

Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten
WEG

AnwaltKommentar

WEG

Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht

mit Anmerkungen zur Heizkostenverordnung und zum
Zwangsversteigerungsgesetz, einschlägigen Gesetzestexten
und Mustern zur Begründung und Verwaltung von Wohnungs-
eigentum sowie zum gerichtlichen Verfahren

13. völlig neu bearbeitete Auflage

bearbeitet von

Dr. Werner Niedenführ (†)
Vorsitzender Richter am OLG a.D.

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
Richterin am BGH

Nicole Vandenhouten
Richterin am AG



Deutscher**Anwalt**Verlag

Zitiervorschlag:

Bearbeiter, in *Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten*, WEG, § 1 Rn 1

Benutzer-Hinweis für Muster

Für den Download der Mustertexte gehen Sie auf

<https://www.anwaltverlag.de/weg-kommentar>

Dort erhalten Sie Zugriff auf das zip-Archiv: av_1625_musterdownload.zip

Hinweis

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Buch enthaltenen Ausführungen.

Anregungen und Kritik zu diesem Werk senden Sie bitte an

kontakt@anwaltverlag.de

Autoren und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

Copyright 2020 by Deutscher Anwaltverlag, Bonn

Satz: Reemers publishing services GmbH, Krefeld

Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

ISBN 978-3-8240-1625-9

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Vorwort

Seit dem Erscheinen der Voraufgabe vor drei Jahren ist wiederum eine Vielzahl von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aber auch der Amts- und Landgerichte zu allen Bereichen des Wohnungseigentumsrechts zu verzeichnen, die eine erhebliche Bedeutung für die Rechtspraxis besitzen.

Die vorliegende 13. Auflage des Kommentars aktualisiert die Erläuterungen auf der Grundlage der Rechtsprechung sowie unter Berücksichtigung zahlreicher Stimmen des aktuellen Schrifttums auf dem Stand der Veröffentlichungen bis September 2019.

Die Neuauflage ist bestrebt, der Praxis wiederum eine verlässliche Orientierung im Wohnungseigentumsrecht und den angrenzenden Rechtsgebieten zu bieten.

Dem Praktiker wird die bewährte umfangreiche Sammlung von Musterformularen und -texten zur Verfügung gestellt. Die Muster erleichtern die Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum und unterstützen im gerichtlichen Verfahren.

Im vergangenen Jahr konnten wir dankenswerterweise *Johanna Schmidt-Räntsch* als neue Mitautorin gewinnen, die seit vielen Jahren als Mitglied des V. Zivilsenates am Bundesgerichtshof die Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht mitgeprägt hat.

Der bisherige Mitautor *Werner Nidenführ*, der diesem Kommentar seit seiner Mitbegründung durch ihn sein entscheidendes Gepräge gegeben hat, ist tragischerweise viel zu früh und völlig überraschend Anfang August 2019 nach Abgabe seines Manuskriptes verstorben. Er wird uns sehr fehlen. In Zukunft wird es nun unser vordringlichstes Anliegen sein, sein Lebenswerk fortzuführen.

Berlin,
im November 2019

Johanna Schmidt-Räntsch
Nicole Vandenhouten

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Teil 1 Wohnungseigentumsgesetz	1
Teil 2 Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz	19
Teil 3 Verordnung über Heizkostenabrechnung mit Anmerkungen	749
Teil 4 Weitere Rechtsvorschriften	769
A. Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden	771
B. Grundbuchordnung	826
C. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher	835
D. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes	837
E. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten	839
Teil 5 Muster	843
Stichwortverzeichnis	883
Benutzerhinweise für den Download	903

Autorenverzeichnis

<i>W. Niedenführ:</i>	§§ 16, 26–29, 43–50; Teil 3; Teil 5 B, C I, II
<i>J. Schmidt-Räntsch:</i>	§§ 10, 13–15, Anhänge zu § 16 und § 21 WEG
<i>N. Vandenhouten:</i>	§§ 1–9, 11, 12, 17–25, 30–42, 61–64; Teil 4, Teil 5 A, C III–VI

Literaturverzeichnis

- Abramenko/Bearbeiter*, Handbuch WEG, 2. Aufl. 2014
- Bärmann/Bearbeiter*, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Aufl. 2018
- Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Aufl. 2019
- Bärmann/Seuß*, Praxis des Wohnungseigentums mit Formularen und Mustern, 7. Aufl. 2017
- Balsler/Rühlicke/Roser*, Handbuch des Grundstücksverkehrs, 3. Aufl. 1989
- Baumbach/Lauterbach*, Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, Zivilprozessordnung, 77. Aufl. 2019
- Becker*, Die Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer, 1996
- Becker/Ott/Suilmann*, Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2015
- Bielefeld*, Der Wohnungseigentümer, 10. Aufl. 2017
- Bogen*, Die Amtsniederlegung des Verwalters, 2002
- Bub*, Das Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft, 2. Aufl. 2001
- Bub/von der Osten*, Wohnungseigentum von A–Z, 7. Aufl. 2004
- Buck*, Mehrheitsentscheidungen mit Vereinbarungsinhalt im Wohnungseigentumsrecht, 2001
- Deckert*, Die Eigentumswohnung, Loseblattsammlung, 1981 ff
- Demharter*, Grundbuchordnung, 31. Aufl. 2018
- Diester*, Die Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz, 1967
- Diester*, Wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums unter Berücksichtigung der Novellierung des WEG, 1974
- Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, 5. Aufl. 2014
- Gottschalg*, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft, 3. Aufl. 2009
- Greiner*, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2017
- Häublein*, Sondernutzungsrechte und ihre Begründung im Wohnungseigentumsrecht, 2003
- HK-InsO/Bearbeiter*, Heidelberger-Kommentar zur Insolvenzordnung, 9. Aufl. 2018
- Hock/Bohner/Christ/Steffen*, Immobilienvollstreckung, 6. Aufl. 2018
- Hüffer/Koch*, Aktiengesetz, 13. Aufl. 2018
- Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Aufl. 2018
- Jennißen/Bearbeiter*, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017
- Jennißen*, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2013
- Jennißen/Bartholome*, Die Eigentumswohnung, 13. Aufl. 2016
- Junker*, Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 1993
- Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, 1994
- Köhler*, Das neue WEG, 2007
- Köhler/Bearbeiter*, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2012
- Kümmel*, Die Bindung der Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger an Vereinbarungen, Beschlüsse und Rechtshandlungen nach § 10 WEG, 2002
- Lammel*, Anwaltshandbuch Wohnraummietrecht, 3. Aufl. 2007
- Maroldt*, Die Rechtsfolgen einer Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, 2004
- Merle*, Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts, 1979
- Müller*, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Aufl. 2015
- MüKo-AktG/Bearbeiter*, Kommentar zum AktG, 4. Aufl. 2014
- MüKo-BGB/Bearbeiter*, Kommentar zum BGB mit Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2017
- MüKo-InsO/Bearbeiter*, Kommentar zur InsO, 3. Aufl. 2016
- MüKo-ZPO/Bearbeiter*, Kommentar zur ZPO, 5. Aufl. 2016 f.
- Musielak/Voit/Bearbeiter*, Kommentar zur ZPO, 16. Aufl. 2019
- NK-BGB/Bearbeiter*, NomosKommentar, Band 3, Sachenrecht, WEG bearbeitet von *Heinemann* und *Schultzky*, 4. Aufl. 2016
- Ott*, Das Sondernutzungsrecht im Wohnungseigentum, 2000
- Palandt/Bearbeiter*, Kommentar zum BGB, 78. Aufl. 2019, WEG
- Reichert*, Die Rechtsstellung des Verwalters nach Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, 2004

- RGRK/Bearbeiter, Kommentar zum BGB, 2001
- Riecke/Schmid/Bearbeiter, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2019
- Riecke/Schmidt/Elzer, Die erfolgreiche Eigentümerversammlung, 5. Aufl. 2010
- Röll/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 10. Aufl. 2018
- Sauren, Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl. 2014
- Schmack, Dingliche Rechte am Wohnungseigentum und Rechtsgeschäfte der Wohnungseigentümer untereinander, 2001
- Schneider/Herget, Streitwertkommentar für Zivilprozess und FamFG-Verfahren, 14. Aufl. 2015
- Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012
- Soergel/Bearbeiter, Kommentar zum BGB, 13. Aufl. 2012 ff.
- Spielbauer/Then, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2016
- Staudinger/Bearbeiter, Kommentar zum BGB, WEG 17. Aufl. 1. Teilband 2018 §§ 1–19, 2. Teilband 2018 §§ 20–64
- Stein/Jonas/Bearbeiter, Kommentar zur ZPO, 22. Aufl. 2002–2011
- Stöber, Kommentar zum ZVG, 22. Aufl. 2019
- Strecker, Kompetenzen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, 2004
- Sulmann, Das Beschlussmängelverfahren im Wohnungseigentumsrecht, 1998
- Timmel/Bearbeiter, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Aufl., 2014
- Thomas/Putzo, Kommentar zur ZPO, 40. Aufl. 2019
- Ulmer/Bearbeiter, Kommentar zum AGB-Recht, 12. Aufl. 2016
- Weitnauer/Bearbeiter, WEG-Kommentar, 9. Aufl. 2005
- Wendel, Der Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung, 2002
- Wolf/Lindacher/Pfeiffer, AGB-Recht, 6. Aufl. 2013
- Zöllner/Bearbeiter, Kommentar zur ZPO, 32. Aufl. 2018

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht	BewG	Bewertungsgesetz
a.a.O.	am angeführten Ort	BFH	Bundesfinanzhof
ABl	Amtsblatt	BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Abl.	ablehnend	BGBI	Bundesgesetzblatt
Abs.	Absatz	BGH	Bundesgerichtshof
Abschn.	Abschnitt	BGHZ	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
Abt.	Abteilung	BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
Abw.	abweichend	BImSchV	Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
AcP	Archiv für die civilistische Praxis	BMF	Bundesministerium der Finanzen
a.E.	am Ende	BMietenG	Bundesmietengesetz
a.F.	alte Fassung	BMJ	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
AG	Amtsgericht	BNotO	Bundesnotarordnung
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	BR	Bundesrat
AGBG	G zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	BSHG	Bundessozialhilfegesetz
AIZ	Allgemeine Immobilienzeitung	BT	Bundestag
AktG	Aktiengesetz	Büro	Das juristische Büro
AktO	Aktenordnung	BVerfG	Bundesverfassungsgericht
a.M.	anderer Meinung	BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des BVerfG
Amtl. Begr.	amtliche Begründung	BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Anh	Anhang	BVO	Berechnungsverordnung
Anm.	Anmerkung	BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg beziehungsweise
AnwBl	Anwaltsblatt	bzw.	
ArbGG	Arbeitsgerichtsgesetz	DB	Der Betrieb
Art.	Artikel	DBauBl	Deutsches Baublatt
Aufl.	Auflage	d.h.	das heißt
AV	Allgemeine Verfügung	Die Justiz	Amtsblatt des Justizministeriums Baden-Württemberg
AVA	Allg. Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG	DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
BAG	Bundesarbeitsgericht	DStR	Deutsches Steuerrecht
BAnz	Bundesanzeiger	DÜG	Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl I S 1242) = Artikel 1 EuroEG
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht	DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt XIX
BayObLGZ	Entscheidungen des BayObLG in Zivilsachen	DVO	Durchführungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch XVIII	DWE	Der Wohnungseigentümer
BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Bau-recht	DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
BB	Betriebs-Berater	EGBGB	EinführungsG zum Bürgerlichen Gesetzbuch
BdF	Bundesminister der Finanzen	EheG	Ehegesetz
Bek.	Bekanntmachung	Einl.	Einleitung
ber.	berichtigt	ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
BeurkG	Beurkundungsgesetz	EStG	EinkommensteuerG
BewÄndG	Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes		
BewDV	DVO zum BewG		

Abkürzungsverzeichnis

EuroEG	Gesetz zur Einführung des EUR vom 9.6.1998 (BGBl I S 1242)	HansOLG	Hanseatisches Oberlandesgericht
EU-ZustellungsVO	Verordnung (EG) Nr. 1348/2000 des Rates vom 29.5.2000 über die Zustellung gerichtlicher und außergerichtlicher Schriftstücke in Zivil- und Handelssachen in den Mitgliedsstaaten (ABl EG Nr. L 160 S 37)	HeizAnlV	Heizungsanlagen-Verordnung
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht	HeizkostenV, Heiz-KostVO	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (VO über Heizkostenabrechnung, HeizkostenV) v 23.2.1981 in der Fassung der Bekanntmachung v 20.1.1989 (BGBl I S 115)
f./ff.	folgender/folgende	h.M.	herrschende Meinung
fG	freiwillige Gerichtsbarkeit	HRVO	HausratsVO
FG	Finanzgericht	Hs.	Halbsatz
FGG	G über Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit	i.d.F. v.	in der Fassung vom
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Vereinigt mit OLGZ)	i.d.R.	in der Regel
FrWW	Freie Wohnungswirtschaft	IHK	Industrie- und Handelskammer
FS	Festschrift	InsO	Insolvenzordnung
G	Gesetz	InVo	Insolvenz & Vollstreckung
GBA	Grundbuchamt	i.S.v.	im Sinne von
GBl	Gesetzblatt	ITelex	Immo-Telex (Düsseldorf)
GBO	Grundbuchordnung	i.V.m.	in Verbindung mit
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts, BGB-Gesellschaft	JBl	Justizblatt
GBVerfWEG	Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung von Wohnungseigentumssachen	JFG	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts
GBV, GBVfg	Grundbuchverfügung	JM	Justizminister
GE	Das Grundeigentum	JMBL	Justizministerialblatt
GeboteVO	VO über die Behandlung von Geboten in der Zwangsversteigerung v 30.6.1941	JR	Juristische Rundschau
gem.	gemäß	JurBüro	Das juristische Büro
GewO	Gewerbeordnung	JURIS	Juristisches Informationssystem
GewStG	GewerbesteuerG	JuS	Juristische Schulung
GG	Grundgesetz	JZ	Juristen-Zeitung
ggf.	gegebenenfalls	KG	Kammergericht
GKG	Gerichtskostengesetz	KG	Kommanditgesellschaft
GmbHG	G betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung	Klausel RL	Richtlinie 93/13/WEG des Rates vom 5.4.1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen
GoA	Geschäftsführung ohne Auftrag	KO	Konkursordnung
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz	KostVerf	Kostenverfügung vom 1.3.1976
GrESt	Grunderwerbsteuer	L S	loco sigilli (an Stelle des Siegels)
GrStG	Grundsteuergesetz	LM	Lindenmaier/Möhring = BGH Nachschlagewerk
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt	Ls	Leitsatz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz	MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
GWW	Gemeinnütziges Wohnungswesen	MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
		MessEG	Mess- und Eichgesetz vom 25.7.2013 (BGBl. I S 2722)

MessEV	Mess- und Eichverordnung vom 11.12.2014 (BGBl. I S 2010)	VA	Verwaltungsanordnung
MietRB	Der Miet-Rechts-Berater	Vfg	Verfügung
MinBl.	Ministerialblatt	vgl.	vergleiche
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern	VHG	G über die richterliche Vertragshilfe
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer	VO	Verordnung
MRK	Europäische Konvention zum Schutz der Menschenrechte	VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
MSchG	Mieterschutzgesetz	Vorb.	Vorbemerkung
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen	VV	Vergütungsverzeichnis (Anlage 1 zum RVG)
MWSt	Mehrwertsteuer	VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
NdsRpfl	Niedersächsische Rechtspflege	WE	Wohnungseigentum (Zeitschrift)
NJW	Neue Juristische Zeitschrift	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
NJWE-MietR	NJW-Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht	WEG-Gericht	das für Wohnungseigentumssachen zuständige Gericht
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report (Zivilrecht)	WEM	Wohnungseigentümergezine
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht	WERbbR	Wohnungserbbaurecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft	WEZ	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (1987–1988)
OLG	Oberlandesgericht	WGV	Wohnungsgrundbuchverfügung
OLGR	OLG-Report	WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen	WM	Wertpapier-Mitteilungen
PIG	Partner im Gespräch (Schriftenreihe des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e.V.) Band u. Jahrgang	WoBauG	Wohnungsbaugesetz
RBerG	Rechtsberatungsgesetz	WoVermG	Wohnungsvermittlungsgesetz
RDG	Rechtsdienstleistungsgesetz	WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
RG	Reichsgericht	z.B.	zum Beispiel
RGBI	Reichsgesetzblatt	ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen, Band und Seite	ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht
Rn, Rdn	Randnummer	ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
Rpfl	Der Deutsche Rechtspfleger	ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
Rspr	Rechtsprechung	ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz	ZPO	Zivilprozessordnung
S.	Seite oder Satz	ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
Sog.	sogenannt	ZVG	G über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
st.Rspr.	ständige Rechtsprechung	ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum
str.	strittig	ZwVMaßnG	Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung
u.a.	unter anderem	ZZP	Zeitschrift für Zivilprozess
u.Ä.	und Ähnliches		
usw.	und so weiter		
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb		

Teil 1:
Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Vom 15. März 1951 (BGBl. I 1951, S. 175) (BGBl. I 1951, S. 209)

Amtl. Gliederungsnummer: 403-1

Zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 5.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

I. Teil Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, daß das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

1. Abschnitt

§ 2 Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

- (1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.
- (2) ¹Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. ²Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

§ 4 Formvorschriften

- (1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.
- (2) ¹Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. ²Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.
- (3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(4) ¹Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. ²Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. ³Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

§ 7 Grundbuchvorschriften

(1) ¹Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. ²Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. ³Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

(2) (weggefallen)

(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

(4) ¹Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;

2. eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.

²Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen. ³Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. ⁴Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. ⁵In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. ⁶Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.

(5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

(2) ¹Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. ²Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher

(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:

1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;
2. auf Antrag sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn alle Sondereigentumsrechte durch völlige Zerstörung des Gebäudes gegenstandslos geworden sind und der Nachweis hierfür durch eine Bescheinigung der Baubehörde erbracht ist;
3. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.

(2) Ist ein Wohnungseigentum selbständig mit dem Rechte eines Dritten belastet, so werden die allgemeinen Vorschriften, nach denen zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Dritten erforderlich ist, durch Absatz 1 nicht berührt.

(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblatts.

2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(2) ¹Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. ²Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. ³Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

(4) ¹Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. ²Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

(5) Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wirken, wenn sie auf Grund eines mit solcher Mehrheit gefaßten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluß gestimmt oder an der Beschlußfassung nicht mitgewirkt haben.

(6) ¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ²Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. ³Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ⁴Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. ⁵Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

(7) ¹Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ²Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. ³Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. ⁴Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

(8) ¹Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. ²Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden

geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. ³Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. ⁴Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.

§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

- (1) ¹Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. ²Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. ³Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.
- (2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.
- (3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

- (1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.
- (2) ¹Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. ²Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.
- (3) ¹Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. ²Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.
- (4) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. ²Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. ³Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. ⁴Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. ⁵Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers

- (1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.
- (2) ¹Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. ²An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;
4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

§ 15 Gebrauchsregelung

- (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.
- (2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

- (1) ¹Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. ²Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
- (3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
- (4) ¹Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. ²Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.
- (5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (6) ¹Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. ²Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.
- (7) Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.
- (8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt.

§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

- ¹Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. ²Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

- (2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn
1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;
 2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswertes an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.
 - (3) ¹Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. ²Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. ³Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.
 - (4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 19 Wirkung des Urteils

- (1) ¹Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. ²Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.
- (2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, daß er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.
- (3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.

3. Abschnitt

§ 20 Gliederung der Verwaltung

- (1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.
- (2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

- (1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.
- (3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.
- (5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:
1. die Aufstellung einer Hausordnung;
 2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
 4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
 5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
 6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

- (6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.
- (7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.
- (8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

- (1) ¹Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. ²Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.
- (2) ¹Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ²Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.
- (4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

§ 23 Wohnungseigentümersammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- (2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.
- (3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (4) ¹Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. ²Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

- (1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.
- (2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- (3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
- (4) ¹Die Einberufung erfolgt in Textform. ²Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
- (5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.
- (6) ¹Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. ²Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. ³Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

- (7) ¹Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. ²Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut
1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
 2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
 3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,
- soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind. ³Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. ⁴Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. ⁵Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. ⁶Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. ⁷Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. ⁸Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.
- (8) ¹Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. ²Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümersammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

§ 25 Mehrheitsbeschluß

- (1) Für die Beschlußfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.
- (2) ¹Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. ²Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- (3) Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.
- (4) ¹Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. ²Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
- (5) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlußfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) ¹Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. ²Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ³Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. ⁴Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. ⁵Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.
- (2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- (3) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
 4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
 5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 6. eingenommene Gelder zu verwalten;

7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
 4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.
- (3) ¹Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
 4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
 5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
 6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
 7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.
- ²Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. ³Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.
- (4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (5) ¹Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. ²Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.
- (6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

- (1) ¹Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. ²Der Wirtschaftsplan enthält:
1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.
- (2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
- (4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
- (5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

§ 29 Verwaltungsbeirat

- (1) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. ²Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

- (3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

4. Abschnitt Wohnungserbbaurecht

§ 30 [Wohnungserbbaurecht]

- (1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).
- (2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.
- (3)¹Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch).²Im übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.

II. Teil Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen

- (1)¹Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht).²Das Dauerwohnrecht kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- (2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).
- (3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

§ 32 Voraussetzungen der Eintragung

- (1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.
- (2)¹Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.²Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:
1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;
 2. eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen.
- ³Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen.⁴Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 2 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 2 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden.⁵Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend.⁶In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung.⁷Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.
- (3) Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Dauerwohnrechts ablehnen, wenn über die in § 33 Abs. 4 Nr. 1 bis 4 bezeichneten Angelegenheiten, über die Voraussetzungen des Heimfallanspruchs (§ 36 Abs. 1) und über die Entschädigung beim Heimfall (§ 36 Abs. 4) keine Vereinbarungen getroffen sind.

§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts

- (1) ¹Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. ²Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.
- (2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.
- (3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.
- (4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über:
 1. Art und Umfang der Nutzungen;
 2. Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile;
 3. die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks;
 4. die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
 5. das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.

§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten

- (1) Auf die Ersatzansprüche des Eigentümers wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie auf die Ansprüche der Dauerwohnberechtigten auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung sind die §§ 1049, 1057 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.
- (2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 35 Veräußerungsbeschränkung

- ¹Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Berechtigte zur Veräußerung des Dauerwohnrechts der Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. ²Die Vorschriften des § 12 gelten in diesem Falle entsprechend.

§ 36 Heimfallanspruch

- (1) ¹Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Berechtigte verpflichtet ist, das Dauerwohnrecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bezeichnenden Dritten zu übertragen (Heimfallanspruch). ²Der Heimfallanspruch kann nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden.
- (2) Bezieht sich das Dauerwohnrecht auf Räume, die dem Mieterschutz unterliegen, so kann der Eigentümer von dem Heimfallanspruch nur Gebrauch machen, wenn ein Grund vorliegt, aus dem ein Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen oder kündigen kann.
- (3) Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren von dem Eintritt der Voraussetzungen an.
- (4) ¹Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren hat, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht. ²Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen über die Berechnung oder Höhe der Entschädigung oder die Art ihrer Zahlung getroffen werden.

§ 37 Vermietung

- (1) Hat der Dauerwohnberechtigte die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- oder Grundstücksteile vermietet oder verpachtet, so erlischt das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn das Dauerwohnrecht erlischt.
- (2) Macht der Eigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so tritt er oder derjenige, auf den das Dauerwohnrecht zu übertragen ist, in das Miet- oder Pachtverhältnis ein; die Vorschriften der §§ 566 bis 566e des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.
- (3) ¹Absatz 2 gilt entsprechend, wenn das Dauerwohnrecht veräußert wird. ²Wird das Dauerwohnrecht im Wege der Zwangsvollstreckung veräußert, so steht dem Erwerber ein Kündigungsrecht in entsprechender Anwendung des § 57a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung zu.

§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis

- (1) Wird das Dauerwohnrecht veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seiner Berechtigung aus dem Rechtsverhältnis zu dem Eigentümer ergebenden Verpflichtungen ein.
- (2) ¹Wird das Grundstück veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Rechtsverhältnis zu dem Dauerwohnberechtigten ergebenden Rechte ein. ²Das gleiche gilt für den Erwerb auf Grund Zuschlages in der Zwangsversteigerung, wenn das Dauerwohnrecht durch den Zuschlag nicht erlischt.

§ 39 Zwangsversteigerung

- (1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß das Dauerwohnrecht im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks abweichend von § 44 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt.
- (2) Eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung derjenigen, denen eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast zusteht.
- (3) Eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 ist nur wirksam für den Fall, daß der Dauerwohnberechtigte im Zeitpunkt der Feststellung der Versteigerungsbedingungen seine fälligen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer erfüllt hat; in Ergänzung einer Vereinbarung nach Absatz 1 kann vereinbart werden, daß das Fortbestehen des Dauerwohnrechts vom Vorliegen weiterer Voraussetzungen abhängig ist.

§ 40 Haftung des Entgelts

- (1) ¹Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, die dem Dauerwohnrecht im Range vorgehen oder gleichstehen, sowie öffentliche Lasten, die in wiederkehrenden Leistungen bestehen, erstrecken sich auf den Anspruch auf das Entgelt für das Dauerwohnrecht in gleicher Weise wie auf eine Mietforderung, soweit nicht in Absatz 2 etwas Abweichendes bestimmt ist. ²Im übrigen sind die für Mietforderungen geltenden Vorschriften nicht entsprechend anzuwenden.
- (2) ¹Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß Verfügungen über den Anspruch auf das Entgelt, wenn es in wiederkehrenden Leistungen ausbedungen ist, gegenüber dem Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast wirksam sind. ²Für eine solche Vereinbarung gilt § 39 Abs. 2 entsprechend.

§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte

- (1) Für Dauerwohnrechte, die zeitlich unbegrenzt oder für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eingeräumt sind, gelten die besonderen Vorschriften der Absätze 2 und 3.
- (2) Der Eigentümer ist, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, dem Dauerwohnberechtigten gegenüber verpflichtet, eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek löschen zu lassen für den Fall, daß sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, und die Eintragung einer entsprechenden Löschungsvormerkung in das Grundbuch zu bewilligen.
- (3) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht.

§ 42 Belastung eines Erbbaurechts

- (1) Die Vorschriften der §§ 31 bis 41 gelten für die Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht entsprechend.
- (2) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleibt das Dauerwohnrecht bestehen.

III. Teil Verfahrensvorschriften

§ 43 Zuständigkeit

Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;
5. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;
6. Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.

§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift

(1) ¹Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu bezeichnen. ²Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.

(2) ¹Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Absatz 1 von dem Kläger zu bezeichnen. ²Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.

§ 45 Zustellung

(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.

(2) ¹Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. ²Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.

(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.

§ 46 Anfechtungsklage

(1) ¹Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. ²Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. ³Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

§ 47 Prozessverbindung

¹Mehrere Prozesse, in denen Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit desselben Beschlusses der Wohnungseigentümer erhoben werden, sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. ²Die Verbindung bewirkt, dass die Kläger der vorher selbständigen Prozesse als Streitgenossen anzusehen sind.

§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils

- (1) ¹Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. ²Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.
- (2) ¹Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. ²Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. ³Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden.
- (3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.
- (4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.

§ 49 Kostenentscheidung

- (1) Wird gemäß § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden.
- (2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

§ 50 Kostenerstattung

Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.

§ 51 bis § 58 (weggefallen)

IV. Teil Ergänzende Bestimmungen

§ 59 bis § 60 (weggefallen)

§ 61 Eintragung ins Grundbuch vor dem 15. Januar 1994

¹Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, daß eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. ²Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. ³Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 62 Übergangsvorschrift

(1) Für die am 1. Juli 2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) geänderten Vorschriften des III. Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, soweit die anzufechtende Entscheidung vor dem 31. Dezember 2015 verkündet worden ist.

§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlaßten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswertes des Grundstückes, im Falle des Dauerwohnrechtes ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.

(2) (gegenstandslos)

(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.

§ 64 [Inkrafttreten]

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung¹ in Kraft.

¹ Verkündet am 19. März 1951.

Teil 2:
Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz

I. Teil: Wohnungseigentum

§ 1

Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, daß das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

A. Allgemeines	1	IV. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	15
B. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 bis 3 und 6)	7	C. Miteigentum an mehreren Grundstücken (Abs. 4)	17
I. Rechtliche Gleichbehandlung	7	D. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5)	22
II. Wohnungseigentum	10		
III. Teileigentum	14		

Literatur: *Bärmann*, Zur Theorie des Wohnungseigentumsrechts, NJW 1989, 1057 ff.; *Merle*, Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts (1979); *Junker*, Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (1993); *Weitnauer*, Miteigentum-Gesamthand-Wohnungseigentum, in: FS Seuß (1987) 295.

A. Allgemeines

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann Eigentum an Wohnungen (**Wohnungseigentum**) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (**Teileigentum**) begründet werden (§ 1 Abs. 1). Damit wird eine besondere Rechtsform geschaffen, denn sie durchbricht – wie z.B. auch § 95 Abs. 1 S. 2 BGB und § 12 ErbbauRG – den Grundsatz des allgemeinen bürgerlichen Rechts, dass Grundstück und Gebäude eine rechtliche Einheit bilden (§§ 93, 94, 946 BGB). Das Wohnungs-/Teileigentum kann indes nur „nach Maßgabe dieses Gesetzes“ begründet werden. Das Wohnungseigentumsgesetz räumt kein vom übrigen Eigentum losgelöstes Eigentumsrecht an einem Teil des Gebäudes ein. Es lässt Sondereigentum an Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nur in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück und am übrigen Gebäude zu (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG).

Wohnungs- bzw. Teileigentum ist ein absolutes Herrschaftsrecht i.S.v. § 903 BGB (vgl. Rdn 4). Das WEG spricht daher von **Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten und Sondereigentumsrechten**, wenn eine Mehrzahl gemeint ist (vgl. § 9 Abs. 1 und 3), sonst nur von Wohnungs- bzw. Teileigentum und Sondereigentum (vgl. § 9 Abs. 2).

Sondereigentum und Miteigentum sind untrennbar miteinander zu einer Rechtsgesamtheit verbunden (vgl. § 6 Rdn 1). Die **unauflöslliche Verbindung** findet ihren gesetzlichen Niederschlag darin, dass Wohnungs-/Teileigentum nur auf der Grundlage bereits bestehenden Miteigentums durch Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung von Alleineigentum in Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum (§ 8) begründet werden kann. Das Sondereigentum kann ohne den dazugehörigen Miteigentumsanteil nicht veräußert oder belastet werden (§ 6 Abs. 1). Rechte am Miteigentumsanteil erstrecken sich kraft Gesetzes auf das dazugehörige Sondereigentum (§ 6 Abs. 2).

Das Wohnungs-/Teileigentum geht dabei vom Eigentumsbegriff des allgemeinen bürgerlichen Rechts aus. Es ist **echtes Eigentum**, und zwar eine Mischung von Alleineigentum (§§ 903 ff. BGB) am Sondereigentum und Bruchteilsmiteigentum (§§ 1008 ff. BGB) am gemeinschaftlichen Eigentum.¹ Es kann daher vererbt, veräußert, belastet, mit anderem Wohnungseigentum vereinigt und geteilt werden und unterliegt dem Immobilizarzwangsvollstreckungsrecht. Unbeschadet der wirtschaftlichen Vorrangigkeit des Sondereigentums steht rechtlich das Miteigentum im Vordergrund; das Sondereigentum als dessen „Anhängsel“ stellt nur die besondere Ausgestaltung des Miteigentums dar,² indem es den Herrschaftsbereich des Bruchteilsmiteigentums beschränkt. Das Wohnungs-/Teileigentum ist also

1 BGH V ZB 9/67, WM 1968, 284.

2 BGH V ZB 14/67, WM 1968, 572.

ein **besonders ausgestaltetes Bruchteileigentum am Grundstück**³ und den anderen Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums; es ist **kein grundstücksgleiches Recht**.⁴

- 5 Durch die Möglichkeit einen begrenzten Bereich Alleineigentums einzuräumen, wird das Wohnungs-/Teileigentum in verschiedenen Punkten aber rechtlich anders behandelt als der schlichte Miteigentumsanteil. So kann es unter bestimmten Voraussetzungen mit einer Dienstbarkeit belastet werden (§ 6 Rdn 10). Es kann mehreren Miteigentümern nach Bruchteilen (§§ 741 ff. BGB) zustehen.⁵ Zu ihm kann Zubehör gehören (§ 5 Rdn 12). Auch ist eine Teilung nach § 8 WEG ohne gleichzeitige Veräußerung eines abgespaltenen Teils möglich. Schließlich kann ein Grundstück dem Wohnungs-/Teileigentum eines anderen Grundstücks gemäß § 890 Abs. 2 BGB zugeschrieben werden, mit der Folge, dass es dessen nichtwesentlicher Bestandteil wird.⁶ In all diesen Fällen wird das Wohnungs-/Teileigentum wie das Eigentum an einem Grundstück behandelt.
- 6 Wohnungs-/Teileigentum setzt Miteigentum an einem Grundstück voraus (§§ 1 Abs. 5, 3 Abs. 1, 8 Abs. 1). Daher kann es nicht an **Gebäudeeigentum**⁷ (Art. 233 §§ 2b, 4, 8 EGBGB) und nicht als **Unterwohnungs-/Unterteileigentum**,⁸ wohl aber an einem **Hofgrundstück** i.S.d. Hofeordnung (mit Übertragung eines Miteigentumsanteils an einen Dritten geht aber die Hofeigenschaft verloren),⁹ begründet werden.

B. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 bis 3 und 6)

I. Rechtliche Gleichbehandlung

- 7 Sondereigentum ist entweder Wohnungseigentum, nach Abs. 2 Sondereigentum an einer Wohnung, oder Teileigentum, nach Abs. 3 Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Teilen des Gebäudes. Welcher dieser Arten die einzelnen Sondereigentumsrechte einer Anlage zugeordnet sind, muss in der Teilungserklärung festgelegt werden. Nach dieser Einordnung bestimmt sich im Grundsatz, in welcher Weise das Sondereigentum genutzt werden darf. Das bedeutet aber nicht, dass Wohnungseigentum nie zu gewerblichen und Teileigentum nie zu Wohnungszwecken genutzt werden dürften. Sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum dürfen für den jeweils anderen Zweck genutzt werden, soweit durch diese Nutzung bei typisierender Betrachtung das Maß eines ordnungsgemäßen Gebrauchs des Sondereigentums als Wohnung oder als nicht zu Wohnzwecken dienender Teil des Gebäudes nicht überschritten wird.¹⁰ Das gilt aber nur, soweit die Gemeinschaftsordnung oder nachträgliche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 keine Einschränkung vorsehen. Sie können eine Nutzung des Sondereigentums zu dem jeweils anderen Zweck ausschließen oder einschränken.¹¹ In einem solchen Fall richtet sich das Maß der zulässigen Nutzung entscheidend danach, ob es sich bei dem Sondereigentum um Wohnungs- oder um Teileigentum handelt. Da die **Zweckbestimmung** zum verdinglichten Rechtsinhalt des Sondereigentums gehört (vgl. Rdn 15), begründet die bestimmungswidrige Nutzung durch einen Wohnungseigentümer (oder durch einen in § 14 Nr. 2 Genannten) Unterlassungsansprüche eines anderen Wohnungseigentümers nach § 15 Abs. 3 (vgl. § 15 Rdn 37). Ein möglicher Anspruch auf Änderung der vereinbarten Zweckbestimmung nach § 10 Abs. 2 S. 3 kann einem Unterlassungsanspruch nicht entgegengehalten werden. Er entfaltet erst dann Wirkung, wenn die Regeln geändert worden sind.¹²
- 8 Beide Eigentumsarten unterscheiden sich nicht in ihrer **rechtlichen Behandlung** (§ 1 Abs. 6). Darüber hinaus bestehen in Bezug auf die Abgeschlossenheit (§ 3 Abs. 2) und Anlegung der Grundbücher (§ 7 Abs. 5) die gleichen Voraussetzungen. Soweit daher im Folgenden von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer die Rede ist, gelten die Ausführungen für das Teileigentum und den Teileigentümer entsprechend.
- 9 Da Wohnungs- und Teileigentum rechtlich gleich behandelt werden, ist es möglich, das mit einem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum teilweise oder alternativ zur Nutzung zu Wohnzwecken und zu Nichtwohnzwecken zu bestimmen, so dass **ein Wohnungs- und Teileigentum als ein Recht** entsteht (vgl. § 2 S. 2 WGV).¹³

II. Wohnungseigentum

- 10 **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, § 1 Abs. 2. Was unter einer **Wohnung** zu verstehen ist, ergibt sich nicht aus dem WEG, sondern aus Nr. 4 S. 1 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (= AVA, vgl. Teil 4 D)

3 BGH V ZR 40/88, NJW 1989, 2534; BGH V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

4 OLG Köln 2 Wx 29/83, Rpfleger 19984, 268; BayObLG 2 ZR 69/93, NJW-RR 1994, 403.

5 BGH X ZR 78/98, NZM 2000, 1063.

6 BayObLG 2 Z.BR 69/93, NJW-RR 1994, 403; OLG Frankfurt 20 W 14/92, DNotZ 1993, 612; OLG Hamm 15 W 260/95, NJW-RR 1996, 1100.

7 OLG Jena 6 W 215/95, Rpfleger 1996, 194.

8 OLG Köln 2 Wx 29/83, Rpfleger 1984, 268.

9 OLG Hamm 15 W 64/88, Rpfleger 1989, 18; OLG Oldenburg 10 W 14/92, NJW-RR 1993, 1235; OLG Köln 23 WLw 3/06, NZM 2007, 521.

10 BGH V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 (für Wohnungseigentum); BGH V ZR 169/14, NJW 2016, 53 und V ZR 193/16, NJW 2018, 41 (für Teileigentum).

11 Vgl. BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41 und BGH V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227.

12 BGH V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227.

13 KG 24 U 71/07, WuM 2008, 165.

„Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC.“

Keine Wohnung können daher sein: einzelner WC-Raum,¹⁴ Vorflur,¹⁵ einzelnes Hotelzimmer,¹⁶ einzelner Hobbyraum,¹⁷ Appartements ohne eigene Kochgelegenheit in Hotels oder Studenten-/Seniorenheimen. An diesen Räumen kann nur Teileigentum begründet werden.

Maßgeblich ist dabei die **bauliche Ausstattung** als Wohnung, nicht die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.¹⁸ Die Wohnung muss bei entsprechender Ausstattung nicht unbedingt mehrere Räume ausweisen (z.B. „Ein-Zimmer-Wohnung“). Die Räume einer Wohnung müssen nicht auf gleicher Ebene liegen; auch an übereinander liegenden Räumen kann Wohnungseigentum begründet werden, sofern sie mit einer Treppe verbunden, in sich abgeschlossen sind und in ihrer Gesamtheit die Eigenschaften einer Wohnung erfüllen. Schließlich kann auch ein ganzes Gebäude eine Wohnung sein, sofern noch ein weiteres Gebäude mit Wohnungs- oder Teileigentum auf dem Grundstück vorhanden ist.¹⁹

Das Wohnungseigentum erstreckt sich auf die zur Wohnung gehörenden außerhalb ihr gelegenen und nicht zu Wohnzwecken dienenden **Nebenräume** wie Keller, Dachboden, Garage, zusätzlicher WC-Raum²⁰ („unselbstständiges Teileigentum“²¹). Die Nebenräume müssen in sich abgeschlossen und verschließbar sein. In der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan müssen sie mit den gleichen Nummern und/oder Farbumrandungen der Haupträume gekennzeichnet sein. An ihnen kann aber auch Teileigentum begründet werden.

Der Begriff der **Wohnnutzung** ist nach der Rechtsprechung des BGH weit zu verstehen. So fällt darunter auch eine Ferienwohnung.²² Entscheidend sei nämlich, dass Feriengäste bei ihrer Unterbringung und ihrer Verpflegung während ihres Urlaubs oder Besuchs einer Stadt die Wohnung zur **selbstbestimmten**, aber auch **selbstverantworteten Unterbringung** nutzen.²³ In diesen beiden Merkmalen unterscheidet sich eine Wohnnutzung von anderen Formen der Unterbringung, etwa in einem Heim, einem Hotel oder einem Gästehaus, in denen der Inhaber den organisatorischen Rahmen bestimmt, so dass die Unterbringung dort fremdbestimmt und fremd verantwortet und dann nur in einem Teileigentum zulässig ist. Die Unterscheidung folgt nach objektiven Kriterien, also danach, was bei der vorgesehenen Form der Unterbringung sachlich geboten ist.²⁴ Danach stellt auch die Überlassung von Wohnungseigentum als Unterkunft an Aus- und Übersiedler oder an eine asylberechtigte Familie eine Wohnnutzung dar.²⁵ Gleiches gilt für ein Boardinghaus (sog. „Zuhause auf Zeit“)²⁶ und sog. „betreutes Wohnen“.²⁷

III. Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3). Aus dieser negativen Umschreibung folgt zunächst, dass Teileigentum an allen Räumen begründet werden kann, die **nicht zu Wohnzwecken**, sondern zu einem beliebigen sonstigen Zweck **dienen** sollen, insbesondere gewerblicher und geschäftlicher Art. Anders als beim Wohnungseigentum (vgl. Rdn 11) ist dabei auf die bei der Begründung des Teileigentums zum Ausdruck gekommene **subjektive Nutzungsabsicht** abzustellen. Dies bedeutet, dass auch dann Teileigentum begründet werden kann, wenn die bauliche Ausstattung der Räume einer Wohnung entspricht. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist dann im Grundsatz unzulässig (Rdn 7). Die Begründung von Teileigentum ist z.B. möglich an Läden, Werkstätten, Lagerräumen, Garagen, Praxis- und Büroräumen, allen Wohnnebenräumen (vgl. Rdn 12) sowie sonstigen Räumen, die mangels der erforderlichen Ausstattung keine Wohnung sein können (vgl. Rdn 11), aber auch an Kliniken, Pensionen und Schulen. Auch Heime sowie heimähnliche Einrichtungen (z.B. Kinder-, Alten-, Flüchtlings- und Arbeiterwohnheim)²⁸ sind grundsätzlich nur im Teileigentum zulässig. Um ein **Heim** handelt es sich, wenn die Einrichtung für eine große Zahl von Menschen bestimmt ist, der Bestand der Einrichtung von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, es also ein ständiges Kommen und Gehen gibt, und eine „heimtypische Organisationsstruktur“ (insbesondere Überwachung und Kontrolle) an die Stelle einer eigengestalteten Haushaltsführung und eines häuslichen Wirkungskreises tritt.

14 OLG Düsseldorf 3 W 315/75, NJW 1976, 1458.

15 OLG Hamm 15 W 452/85, Rpfleger 1986, 374.

16 OVG Lüneburg 14 A 69/82, DNotZ 1984, 390.

17 BayObLG 2 Z BR 158/97, NJW-RR 1998, 735.

18 BayObLG BRReg 2 Z 73/72, ZMR 1973, 205, vgl. auch Nr. 4 S. 2 AVA.

19 BGH V ZB 14/67, WM 1968, 572.

20 OLG Nürnberg 10 W 1797/11, NJW-RR 2012, 1414.

21 BGH V ZB 7/13, NJW-RR 2015, 645 Tz 10.

22 BGH V ZR 72/09, ZWE 2010, 130.

23 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41.

24 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41; OLG Braunschweig 5 U 5/17, ZWE 2019, 124 mit krit. Anm. *Elzer*.

25 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41.

26 OLG Saarbrücken 8 U 183/11, zitiert nach juris; AG München 483 C 21495/13 WEG, ZMR 2016, 321; offengelassen von LG Frankfurt 2–13 S 207/14, ZMR 2017, 404.

27 OLG Hamm 15 W 234/98, ZfR 1999, 855; KG 24 W 2632/00, FGPrax 2001, 108.

28 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41; BGH V ZR 330/17, NJW-RR 2019, 519.

IV. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt

- 15** Die Kennzeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum enthält zugleich eine allgemeine **Zweckbestimmung mit Vereinbarungskarakter** gemäß § 15 Abs. 1 WEG, deren Änderung der Mitwirkung aller Eigentümer darf.²⁹ Die Umwandlung berührt nicht die Eigentumszuordnung und bedarf daher nicht der Form des § 4 WEG oder der §§ 873, 925 BGB. Weil die Umwandlung die gemäß §§ 5 Abs. 4 S. 1, 8 Abs. 2 S. 1, 10 Abs. 3 WEG als Inhalt des Sondereigentums eingetragene Vereinbarung ändert, wird vielfach wegen der Änderung des Eigentumsinhalts die Eintragung in den Grundbüchern³⁰ und die Zustimmung dinglich Berechtigter nach §§ 876, 877 BGB,³¹ soweit diese nicht bei Grundpfandrechten und Reallasten nach § 5 Abs. 4 S. 2 WEG entbehrlich ist,³² für die Wirksamkeit erfordert. Sieht man aber – wie hier § 10 Rdn 18 – in Vereinbarungen nur schuldrechtliche Verträge, dann ist die Eintragung der Umwandlung nach § 10 Abs. 3 WEG nur zur Wirkung gegenüber Sondernachfolgern erforderlich,³³ so dass sie erfolgen kann,³⁴ aber zur Wirkung unter den an ihr Beteiligten nicht muss. Ein Anspruch auf Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer besteht nur unter den in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 10 Rdn 51 f.). Einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ebenso wie der dinglich Berechtigten bedarf es nicht, wenn in der Gemeinschaftsordnung die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer infolge einer – ggf durch Auslegung zu ermittelnden – bereits vorweg erteilten Zustimmung ausgeschlossen worden ist.³⁵ Dies ist der Fall, wenn z.B. dem Inhaber der betroffenen Wohnungs- bzw. Teileigentums die Umwandlung vorbehalten worden ist,³⁶ nicht jedoch bereits dann, wenn die Gemeinschaftsordnung die Nutzung von Teileigentum für Wohnzwecke erlaubt³⁷ oder diese eine spätere Nutzung und einen Ausbau erlaubt.³⁸
- 16** Die Einreichung eines neuen bzw. amtlich berichtigten **Aufteilungsplans** (§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1) ist dann nicht erforderlich, wenn Lage und Grenzen des Sondereigentums unverändert bleiben.³⁹ Eine neue bzw. amtlich berichtigte **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist bei Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum erforderlich,⁴⁰ nicht aber bei Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum, denn nur bei Wohnungseigentum bezieht sich die Abgeschlossenheit auch auf die Ausstattung (vgl. § 3 Rdn 21, 23).

C. Miteigentum an mehreren Grundstücken (Abs. 4)

- 17** Nach § 1 Abs. 4 kann Sondereigentum nur mit Miteigentum an einem Grundstück verbunden werden.⁴¹ Ein Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts unter einer besonderen Nummer oder nach § 3 Abs. 5 GBO gebucht ist;⁴² es kann aus örtlich getrennten Flurstücken bestehen.⁴³ Ist ein Gebäude nur auf einem Grundstück errichtet worden, so kann Sondereigentum in ihm nicht mit einem Miteigentum an einem anderen Grundstück verbunden werden. Ist ein Gebäude auf **mehreren Grundstücken** errichtet worden, so kann Sondereigentum in ihm nicht mit Miteigentum an diesen Grundstücken verbunden werden. Dies gilt auch, wenn die Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Es muss vorher durch Vereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB) oder Zuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB) ein Grundstück gebildet werden.
- 18** Mehrere Grundstücke sind auch dann betroffen, wenn ein **Überbau** vorliegt. Dabei kann das Grundstück, von dem aus übergebaut ist (Stammgrundstück), und das Grundstück, auf das übergebaut ist (Nachbargrundstück), denselben (Eigengrenzüberbau) oder verschiedenen Eigentümern gehören. In diesen Fällen kommt es auf die eigentumsrechtliche Zuordnung des überbauten Gebäudeteils an.
- 19** § 1 Abs. 4 steht der Begründung von Wohnungseigentum durch Verbindung von Miteigentum am Stammgrundstück und Sondereigentum im Gesamtgebäude nicht entgegen, wenn der überbaute Gebäudeteil **wesentlicher Bestandteil** des Stammgrundstücks wird und diesem daher eigentumsrechtlich zugeordnet ist. Das ist der Fall, wenn der Nachbar den Überbau – nicht zwingend in Form einer Grunddienbarkeit⁴⁴ – gestattet hat⁴⁵ oder wenn es sich um einen

29 BGH V ZB 7/13, NJW-RR 2015, 645 Tz 12; OLG Schleswig 2 W 198/05, ZMR 2006, 891; OLG Hamm 15 W 163/05, NZM 2007, 294; OLG München 34 Wx 434/13, ZWE 2014, 164; OLG Frankfurt 20 W 111/14, ZWE 2015, 320; KG 1 W 558/14, NZM 2016, 525 Tz 20.

30 BayObLG 2Z BR 89/00, NJW-RR 2001, 1163; KG W 343/12, FGPrax 2013, 191; Staudinger/Rapp § 1 Rn 11.

31 BayObLG BReg 2Z 129/88, NJW-RR 1989, 652; KG 1 W 325/10, ZWE 2011, 84; OLG München 34 Wx 335/13, ZWE 2014, 121.

32 KG 1 W 325/10, ZWE 2011, 84; OLG München 34 Wx 434/13, ZWE 2014, 164.

33 Bärman/Armbrüster § 1 Rn 38; Palandt/Wicke § 1 Rn 4.

34 OLG Frankfurt 20 W 111/14, ZWE 2015, 320; Spielbauer/Then/Spielbauer § 10 Rn 28.

35 BayObLG BReg 2 Z 129/88, NJW-RR 1989, 652; BayObLG, 2 Z BR 49/97, Rpfleger 1998, 19; OLG München

34 Wx 264/16, NZM 2017, 45; vgl. KG, 1 W 325/10, NZM 2011, 313.

36 OLG München 34 Wx 335/13, ZWE 2014, 121.

37 OLG München 34 Wx 264/16, NZM 2017, 45.

38 OLG München 34 Wx 107/16, ZWE 2017, 309.

39 BayObLG 2 Z BR 157/97, Rpfleger 1998, 194; OLG Bremen 3 W 52/01, NZM 2002, 610.

40 KG 1 W 343/12, FGPrax 2013, 191; KG 1 W 558/14, NZM 2016, 525 Tz 31.

41 Bestandsschutz für vor dem Gesetz vom 30.7.1973 (BGBl I 910) begründetes und § 1 Abs. 4 widersprechendes Wohnungs-/Teileigentum durch Art. 3 § 1 dieses Gesetzes.

42 Palandt/Wicke Rn 1 vor § 873 BGB.

43 Demharter, DNotZ 1986, 457.

44 Palandt/Wicke, § 1 Rn 7; Demharter, Rpfleger 1983, 133; a.A. OLG Stuttgart 8 W 226/82, Rpfleger 1982, 375.

45 BGH V ZR 103/73, WM 1974, 540.

nach § 912 BGB zu dulddenden Überbau handelt.⁴⁶ Die Größe und die wirtschaftliche Bedeutung des übergebauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Stammgrundstück liegenden Gebäudeteils sind dafür unerheblich.⁴⁷ Hat der überbaute Gebäudeteil keine Verbindung mit dem Nachbargrundstück (sog. „überhängender Überbau“ wie z.B. Erker, Balkon), so ist er stets dem Stammgrundstück mit seinem Gebäude eigentumsrechtlich zugeordnet, so dass an ihm Sondereigentum verbunden mit Miteigentum am Stammgrundstück begründet werden kann.⁴⁸

Wird der überbaute Gebäudeteil wie bei einem nicht nach § 912 BGB zu dulddenden Überbau **nicht wesentlicher Bestandteil** des Stammgrundstücks, so entsteht über der Grenze real geteiltes Eigentum und an dem auf dem Nachbargrundstück belegenen Gebäudeteil kann kein Wohnungseigentum begründet werden, es sei denn in ihm belegene Räume werden mit Miteigentumsanteilen an dem Nachbargrundstück zu Wohnungseigentum verbunden.⁴⁹ Bleibt hierdurch ein Miteigentumsanteil ohne Sondereigentum ist nach Maßgabe von § 139 BGB die Begründung von Wohnungseigentum insgesamt gescheitert (§ 3 Rdn 3).

Wird ein **Grundstück so geteilt**, dass das in Wohnungseigentum stehende Gebäude auf der neuen Grenze steht, so wird das ganze Gebäude wesentlicher Bestandteil des (Teil-)Grundstücks, auf dem der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil liegt;⁵⁰ alles Sondereigentum bleibt mit dem Miteigentum an diesem jetzt kleineren Grundstück verbunden und an dem anderen (Teil-)Grundstück entsteht wohnungseigentumsfreies Miteigentum. Lässt sich der maßgebende Gebäudeteil nicht feststellen, so ist die Teilung nicht möglich, denn es würde über der Grenze real geteiltes Eigentum entstehen⁵¹ und das Sondereigentum auf dem einen (Teil-)Grundstück wäre entgegen § 1 Abs. 4 mit Miteigentum auch an dem anderen (Teil-)Grundstück verbunden.

D. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5)

Zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört in erster Linie das **Grundstück** (zum Grundstücksbegriff vgl. Rdn 17). Neben den unbebauten Teilen des Grundstücks (z.B. Gärten) sind auch die mit dem in Sondereigentum aufgeteilten Gebäude bebauten Teile des Grundstücks und die außerhalb dieses Gebäudes liegenden überbauten Grundstücksflächen (z.B. plattierte Terrasse ohne Abgrenzung,⁵² Kfz-Abstellplätze im Freien,⁵³ seitenoffener Carport,⁵⁴ überdachter Hofraum,⁵⁵ befestigte Fläche mit überdachten Tanksäulen⁵⁶) erfasst. Des Weiteren zählen hierzu die **wesentlichen Bestandteile des Grundstücks** gemäß §§ 93 ff. BGB (z.B. Einfriedungsmauer, aufliegende Fertiggarage,⁵⁷ Pflanzen,⁵⁸ Grunddienstbarkeit an Nachbargrundstück⁵⁹).

Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums hinsichtlich der **Gebäudebestandteile** wird negativ durch den des Sondereigentums bestimmt. Alles was nicht zum Gegenstand des Sondereigentums erklärt ist (§ 3 Abs. 1), zählt zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.⁶⁰ Es besteht damit eine Vermutung für die Zugehörigkeit der Bestandteile eines Gebäudes zum gemeinschaftlichen Eigentum, die sich aber nicht auf das Eigentum Dritter erstreckt.⁶¹ Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören darüber hinaus zwingend die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (§ 5 Abs. 2).

An **von der Grenze geschnittener Anlagen** benachbarter Grundstücke (z.B. gemeinschaftliches Treppenhaus, Brandmauer) besteht kein Miteigentum aller Eigentümer der betroffenen Grundstücke, sondern **vertikal geteiltes Eigentum**.⁶² Die Rechtsbeziehungen richten sich im Außenverhältnis nach §§ 921, 922 BGB.

Vom gemeinschaftlichen Eigentum zu unterscheiden ist das **Verwaltungsvermögen** (§ 10 Abs. 7), zu dem alle Rechte und Pflichten gehören, die der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen oder aus ihr entstanden sind (§ 10 Abs. 7 S. 2, 3; vgl. im Einzelnen § 10 Rdn 105 ff.). Träger ist die insoweit rechtfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 7 S. 1). Eine zunächst zum Verwaltungsvermögen gehörende Sache geht ins gemeinschaftliche Eigentum über, wenn sie – z.B. durch Verbindung (Einbau eines Fensters, Einpflanzen eines Baumes) – zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks oder Gebäudes wird.

46 OLG Karlsruhe 14 Wx 7/11, ZWE 2014, 23; KG 1 W 765/15, FGPrax 2016, 3; LG Leipzig 1 T 8106/98, NZM 2000, 393.

47 OLG Stuttgart 8 W 229/11, ZWE 2011, 410: auf Stammgrundstück liegt ausschließlich die Tiefgaragenzufahrt, der gesamte Bauteil der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück.

48 OLG Karlsruhe 14 Wx 7/11, ZWE 2014, 23; KG 1 W 759/15, ZWE 2015, 361; LG Bautzen 3 T 28/00, NZM 2001 201.

49 OLG Karlsruhe 14 Wx 7/11, ZWE 2014, 23; LG Leipzig 1 T 8106/98, NZM 2000, 393.

50 KG 1 W 765/15, FGPrax 2016, 3.

51 OLG Düsseldorf 9 U 235/85, NJW-RR 1987, 397; Staudinger/Roth (2016), § 912 BGB Rn 58.

52 OLG Köln 2 Wx 52/95, MittRhNK 1996, 61; KG 1 W 369/14, ZWE 2015, 118.

53 BayObLG BReg 2 Z 70/85, NJW-RR 1986, 761; OLG Karlsruhe 11 W 53/71, MDR 1972, 516; OLG Frankfurt 20 W 648/83, Rpfleger 1983, 482.

54 BayObLG BReg 2 Z 70/85, NJW-RR 1986, 761.

55 A.A. OLG Düsseldorf, I-3 Wx 254/07, ZMR 2009, 53.

56 LG Münster 5 T 872/52 und 877/52, DNotZ 1953, 148.

57 BayObLG BReg 2 Z 92/88, WE 1989, 218.

58 LG Landau 3 S 4/11, NZM 2011, 554.

59 OLG Stuttgart 8 W 505/89, NJW-RR 1990, 659.

60 KG 24 W 4020/84, ZMR 1985, 344.

61 OLG Düsseldorf 3 Wx 334/99, ZMR 2000, 551; Bärmann/Armbrüster, § 1 Rn 53.

62 OLG Hamm 15 W 92/05, ZMR 2006, 878.

1. Abschnitt: Begründung des Wohnungseigentums

§ 2	Arten der Begründung
------------	-----------------------------

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

A. Allgemeines	1	III. Kombination der Begründungsformen	5
B. Begründungsformen	2	C. Genehmigungserfordernisse	6
I. Vertragliche Teilungserklärung	2	I. Behördliche Genehmigung	6
II. Einseitige Teilungserklärung	4	II. Gerichtliche Genehmigung	13

A. Allgemeines

- 1 § 2 nennt die **beiden einzigen Möglichkeiten**, Wohnungseigentum zu begründen. Es kann daher nicht durch Verfügung von Todes wegen (vgl. aber Rdn 3) oder im Verfahren nach § 1568a BGB, §§ 200 ff. FamFG begründet werden.

B. Begründungsformen**I. Vertragliche Teilungserklärung**

- 2 Durch **Vertrag** (sog. vertragliche Teilungserklärung) können sich die Miteigentümer eines Grundstücks (§ 1008 BGB) gegenseitig Sondereigentum einräumen (§ 3) und damit Wohnungseigentum begründen. Dieser Weg wird beim sog. „**Bauherrenmodell**“ besprochen, bei dem mehrere Wohnungsinteressenten ein Baugrundstück zu Miteigentum erwerben, um es zu bebauen und in Wohnungseigentum aufzuteilen.
- 3 Miterben bietet dieser Weg die Möglichkeit, die **Erbengemeinschaft** neben der Teilung in Natur (§§ 2042 Abs. 2, 752 BGB) – die an einem bebauten Grundstück in der Regel nicht möglich ist, da keine gleichartigen Anteile gebildet werden können¹ – durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum aufzuheben. Dies setzt voraus, dass das Gesamthandseigentum der Miterben in Bruchteilseigentum aller Miterben umgewandelt wird (vgl. § 3 Rdn 5). Eine derartige Teilung kann nur freiwillig erfolgen, nicht aber durch richterliche Teilungsentscheidung erzwungen werden.² Hat der Erblasser durch Teilungsanordnung nach § 2048 BGB eine Auseinandersetzung durch Begründung von Wohnungseigentum angeordnet, so entsteht dadurch kein Wohnungseigentum (vgl. Rdn 1), sondern ein einklagbarer Anspruch auf seine Begründung.³

II. Einseitige Teilungserklärung

- 4 Durch **einseitige Erklärung** gegenüber dem Grundbuchamt (einseitige Teilungserklärung) kann der Eigentümer eines Grundstücks das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile teilen und dieses mit Sondereigentum zu Wohnungseigentum verbinden (§ 8), dabei kann das Grundstückseigentum Allein-, Mit- oder Gesamthandseigentum sein (vgl. § 8 Rdn 5). Dieser Weg wird beim sog. „**Bauträgermodell**“ besprochen, bei dem ein Unternehmer das Gebäude auf dem ihm allein gehörenden Grundstück errichtet.

III. Kombination der Begründungsformen

- 5 Beide Formen der Begründung können auch in **Kombination** miteinander in der Weise erfolgen, dass die bruchteilsmäßig eingetragenen Miteigentümer des Grundstücks die Begründung einer Anzahl von Wohnungseigentumsrechten mit der Maßgabe vereinbaren, dass sie einen Teil davon selbst zu Eigentum übernehmen (Fall des § 3), sich jedoch hinsichtlich der übrigen Wohnungseigentumsrechte als Miteigentümer zu den am Stammgrundstück bestehenden ursprünglichen Anteilen eintragen lassen (Fall des § 8).⁴ Ein solcher Fall liegt auch dann vor, wenn die Gemeinschaft zunächst durch Begründung von Sondereigentum nach § 3 entsteht und dann ein Eigentümer sein Wohnungseigentum entsprechend § 8 in selbstständige Wohnungseigentumsrechte unterteilt⁵ (vgl. dazu § 8 Rdn 15).

1 OLG Hamm 8 U 99/91, NJW-RR 1992, 665.

2 OLG München 5 W 1415/52, NJW 1952, 1297; Palandt/Wicke, § 2 Rn 1; Weitnauer/Briesemeister, § 2 Rn 1; a.A. Bärmann/Armbrüster, § 2 Rn 5 und Riecke/Schmid/Schneider, § 2 Rn 7 die eine richterliche Teilungsentscheidung dann für möglich halten, wenn die Aufhebung der

Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung des Grundstücks und Teilung des Erlöses nach § 753 BGB rechtsmissbräuchlich erscheint.

3 BGH IV ZR 226/00, NJW 2002, 2712.

4 Fall des § 8 WEG, vgl. KG I W 6026/93, NJW 1995, 62.

5 Bärmann/Armbrüster, § 2 Rn 12.

C. Genehmigungserfordernisse

I. Behördliche Genehmigung

In **Fremdenverkehrsgebieten** kann durch Gemeindegatsatzung bestimmt werden, dass die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum der Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde unterliegt (§ 22 Abs. 1 S. 1 BauGB); dies wird auch für die Umwandlung (§ 1 Rdn 15) zu gelten haben. Ist dem Grundbuchamt die Satzung von der Gemeinde mitgeteilt worden (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauGB), so darf es die Begründung nur eintragen, wenn ihm der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis über die fiktive Genehmigung vorgelegt oder eine Freistellungserklärung zugegangen ist (§ 22 Abs. 6 S. 1 BauGB). Das Grundbuchamt braucht keine Nachforschungen über das Bestehen einer ihm nicht mitgeteilten Satzung anzustellen⁶ und darf nicht die Vorlage eines Negativattests verlangen, wenn es keine gesicherte Erkenntnis davon hat, ob das Grundstück im Satzungsbereich liegt.

In **Umlegungsgebieten** bedarf die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum der Genehmigung der Umlegungsstelle (§ 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).⁸ Ist dem Grundbuchamt die Einleitung des Umlegungsverfahrens mitgeteilt worden (§ 54 Abs. 1 S. 1 BauGB), so gilt für das Verfahren zur Eintragung der Begründung Rdn 6 (§ 54 Abs. 2 S. 2 mit § 22 Abs. 6 BauGB).

In **Erhaltungsgebieten** kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung befristet bestimmt werden, dass die Begründung⁹ von Wohnungs-/Teileigentum nach §§ 3, 8 WEG¹⁰ an Wohnzwecken dienenden (und daher schon so genutzten) Gebäuden der Genehmigung der Gemeinde bedarf (§§ 172 Abs. 1 S. 4, 173 Abs. 1 S. 1 BauGB). Ist dem Grundbuchamt die Verordnung mitgeteilt worden (§ 172 Abs. 1 S. 5 mit § 22 Abs. 6 S. 3 BauGB), so gilt für das Verfahren zur Eintragung der Begründung Rdn 6 (§ 172 Abs. 1 S. 6 mit § 22 Abs. 6 BauGB). § 878 BGB findet auf die sich aus § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB ergebende Verfügungsbeschränkung Anwendung. Demgemäß können Verfügungsbeschränkungen einen Rechtserwerb nicht mehr beeinflussen, wenn die dingliche Einigung bindend ist und der Eintragungsantrag gestellt wurde; bei einer Aufteilung nach § 8 WEG gilt dies entsprechend.¹¹ Das bedeutet aber nicht, dass diese Grundsätze unbezogen auf Genehmigungsvorbehalte auf anderer Grundlage übertragen werden könnten. Vielmehr muss in jedem Fall geprüft werden, ob der einzuführende Genehmigungsvorbehalt eine Ausnahme von § 878 BGB darstellt oder nicht. Im Fall einer Erhaltungssatzung war dies vor allem wegen der Verweisung auf § 135 BGB in § 172 Abs. 1 S. 5 BauGB nicht anzunehmen.¹²

Bei von **Enteignungsverfahren** betroffenen Grundstücken bedarf die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum der Genehmigung der Enteignungsbehörde (§ 109 Abs. 1 mit § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB; vgl. Rdn 7). Da § 22 Abs. 6 BauGB in § 109 Abs. 4 BauGB nicht für anwendbar erklärt ist, besteht keine Grundbuchsperrung.

Bei Grundstücken in **städtebaulichen Sanierungsgebieten** ist die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum keine Grundstücksveräußerung oder -teilung i.S.v. § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauGB; sie ist daher genehmigungsfrei. Dies gilt auch für Grundstücke in **städtebaulichen Entwicklungsgebieten** (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 mit § 144 BauGB).

Bei **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** bedarf die Einräumung eines Miteigentumsanteils am Grundstück zur Vorbereitung einer Begründung von Wohnungs-/Teileigentum nach § 3 der behördlichen Genehmigung (§§ 1 Abs. 2 Nr. 1, 3 Abs. 1 GrdstVG), nicht aber die Begründung selbst. Eine Einräumung von Miteigentumsanteilen erfolgt auch bei einer Begründung nach § 8.

Im **Beitrittsgebiet** (frühere DDR) bedarf die Einräumung eines Miteigentumsanteils am Grundstück zur Vorbereitung einer Begründung von Wohnungs-/Teileigentum nach § 3 der behördlichen Genehmigung (§§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 3 Nr. 1 GVO), nicht aber die Begründung selbst.¹³ Eine Einräumung von Miteigentumsanteilen erfolgt auch bei einer Begründung nach § 8.

II. Gerichtliche Genehmigung

Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 bedarf der **Genehmigung des Familien-/Betreuungsgerichts** nach §§ 1821 Abs. 1 Nr. 1, 1643 Abs. 1, 1908i Abs. 1 BGB, wenn für einen Miteigentümer ein Vermögenssorgeberechtigter (Vormund, Eltern, Betreuer) als gesetzlicher Vertreter handelt, nicht aber bei einer Begründung nach § 8.¹⁴

6 *Schöner/Stöber* Rn 3841.

7 KG 1 W 680/15, *FGPrax* 2016, 100.

8 *Schöner/Stöber* Rn 3863.

9 Nach OLG München 34 Wx 188/15, NJW-RR 2016, 137 gehört dazu auch die neues Sondereigentum schaffende Änderung bisherigen Sondereigentums. Zu weiteren möglichen Anwendungsfällen vgl. *Kümmel*, *Grundeigentum* 2017, 336, 338.

10 KG 1 W 680/15, *FGPrax* 2016, 100.

11 BGH V ZB 198/15, WuM 2017, 54; a.A. KG 1 W 518/15, *FGPrax* 2016, 4; Anschluss: KG 1 W 173/17, juris.

12 *Schmidt-Räntsch*, ZWE 2018, 2 (3).

13 *Böhlinger*, *Rpfleger* 1993, 221 zu IV 3a; a.A. h.M. und hier 11. Auflage, § 2 Rn 9.

14 KG 1 W 369/14, ZWE 2015, 118; *Bärmann/Armbrüster*, § 2 Rn 33; *Palandt/Wicke*, § 2 Rn 1; *Riecke/Schmid/Schneider*, § 7 Rn 75; *Jennißen/Zimmer*, § 4 Rn 34.

§ 3

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

A. Allgemeines	1	C. Ersteinräumung von Sondereigentum durch vertragliche Teilungserklärung	29
B. Voraussetzungen der Ersteinräumung von Sondereigentum	2	I. Vertragsinhalt	29
I. Miteigentum am Grundstück	2	1. Miteigentumsanteile	31
II. Sondereigentum für jeden Miteigentümer	3	2. Gegenstand des Sondereigentums	32
III. Gebäude	8	3. Inhalt des Sondereigentums	34
IV. Wohnungen und sonstige Räume	12	II. Gründungsmängel	35
V. Abgeschlossenheit	14	1. Abschlussmängel	35
1. Wohnungen	15	2. Inhaltsmängel	36
2. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	23	D. Nachträgliche Einräumung von Sondereigentum	38
3. Garagenstellplätze	24		

Literatur: *Hügel*, Das unvollendete oder substanzlose Sondereigentum, ZMR 2004, 549; *Demhartner*, Isolierter Miteigentumsanteil beim Wohnungseigentum, NZM 2000, 1196; *Ott*, Mehrfachparker – Instandhaltung, Instandsetzung und Kostentragung, ZWE 2013, 156; *Thoma*, Rechtsprobleme bei der Aufteilung von Grundbesitz in Wohnungseigentum, RNotZ 2008, 121.

A. Allgemeines

- 1 Nach § 3 Abs. 1 kann an Räumen in einem bereits vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude durch **vertragliche Teilungserklärung** Sondereigentum eingeräumt (und damit Wohnungseigentum begründet) werden, sofern mehrere Personen Miteigentümer (§ 1008 BGB) des Grundstücks sind; Miteigentümer können aber auch durch einseitige Teilungserklärung nach § 8 Sondereigentum einräumen (vgl. § 8 Rdn 5). Im Bereich des Sondereigentums wird der Herrschaftsbereich des Miteigentums beschränkt (vgl. § 1 Rdn 4), indem es dort aufgehoben wird. Diese Beschränkung stellt aber keine dingliche Belastung des Miteigentums mit einem Sondereigentum dar, so dass die Frage nach einem Rangverhältnis zwischen Sondereigentum und dinglichen Belastungen des Grundstücks nicht auftreten kann. Ebenso wenig muss das Grundstück bei der Einräumung von Sondereigentum frei von dinglichen Belastungen sein.

B. Voraussetzungen der Ersteinräumung von Sondereigentum

I. Miteigentum am Grundstück

- 2 Die Begründung von Sondereigentum durch vertragliche Teilungserklärung setzt nach § 3 Abs. 1 voraus, dass das Grundstück im **Miteigentum nach Bruchteilen** (§ 1008 BGB) mehrerer (also mindestens zweier) Personen steht. Nicht erforderlich ist, dass die Beteiligten bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Miteigentümer sind. Es genügt, dass sie zugleich mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher dort als Miteigentümer eingetragen werden.¹ Steht das Grundstück im **gesamthänderischen Eigentum** (Gütergemeinschaft oder Erbengemeinschaft), so ist eine Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 nicht möglich; die Gesamthandsgemeinschaft muss zunächst – oder gleichzeitig – in eine Bruchteilsgemeinschaft umgewandelt werden (vgl. auch § 2 Rdn 3) oder Wohnungseigentum muss nach § 8 begründet werden (vgl. § 8 Rdn 5).

II. Sondereigentum für jeden Miteigentümer

- 3 Nach § 3 Abs. 1 muss die vertragliche Teilungserklärung „jedem“ **Miteigentümer Sondereigentum einräumen** (d.h. jeder Miteigentumsanteil muss mit Sondereigentum verbunden werden); **rechtsgeschäftlich** kann Wohnungseigentum nicht neben **sondereigentumslosen (sog. isolierten) Miteigentumsanteilen** begründet werden.² Die Einräumung von Sondereigentum scheitert daher, wenn der Vertrag vorsieht, dass nur einige Miteigentumsanteile mit Sondereigentum verbunden werden, so dass die anderen willentlich sondereigentumslos bleiben.³ Umgekehrt scheitert

1 BGH V ZB 18/82, NJW 1983, 1672; LG Bochum 7 T 481/98, NJW-RR 1999, 887.

2 BGH V ZR 143/87, NJW 1990, 447; OLG Hamburg 2 Wx 94/01, ZWE 2002, 592.

3 OLG Frankfurt 6 W 565/68, OLGZ 1969, 387.

tert die vertragliche Aufhebung eines (oder nur einiger) Sondereigentums, wenn der mit ihm verbundene Miteigentumsanteil dadurch sondereigentumslos werden würde.⁴

§ 3 Abs. 1 bezieht sich nach seinem Wortlaut („Vertrag“) nur auf die Einräumung von Sondereigentum durch Rechtsgeschäft, ohne die **gesetzliche Entstehung** von isolierten (sondereigentumslosen) Miteigentumsanteilen auszuschließen.⁵ Es kann daher insbesondere in folgenden Fällen entstehen:

- Der gesamte Gegenstand, der einem Miteigentumsanteil als Sondereigentum zugeordnet werden soll, **kann nach § 5 Abs. 2 nicht Sondereigentum sein** (vgl. § 5 Rdn 20).
- Der gesamte Gegenstand, der einem Miteigentumsanteil als Sondereigentum zugeordnet werden soll, ist **nicht bestimmt genug bezeichnet** (vgl. § 7 Rdn 26), auch weil sich seine Beschreibung in der Eintragungsbewilligung und im Aufteilungsplan widersprechen (vgl. § 7 Rdn 24) oder weil er nur in der Eintragungsbewilligung ausgewiesen und nicht im Aufteilungsplan gekennzeichnet ist bzw. umgekehrt (vgl. § 7 Rdn 25).
- Einem Miteigentumsanteil ist **versehentlich** kein Sondereigentum zugewiesen worden,⁶ z.B. wenn bei einer Unterteilung einem der neu gegründeten Miteigentumsanteile ausschließlich solche Räume zugeordnet werden, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.⁷

Zu Ansprüchen auf Behebung eines solchen Gründungsmangels vgl. Rdn 37.

Kein isolierter Miteigentumsanteil liegt vor, wenn Sondereigentum zwar (noch) nicht entstanden ist, aber eine mit dem Miteigentumsanteil verbundene Anwartschaft auf seine Entstehung besteht, denn in einem solchen Fall ist schon Wohnungseigentum entstanden (vgl. Rdn 9). Ein solcher Miteigentumsanteil entsteht, wenn an einem erst zu errichtenden Gebäude Sondereigentum eingeräumt wird und es besteht fort,

- wenn die Errichtung später unterbleibt (Rdn 10) oder
- wenn die Errichtung in der Bauausführung so stark vom Aufteilungsplan abweicht, dass das eingeräumte Sondereigentum nicht identifizierbar ist (vgl. § 7 Rdn 28).

Verschiedene Miteigentumsanteile können nicht mit Sondereigentum an denselben Räumen verbunden werden, d.h. dass das Sondereigentum immer nur einem Miteigentumsanteil zugeordnet sein kann; insoweit ist die Begründung von **ideellem Mitsondereigentum** an Räumen⁸ und wesentlichen Gebäudebestandteilen⁹ nicht möglich. Bei nicht-wesentlichen Gebäudebestandteilen wie nichttragenden Innenwänden zwischen Sondereigentumsräumen verschiedener Wohnungseigentumsrechte¹⁰ einschließlich in ihr verlegter Abwasserzuleitungen zur Hauptleitung¹¹ wird **verfiktal geteiltes Sondereigentum** (Nachbareigentum) wie bei §§ 921, 922 BGB angenommen.¹² Sollen weniger Wohnungseigentumsrechte geschaffen werden als Miteigentumsanteile vorhanden sind, müssen die überzähligen Anteile vorher vereinigt werden; dabei ist es zulässig, in einem einzigen Vertrag sowohl die Zahl der Miteigentumsanteile zu ändern als auch diesen neu gestalteten Anteilen jeweils eigenes Sondereigentum zuzuordnen und dies nur in den Wohnungsgrundbüchern zu buchen¹³ (vgl. Rdn 2).

Sondereigentum ohne Miteigentumsanteil (**isoliertes Sondereigentum**) gibt es nicht. Ist ein Raum bei der Begründung von Wohnungseigentum ohne Miteigentumsanteil geblieben, entsteht gemeinschaftliches Eigentum (vgl. auch § 5 Rdn 6). Wird bei nachträglicher Unterteilung eines Wohnungseigentums gemäß § 8 (vgl. § 8 Rdn 15) ein Raum, der bisher zum Sondereigentum gehörte, nicht als Sondereigentum mit einem Miteigentumsanteil verbunden, so ist die Unterteilung nichtig.¹⁴

III. Gebäude

Sondereigentum kann nach § 3 Abs. 1 nur an Räumen in einem Gebäude begründet werden, das auf einem Grundstück errichtet (vgl. aber Rdn 9) und dessen wesentlicher Bestandteil es nach den §§ 93 ff. BGB ist;¹⁵ es kann auch unter der Erde errichtet sein¹⁶ oder bei fester Verbindung mit dem Gewässerboden auf dem Wasser schwimmen.¹⁷ Ein Bauwerk ist ein **Gebäude**, wenn sich in ihm mindestens ein einer Nutzung zugänglicher Raum befindet, der nach allen Seiten hin durch Fußboden, Wände und Decke (Dach) abgeschlossen ist;¹⁸ daher nicht die in § 1 Rdn 22 genannten Bauwerke.

4 OLG München 34 Wx 43/10, ZWE 2010, 459.

5 BGH V ZR 143/87, NJW 1990, 447.

6 Bärmann/*Armbrüster*, § 2 Rn 64 mit Rn 59.

7 Dazu BGH V ZR 210/03, MDR 2005, 83.

8 BGH V ZR 118/94, NJW 1995, 2851; OLG Karlsruhe 14 Wx 47/13, ZWE 2014, 162.

9 OLG Schleswig 2 W 108/06, DNotZ 2007, 620; Abwasserhebeanlage.

10 BGH V ZB 45/00, NJW 2001, 1212 zu 4a; OLG München 32 Wx 71/05, NJW-RR 2006, 297.

11 OLG Zweibrücken 3 W 152/86, Rpfleger 1987, 106.

12 BGH V ZR 284/14, NJW 2016, 473 Tz 19.

13 Ott, BWNNotZ 2015, 73.

14 BayObLG BReg 2 Z 75/86, Rpfleger 1988, 102; BayObLG 2Z BR 90/95, NJW-RR 1996, 721; OLG München 32 Wx 33/07, Rpfleger 2007, 459; OLG Karlsruhe 14 Wx 47/13, ZWE 2014, 163.

15 LG Münster 5 T 872/52 u 877/52, DNotZ 1953, 148.

16 Gebäude der U-Bahn, LG Frankfurt 2/9 T 835/70, NJW 1971, 759.

17 OLG Schleswig 2 Wx 12/16, FGPrax 2016, 155.

18 LG Frankfurt 2/9 T 835/70, NJW 1971, 759.