
ESTG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
evtl.	eventuell(e)(n)
f., ff.	folgende
FGG	Gesetz über die Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit
F1St.	Flurstück
Fn	Fußnote
FS	Festschrift
gem.	gemäß
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare, Gerichts- und Notarkostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Abkürzungsverzeichnis

GO	Gemeinschaftsordnung
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
HeizkV	Heizkostenverordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
h.M.	herrschende Meinung
HOAI	Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure
i.d.R.	in der Regel
IMR	Immobilien- und Mietrecht; Fachinformation der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein
InsO	Insolvenzordnung
i.S.	im Sinne
i.S.d./v.	im Sinne des/von
i.V.m.	in Verbindung mit
JurBüro	Das Juristische Büro (Zeitschrift)
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kammergericht Berlin; Kommanditgesellschaft
KostO	Kostenordnung
KV	Kostenverzeichnis
Lit.	Literatur
LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
m.E.	Meines Erachtens
MEA	Miteigentumsanteile
MietRB	Der Mietrechtsberater (Zeitschrift)
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
n.F.	neue(r) Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
n.v.	nicht veröffentlicht
o.ä.	oder ähnliche(s)
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report
OVG	Oberverwaltungsgericht
Pos.	Position
RK	Rangklasse (in der Zwangsversteigerung)
Rn	Randnummer
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger (Zeitschrift)
Rspr.	Rechtsprechung
RVG	Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz)
S.	Seite; Satz
sog.	sogenannte

str.	streitig
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
TA	Technische Anleitung (Verwaltungsvorschrift)
TE	Teilungserklärung
TV	Television (Fernsehen)
Tz.	Textzeichen
u.a.	unter anderem; und andere
UG	Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
unstr.	unstreitig
Urt.	Urteil
USt.	Umsatzsteuer
u.U.	unter Umständen
v.	vom
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VGH	Verwaltungsgerichtshof (entspricht dem OVG)
VV	Vergütungsverzeichnis (Anhang zum RVG)
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft; Wohnungseigentumsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft- und Mietrecht (Zeitschrift)
z.B. (auch Z.B.)	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZPO	Zivilprozessordnung
ZSEG	Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen
zutr.	zutreffend
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht
ZwVwV	Zwangsverwalterverordnung
zzgl.	zuzüglich

Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur

- Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Aufl. 2018
Beck'scher Online-Großkommentar Zivilrecht (zitiert: BeckOGK WEG)
Beck'scher Online-Kommentar Wohnungseigentumsrecht (zitiert: BeckOK WEG)
Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl. 2017
Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, 1. Aufl. 2021
Elzer/Fritsch/Meier (Hrsg.), Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2017
Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021
Jennißen (Hrsg), WEG, Kommentar, 7. Aufl. 2022
Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl. 2020
Lehmann-Richter, Wohnungseigentumsverwalter, in: Graf von Westphalen/Thüsing, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 2021
Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 8a, WEG nF, 8. Aufl. 2021 (zit. MüKoWEG)
Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl. 2019 (zitiert: NSV)
Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Aufl. 2018
Riecke/Schmid, WEG-Kommentar, 5. Aufl. 2019
Staudinger, BGB-Kommentar, WEG 1 (§§ 1 – 19) und WEG 2 (§§ 20–64) 2018

§ 1 Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums

A. Die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft

I. Die Begründung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG). Sondereigentum kann nicht nur an Wohnräumen bestehen, sondern auch an Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen, bspw. Büro- oder Gewerbeflächen. In diesen Fällen spricht das Gesetz von **Teileigentum** (§ 1 Abs. 3 WEG). Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend (§ 1 Abs. 6 WEG). Bedeutung kommt der Differenzierung nur im Hinblick auf die jeweils zulässige Nutzung zu (→ § 3 Rdn 3).

Gem. § 3 Abs. 1 WEG können mehrere Personen, die Eigentümer eines Grundstücks sind, Wohnungseigentum durch die „vertragliche Einräumung von Sondereigentum“, also durch **Teilungsvertrag**, entstehen lassen. Der historische Gesetzgeber (1951) hielt die Entstehung durch Teilungsvertrag für den Regelfall. Der heutige Regelfall ist aber die Teilung des Grundstücks gem. § 8 WEG durch die **Teilungserklärung** des (Allein-)Eigentümers, bei dem es sich meistens um einen **Bauträger** handelt. Ob Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag oder durch Teilungserklärung entsteht, macht im Ergebnis fast keinen Unterschied. Gem. § 8 Abs. 2 WEG gelten nämlich die Bestimmungen über Entstehung von Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung bei der Entstehung durch Teilung entsprechend.

Die Entstehung von Wohnungseigentum beim Neubau vollzieht sich bei der **Teilung** durch den Alleineigentümer (im Folgenden „Bauträger“ genannt) im Überblick wie folgt: Der Bauträger beauftragt einen Architekten mit der Fertigung von Bauplänen für die Wohnanlage, und zwar mindestens bis zur Stufe der sog. Genehmigungsplanung.¹ Die Genehmigungsplanung beinhaltet Bauzeichnungen (Grundrisse aller Stockwerke sowie Schnitte und Ansichten des Gebäudes) im Maßstab von mindestens 1:100. Sie ist nicht nur die Grundlage für den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung, sondern auch für den **Aufteilungsplan** i.S.v. § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG. Der Aufteilungsplan entsteht, indem in die Baupläne die Sondereigentumseinheiten eingezeichnet und jeweils mit einer eigenen Nummer versehen werden.² Seine Aufgabe ist es, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen, nicht aber, die Rechte der Wohnungseigentümer (in Bezug auf Nutzung, Ausstattung usw.) zu erweitern oder zu beschränken. Ob der Aufteilungsplan darüber hinaus für die Bestimmung des baulichen „Sollzustands“ der Anlage Bedeutung hat, ist fraglich (→ § 6 Rdn 44). Nutzungsvorschläge des planenden Architekten im Aufteilungsplan (z.B. „Laden“ für ein Teileigentum oder „Schlafen“ für ein Zimmer einer Wohnung) sind jedenfalls unverbindlich.³

Gem. § 3 Abs. 3 WEG müssen Sondereigentumseinheiten in sich **abgeschlossen** und Stellplätze und Freiflächen, soweit sie dem Sondereigentum zugewiesen sind, durch **Maßangaben** im Auf-

1 Leistungsphase 4 des Leistungsbilds „Gebäude und Innenräume“ gem. Anlage 10 zu § 34 HOAI.

2 Einzelheiten regelt die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ (AVA) in der Fassung vom 6.7.2021.

3 BGH v. 16.11.2012 – V ZR 246/11, ZMR 2013, 452.

teilungsplan bestimmt sein. Die Abgeschlossenheit einer Wohnung setzt voraus, dass sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt ist und einen eigenen abschließbaren Zugang hat; auch zum Sondereigentum gehörende „Nebenräume“ (z.B. Kellerverschläge) müssen abschließbar sein.⁴ Ob die Voraussetzungen erfüllt sind, wird gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG auf Antrag hin vom **Baurechtsamt** geprüft und durch einen entsprechenden Stempel oder Vermerk auf dem Aufteilungsplan bescheinigt. Das **Grundbuchamt** (dem die Bescheinigung später zwecks Anlage der Wohnungsgrundbücher vorgelegt (→§ 1 Rdn 10) ist weder berechtigt noch verpflichtet, die Bescheinigung des Baurechtsamts zu überprüfen oder infrage zu stellen.⁵ Der für die Bescheinigung früher übliche Begriff der **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist heute nicht mehr ganz zutreffend, weil eben nicht nur die Abgeschlossenheit von Räumen, sondern auch das Vorhandensein der für Stellplätze und Freiflächen erforderlichen Maßangaben bescheinigt wird. Soweit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplätzen nach dem früherem Recht bereits wirksam entstanden ist (was keine Maßangaben im Aufteilungsplan, sondern gem. § 3 Abs. 2 S. 2 WEG a.F. „dauerhafte Markierungen“ erforderte), bleibt es selbstverständlich dabei.

- 5 Eine Grenzüberschreitung in Form des „überhängenden **Überbaus**“ (wenn z.B. ein Balkon des WEG-Gebäudes in das Nachbargrundstück ragt) soll der Begründung von Wohnungseigentum nicht entgegenstehen.⁶ Auch **Tiefgaragen** (als baulicher Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft oder als eigene Teileigentümergeinschaft) dürfen sich auf Nachbargrundstücke erstrecken, sofern der Überbau (real: „Unterbau“) durch eine entsprechende Grunddienbarkeit gesichert ist.⁷ Es soll sogar möglich sein, dass eine unter zwei Gebäuden befindliche Tiefgarage keinem der Gebäude als „Stammgrundstück“ zugeordnet ist, sondern an der Grundstücksgrenze eine fiktive „Luftschranke“ die Tiefgarage eigentumsrechtlich trennt.⁸
- 6 Unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan erklärt der Bauträger vor einem Notar die Teilung des Grundstücks.⁹ Die **Teilungserklärung** (im engeren Sinne) enthält die Bildung von **Miteigentumsanteilen** und deren Verbindung mit Sondereigentum, praktisch also die Auflistung und Beschreibung der entstehenden Einheiten. Obwohl der Miteigentumsanteil als gesetzlicher Maßstab für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG) von großer Bedeutung ist, hat der Bauträger bei der Festlegung der Anteile freie Hand. Es ist zwar üblich und zweckmäßig, dass die Miteigentumsanteile den Wohnflächen entsprechen, aber nicht zwingend.¹⁰
- 7 Die Urkunde „Teilungserklärung“ enthält i.d.R. im Anschluss an den formellen (sachenrechtlichen) Teil auch noch Bestimmungen materieller Art, die mit der Grundstücksteilung i.S.v. § 8 WEG nichts zu tun haben. Bei solchen Bestimmungen handelt es sich um „Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander“ i.S.d. §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 1 S. 2 WEG, für die sich in der Praxis der Begriff **Gemeinschaftsordnung** durchgesetzt hat. Mit einer Gemeinschaftsordnung wird ähnlich einer Satzung die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer gelegt. Zwar stellen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bereits eine

4 Einzelheiten regelt die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)“ in der Fassung vom 6.7.2021. Ausführlich zum Prüfungsverfahren z.B. OLG Frankfurt v. 23.10.2017 – 20 W 302/16, ZWE 2018, 160.

5 OLG Frankfurt/M v. 7.4.2011 – 20 W 156/11, ZWE 2012, 34; OLG Zweibrücken v. 23.2.2001 – 3 W 39/01, ZMR 2001, 663, Rn 7.

6 KG Berlin v. 23.7.2015 – 1 W 759/15, ZWE 2015, 361.

7 OLG Stuttgart v. 5.7.2011 – 8 W 229/11, ZWE 2011, 410. Ausführlich hierzu und allgemein zu „grundstücksübergreifenden Gemeinschaftsanlagen“ *Berg*, RNotZ 2018, 505.

8 KG Berlin v. 10.9.2019 – 1 W 127/19, ZWE 2020, 179. Beachtliche Kritik hieran übt *Hügel*, ZWE 2020, 174.

9 Erforderlich ist gem. § 29 GBO mindestens die notarielle Beglaubigung der Unterschrift des teilenden Eigentümers unter der Urkunde. In der Praxis erfolgt aber i.d.R. die Beurkundung i.S.d. §§ 8 ff. BeurkG, sog. Protokollform.

10 BGH v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, ZMR 2004, 834, Rn 26.

„Grundordnung“ zur Verfügung, auf deren Basis eine Gemeinschaft problemlos existieren kann. Aber die Aufstellung einer Gemeinschaftsordnung, die in Wiederholung, Ergänzung oder Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen die Grundlage einer konkreten Gemeinschaft bildet, ist trotzdem üblich. Die Gemeinschaftsordnung hat zwingend die Rechtsnatur einer Vereinbarung, was zur Folge hat, dass sie – vorbehaltlich gesetzlicher oder vereinbarter Beschlusskompetenzen – auch nur durch Vereinbarung geändert werden kann. Bis zur WEG-Reform 2020 war es nicht unüblich, in die Gemeinschaftsordnung die **Erstverwalterbestellung** und/oder eine **Hausordnung** aufzunehmen; auch heutzutage halten manche Notare das noch für sinnvoll. Davon ist aber abzuraten. Eine Erstverwalterbestellung in der Gemeinschaftsordnung ist unwirksam, zumindest überflüssig (→ § 10 Rdn 81). Abgesehen davon gehören weder die Erstverwalterbestellung noch eine Hausordnung (oder einzelne Hausordnungsregelungen) in die Gemeinschaftsordnung. Regelungen dieses Inhalts stellen in der auf das dauerhafte Zusammenleben der Wohnungseigentümer bezogenen Gemeinschaftsordnung einen Fremdkörper dar.¹¹ Es sind nämlich Regelungen zu konkreten Verwaltungsangelegenheiten, die erkennbar keine unveränderliche Dauerwirkung, sondern den „Charakter eines Beschlusses“ haben. Man betrachtet sie deshalb als **Vereinbarungen „in Beschlussangelegenheiten“**; in anderen Worten beinhalten diese Regelungen eine konkludente Öffnungsklausel.¹² Das heißt konkret, dass davon durch **Mehrheitsbeschluss** abgewichen werden kann.

Meistens wird auch die **Baubeschreibung**, die eigentlich zum Kaufvertrag gehört (→ § 5 Rdn 6), zum Bestandteil der Teilungserklärung gemacht. Nötig ist das zwar nicht, denn die Teilungserklärung hat nicht den Zweck, das Gebäude vollinhaltlich zu beschreiben; aber es ist sinnvoll. Die Gemeinschaft hat den Vorteil, dass damit der Soll-Zustand des Gebäudes nicht nur im Verhältnis der Erwerber zum Bauträger, sondern auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander fixiert wird, und der Bauträger hat den Vorteil, dass er in den Kaufverträgen zur Objektbeschreibung nur noch auf die Teilungserklärung verweisen muss. **8**

Die vorgenannten Regelungsbereiche (sachenrechtliche Erklärungen = Teilungserklärung im engeren Sinne, Vereinbarungen allgemein und ggf. Vereinbarungen in Beschlussangelegenheiten, Baubeschreibung) werden aus praktischen Gründen in einer einheitlichen Urkunde (der **Teilungserklärung im weiteren Sinne**) zusammengefasst. Eine Gliederung und Trennung der verschiedenen Regelungsbereiche innerhalb der Urkunde ist zwar sinnvoll, aber leider nicht immer anzutreffen. Wenn in der Praxis von der „Teilungserklärung“ die Rede ist, ist damit meistens die Teilungserklärung im weiteren Sinne gemeint. **9**

Der Notar reicht die Teilungserklärung sowie den vom Baurechtsamt gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG bestätigten Aufteilungsplan zusammen mit der Eintragungsbewilligung des Bauträgers beim **Grundbuchamt** ein. Dieses prüft die Übereinstimmung von Aufteilungsplans und Teilungserklärung, nicht aber die Übereinstimmung des Aufteilungsplans mit der (zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung i.d.R. noch nicht existenten) Bauausführung (→ § 1 Rdn 100). Wenn die Eintragungsvoraussetzungen vorliegen, schließt das Grundbuchamt das bisherige Grundbuch des Grundstücks und legt stattdessen für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt an (§ 7 Abs. 1 WEG). Ein „Zentralgrundbuch“ für die ganze WEG gibt es leider nicht; entsprechende Vorschläge wurden vom Gesetzgeber der WEG-Reform 2020 leider nicht aufgegriffen.¹³ Mit der Anlegung des Woh- **10**

11 BGH v. 20.11.2020 – V ZR 196/19, ZMR 2021, 405 mit Hinweis auf BeckOGK/Greiner, § 26 WEG, Rn 136.

12 BeckOK WEG/Müller, § 10 Rn 68. Es wird auch vertreten, es handele sich um „Regelungen, die nur formeller Teil der Teilungserklärung sind“, die aber materiell nicht die Qualität von Vereinbarungen, sondern von Beschlüssen haben.

13 Dazu Becker/Schneider, ZfIR 2020, 281 (295).

nungsgrundbuchblatts entsteht sowohl das **Wohnungseigentum** (als zunächst substanzloses, aber verkehrsfähiges Recht) als auch die **Wohnungseigentümergeinschaft** (als Rechtsperson), auch wenn das Gebäude zu diesem Zeitpunkt nur „auf dem Papier steht“.¹⁴

- 11 § 7 Absatz 3 WEG ermöglicht zur näheren Beschreibung einer **Grundbucheintragung** die Bezugnahme auf die zugrunde liegende Eintragungsbewilligung, die ein Teil der „Grundakten“ ist. So werden insbesondere die Teilungserklärung und etwaige Änderungen derselben, z.B. die nachträgliche Zuweisung von Sondernutzungsrechten (→ § 1 Rdn 118), im Grundbuch nur (ggf. schlagwortartig) **erwähnt**. Nur Veräußerungsbeschränkungen und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind gem. § 7 Abs. 3 S. 2 WEG ausdrücklich einzutragen. Wer also die Grundbuchlage vollständig erfahren will, muss in die der Eintragungsbewilligung zugrunde liegenden Unterlagen Einsicht nehmen, d.h. sich Auszüge übersenden lassen.¹⁵ Ganz gleich, ob die Übersendung eines Grundbuchauszugs oder anderer Dokumente aus den Grundakten beantragt wird, in jedem Fall setzt die **Grundbucheinsicht** gem. § 19 GBO ein „berechtigtes Interesse“ voraus. Ein solches berechtigtes Interesse auf Einsicht in die Wohnungsgrundbücher der Anlage haben generell und auch ohne konkreten Anlass sowohl die WEG (bzw. deren Organ, der Verwalter), als auch alle Miteigentümer. Streitig ist nur, ob das Einsichtsrecht auf das Bestandsverzeichnis (Objektangaben) und die Abteilung I (Eigentümerangaben) beschränkt ist,¹⁶ oder ob es – so m.E. richtig – auch die Abteilungen II (Lasten und Beschränkungen) und III (Grundpfandrechte) umfasst, sodass ein vollständiger Grundbuchauszug zu übersenden ist.¹⁷ Abzulehnen ist jedenfalls die Auffassung,¹⁸ wonach die Miteigentümer (ohne Darlegung eines besonderen Interesses) prinzipiell kein Einsichtsrecht haben, sondern auf das Einsichtsrecht des Verwalters verwiesen werden. Abgesehen davon, dass das Grundbuch schon generell nicht derartig zur „geheimen Verschlussache“ gemacht werden sollte,¹⁹ ist der Verweis auf das Einsichtsrecht des Verwalters sinnlos, weil ein Eigentümer infolge des Rechts auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (→ § 10 Rdn 249) dann eben auf diesem Weg Kenntnis vom Grundbuchinhalt erlangen kann. Wenn die Grundbucheinsicht von einem (von der WEG bzw. dem Verwalter oder von einem Miteigentümer) beauftragten **Rechtswalt** beantragt wird, muss dieser gem. § 11 S. 4 FamFG **keine Vollmacht** vorlegen; im Fall der Beauftragung durch die WEG muss auch nicht etwa die Verwalterbestellung nachgewiesen werden.²⁰

II. Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Begründungsphase

1. Zeitraum vor dem Erstbezug: Die Ein-Personen-Gemeinschaft

- 12 Die Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden: „Gemeinschaft“ oder „WEG“ genannt) **entsteht** gem. § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Im Normalfall

14 Die Auffassung, dass das Sondereigentum erst mit der Errichtung der Raumeinheiten entstehe (OLG Frankfurt v. 4.4.2011 – 20 W 75/08, ZMR 2012, 30, Rn 50) ist inkonsequent und deshalb abzulehnen (zutr. *M. Müller*, ZWE 2019, 407; BeckOGK/Müller, § 2 Rn 27). Die Frage ist allerdings fast nur von akademischer Bedeutung.

15 Ausführlich zum Thema *Schneider*, Verwalter und Grundbuch, ZWE 2014, 349.

16 KG v. 3.4.2014 – 1 W 83/13, ZWE 2014, 310; OLG München v. 9.10.2015 – 34 Wx 184/15, IMR 2016, 25.

17 OLG Düsseldorf v. 15.10.1986 – 3 Wx 340/86, NJW 1987, 1651; *Demharter*, GBO, 29. Aufl. 2014, § 12 Rn 9. Offen gelassen von OLG Bremen v. 7.2.2020 – 3 W 1/20, ZMR 2020, 527.

18 OLG Hamm v. 17.6.2015 – 15 W 210/14, ZWE 2015, 361; *Hügel/Wilsch*, GBO, 3. Aufl. 2016, § 12 Rn 93.

19 KG v. 21.1.2016 – 1 W 6/16, ZMR 2016, 385, Rn 7: „§ 12 Abs. 1 GBO bezweckt nicht in erster Linie einen Geheimnisschutz, sondern zielt auf Publizität.“ Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass in Österreich das Grundbuch für jedermann online zugänglich ist, erscheint die deutsche Geheimniskrämerei nur noch absurd.

20 OLG Stuttgart v. 21.3. 2019 – 8 W 88/19, ZMR 2019, 428; KG v. 6.5.2014 – 1 W 229/14, Rpfleger 2014, 665, Rn 9; *Demharter*, GBO, 29. Aufl. 2014, § 12 Rn 19. Das wird von Grundbuchämtern nicht selten verkannt, deren Mitarbeiter routinemäßig und stur die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht verlangen.

(Entstehung durch Erklärung) handelt es sich zunächst um eine **Ein-Personen-Gemeinschaft** mit dem Bauträger als einzigem Mitglied. Mit dieser Regelung vollzog die WEG-Reform 2020 einen fundamentalen Wechsel, denn nach der früheren Rechtslage entstand die (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft erst mit der ersten Übergabe einer Wohnung an einen Erwerber. Die Übergabe der ersten Wohnung ist aber auch jetzt noch von Bedeutung, denn dieser Vorgang **beendet** das Stadium der Ein-Personen-Gemeinschaft (→ § 1 Rdn 18). Bis zur Übergabe der ersten Wohnung bestimmt nur der Alleineigentümer/Bauträger die Geschicke der Gemeinschaft; er kann als „Alleinherrscher“ nach Belieben „schalten und walten“. Das hat den Vorteil, dass auf diese Weise die Wohnungseigentumsanlage bei Bezugsfertigkeit mit allen für die Bewirtschaftung erforderlichen Verträgen ausgestattet sein kann; es besteht aber auch eine Missbrauchsgefahr. Die Einzelheiten werden nachfolgend dargestellt.

Im Stadium der Ein-Personen-Gemeinschaft kann der Bauträger **Beschlüsse** fassen. Für die Beschlussfassung gelten (nur) theoretisch die „normalen“ gesetzlichen Anforderungen der §§ 23 ff. WEG hinsichtlich Einberufung einer Versammlung und Ankündigung der Beschlussgegenstände. Weil die „Ein-Personen-Versammlung“ zwangsläufig eine Universalversammlung (Vollversammlung) sämtlicher Wohnungseigentümer darstellt, kann der Bauträger nämlich auf die Einhaltung der Formalien verzichten²¹ und praktisch jederzeit und überall Beschlüsse fassen. Die Beschlussfassung setzt – wie auch sonst – keine Grundbucheintragung und auch keinen anderweitigen „Publizitätsakt“ voraus. Teilweise wird zwar vertreten, in entsprechender Anwendung des § 23 Abs. 3 S. 1 WEG gelte für die Beschlüsse des Alleineigentümers das Gebot der **Textform**. Aber abgesehen davon, dass die für eine Analogie erforderlichen Voraussetzungen (planwidrige Regelungslücke und vergleichbare Interessenlage) nicht vorliegen dürften, würde sich an dem Problem der „Beliebigkeit“ der Beschlüsse nichts ändern. Denn weil der Bauträger den Beschluss zu einem beliebigen Zeitpunkt fassen bzw. verschriftlichen kann, kann der vom Postulat der Textform bezweckte Schutz der Gemeinschaft nicht erreicht werden. Bei Bedarf kann der Bauträger jederzeit ein Beschlussprotokoll vorlegen; wann dieses gefertigt und ob und wann ein Beschluss wirklich gefasst wurde, lässt sich nie beweisen. Der **Rechtsschutz** gegen Beschlüsse des Bauträgers gestaltet sich einerseits schwierig, denn die Möglichkeit zur Erhebung einer Anfechtungsklage wird für die Wohnungseigentümer oft wegen Ablaufs der einmonatigen Anfechtungsfrist (§ 45 S. 1 WEG) nicht bestehen, sofern nicht Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt wird (§ 45 Satz 2 WEG i.V.m. §§ 233 ff. ZPO). Andererseits kann die Gemeinschaft Beschlüsse des Bauträgers, die ihr nicht passen, einfach aufheben oder ändern. Es gibt für den Bauträger aber sowieso nur wenig Anlässe für eine Beschlussfassung; insbesondere kann er in Vertretung der Gemeinschaft Verträge auch ohne Beschluss abschließen (→ § 1 Rdn 15). Sinnvollerweise fasst der Bauträger vor dem Bezug des Hauses nur die folgenden Beschlüsse: Verwalterbestellung, Wirtschaftsplan und ggf. Hausordnung.



Muster 1.1: Beschlüsse des Alleineigentümers im WEG-Begründungsstadium **Protokoll der Beschlüsse für die Wohnungseigentümergeinschaft Musterstr. 9a -9c,** **71234 Musterstadt**

1. Die X-Immobilien GmbH wird vom 1.12.2021 bis 31.7.2024 zum Verwalter bestellt. Die Bestellung erfolgt auf der Grundlage des von der X-Immobilien GmbH angebotenen Verwaltervertrags vom 20.10.2021.

21 BeckOK WEG/Bartholome, WEG § 23 Rn 13; BeckOK WEG/Müller, § 9a Rn 72.



2. Es wird beschlossen, dass ab dem Bezug des Hauses Vorschüsse gemäß den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2021 (Druckdatum 22.9.2021) zu bezahlen sind. Die Vorschusspflicht gilt in dieser Höhe so lange, bis erneut über Vorschüsse beschlossen wird. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats zur Zahlung fällig. Für Ersterwerber gilt folgende Sonderregelung: die Vorschusspflicht beginnt mit dem Tag der Übergabe der Wohnung, aber rückwirkend für den ganzen Monat, in dem die Wohnung übergeben wurde.

3. Es wird die Hausordnung beschlossen, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist.

Stuttgart, den 20.10.2021

Max Mustermann, Geschäftsführer der X-Treubau GmbH

Anlagen:

- Verwaltervertrag
- Wirtschaftsplan 2021
- Hausordnung



15 Im Stadium der Ein-Personen-Gemeinschaft kann der Bauträger nicht nur Beschlüsse fassen, sondern auch im Außenverhältnis für die Gemeinschaft **Rechtsgeschäfte** vornehmen, insbesondere **Verträge** abschließen. Auf diese Weise können alle für die Bewirtschaftung des Objekts erforderlichen Verträge zum Zeitpunkt des Bezugs bereits in Geltung gesetzt sein, wobei beispielhaft die folgenden aufgeführt seien:

- Versorgung mit elektrischem Strom, Heizung und Wasser,
- Wartung der technischen Anlagen (Heizung, Aufzug, Garagenrolltor usw.),
- Versicherungen,
- Hausmeister und Verwalter,
- Versorgungs- oder Heimverträge.

16 Der **Abschluss** der Verträge ist dem Bauträger in **drei Varianten** möglich:

- Er schließt die Verträge einfach namens der Gemeinschaft ab. Die erforderliche Vertretungsmacht verleiht ihm § 9b Abs. 1 S. 2 WEG: „Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.“ Weil und solange die Gemeinschaft nur einen Eigentümer – den Bauträger – hat, vertritt dieser (allein) die Gemeinschaft.
- Er bestellt sich zum Verwalter und schließt danach in dieser Eigenschaft die Verträge namens der Gemeinschaft ab. In diesem Fall verleiht ihm § 9b Abs. 1 S. 1 WEG die erforderliche Vertretungsmacht.
- Er fasst (auf einer Ein-Personen-Versammlung) Beschlüsse des Inhalts, dass bestimmte Verträge abzuschließen sind. Vollzogen werden die Beschlüsse – je nachdem ob ein Verwalter bestellt ist oder nicht – durch den Bauträger oder den Verwalter.

Die beiden letztgenannten Varianten stellen überflüssige „Umwege“ dar, weshalb es der Normalfall sein dürfte, dass ein Bauträger Verträge i.S.d. ersten Variante abschließt.

17 Durch die Verträge wird faktisch nicht der Bauträger verpflichtet, sondern seine Käufer, die werdenden bzw. künftigen Wohnungseigentümer. Die Möglichkeit der Alleinentscheidung provoziert geradezu den Bauträger begünstigende Maßnahmen,²² weshalb sich die Frage nach dem **Schutz der Gemeinschaft** vor **ungünstigen Vertragskonditionen** stellt. Was hindert den Bauträ-

²² Hügel/Elzer, § 9a Rn 36.

ger daran, zum Nachteil der Gemeinschaft Verträge zu überteuerten Preisen und mit langen Laufzeiten abzuschließen? Das WEG enthält diesbezüglich keine Sonderregelungen. Der Gesetzgeber, dessen Entwurfsbegründung zufolge die Ein-Personen-Gemeinschaft als **Verbraucherin** i.S.d. § 13 BGB anzusehen ist, sah hierfür unter Hinweis auf die verbraucherschützenden Vorschriften des AGB-Rechts (§§ 305 ff. BGB) keine Notwendigkeit.²³ Nach hier vertretener Auffassung ist der Gesetzesbegründung in puncto „Verbrauchereigenschaft der Ein-Personen-Gemeinschaft“ zwar zuzustimmen; die Frage ist aber umstritten und gerichtlich noch nicht entschieden.²⁴ Und vor allem reicht der durch die „Verbrauchereigenschaft“ bewirkte Schutz nicht sonderlich weit. Das AGB-Recht kann gegen überzogene Preise nichts ausrichten, weil die Preisvereinbarung kontrollfrei ist (→ § 10 Rdn 141). Ein gewisser Schutz ergibt sich (wenn die Verbrauchereigenschaft der Ein-Personen-Gemeinschaft bejaht wird) aus der Regelung des § 309 Nr. 9a BGB, wonach die Laufzeit von Liefer-, Dienst- oder Werkverträgen nicht mehr als zwei Jahre betragen kann; das gilt gem. § 310 Abs. 2 BGB aber nicht für Verträge der Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung. Ein echter Schutz der Gemeinschaft ergibt sich hingegen nur mittelbar bzw. „nachlaufend“ (statt vorbeugend) aus **Ersatzansprüchen gegen den Bauträger**. Den Bauträger als alleinigen Wohnungseigentümer treffen nämlich wie jeden Wohnungseigentümer Treue- und Rücksichtnahmepflichten gegenüber der Gemeinschaft. Die Mitgliedschaft begründet eine schuldrechtliche Sonderbeziehung nicht nur zwischen den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auch zwischen Mitglied und der Gemeinschaft (→ § 12 Rdn 9). Der Bauträger verwaltet im Stadium seiner „Alleinherrschaft“ nur formal eigenes, der Sache nach aber treuhänderisch fremdes Vermögen. Ihn trifft deshalb die Pflicht, keine für die Wohnungseigentümergeinschaft objektiv nachteiligen Verträge zu schließen, andernfalls er der Gemeinschaft gem. § 280 BGB auf Schadensersatz haftet.²⁵ Auch im sonstigen Gesellschaftsrecht ist es anerkannt, dass eine Haftung des Alleingesellschafters gegenüber der Gesellschaft in Betracht kommt; die Pflichten des Alleingesellschafters gegenüber seiner Gesellschaft werden unter Einbeziehung berechtigter Interessen der Gesellschaftsgläubiger bestimmt.²⁶ Im vorliegenden Kontext sind die Interessen der Gemeinschaft im Begründungsstadium nicht aus der eigennützigen Perspektive des Bauträgers, sondern aus der Perspektive der späteren Wohnungseigentümer zu bestimmen. Im Falle ungünstiger Vertragsabschlüsse sind die der Gemeinschaft entstehenden Mehrkosten zu ersetzen, die sich aus einem Vergleich mit einem Vertrag zu marktüblichen Konditionen ergeben; die Beweislast trifft im Streitfall die Gemeinschaft. Gegenüber den Käufern trifft den Bauträger, resultierend aus den jeweiligen Bauträgerverträgen, die gleiche Pflicht. Es darf aber nicht zu einer Verdoppelung der Ansprüche kommen, weshalb eine ausschließliche Zuständigkeit der Gemeinschaft gem. § 9a Abs. 2 WEG anzunehmen ist; im Rechtssinne ist nämlich eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderlich.

2. Erstbezug und Entstehung der werdenden Gemeinschaft

Die Ein-Personen-Gemeinschaft („Alleinherrschaft“ des Bauträgers) **endet** mit der **Übergabe der ersten Wohnung** an einen Käufer, wie sich aus § 8 Abs. 3 WEG ergibt: „Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den

18

23 RegE WEMoG, BR-Drucks 168/20, 49; Beschlussempfehlung BR-Drucks 19/22634, 42.

24 Dagegen z.B. *Becker/Schneider*, ZfR 2020, 293; *Hügel/Elzer*, § 9a Rn 44.

25 Ausführlich *Greiner*, Die Ein-Personen-Gemeinschaft, ZWE 2022, 237. Einschlägige Gerichtsentscheidungen sind noch nicht bekannt geworden.

26 BGH v. 13.12.2007 – IX ZR 116/06, NZI 2008, 238, Rn 10; BGH v. 6.11.2018 – II ZR 199/17, NZI 2019, 289, Rn 37; *Altmeyden*, GmbHG, 10. Aufl. 2021, § 13 Rn 58.

anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.“ Das Gleiche gilt (in analoger Anwendung), wenn eine Gemeinschaft nicht durch Teilungserklärung, sondern durch Teilungsvertrag entstand, sofern es sich der Sache nach um ein Bauträgerobjekt handelt.²⁷ Eine zeitliche Grenze gibt es nicht; jeder Erwerb vom Bauträger wird erfasst, unabhängig davon, wie viel Zeit seit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher oder dem Eigentumserwerb anderer Erwerber vergangen ist.²⁸ Mit dieser Regelung griff der Gesetzgeber der WEG-Reform 2020 das von der Rechtsprechung entwickelte Rechtsinstitut der „**werdenden Wohnungseigentümer**“ auf; diese Rechtsschöpfung war früher erforderlich, um den Anwendungsbereich des WEG in die Phase zwischen Bezug des Hauses und der Eintragung des ersten Erwerbers vorzuverlagern.²⁹ Nach jetziger Rechtslage besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft mit voller Geltung aller Bestimmungen des WEG – wie oben erwähnt – schon vom frühest möglichen Zeitpunkt an, nämlich mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Die Sonderstellung der vormerkungsberechtigten Käufer, denen ihre Wohnung übergeben wurde („werdende Wohnungseigentümer“) bleibt aber bestehen und ist jetzt gesetzlich fundiert. Wirdende Wohnungseigentümer sind „echten“ Eigentümern gleichgestellt. Sie sind zu einer WEG- Versammlung einzuladen und dort stimmberrechtigt,³⁰ sind ggf. zur Anfechtung von Beschlüssen befugt bzw. sind Beklagte, wenn ein anderer (werdender) Miteigentümer anfecht. Sie müssen deshalb in der vom Verwalter zu führenden Eigentümerliste, die z.B. bei einer Beschlussanfechtungsklage dem Gericht vorzulegen ist, aufgeführt sein. Sie können ferner z.B. den Anspruch auf Erstherstellung geltend machen.³¹ Sie haben ebenso die einen Wohnungseigentümer treffenden **Pflichten**, insbesondere die **Zahlungspflichten** gemäß Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung; der Bauträger ist nicht – auch nicht subsidiär, als Gesamtschuldner o.ä. – zahlungspflichtig.³² Wird das Hausgeld nicht bezahlt, können sich Schwierigkeiten bei der Durchsetzung titulierter Rückstände ergeben, denn der Hausgeldschuldner (Erwerber) ist nicht zugleich der Eigentümer (das ist der Bauträger). Deshalb scheidet nach (abzulehnender) Auffassung des BGH, der den dinglichen Charakter der Hausgeldrückstände verneint (→ § 8 Rdn 43), die Immobiliervollstreckung (Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung) in dieser Situation aus (→ § 9 Rdn 38).

- 19 In praktischer Hinsicht empfiehlt sich, sofern Bauträger und Erstverwalter (wie es der Normalfall sein wird) einvernehmlich zusammenarbeiten, **vor dem Bezug** der Anlage i.S. e. „Starthilfe“ für die ordnungsmäßige Verwaltung ein **Begrüßungs- und Informationsschreiben** des Verwalters an die Käufer.



20

Muster 1.2: Begrüßungsschreiben des Erstverwalters

Sehr geehrte Frau Maier, sehr geehrter Herr Maier,

in Kürze wird Ihnen Ihre Wohnung bezugsfertig übergeben werden. Hierzu erhalten Sie noch ein separates Anschreiben der X-Treibbau GmbH.

Wir sind von der X-Treibbau GmbH als erster Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt worden; den Verwaltervertrag finden Sie im Anhang. Auf der Grundlage des Wohnungs-

27 BGH v. 26.2.2021 – V ZR 33/20, ZMR 2021, 595; LG Frankfurt/M. v. 12.12.2019 – 13 S 106/18, ZMR 2020, 139. Die Fortgeltung dieser Rspr. nach der WEG-Reform ist str. Dafür (wie hier) z.B. Reif, ZWE 2021, 35.

28 RegE WEMoG, BR-Drucks 168/20, 48.

29 Siehe zuletzt BGH v. 14.2.2020 – V ZR 159/19, ZMR 2020, 673.

30 LG Frankfurt/M. v. 14.1.2021 – 13 S 18/20, ZWE 2021, 320.

31 BGH v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZMR 2017, 818, Rn 6 zur Erstherstellung.

32 BGH v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, ZMR 2018, 341, Rn 21.

eigentumsgesetzes sind wir für die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig. Im Einzelnen bedeutet das, dass wir die kaufmännische, technische und rechtliche Betreuung der Immobilie im Rahmen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, den vertraglichen Regelungen und der gesetzlichen Vorschriften durchführen. Damit wir mit Ihnen bestmöglich zusammenarbeiten können, bitten wir Sie, den beigefügten Eigentümer-Fragebogen auszufüllen und diesen, gerne auch per E-Mail, an uns zurückzusenden.

Zur Finanzierung der gemeinschaftlichen Ausgaben bezahlen die Wohnungseigentümer Vorschüsse (auch „Hausgeld“ genannt). Die Höhe der von Ihnen zu zahlenden Vorschüsse entnehmen Sie bitte Ihrem beigefügten Einzelwirtschaftsplan. Das Hausgeld ist für den ganzen Monat zu zahlen, in dem Ihnen Ihre Wohnung übergeben wird. Auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 der Teilungserklärung sind Sie gehalten, uns für den Einzug der Forderungen der Gemeinschaft eine entsprechende Einzugsermächtigung zu erteilen. Wir bitten Sie deshalb, das beigefügte Formular bis zum 30.11.2021 unterschrieben an uns zurückzusenden (gerne per Fax oder per E-Mail mit angehängtem Scan bzw. Foto). Sie stellen dadurch die Zahlungsfähigkeit Ihrer Gemeinschaft sicher.

Etwaige Adressenänderungen und Mieterwechsel bitten wir, uns in Textform mitzuteilen.

Nachstehend erhalten Sie weitere Informationen, die für Ihre Wohnungseigentumsanlage von Bedeutung sind:

- Es werden grundsätzlich gleiche Namensschilder am Klingeltableau, an den Briefkästen und an den Wohnungstüren angebracht. Senden Sie das beiliegende Bestellformular bitte entsprechend ausgefüllt an uns zurück.
- Die X-Traubau GmbH hat am 20.10.2021 einige Beschlüsse zur Verwaltung des Objekts gefasst, unter anderem über unsere Bestellung und über die Hausordnung. Sie finden das Beschlussprotokoll in der Anlage.
- Die X-Traubau GmbH hat ferner folgende Verträge zur Bewirtschaftung des Objekts abgeschlossen:
 - Stromversorgung (Allgemeinstrom): Stadtwerke Musterstadt,
 - Wohngebäudeversicherung (Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Elementarschäden, Leitungswasserschäden) bei der Arroganz Versicherung AG,
 - Flink&Fleißig GmbH, Hausmeisterleistungen.

Alle Unterlagen werden Sie später im Ihrem Eigentümerportal im Internet unter der Adresse www.xyz.de finden. Die Zugangsdaten erhalten Sie nach Übergabe der Wohnung.

Wir wünschen Ihnen viel Freude mit Ihrer Eigentumswohnung und hoffen auf eine gute und dauerhafte Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

- Beschlussprotokoll vom 20.10.2021
- Einzelwirtschaftsplan für Ihre Wohnung
- Einzugsermächtigung für Hausgeld
- Bestellformular für Klingelschilder
- Eigentümer-Fragebogen



- 21 Wenn der Erstbezug und die Verwaltung so einvernehmlich und geordnet beginnt wie vorstehend vorgeschlagen, hat der Verwalter **nach dem Bezug der Anlage** keine Schwierigkeiten mit der Feststellung, wer zum Kreis der werdenden Eigentümer gehört. Es kann aber auch ganz anders laufen; manchmal werden Verwalter vom Bauträger nicht oder nicht ausreichend informiert. Im Vorfeld der WEG-Reform 2020 wurde deshalb vielfach gefordert, dass der Bauträger gesetzlich dazu verpflichtet werden müsse, dem Verwalter mitzuteilen, wann und an welche Personen Wohnungen übergeben wurden; der Gesetzgeber hat aber keine derartigen Regelungen in das Gesetz aufgenommen. Der Verwalter ist also darauf angewiesen, dass ihm der Bauträger freiwillig die erforderlichen Informationen gibt oder dass sich die „werdenden Eigentümer“ von sich aus bei ihm melden. Denn der Verwalter muss entscheiden, wer zu einer Versammlung einzuladen ist oder gegen wen etwaige Hausgeldrückstände einzuklagen sind; jeweils stellt sich die Frage: Bauträger oder Wohnungserwerber? Der **BGH**³³ hat hierzu folgende **Empfehlungen** gegeben: „Hat der Erwerber die Wohnung bereits bezogen, kann der Verband grundsätzlich von einer erfolgten Übergabe ausgehen. Nur wenn der Bauträger seinerseits plausible Gründe dafür mitteilt, dass der Einzug ohne vorherige Übergabe erfolgt ist, ist im Zweifel die Grundbucheintragung maßgeblich und infolgedessen der Bauträger weiterhin als Wohnungseigentümer anzusehen. Ist die Wohnung noch nicht bezogen, ist schon die Besitzbegründung durch den Erwerber als solche nach außen nicht ohne weiteres erkennbar. Es obliegt den Parteien des Bauträgervertrags, dem Verband eine schon im Vorfeld des Einzugs erfolgte einvernehmliche Übergabe mitzuteilen. Im Zweifel ist auch hier die Grundbucheintragung maßgeblich und der Bauträger als Wohnungseigentümer anzusehen. Bei einer gegen ihn gerichteten Zahlungsklage hat der Bauträger darzulegen und unter Beweis zu stellen, dass die Voraussetzungen vorliegen, unter denen ein Übergang der mitgliedschaftlichen Stellung auf den Erwerber anzunehmen ist.“

22

Praxistipp

Bei **Hausgeldrückständen** wird im Zweifel der Bauträger verklagt und dem Erwerber gegenüber eine **Streitverkündung** (§ 72 ZPO) ausgesprochen. Die Streitverkündung sorgt für finale Klarheit, denn wenn die Klage gegen den Bauträger mit der Begründung abgewiesen werden sollte, er sei wegen erfolgter Übergabe der Wohnung an den Erwerber nicht mehr zahlungspflichtig, steht für den Folgeprozess gegen den Erwerber dessen Zahlungspflicht bereits fest. Und falls – andersherum – einmal der Erwerber als „werdender Eigentümer“ verklagt wird, sollte (bei unsicherer Rechtslage) dem Bauträger der Streit verkündet werden.

III. Eigentümerwechsel außerhalb der Begründungsphase

- 23 Wenn es nicht um den ersten Verkauf einer Wohnung vom Bauträger an einen Ersterwerber geht, gelten für den Eigentümerwechsel völlig andere Grundsätze. Jetzt kommt es ohne Sonderregelung nur auf den Zeitpunkt der **Grundbucheintragung** an. Erst mit der Umschreibung im Wohnungsbuch hat der Erwerber innerhalb der Gemeinschaft originäre Rechte und Pflichten.³⁴ Der Erwerber ist demnach insbesondere nicht verpflichtet, vor der Eigentumsumschreibung Hausgeld an die Gemeinschaft zu bezahlen. Wenn im Verhältnis zwischen Verkäufer und Erwerber – wie üblich – davon abweichende interne Vereinbarungen getroffen werden, haben diese jedenfalls in Bezug auf die **Pflichten** des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft keine Auswirkung (→ § 8 Rdn 41).

33 BGH v. 11.12.2015 – V ZR 80/15, NZM 2016, 266.

34 BGH v. 1.12.1988 – V ZB 6/88, NJW 1989, 1087.

Hinsichtlich der **Rechte** der Erwerber, z.B. in Bezug auf das **Stimmrecht**, ist der vorerwähnte Grundsatz (Maßgeblichkeit der Grundbucheintragung) allerdings im Ergebnis weniger bedeutsam, als es auf den ersten Blick aussieht. Denn üblicherweise wird (rechtlich zulässig) der Erwerber im Kaufvertrag **ermächtigt**, mit dem Stichtag des Besitzübergangs das Stimmrecht des Verkäufers in etwaigen Eigentümersammlungen auszuüben,³⁵ womit die Befugnis einhergeht, ggf. in Prozessstandschaft Beschlüsse anzufechten (→ § 13 Rdn 39). Nach Auffassung des KG ist diese Ermächtigung sogar ohne ausdrückliche Vereinbarung im Kaufvertrag regelmäßig anzunehmen.³⁶ Im Ergebnis hat ein Erwerber somit im Normalfall schon mit dem Abschluss des Kaufvertrags – also aus abgeleitetem Recht – noch vor der Eigentumsumschreibung praktisch alle Rechte eines eingetragenen Eigentümers.

24

B. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband

Hintergrund: Nach der gesetzlichen Konzeption in § 1 Abs. 2 WEG handelt es sich beim Wohnungseigentum um eine Mischung von Alleineigentum und Bruchteilseigentum. Eine Gemeinschaft der Bruchteilseigentümer (Bruchteilsgemeinschaft gem. § 1008 BGB), die wiederum einen Unterfall der „Gemeinschaft“ gem. §§ 741 ff. BGB darstellt, besitzt als solche keine Rechtsfähigkeit. Deshalb war es jahrzehntlang eine unumstößliche Gewissheit, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine sachenrechtlich geprägte, besonders ausgestaltete Bruchteilsgemeinschaft sei, der keine Rechtsfähigkeit zukomme. Die fehlende Rechtsfähigkeit hatte allerdings einige praktische und dogmatische Probleme zur Folge. So war der Übergang gemeinschaftlicher Verträge auf neu eintretende Miteigentümer bzw. das Ausscheiden ehemaliger Miteigentümer schwer zu begründen. Der BGH gestaltete deshalb 2005 in einem „rechtsfortbildenden“ Urteil die Rechtslage grundlegend um und erklärte die Wohnungseigentümergeinschaft für **rechtsfähig**, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt; der BGH nannte dies „**Teilrechtsfähigkeit**“. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei zwar keine juristische Person, aber ein **Verband sui generis** (d.h. „eigener Art“), „eine Personenmehrheit, die durch Gesetz zu einer Organisation zusammengefasst ist“.³⁷ Der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2007 griff die BGH-Entscheidung auf und statuierte in § 10 Abs. 6 S. 1 WEG a.F. die Rechtsfähigkeit der WEG, in Übernahme der Vorgaben des BGH allerdings beschränkt auf „die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“. Diese Beschränkung der Rechtsfähigkeit auf den Verbandszweck warf indes kaum zu lösende Fragen auf, weshalb sich schließlich die Erkenntnis durchsetzte, dass der Begriff und die Vorstellung einer Teilrechtsfähigkeit inhaltsleer und verzichtbar sei.³⁸

25

Der Gesetzgeber griff die Kritik am Konzept der „Teilrechtsfähigkeit auf und statuierte im Zuge der WEG-Reform 2020 in § 9a Abs. 1 WEG erneut die **Rechtsfähigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft, diesmal aber ohne die frühere Beschränkung auf den Verbandszweck; insofern ließ der sprichwörtliche „Federstrich des Gesetzgebers“ eine ganze Reihe von Problemen Makulatur werden. Die Gemeinschaft steht jetzt strukturell einer **juristischen Person** gleich. Sie kann gem. § 9a Abs. 1 WEG Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen und vor Gericht klagen und verklagt werden und ist prozesskostenhilfefähig.³⁹ Die Zwangsvollstreckung gegen die Gemeinschaft und die beschränkte akzessorische Haftung der Miteigentümer für Gemeinschaftsschulden

26

35 OLG Celle v. 14.2.2002 – 4 W 6/02, ZWE 2002, 474.

36 KG v. 18.2.2004 – 24 W 126/03, ZMR 2004, 460.

37 BGH v. 2.6.2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547.

38 Voraufgabe 2017, § 1 Rn 19; Bärmann/Suilmann, § 10 Rn 209; Armbrüster; NZG 2017, 441.

39 BGH v. 21.3.2019 – V ZB 111/18, ZMR 2019, 514. Voraussetzung ist aber wegen § 116 S. 1 Nr. 2 ZPO, dass kein Mitglied der WEG zur Aufbringung der Kosten in der Lage ist; deshalb wird eine Bewilligung die Ausnahme bleiben.

werden unten (→ § 12 Rdn 26 ff.) behandelt. Die Gemeinschaft ist **Verbraucherin** i.S.v. § 13 BGB, wenn ihr mindestens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient⁴⁰ – also im Normalfall. Umstritten ist allerdings die Verbrauchereigenschaft im Stadium der Ein-Personen-Gemeinschaft (→ § 1 Rdn 17). Konsequenz der Verbrauchereigenschaft ist insbesondere der stärkere Schutz des AGB-Rechts beim Abschluss von Verträgen. Die **Verwaltung** obliegt nicht mehr, wie früher, den Eigentümern (oder dem Verwalter), sondern gem. § 18 Abs. 1 WEG der Gemeinschaft.

- 27** Neben der Wohnungseigentümergeinschaft gibt es nach wie vor die davon zu unterscheidende **Bruchteilsgemeinschaft** der Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums. Das Nebeneinander dieser beiden Gemeinschaften wirft dogmatisch schwierige Fragen auf, deren praktische Bedeutung aber gering ist, da die Bruchteilsgemeinschaft in der Praxis keine Rolle spielt.
- 28** Gem. § 9a Abs. 1 WEG führt die Gemeinschaft die **Bezeichnung** „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“, gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Die Abkürzung „WEG“ ist üblich; auch die Abkürzung „GdWE“ (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) wird verwendet. Die Angabe der postalischen Anschrift (z.B. WEG, Heinstraße 12, 75324 Musterstadt) ist ausreichend.⁴¹ In diesem Buch wird – entsprechend dem üblichen Sprachgebrauch – die Wohnungseigentümergeinschaft kurz als Gemeinschaft, WEG oder – in Anlehnung an das Gesellschaftsrecht – als **Verband** bezeichnet, worunter man eine durch Gesellschaftsvertrag oder Satzung verfasste mitgliedschaftliche Personenvereinigung versteht, die ihren Mitgliedern gegenüber organisatorisch verselbstständigt ist.
- 29** Die Stellung des **Verwalters** entspricht derjenigen der Geschäftsleiter anderer Verbände, insbes. der eines GmbH-Geschäftsführers. Gem. § 9b Abs. 1 WEG **vertritt** er die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich. Im Gegensatz zur Rechtslage vor der WEG-Reform 2020 ist die Vertretungsmacht (fast) unbeschränkt und im Außenverhältnis (fast) unbeschränkbar (→ § 10 Rdn 303). Handlungen des Verwalters sind im Rechtssinne solche der Gemeinschaft. Zwischen dem Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern bestehen keine direkten Rechtsbeziehungen mehr (→ § 6 Rdn 1).
- 30** Für das Vermögen der Gemeinschaft (**Gemeinschaftsvermögen** oder **Verbandseigentum**) gelten gem. § 9a Abs. 3 WEG die §§ 18, 19 Abs. 1 und 27 entsprechend. Zum Gemeinschaftsvermögen gehören die von der Gemeinschaft angeschafften Sachen sowie die eingenommenen **Gelder**, insbesondere also die Erhaltungsrücklage. Soweit die Gemeinschaft Geld als Ersatzleistung für Schäden am Gemeinschaftseigentum vereinnahmt hat, wird teilweise die Anlage eines „zweiten Verwaltungsvermögens“ gefordert, weil derartiges Geld nicht mit dem Verbandsvermögen vermengt werden dürfe; diese Auffassung hat sich aber zu Recht nicht durchgesetzt.⁴² **Nicht** zum Gemeinschaftsvermögen gehört (für den Laien überraschend) das **Grundstück** bzw. das Gebäude. Grundstück und Gebäude sind gem. § 1 Abs. 5 WEG Gemeinschaftseigentum; daran sind die Wohnungseigentümer (nicht die Gemeinschaft) als Bruchteilseigentümer beteiligt. Die Verwaltungsbefugnis liegt gem. § 18 Abs. 1 WEG aber allein bei der Gemeinschaft, die insofern fremdes Vermögen (das der Wohnungseigentümer) verwaltet; näher dazu im folgenden Text.
- 31** Als Bruchteilseigentümer müssten die Wohnungseigentümer gem. § 1011 BGB eigentlich alle im (Mit-)Eigentum wurzelnden **Ansprüche** alleine **geltend machen** können. Das aber verträge sich

⁴⁰ BGH v. 25.3.2015 – VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563.

⁴¹ OLG Rostock v. 20.8.2013 – 3 W 72/13, ZWE 2014, 122.

⁴² Ablehnend z.B. *Lehmann-Richter* in: Riecke/Schmid, § 10 Rn 360; Bärman/Suilmann, § 10 Rn 287.

nicht mit dem Umstand, dass der einzelne Eigentümer Teil einer Gemeinschaft ist, deren Aufgabe gem. § 18 Abs. 1 WEG in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums besteht. Das Gesetz sieht deshalb eine Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche vor. Bis zur WEG-Reform 2020 wurde zwischen originär gemeinschaftsbezogenen („geborenen“) und übertragenen („gekorenen“) Rechten unterschieden; erstere konnte von vornherein nur die Gemeinschaft geltend machen, letztere konnte die Gemeinschaft erst nach entsprechender Beschlussfassung („Vergemeinschaftung“) geltend machen. Das aktuelle Gesetz führt diese Differenzierung nicht fort. Jetzt gilt § 9a Abs. 2 WEG: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem **gemeinschaftlichen Eigentum** ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine **einheitliche Rechtsverfolgung** erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.“ Die Wohnungseigentümer sind insoweit von der Ausübung ihrer Rechte bzw. Wahrnehmung ihrer Pflichten ausgeschlossen, denn die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach § 18 Abs. 1 WEG allein der Gemeinschaft, nicht mehr den Wohnungseigentümern. Die wichtigsten Fallgruppen, in denen die Gemeinschaft zuständig ist, werden nachfolgend aufgeführt.

Aktive Geltendmachung von Ansprüchen:

- **Schadensersatzansprüche** (§ 823 BGB) wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums (→ § 12 Rdn 7).
- **Beseitigungsansprüche** (§§ 1004, 823 BGB) in Bezug auf unzulässige Baumaßnahmen durch Miteigentümer oder Dritte.
- **Unterlassungsansprüche** gegen Miteigentümer in Bezug auf Störungen des Gemeinschaftseigentums wie bspw. vereinbarungswidrige Nutzungen (→ § 3 Rdn 58).
- **Öffentlich-rechtliche Abwehransprüche** gegen Baumaßnahmen auf einem Nachbargrundstück, die das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigen (→ § 4 Rdn 172).
- Erfüllung von **Verpflichtungen**, die im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen und nach der Interessenlage ein gemeinsames Vorgehen erfordern.⁴³ Anwendungsfälle: Wahrnehmung **öffentlich-rechtlicher** Pflichten (Brandschutz und dgl. → § 6 Rdn 26); Wahrnehmung der vom Gemeinschaftseigentum ausgehenden **Verkehrssicherungspflichten** (→ § 12 Rdn 41).

32

■ Passive Zuständigkeit:

Bei Verpflichtungen, die im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen, besteht analog zur aktiven Wahrnehmungsbefugnis eine **passive Wahrnehmungsbefugnis** bzw. **passive Prozessstandschaft** der Gemeinschaft. Ansprüche, die sich „eigentlich“ gegen die Miteigentümer richten, müssen deshalb gegen die WEG durchgesetzt werden. Anwendungsfälle:

33

■ Zivilrechtliche Störerhaftung:

Will sich ein Grundstücksnachbar gegen Störungen seines Grundstücks wehren, die vom WEG-Grundstück ausgehen (Grenzüberschreitung, Überhang usw.), muss er seine Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 1004 BGB) gegen die Gemeinschaft richten.⁴⁴

■ Öffentlich-rechtliche Störerhaftung:

Bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen kann eine Behörde eine Ordnungsverfügung gegen die WEG richten. Anwendungsfälle sind die Verwendung ungeeichter Zähler (→ § 8 Rdn 79) und Verstöße gegen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung mit der Folge von

43 BGH v. 14.2.2014 – V ZR 100/13, ZMR 2014, 557.

44 BGH v. 11.12.2015 – V ZR 180/14, ZWE 2016, 252; LG Berlin v. 3.9.2014 – 8 O 258/12, Rn 29. Die daneben eventuell bestehende Haftung einzelner Miteigentümer als Handlungsstörer bleibt unberührt (zutr. *Becker*, ZWE 2016, 255; vom BGH offen gelassen).

Legionellenbildung.⁴⁵ Häufig ist die Ursache für Legionellenbildung im unsachgemäßen Gebrauch des Sondereigentums zu finden. Nach den – bislang wenig bekannten – einschlägigen Regelwerken müssen alle „Zapfstellen“ (Wasserhähne) einer Wohnung mindestens einmal in 78 Stunden betätigt werden; dagegen wird – nicht nur, aber vor allem bei längerer Abwesenheit des Wohnungsnutzers – regelmäßig verstoßen. In solchen Fällen „büßt“ die Gemeinschaft für das Fehlverhalten der Sondereigentümer. Technische Abhilfe kann eine automatische „Spülstation“ schaffen. Die von einzelnen Sondereigentümern verschuldeten Kosten können diesen gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG auferlegt werden (→ § 8 Rdn 103).

■ **Ersatzansprüche von Miteigentümern:**

Die Gemeinschaft ist passivlegitimiert für Ansprüche nach einer „Aufopferung“ gem. § 14 Abs. 3 WEG (→ § 6 Rdn 66); infolge einer Notgeschäftsführung gem. § 18 Abs. 3 WEG (→ § 12 Rdn 24); im Zuge des Gesamtschuldnerausgleichs (wenn z.B. ein Wohnungseigentümer vom kommunalen Versorgungsbetrieb wegen der Entgelte für Abfall und Wasser gesamtschuldnerisch in Anspruch genommen wurde → § 12 Rdn 36).

Ansprüche nach der Verletzung von **Verkehrssicherungspflichten** (→ § 12 Rdn 43).

34 Die **einzelnen Wohnungseigentümer** können in eigener Kompetenz folgende Ansprüche geltend machen:

- Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche wegen Störungen ihres Sondereigentums (→ § 3 Rdn 58, § 4 Rdn 116).
- (Primäre) Mängelrechte gegen den Bauträger (→ § 5 Rdn 34).

C. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum

I. Grundlagen

35 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG). Nach der gesetzlichen Grundstruktur steht das gesamte Objekt (Grundstück und Gebäude) im Gemeinschaftseigentum; Sondereigentum ist nur, was ausdrücklich und wirksam als solches bestimmt wurde. In der **Teilungserklärung** werden bestimmte „**Räume**“ (worunter prinzipiell „kubische“, von Boden, Decke und Wänden umschlossene „Gebilde“ zu verstehen sind⁴⁶) und ggf. auch Grundstücksflächen dem Sondereigentum zugewiesen. Die Möglichkeit, an Grundstücksflächen (**Freiflächen**) sowie an Stellplätzen Sondereigentum zu begründen, besteht erst seit der WEG-Reform 2020. Das Sondereigentum an den Räumen umfasst zunächst einmal deren „Luftraum“. Welche **Gebäudebestandteile** innerhalb der Räume dem Gemeinschaftseigentum zugehören und welche dem Sondereigentum, ergibt sich reichlich „verklaustriert“ aus § 5 Abs. 1 und 2 WEG (→ § 1 Rdn 37). Die eigentumsrechtliche Zuordnung der Gebäudebestandteile ist wegen der mit dem Eigentum verbundenen **Verwaltungszuständigkeit** und **Kostenlast** von Interesse. Gemeinschaftseigentum wird von der Gemeinschaft auf Gemeinschaftskosten erhalten (§§ 19 Abs. 2 Nr. 2, 16 Abs. 2 S. 1 WEG), Sondereigentum vom jeweiligen Sondereigentümer. Die früher hochwichtige Zuordnung hat ihre Bedeutung nach aktuellem Recht allerdings weitgehend verloren, denn die Kostenlast kann nunmehr gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG unabhängig von den Eigentumsverhältnissen mit einfachem Mehrheitsbeschluss geregelt werden.

⁴⁵ VG Würzburg v. 25.11.2015 – W 6 K 14.324, ZMR 2016, 241; OVG Münster v. 25.6.2015 – 13 B 452/15, ZWE 2016, 55; OVG Saarlouis v. 3.9.2014 – 2 B 318/14, NZM 2014, 913.

⁴⁶ OLG Hamm v. 5.1.2016 – 15 W 398/15, ZMR 2016, 300, Rn 21.