

**Abramenko**

Das neue Wohnungseigentumsrecht



AnwaltsPraxis

# Das neue Wohnungs- eigentumsrecht

WEG-Reform 2020

---

von

Dr. Dr. Andrik Abramenko  
Richter am Amtsgericht Idstein



Deutscher**Anwalt**Verlag

**Zitiervorschlag:**

*Abramenko*, Das neue Wohnungseigentumsrecht, § 1 Rn 1

**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**

Autor und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

---

Copyright 2021 by Deutscher Anwaltverlag, Bonn

Satz: Griebisch + Rochol Druck GmbH, Hamm

Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

ISBN 978-3-8240-1667-9

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.

## Einführung

Mit dem WEMoG will der Gesetzgeber neben einer Anpassung an geänderte technische und gesellschaftliche Voraussetzungen nicht zuletzt die von ihm häufig deutlich gerügten Fehler der Novelle des Jahres 2007 korrigieren. Dass ihm eine substantielle Verbesserung gegenüber dem früheren Recht gelungen ist, erschien dem Verfasser dieser Zeilen umso zweifelhafter, je weiter das Manuskript zum vorliegenden Einführungswerk fortschritt.

Neben einer bisweilen geradezu bis zur Unverständlichkeit perfektionierten Verweisungstechnik finden sich zahlreiche handwerkliche Ungereimtheiten, die Rechtsanwälten, Richtern, Notaren, Verwaltern und nicht zuletzt den hauptsächlich betroffenen Wohnungseigentümern die Anwendung des neuen Rechts zumindest erschweren. Darüber hinaus wird das Fehlen von Übergangsregelungen für unliebsame Überraschungen in bereits anhängigen Verfahren sorgen.

Die Handhabung des neuen Rechtes gleichwohl zu erleichtern, hat sich dieses Büchlein zum Ziel gesetzt! Deswegen wurde auf rein dogmatische Diskussionen ohne nennenswerte praktische Auswirkungen bewusst verzichtet. Das Werk richtet sich an den Praktiker, der sich mit den Fallstricken des neuen Rechtes auseinandersetzen muss. Dem dienen auch die umfangreich eingefügten Praxistipps. Aus diesen Gründen wird altes Recht auch nur dort behandelt, wo es zum Verständnis des neuen unerlässlich ist.

Im Übrigen wird, wo sich keine Änderungen ergeben, auf die Kommentierungen des WEG alter Fassung verwiesen. Der Lesestoff ist schon bei Einhaltung dieser Beschränkung umfangreich genug.

Als ganz persönliche Anmerkung legt der Verfasser auf die abschließende Feststellung wert, dass dieses Werk durch die Diskussionen mit einer erfahrenen Praktikerin, der Lebensgefährtin des Verfassers, erheblich gewonnen hat. Nicht nur deswegen sei ihr dieses Buch auch gewidmet – ob merita eius.

Idstein, im November 2020

Dr. Dr. Andrik Abramenko



*Für Heike*



## Einführung

Mit dem WEMoG will der Gesetzgeber neben einer Anpassung an geänderte technische und gesellschaftliche Voraussetzungen nicht zuletzt die von ihm häufig deutlich gerügten Fehler der Novelle des Jahres 2007 korrigieren. Dass ihm eine substantielle Verbesserung gegenüber dem früheren Recht gelungen ist, erschien dem Verfasser dieser Zeilen umso zweifelhafter, je weiter das Manuskript zum vorliegenden Einführungswerk fortschritt.

Neben einer bisweilen geradezu bis zur Unverständlichkeit perfektionierten Verweisungstechnik finden sich zahlreiche handwerkliche Ungereimtheiten, die Rechtsanwältinnen, Richtern, Verwaltern und nicht zuletzt den hauptsächlich betroffenen Wohnungseigentümern die Anwendung des neuen Rechts zumindest erschweren. Darüber hinaus wird das Fehlen von Übergangsregelungen für unliebsame Überraschungen in bereits anhängigen Verfahren sorgen.

Die Handhabung des neuen Rechtes gleichwohl zu erleichtern, hat sich dieses Büchlein zum Ziel gesetzt! Deswegen wurde auf rein dogmatische Diskussionen ohne nennenswerte praktische Auswirkungen bewusst verzichtet. Das Werk richtet sich an den Praktiker, der sich mit den Fallstricken des neuen Rechtes auseinandersetzen muss. Dem dienen auch die umfangreich eingefügten Praxistipps. Aus diesen Gründen wird altes Recht auch nur dort behandelt, wo es zum Verständnis des neuen unerlässlich ist.

Im Übrigen wird, wo sich keine Änderungen ergeben, auf die Kommentierungen des WEG alter Fassung verwiesen. Der Lesestoff ist schon bei Einhaltung dieser Beschränkung umfangreich genug.

Als ganz persönliche Anmerkung legt der Verfasser auf die abschließende Feststellung wert, dass dieses Werk durch die Diskussionen mit einer erfahrenen Praktikerin, der Lebensgefährtin des Verfassers, erheblich gewonnen hat. Nicht nur deswegen sei ihr dieses Buch auch gewidmet – ob merita eius.

Idstein, im November 2020

Dr. Dr. Andrik Abramenko



# Inhaltsverzeichnis

Einführung .....	7
<b>§ 1 Sachenrecht .....</b>	<b>35</b>
A. Sondereigentum am Grundstück (§§ 3 Abs. 1 S. 2 u. 2; 3; 5 Abs. 1 S. 2 WEG)	35
I. Neuerungen .....	35
1. Gesetzeszweck .....	35
2. Änderungen im Gesetzestext .....	35
II. Typen des Sondereigentums am Grundstück .....	36
1. Selbstständiges Sondereigentum (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	36
a) Stellplätze (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	36
b) Begriff des Stellplatzes .....	36
c) Stellplätze in Gebäuden (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG a.F.) .....	36
d) Duplex-, Triplex-, Quadruplexparker etc. ....	37
2. Unselbstständiges Sondereigentum (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	37
a) Sonstige Grundstücksflächen .....	37
b) Stellplätze im unselbstständigen Sondereigentum .....	37
3. Kombination von selbstständigem und unselbstständigem Sondereigentum .....	38
III. Voraussetzungen .....	38
1. Grundstücksfläche ohne Räume .....	38
2. Bestimmbarkeit durch Maßangaben (§ 3 Abs. 3 WEG) .....	39
a) Aufteilungsplan für das gesamte Grundstück .....	39
b) Anforderungen an Maßangaben .....	39
3. Untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung (§ 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG) .....	39
a) Geltungsbereich .....	39
b) Gesetzeszweck .....	40
c) Bestimmung der „Hauptsache“ .....	40
d) Prüfung und Fehler .....	40
IV. Eintragung in das Grundbuch .....	41
1. Rechtsnatur: Kein „schuldrechtliches Sondereigentum“ .....	41
2. Eintragung .....	41
a) Selbstständiges Sondereigentum an Stellplätzen .....	41
b) Unselbstständiges Sondereigentum .....	41
V. Übertragbarkeit .....	42
1. Selbstständiges Sondereigentum an Stellplätzen .....	42
2. Unselbstständiges Sondereigentum .....	42
a) Abschreibung von Stellplätzen .....	42
b) Abschreibung sonstiger Grundstücksflächen .....	42
c) Wirtschaftliche Nebensache .....	43

VI. Erhaltung und Veränderung .....	43
1. Erhaltung .....	43
2. Veränderungen .....	43
3. Schaffung von Räumlichkeiten .....	44
B. Sondernutzungsrechte .....	44
I. Parallelität von Sondernutzungsrecht und Sondereigentum am Grundstück .....	44
II. Sondernutzungsrecht als weiterhin einzige Regelungsmöglichkeit ..	45
III. Entfall der Zustimmungsfreiheit nach § 5 Abs. 4 S. 3 WEG a.F. ....	45
C. Grundbuch- und Verfahrensvorschriften .....	45
I. Eintragung von Beschlüssen (§ 7 Abs. 2, 3 WEG) .....	45
1. Ersatz der Eintragungsbewilligung durch Niederschrift oder Urteil (§ 7 Abs. 2 WEG) .....	45
2. Bezugnahme auf Niederschrift oder Urteil (§ 7 Abs. 3 WEG) ....	46
3. Antragsberechtigung (§ 7 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	46
II. Aufhebung der Rechtsverordnungen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	46
III. Zustimmung zur Veräußerung und Beschränkungen (§ 12 Abs. 1, § 46 WEG; § 61 WEG a.F.) .....	47
1. Veräußerung ohne Zustimmung (§ 46 WEG) .....	47
2. Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 Abs. 4 WEG) .....	47
<b>§ 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband .....</b>	<b>49</b>
A. Entstehen .....	49
I. Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG) .....	49
1. Bedeutung .....	49
2. Vorverlagerung gegenüber früherem Recht .....	49
a) Kontinuität und Diskontinuität zum früheren Recht .....	49
b) Folgeänderungen .....	50
c) „Ein-Personen-Gemeinschaft“ .....	50
3. Verschiebung gegenüber früherem Recht .....	50
4. Ende der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ .....	51
II. Folgen der gesetzlichen Neuorientierung im Außenverhältnis .....	51
1. Anwendbarkeit im Außenverhältnis .....	51
2. Folgen für die Rechtsbeziehungen zu Dritten .....	51
3. Handeln des teilenden Eigentümers .....	52
4. Rechtsbeziehungen zum teilenden Eigentümer oder ihm nahestehenden Unternehmen .....	52
III. Folgen der gesetzlichen Neuorientierung im Innenverhältnis .....	53
1. Anwendung der Vorschriften des WEG .....	53
2. Verwaltung durch Beschlüsse .....	53
a) Gefahr ordnungswidriger Beschlüsse .....	53

b) Aufhebung durch Zweitbeschluss .....	54
c) Anspruch auf einen Zweitbeschluss .....	54
d) Schuldrechtliche Lösung .....	54
3. Zustimmung zu baulichen Veränderungen gemäß § 20 Abs. 3 WEG .....	54
B. Vorverlagerung der Eigentümerstellung („werdende Wohnungseigentümer“).	55
I. Bedeutung .....	55
II. Voraussetzungen (§ 8 Abs. 3 WEG) .....	55
1. Gesicherter Übertragungsanspruch .....	55
a) Durch Auflassung gesicherter Erwerbsvertrag .....	55
b) Anspruch gegen den teilenden Eigentümer .....	56
c) Keine zeitliche Grenze .....	56
2. Übergabe des Besitzes an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen .....	57
a) Übertragung auf Veranlassung des teilenden Eigentümers ....	57
b) Gegenstand der Übertragung .....	57
III. Folgen .....	57
1. Rechte und Pflichten gegenüber Wohnungseigentümergein- schaft und Wohnungseigentümern .....	57
2. Rechte und Pflichten gegenüber Dritten .....	58
a) Beschränkung auf das Innenverhältnis .....	58
b) Folgen bei Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums .	58
c) Folgen bei Beeinträchtigungen des Sondereigentums .....	59
d) Beeinträchtigungen Dritter durch den werdenden Wohnungs- eigentümer .....	59
C. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft .....	60
I. Rechtsfähigkeit (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG) .....	60
1. Fortführung des alten Rechts zur Rechtsfähigkeit .....	60
a) Rechte und Pflichten, Handeln vor Gericht .....	60
b) Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG).	60
2. Keine Beschränkung auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	60
3. Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft .....	61
II. Namensfähigkeit (§ 9a Abs. 1 S. 3 WEG) .....	61
III. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Ausübung der gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten .....	62
1. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§ 18 Abs. 1 WEG) ....	62
2. Durchsetzung von Ansprüchen aus Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftsordnung (§§ 9a Abs. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG) ....	62
D. Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	63
I. Neuerungen .....	63

II. Aufhebung des Wohnungseigentums .....	63
1. Aufhebung der Wohnungseigentumsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG) .....	63
a) Dingliche Voraussetzung .....	63
b) Voraussetzung einer einvernehmlichen Aufhebung (§ 11 Abs. 3 WEG) .....	63
2. Vorschriften zur Auseinandersetzung (§ 11 Abs. 3 WEG) .....	64
a) Anteil nach dem Verhältnis des Wertes der Wohnungseigentumsrechte .....	64
b) Gemeinschaftsvermögen .....	64
c) Aufteilung des Eigentums .....	65
3. Zerstörung des Gebäudes (§ 22 WEG) .....	65
4. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG) .....	65
III. Folgen der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	66
1. Streichung von § 10 Abs. 7 Abs. 4 WEG a.F. als einzige Regelung .....	66
2. Liquidation .....	66
a) Keine Gesamtrechtsnachfolge .....	66
b) Liquidator und Verfahren .....	66
c) Vorgehen bei verbleibenden Verlusten oder Überschüssen .....	67
d) Widerspruch zur fortdauernden Insolvenzunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....	67
e) Neue Bedeutung der Haftung nach § 9a Abs. 4 WEG (§ 10 Abs. 8 WEG a.F.) .....	68

**§ 3 Der Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum (§§ 13–16 Abs. 1 WEG) .....** 69

A. Exklusiver Gebrauch von Sondereigentum (§ 13 Abs. 1 WEG) .....	69
B. Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 14 Abs. 1 WEG) .....	69
I. Änderung des Regelungssystems .....	69
1. Differenzierung zwischen Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und gegenüber den Miteigentümern .....	69
2. Prozessuale Folgen .....	70
3. Keine Vergemeinschaftung individueller Abwehrrechte .....	70
II. Einhaltung von gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG) .....	70
1. Umfang der Pflicht .....	70
2. Alleinige Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft .....	71
3. Alternativen zur Beschlussersetzung .....	71

III. Pflicht zur Duldung des Betretens und anderer Einwirkungen	
(§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) .....	72
1. Zweck der Regelung .....	72
2. Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum .....	72
3. Keine Beschränkung auf Erhaltungsmaßnahmen .....	72
4. Verpflichtung nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft .....	73
5. Betreten und Einwirkungen ohne Vereinbarung oder Beschluss ..	73
a) Kein Vorliegen von Vereinbarungen oder Beschlüssen .....	73
b) Reichweite der Duldungspflicht .....	73
c) Notmaßnahmen .....	74
d) Erheblicher Nachteil .....	74
6. Durchsetzung des Betretungsrechtes bzw. der Duldung von Einwirkungen .....	74
a) Nicht eilbedürftige Maßnahmen .....	74
b) Eilbedürftige Maßnahmen .....	75
C. Pflichten zur schonenden Nutzung des Sondereigentums gegenüber den Miteigentümern (§ 14 Abs. 2 WEG) .....	75
I. Unterlassung von Beeinträchtigungen (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG) .....	75
1. Fortführung von § 14 Nr. 1 WEG a.F. ....	75
2. Erweiterungen des Pflichtenkreises .....	76
a) Beeinträchtigung, die vom Gemeinschaftsvermögen ausgehen	76
b) Beeinträchtigungen, die weder von Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum noch vom Gemeinschaftsvermögen ausgehen .....	76
3. Störungen die nicht das Sondereigentum betreffen .....	76
a) Gemeinschaftseigentum .....	76
b) Sondernutzungsrechte .....	77
c) Gemeinschaftsvermögen .....	77
4. Keine Pflicht zur Einwirkung auf Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte .....	78
a) Wegfall von § 14 Nr. 2 WEG a.F. ....	78
b) Unmittelbares Vorgehen gegen Dritte .....	78
II. Durchsetzung der Einhaltung von Pflichten .....	79
D. Duldungspflichten gegenüber den Miteigentümern (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .	79
I. Duldungspflicht aus § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG .....	79
1. Regelungstechnik .....	79
2. Betreten des Sondereigentums .....	79
a) Missverständlichkeit des Wortlautes .....	79
b) Sinn der Vorschrift .....	80

3. Andere Einwirkungen auf das Sondereigentum .....	80
a) Bedeutung der Einwirkung auf das Sondereigentum .....	80
b) Schrankenlose Einwirkung bei entsprechender Legitimation durch Vereinbarungen oder Beschlüsse .....	80
c) Nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG unerhebliche Einwirkung ohne Vereinbarung oder Beschluss .....	81
4. Betreten des Gemeinschaftseigentums und Einwirkungen hierauf	81
a) Betreten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	81
b) Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum .....	82
II. Durchsetzung .....	82
E. Ausgleichsansprüche bei Einwirkungen über das zumutbare Maß hinaus (§ 14 Abs. 3 WEG) .....	83
I. Über das zumutbare Maß hinausgehende Einwirkungen .....	83
1. Zweck der Norm .....	83
2. Erfasste Einwirkungen .....	83
a) Erhaltungsmaßnahmen .....	83
b) Stofflich-gegenständliche Einwirkungen aufgrund sonstiger Maßnahmen .....	83
c) Einwirkungen aufgrund rechtlicher Änderungen .....	84
3. Gegenstand der Beeinträchtigung .....	84
a) Sondereigentum .....	84
b) Sondernutzungsrechte .....	84
c) Gemeinschaftseigentum .....	85
d) Sonstiges Grundeigentum eines Wohnungseigentümers .....	85
4. Intensität .....	85
a) Kein nach §§ 13 Abs. 2 letzter Hs., 14 Abs. 1 Nr. 2 letzter Hs. WEG unerheblicher Nachteil .....	85
b) Substanzschäden .....	86
c) Sonstige Einwirkungen .....	86
5. Duldungspflicht .....	87
a) Kein Ausgleich ohne Duldungspflicht .....	87
b) Auf Vereinbarungen oder Beschlüssen beruhende Duldungs- pflicht .....	87
c) Mittelbarer Zwang zur Anfechtung von Beschlüssen? .....	87
6. Passivlegitimation .....	88
II. Umfang des Ausgleichs .....	88
1. Ausgleich „in Geld“ .....	88
2. Angemessenheit .....	88
a) Substanzschäden .....	88
b) Sonstige Einbußen .....	89

F. Erhaltung von Sondereigentum (§§ 13 Abs. 2; 14 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 WEG) . . . .	89
I. Regelungstechnik . . . . .	89
1. Fragmentierung der Regelungen zur Erhaltung . . . . .	89
2. Definition der Erhaltung . . . . .	89
II. Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum .	90
1. Mittelbare Regelungen . . . . .	90
a) Keine Beeinträchtigung fremden Sondereigentums . . . . .	90
b) Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums . . . . .	90
2. Rückgriff auf § 19 Abs. 1 WEG . . . . .	91
III. Recht zur Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum . .	91
1. Nicht oder unerheblich beeinträchtigende Maßnahmen (§ 13 Abs. 2 WEG) . . . . .	91
2. Mehr als nur unerheblich beeinträchtigende Maßnahmen . . . . .	92
a) Systemwechsel im neuen Recht . . . . .	92
b) Abgrenzung zwischen unerheblicher und erheblicher Beein- trächtigung . . . . .	92
c) Rechtssicherheit durch Beschlussfassung bzw. Beschluss- ersetzung . . . . .	93
G. Erhaltung und Mieter bzw. sonstige berechnigte Nutzer (§ 15 Nr. 1 WEG) . . . .	93
I. Neuerungen . . . . .	93
II. Duldungspflicht für Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	94
1. Erhaltung des Sondereigentums . . . . .	94
2. Erhaltung des Gemeinschaftseigentums . . . . .	94
a) Keine Einschränkung der Duldungspflicht durch § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 WEG . . . . .	94
b) Kein Abwehranspruch gegen die Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums . . . . .	94
3. Zur Duldung Verpflichteter . . . . .	95
4. Inhaber der Duldungspflichten . . . . .	95
a) Keine Differenzierung des Duldungsanspruchs nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum . . . . .	95
b) Differenzierung nach demjenigen, der die Maßnahme durch- führt . . . . .	95
III. Ankündigung . . . . .	96
1. Verweis auf das Mietrecht . . . . .	96
2. Person des Ankündigenden . . . . .	96
IV. Abdingbarkeit . . . . .	96
H. Gebrauch von Gemeinschaftseigentum . . . . .	97
I. Recht zum Mitgebrauch (§ 16 Abs. 1 S. 3 WEG) . . . . .	97
1. Systematische Neuorientierung . . . . .	97
2. Anwendbarkeit früherer Rechtsprechung . . . . .	97
3. Differenzierung zwischen gemeinschaftlichem Eigentum und Gemeinschaftsvermögen . . . . .	97

II. Anteil an sonstigen Nutzungen (§ 16 Abs. 1 S. 1, 2 WEG) .....	98
1. Neuerungen .....	98
a) Anteil an „Früchten“ .....	98
b) Gemeinschaftsvermögen .....	98
2. Abdingbarkeit und Beschlusskompetenz für eine anderweitige Verteilung .....	98
<b>§ 4 Die bauliche Veränderung (§§ 13; 15 Nr. 2; 16 Abs. 3; 20; 21 WEG) .....</b>	<b>101</b>
A. Definition .....	101
I. Jegliche Veränderung des rechtmäßigen Zustands jenseits der Erhal- tung (§ 20 Abs. 1 WEG) .....	101
1. Vereinfachte Definition .....	101
2. Nicht erfasste Maßnahmen .....	101
3. Modernisierende Instandsetzung .....	101
II. Wegfall der Differenzierung innerhalb der baulichen Veränderung (§ 22 Abs. 2 WEG a.F.) .....	102
III. „Bauliche Veränderungen“ im Sondereigentum .....	102
B. Grundregeln zur Legalisierung einer baulichen Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG) .....	103
I. Keine rechtmäßige bauliche Veränderung ohne Beschluss .....	103
1. Ausgangssituation .....	103
2. Jetzige Regelung .....	103
a) Notwendigkeit einer Beschlussfassung .....	103
b) Veränderungen durch die Gemeinschaft und durch einzelne Wohnungseigentümer .....	104
c) Nachträgliche Gestattungen .....	104
3. Problematik in Verbindung mit der vereinfachten Definition .....	104
4. Lösungsmöglichkeit .....	105
5. Mehrheitserfordernisse .....	105
a) „Einfache“ Mehrheit .....	105
b) Qualifizierte Mehrheiten und beeinträchtigte Wohnungseigen- tümer .....	106
II. Folgen eines positiven Beschlusses .....	106
1. Ausgangslage .....	106
2. Differenzierung zwischen Gestattung dem Grunde nach und Aus- führung .....	107
a) Bestimmtheitsanforderungen nach früher h.M. ....	107
b) Rechtsprechungsänderung des BGH .....	107
c) Gestattung dem Grunde nach .....	107
d) Übertragbarkeit auf jede Beschlussfassung über bauliche Ver- änderungen .....	108

e) Folgen für die Praxis .....	108
f) Konkrete Ausführung .....	109
3. Prozessuales Vorgehen bei negativer Beschlussfassung .....	110
a) Gestattung dem Grunde nach .....	110
b) Konkrete Maßnahme .....	110
c) Kombiniertes Antrag .....	110
III. Folgen einer baulichen Veränderung ohne Beschluss .....	111
1. Veränderung mit erheblichem Nachteil ohne Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer .....	111
a) Rückbauansprüche .....	111
b) Ansprüche der Wohnungseigentümer, die der baulichen Veränderung zugestimmt haben oder von ihr nicht benachteiligt sind .....	111
2. Veränderung ohne erheblichen Nachteil bzw. bei Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer .....	112
a) Das Problem .....	112
b) Formelle Lösung .....	112
c) Materiell-rechtliche Lösung .....	112
d) Kombinierte Lösung .....	113
C. Fehler des Beschlusses .....	113
I. Systemwechsel .....	113
1. Ausgangslage .....	113
2. Beschränkung der Anfechtbarkeit auf besondere Beeinträchtigungen .....	114
II. Grenzen der baulichen Veränderung (§ 20 Abs. 4 WEG) .....	114
1. Bedeutung der gesetzlichen Verbotstatbestände .....	114
2. Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage .....	115
a) Kein Rückgriff auf die „Eigenart der Wohnanlage“ gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 WEG a.F. ....	115
b) Maßstäbe des Gesetzgebers .....	115
3. Unbillige Benachteiligung .....	116
a) Anknüpfung an § 22 Abs. 2 S. 1 WEG a.F. ....	116
b) Durch die bauliche Veränderung nicht ausgeglichene Nachteile .....	116
c) Subjektiver oder objektiver Maßstab? .....	116
d) Gleichbehandlung .....	117
e) Besondere Schwere des Nachteils .....	117
4. Einverständnis mit einer nach § 20 Abs. 4 WEG unzulässigen baulichen Veränderung .....	118
a) Einverständnis mit einer unbilligen Benachteiligung .....	118
b) Einverständnis mit einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage? .....	118
III. Sonstige Mängel .....	119

D. Verlangen baulicher Veränderungen (§ 20 Abs. 2, 3 WEG) .....	119
I. Systematik .....	119
II. Privilegierte Maßnahmen .....	120
1. Gebrauch durch Menschen mit Behinderung (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG) .....	120
2. Laden elektrischer Fahrzeuge (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG) .....	120
a) Betroffene Einrichtungen .....	120
b) Kapazitätsprobleme .....	121
c) Abstellmöglichkeit bei der Ladeeinrichtung .....	121
3. Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 WEG) .....	122
4. Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WEG) .....	123
a) Sehr hohe Kapazität .....	123
b) Einzelne Maßnahmen .....	123
5. Abschließende Aufzählung .....	123
III. Vorgehen bei Privilegierung .....	124
1. Anspruchsinhaber .....	124
a) Jeder Wohnungseigentümer .....	124
b) Teleologische Reduktion .....	124
2. Eignung zum privilegierten Zweck .....	125
3. Angemessenheit .....	125
a) Stellungnahme der Gesetzesmaterialien .....	125
b) Sinn der Beschränkung auf „angemessene“ Maßnahmen .....	126
c) Systematische Stellung im Beschlussrecht .....	126
d) Fehler bei der Einschätzung der Angemessenheit .....	127
4. Zweistufiges Vorgehen .....	127
a) Beschlussantrag über die Durchführung der Maßnahme dem Grunde nach .....	127
b) Beschlussfassung über die konkrete Ausführung der baulichen Veränderung .....	128
c) Kombiniertes Antrag über das „Ob“ und das „Wie“ .....	128
d) Bauliche Veränderung ohne Beschluss .....	129
5. Beschlussfassung ohne Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG .....	129
6. Rückbau .....	130
a) Systemwechsel .....	130
b) Beschluss über den Rückbau .....	130
IV. Einverständnis aller beeinträchtigten Wohnungseigentümer (§ 20 Abs. 3 WEG) .....	131
1. Bedeutung .....	131
a) Voraussetzung einer Beschlussfassung .....	131
b) Konkurrenzen .....	132
2. Vorliegen einer baulichen Veränderung ohne Beeinträchtigung ..	132

3.	Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG) .....	132
a)	Rechtsnatur .....	132
b)	Willensmängel .....	133
4.	Vorgerichtliches und prozessuales Vorgehen .....	133
E.	Über Erhaltungsmaßnahmen hinausgehende Veränderungen im Sondereigentum (§ 13 Abs. 2 WEG) .....	134
I.	Gesteigerte Bedeutung aufgrund der Sondereigentumsfähigkeit des Grundstücks .....	134
1.	Ausgangslage nach altem Recht .....	134
2.	Gestiegene Bedeutung durch die Sondereigentumsfähigkeit des Grundstücks .....	134
II.	Erleichterungen .....	134
1.	Unerhebliche Beeinträchtigung .....	134
2.	Einverständnis aller beeinträchtigten Miteigentümer .....	135
III.	Anwendbarkeit der Regeln zur baulichen Veränderung .....	135
1.	Beschlusskompetenz .....	135
a)	Vom Wohnungseigentümer gewünschte bauliche Veränderungen .....	135
b)	Vom Wohnungseigentümer nicht erwünschte bauliche Veränderungen .....	136
2.	Privilegierungen (§ 20 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	136
3.	Einverständnis der beeinträchtigten Wohnungseigentümer .....	137
4.	Fehlerhafte Beschlüsse .....	137
a)	Grundsatz .....	137
b)	Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage .....	137
c)	Unbillige Benachteiligung anderer Wohnungseigentümer .....	137
F.	Die Kosten der baulichen Veränderung (§ 21 WEG) .....	138
I.	Systematik .....	138
1.	Verteilung von Kosten und Nutzungen .....	138
2.	Begriff der Kosten .....	138
II.	Von einem Eigentümer verlangte bauliche Veränderungen (§ 21 Abs. 1 WEG) .....	139
1.	Gestattete bauliche Veränderungen (§ 21 Abs. 1 S. 1 Fall 1 WEG) .....	139
a)	Gestattung .....	139
b)	Durchführung durch den Wohnungseigentümer .....	139
c)	Durchführung durch die Wohnungseigentümergeinschaft .....	140
2.	Verlangte bauliche Veränderungen .....	140
a)	Verlangen eines Wohnungseigentümers .....	140
b)	Durchführung durch die Wohnungseigentümergeinschaft .....	140
c)	Durchführung durch einen Wohnungseigentümer .....	141
3.	Mehrheit von Umbauwilligen .....	141
4.	Nutzungen (§ 21 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	141

III. Bauliche Veränderungen mit Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 2 WEG) .....	142
1. Bedeutung .....	142
a) Neue Systematik .....	142
b) Konkurrenzen .....	142
2. Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG) .....	143
a) Sinn der Regelung .....	143
b) Mehrheitserfordernisse .....	143
c) Risiken .....	143
d) Ausnahme bei unverhältnismäßigen Kosten .....	144
3. Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG) .....	145
a) Art der Maßnahme .....	145
b) Amortisation .....	146
c) Angemessener Zeitraum .....	146
IV. Andere bauliche Veränderungen (§ 21 Abs. 3 S. 1 WEG) .....	146
1. Begriff der „anderen baulichen Veränderungen“ .....	146
a) Vorrang der Kostentragungsregelungen in § 21 Abs. 1 und 2 WEG .....	146
b) Beschränkung auf mehrheitlich beschlossene bauliche Veränderungen .....	146
2. Kostentragungspflichtige .....	147
a) Unerheblichkeit des Einverständnisses nach § 20 Abs. 3 WEG .....	147
b) Mitwirkung am Beschluss .....	147
3. Folgen für die Verwalterpraxis .....	148
a) Feststellung derjenigen, die für die bauliche Veränderung stimmen .....	148
b) Fehlende Feststellungen zum Abstimmungsverhalten .....	148
4. Nutzungen .....	148
V. Nachträgliche Beteiligung an Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 4 WEG) .....	149
1. Sinn der Vorschrift .....	149
a) Gesetzlicher Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten .....	149
b) Beschlossener Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten .....	149
c) Verzicht auf die Nutzung baulicher Veränderungen? .....	149
2. Verlangen .....	149
a) Gemeinschaftsbezogener Vorgang .....	149
b) Anspruch auf eine Beschlussfassung .....	150
3. Inhalt des Beschlusses .....	150
a) Nutzung nach billigem Ermessen .....	150

b) Angemessener Ausgleich .....	150
c) Fehler des Beschlusses .....	151
4. Weitere Folgen des Beschlusses nach § 21 Abs. 4 S. 1 WEG .....	151
VI. Abweichende Beschlussfassungen über Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 5 WEG) .....	152
1. Kosten .....	152
2. Nutzungen .....	152
3. Fehler des Beschlusses .....	152
a) Erstmalige Belastung .....	152
b) Unangemessene Zuweisung von Kosten und Nutzungsrechten .....	153
G. Duldungspflichten Dritter (§ 15 Nr. 2 WEG) .....	153
I. Grundsätzliche Mängel der Regelungstechnik .....	153
1. Misslungene Verweisungstechnik .....	153
2. Übersehene Wertungswidersprüche .....	154
II. Die Ankündigung von baulichen Veränderungen (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c BGB) .....	154
1. Gegenstand der Ankündigung (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2 BGB) .....	154
2. Textform .....	154
3. Ankündigender .....	155
a) Verweisung auf den „Vermieter“ .....	155
b) Urheber der baulichen Veränderung .....	156
4. Adressat der Ankündigung .....	156
a) Verweisung auf den „Mieter“ .....	156
b) Einschränkung des Kreises der Drittnutzer .....	156
III. Frist .....	157
1. Mindestfrist von drei Monaten .....	157
2. Fehlen einer Maximalfrist .....	157
IV. Inhalt .....	158
1. Art und Umfang der vorgesehenen Arbeiten .....	158
a) Bedeutung der Ankündigung .....	158
b) Art der baulichen Veränderung .....	158
c) Umfang der baulichen Veränderung .....	159
d) Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte (§ 555c Abs. 3 BGB) .....	159
2. Beginn und Dauer der Maßnahme (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB) .....	160
3. Belehrung über den Wegfall der Duldungspflicht in Härtefällen ..	160
a) Inhalt .....	160
b) Folgen einer fehlerhaften Ankündigung .....	160
V. Entbehrlichkeit der Ankündigung (§ 555c Abs. 4 BGB) .....	161
1. Reichweite der Regelung .....	161

2.	Voraussetzungen für die Entbehrlichkeit der Ankündigung	161
a)	Gegenstand der Einwirkung	161
b)	Unerheblichkeit der Einwirkung	162
VI.	Folgen eines Verstoßes	162
1.	Vom Gesetzgeber benannte Folgen	162
2.	Sonstige Fehlerfolgen	163
VII.	Duldungspflicht (§ 15 Halbs. 1 WEG)	163
1.	Regelungstechnik und Umfang der Duldungspflicht	163
2.	Unterschiede zum Mietrecht	164
VIII.	Ausschluss der Duldungspflicht bei Vorliegen von Härtegründen (§ 555d Abs. 2 BGB)	164
1.	Härte als Voraussetzung der Abwägung	164
2.	Vorliegen einer Härte	164
a)	Vergleich mit der Herabsetzung der Tauglichkeit nach § 536 Abs. 1 S. 2 BGB	164
b)	Individueller Maßstab	165
3.	Abwägung	165
a)	In der Wohnung des Drittnutzers lebende Personen	165
b)	Vorausgegangene Aufwendungen des Drittnutzers	166
c)	Interessens auf Seiten des „Vermieters“	167
4.	Energieeinsparung und Klimaschutz	168
IX.	Mitteilung von Härtegründen	168
1.	Die Konzeption des Gesetzgebers	168
2.	Form	168
3.	Frist	168
4.	Inhalt der Mitteilung	169
a)	Darlegung der persönlichen Härtegründe	169
b)	Bedeutungslosigkeit des Verweises in § 15 Nr. 2 WEG auf § 555 Abs. 4 S. 2 BGB	169
5.	Präklusion von Härtegründen	169
a)	Nichteinhaltung der Frist des § 555d Abs. 3 S. 1 BGB	169
b)	Unverschuldete Nichteinhaltung der Frist	170
X.	Abdingbarkeit	170
1.	Bauliche Veränderung und Kosten	170
2.	Duldungspflichten	171
	<b>§ 5 Verwalter und Verwaltungsbeirat (§§ 9b, 18, 19 Abs. 1, 2; 26, 27, 29 WEG)</b>	173
A.	Die neue Stellung des Verwalters	173
I.	Dreifacher Systemwandel	173
II.	Wohnungseigentümergeinschaft als Trägerin der Verwaltung (§ 18 Abs. 1 WEG)	173

1. Verpflichtung zur Verwaltung .....	173
a) Reguläre Verwaltung .....	173
b) Entscheidung über ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung .....	174
c) Notgeschäftsführung .....	174
2. Inhaltliche Vorgaben .....	174
a) Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung .....	174
b) Dem bisherigen Recht entsprechende Einzelbeispiele (§ 19 Abs. 2 WEG) .....	175
c) Bestellung eines zertifizierten Verwalters (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG) .....	175
d) Ausnahmen vom zertifizierten Verwalter in Kleinanlagen ....	176
3. Durchsetzung von Ansprüchen auf ordnungsmäßige Verwaltung .	176
a) Primäransprüche .....	176
b) Sekundäransprüche wegen Verletzung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung .....	177
c) Schadensersatzansprüche Dritten gegenüber .....	178
d) Anspruchsverdoppelung .....	178
e) Schadensersatzansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer wegen Verstoßes gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung .....	179
f) Gefahren des neuen Rechts .....	179
4. Einsicht in Unterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG) .....	180
a) Ausgangslage .....	180
b) Gegenstand der Einsicht .....	180
c) Modalitäten der Einsicht .....	180
5. Durchsetzung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung gegenüber dem Verwalter .....	181
a) Gesetzliche Vertretung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats .....	181
b) Vertretung durch einen hierzu ermächtigten Miteigentümer ...	181
c) Vollstreckungshindernis aus § 888 Abs. 3 ZPO .....	182
d) Abberufung des Verwalters .....	182
6. Über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehende Aufgaben .....	182
a) Nutzung des Sondereigentums .....	182
b) Analoge Anwendbarkeit von § 18 WEG .....	183
c) Originäre Zuständigkeit des Verwalters .....	183
d) Zuständigkeit des Verwalters kraft Beschlusses .....	183
III. Verwalter ausschließlich Organ der Wohnungseigentümergeinschaft .....	184
1. Gesetzliche Konzeption .....	184

a) Folgen .....	184
b) Verbleibende Angelegenheiten der Wohnungseigentümer .....	185
2. Haftung .....	185
a) Haftung gegenüber Wohnungseigentümern .....	185
b) Haftung gegenüber Dritten .....	186
3. Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter .....	186
a) Entscheidung über Ersatzansprüche und Prozesse gegen den Verwalter .....	186
b) Anwendungsbereich .....	186
4. Sonstige Vertretung von Wohnungseigentümergeinschaften ..	187
a) Teilbereiche der Verwaltung .....	187
b) Wohnungseigentümergeinschaften ohne Verwalter .....	188
IV. Unbeschränkbare Außenvollmacht von Verwalter und Gesamtheit der Wohnungseigentümer .....	188
1. Verwalter .....	188
a) Keine Wirkung der Vollmacht gegen die Wohnungseigentümer .....	188
b) Reichweite der Vollmacht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft .....	189
c) Grundstückskauf- und Darlehensverträge .....	189
d) Ausschluss der Einschränkung im Außenverhältnis .....	190
e) Erweiterungen der Vollmacht .....	190
f) Wegfall der Regelungen zur Vollmachtsurkunde .....	190
2. Gemeinschaftliches Handeln der Wohnungseigentümer .....	191
B. Die Befugnisse im Einzelnen .....	191
I. Ausgangslage .....	191
II. Durchführung von Vereinbarungen und Beschlüssen .....	191
III. Maßnahmen ohne Beschluss .....	192
1. Neuorientierung des Gesetzes .....	192
2. Entbehrlichkeit einer Beschlussfassung .....	192
a) Fortführung früheren Rechtes zu beschlussfreien Befugnissen .....	192
b) Maßnahmen untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche Verpflichtungen .....	193
c) Definition der Maßnahmen, über die keine Beschlussfassung erforderlich ist .....	193
d) Weitere Kriterien .....	194
e) Vergleich mit den Einzelbefugnissen des alten Rechtes .....	194
f) Über den Katalog des § 27 Abs. 1 WEG a.F. hinausgehende Befugnisse .....	195
3. Folgen für die Verwalterpraxis .....	195
a) Verpflichtung zur Tätigkeit .....	195

b) Vorgehen bei bestrittener Berechtigung zum Tätigwerden nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	196
c) Anrufung der Eigentümerversammlung bei Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	197
IV. Unaufschiebbare Maßnahmen .....	197
1. Fortführung von § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG a.F. ....	197
2. Neue Ergänzung durch § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	197
V. Einschränkungen und Erweiterungen der Verwalterbefugnisse (§ 27 Abs. 2 WEG) .....	198
1. Einschränkungen .....	198
2. Erweiterungen .....	198
a) Regelungsmöglichkeiten .....	198
b) Wirksamkeit nach außen .....	199
C. Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	199
I. Bestellung .....	199
1. Kein Ausschluss der Verwalterbestellung .....	199
2. Mehrheiten und Bestelldauer .....	199
II. Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG) .....	200
1. Keine Beschränkung der Abberufung auf wichtige Gründe .....	200
2. Vertragsverhältnis .....	200
3. Anfechtung der Abberufung .....	200
D. Verwaltung des Verbandsvermögens .....	201
I. Grundsatz .....	201
II. Überschneidung mit Pflichten als Sondereigentümer .....	201
1. Grundeigentum als Gemeinschaftsvermögen .....	201
2. Sondereigentum im Gemeinschaftsvermögen .....	201
III. Folgen des Verweises in § 9a Abs. 3 WEG für den Verwalter .....	202
E. Die Zertifizierung des Verwalters (§ 26a WEG) .....	203
I. Bedeutung .....	203
II. Voraussetzungen .....	203
1. Prüfung durch die IHK .....	203
2. Sonstige Qualifikation .....	203
F. Verwaltungsbeirat .....	204
I. Grundsätzliche Beibehaltung von Struktur und Aufgaben .....	204
II. Bestellung des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	204
1. Zahl der Beiratsmitglieder .....	204
a) Ausgangssituation .....	204
b) Entfall der Vorgabe zur personellen Stärke .....	204
2. Bestellung aus dem Kreis der Wohnungseigentümer .....	205
a) Auf Wohnungseigentümer beschränkte Beschlusskompetenz .	205
b) Folgen der Bestellung eines Nichteigentümers .....	205
III. Interne Hierarchie und Organisation .....	206

1. Vorsitz und Stellvertretung .....	206
2. Wahl durch Eigentümersammlung oder interne Entscheidung .....	206
3. Interne Organisation .....	206
IV. Änderungen der Aufgaben und Befugnisse .....	207
1. Beibehaltung der früheren Aufgaben und Befugnisse .....	207
2. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter .....	207
3. Überwachung des Verwalters .....	207
a) Wirkungslosigkeit bei böswilligen Verwaltern .....	207
b) Auswirkungen bei kooperativen Verwaltern .....	208
V. Unentgeltliche Tätigkeit .....	208
1. Haftungserleichterung .....	208
a) Hintergrund der gesetzlichen Regelung .....	208
b) Individueller Maßstab .....	209
2. Frühere Möglichkeiten der Haftungsbegrenzung .....	209
3. Einfluss auf Haftpflichtversicherungen für den Verwaltungsbeirat .....	209
4. Entgeltliche Tätigkeit .....	210

**§ 6 Das Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 28 WEG)** .....

A. Zielsetzung .....	211
B. Vorauszahlungen (§ 28 Abs. 1 WEG) .....	211
I. Zahlungsplan .....	211
1. Zahlungsverpflichtung .....	211
a) Grundsatz: Trennung von Zahlungs- und Wirtschaftsplan .....	211
b) Vorschüsse .....	212
2. Inhalt des Beschlusses .....	212
a) Bezifferung der Einzelvorschüsse (Zahlungsplan) .....	212
b) Begründung von Zahlungspflichten .....	212
c) Dauer des Zahlungsplanes .....	213
3. Fehler des Beschlusses .....	213
a) Formelle Fehler .....	213
b) Inhaltliche Fehler .....	213
c) Fehler des Wirtschaftsplanes .....	213
II. Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	214
1. Aufstellung und Inhalt .....	214
2. Bedeutung .....	214
3. Keine Genehmigung des Wirtschaftsplanes .....	215
4. Anfechtbarkeit .....	215
5. Fehler bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes .....	215
a) Zielsetzung des Gesetzgebers .....	215

b) Fehlbezeichnungen .....	216
c) Ungenügende Übermittlung des Wirtschaftsplanes .....	216
d) Fehler des Gesamtwirtschaftsplanes .....	216
e) Fehler bei der Ermittlung der Zahlungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer .....	216
C. Nachschüsse und Rückzahlungen (§ 28 Abs. 2 WEG) .....	217
I. Erstellung des Beschlusses über Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	217
1. Verpflichtung des Verwalters .....	217
2. Zeitpunkt .....	217
II. Inhalt des Beschlusses .....	218
1. Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse .....	218
a) Grundsatz: Trennung der Zahlungsverpflichtung von der Jah- resabrechnung .....	218
b) Anpassung der Vorschüsse .....	218
c) Vorgehen im Spezialfall der positiven Abrechnungsspitze bei tatsächlichen Rückständen des Voreigentümers .....	219
d) Anpassung der Vorschüsse an die tatsächlichen Zahlungen als einzige Möglichkeit? .....	219
e) Vorgehen im Regelfall .....	220
2. Der Beschluss über Nachschüsse und die Anpassung der Vor- schüsse .....	220
a) Gestaltung des Beschlusses .....	220
b) Reichweite des Beschlusses, insbesondere bei unberücksich- tigten Vorschüssen .....	220
3. Eigene Fehler des Beschlusses über Nachschüsse und die Anpas- sung der Vorschüsse .....	221
III. Die Jahresabrechnung .....	222
1. Aufstellung, Inhalt und Bedeutung .....	222
2. Keine Genehmigung oder Anfechtung der Jahresabrechnung ....	222
3. Fehler bei der Erstellung der Jahresabrechnung .....	222
a) Beschluss über Nachzahlungen und die Anpassung der Vorauszahlung ohne Jahresabrechnung? .....	222
b) Unschädliche Fehler .....	223
D. Vermögensbericht (§ 28 Abs. 3 WEG) .....	224
I. Zielsetzung und Vorgaben zu Form und Inhalt .....	224
1. Zielsetzung .....	224
2. Form des Vermögensberichtes .....	224
3. Inhalt .....	224
II. Rücklagen .....	225
1. Ausweis des Ist-Standes .....	225
2. Zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel .....	225

III. Vermögen .....	226
1. Forderungen .....	226
a) Forderungen gegen Miteigentümer und Dritte .....	226
b) Fälligkeit .....	226
c) Durchsetzbarkeit .....	227
2. Verbindlichkeiten .....	227
a) Verbindlichkeiten gegenüber Miteigentümern und Dritten .....	227
b) Fälligkeit und Durchsetzbarkeit .....	227
3. Sachwerte .....	228
4. Bewertung .....	228
IV. Fehler .....	229
1. Fehlen des Vermögensberichtes .....	229
2. Unrichtigkeiten des Vermögensberichtes .....	229
<b>§ 7 Beschlussrecht .....</b>	<b>231</b>
A. Eigentümerversammlung und Beschlussfassung (§§ 24 Abs. 3 u. 4; 25 WEG)	231
I. Einberufung .....	231
1. Einberufung durch Wohnungseigentümer .....	231
a) Zielsetzung .....	231
b) Voraussetzungen einer Beschlussfassung .....	231
c) Praktische Folgen .....	232
d) Fehler des Beschlusses .....	232
e) Auswirkungen auf die gerichtliche Ermächtigung zur Einberufung .....	233
2. Einberufungsfrist (§ 24 Abs. 4) .....	233
II. Durchführung der Versammlung .....	234
1. Beschlussfähigkeit (§ 25 Abs. 3 WEG a.F.) .....	234
2. Vollmachten (§ 25 Abs. 3 WEG) .....	234
a) Bedeutung der Vollmachtsurkunde nach bisherigem Recht .....	234
b) Herabsetzung des Formerfordernisses .....	235
c) Formlose Vollmachtserteilung .....	235
3. Mehrheiten (§ 25 Abs. 1 WEG) .....	235
a) Gesetzliche Regelung .....	235
b) Stimmkraft .....	236
c) Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung .....	236
4. Stimmrechtsausschlüsse (§ 25 Abs. 4 WEG) .....	236
III. Online-Mitwirkung (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	237
1. Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen .....	237
2. Beschlussfassung .....	237
a) Notwendigkeit der Beschlussfassung .....	237
b) Personenkreis .....	237
c) Wahrnehmung einzelner oder sämtlicher Rechte .....	238
d) Weiterer Inhalt der Beschlussfassung .....	238

3. Grenzen .....	238
a) Keine Zwangsteilnahme an Online-Versammlungen .....	238
b) Allgemeine Grundsätze .....	239
4. Fehlerfolgen .....	239
a) Fehler des Beschlusses nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG .....	239
b) Fehler bei der Durchführung der Veranstaltung .....	240
5. Einberufungsverlangen (§ 24 Abs. 2 WEG) .....	240
B. Umlaufbeschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG) .....	241
I. Absenken der Formerfordernisse .....	241
II. Beschluss über das Vorgehen im Umlaufverfahren .....	241
1. Gesetzgeberische Intention .....	241
2. Fehlerlehre .....	242
C. Dokumentation von Beschlüssen (§§ 5 Abs. 4; 7 Abs. 2; 10 Abs. 3 WEG) ....	242
I. Keine Abschaffung der Beschluss-Sammlung (§§ 24 Abs. 7, 8 WEG) .....	242
II. Eintragungsfähigkeit vereinbarungsändernder Beschlüsse (§ 5 Abs. 4 S. 1 WEG) .....	243
1. Differenzierung zwischen vereinbarten und gesetzlichen Öffnungsklauseln .....	243
2. Wohnungseigentumsrechtliche Prüfung durch das Grundbuchamt .....	243
3. Fortgeltung gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG) .....	244
III. Antragsberechtigung .....	244
1. Antragsberechtigung der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 7 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	244
a) Beschränkung auf Beschlüsse nach § 5 Abs. 4 S. 1 WEG .....	244
b) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	245
2. Antragsberechtigung aller Wohnungseigentümer .....	245
a) Antragsberechtigung aus § 13 Abs. 1 S. 2 GBO .....	245
b) Erleichterungen nach § 7 Abs. 2 S. 1 WEG .....	246
IV. Eintragung trotz Anfechtung .....	246
1. Inhaltliche Prüfung der Beschlüsse durch das Grundbuchamt ....	246
a) Nichtige Beschlüsse .....	246
b) Anfechtbare Beschlüsse .....	246
2. Korrektur nach rechtskräftiger Ungültigerklärung .....	247
a) Konsequenzen der Eintragung ohne Prüfung der Rechtmäßigkeit .....	247
b) Keine Korrektur von Amts wegen .....	247
c) Berichtigung nach § 22 Abs. 1 S. 1 GBO .....	247
d) Erleichterte Löschung analog § 7 Abs. 2 S. 1 WEG .....	248
V. Das Problem des gutgläubigen Erwerbs .....	248
1. Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs .....	248

2. Auswirkungen auf anhängige Anfechtungsklagen .....	249
3. Rechtshängigkeitsvermerk .....	249
a) Eintragung nur auf Bewilligung oder einstweilige Verfügung ..	249
b) Übrige Wohnungseigentümer als Antragsgegner .....	250
<b>§ 8 Verfahrensrecht und Entziehungsverfahren (§§ 17, 43–46 WEG)</b> .....	253
A. Gerichtsstand .....	253
I. Gerichtsstand der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 43 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	253
1. Gerichtsstand der belegenen Sache .....	253
2. Kein ausschließlicher Gerichtsstand .....	253
II. Gerichtsstand für Klagen wegen Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 43 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	253
1. Motivation der gesetzgeberischen Bestimmung .....	253
2. Fakultativer Gerichtsstand .....	254
3. Sachliche Zuständigkeit .....	254
4. Keine Anwendung auf die Inanspruchnahme von Wohnungseigentümern aus anderem Rechtsgrund .....	255
B. Zuständigkeit des Gerichtes für Wohnungseigentumssachen (§ 43 Abs. 2 WEG) .....	255
I. Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG) .....	255
1. Fortführung des alten Rechtes .....	255
2. Erweiterung durch § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG .....	255
a) Streitigkeiten um das sachenrechtliche Grundverhältnis .....	255
b) Streitigkeiten um das Gemeinschaftsvermögen .....	256
II. Streitigkeiten zwischen Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	256
1. Weiterer Anwendungsbereich trotz unveränderten Wortlauts .....	256
2. Streit um Rechte und Pflichten im Hinblick auf das Gemeinschaftsvermögen .....	257
III. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) .....	257
1. Änderungen im Wortlaut gegenüber § 43 Nr. 3 WEG a.F. ....	257
2. Streitigkeiten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens .....	258
3. Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten .....	258
IV. Beschlussklagen gemäß § 44 WEG .....	258
1. Beschränkung auf Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersatzungsklagen .....	258
2. Zuständigkeit für sonstige Streitigkeiten über die Willensbildung .....	259

C. Beschlussklagen (§§ 44–46 WEG) .....	259
I. Systematik .....	259
1. Regelungsinhalt .....	259
a) Allgemeine Regelungen .....	259
b) Sonderregelungen zu den Fristen der Anfechtungsklage (§ 45 WEG) .....	260
2. Legaldefinition .....	260
3. Sonstige Streitigkeiten über Fragen der Willensbildung .....	260
II. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage .....	260
1. Einheitlicher Streitgegenstand .....	260
2. Kein Hinweis auf erkennbare Nichtigkeit (§ 46 Abs. 2 WEG a.F.) .....	261
III. Einschränkung der Aktivlegitimation .....	261
1. Keine Aktivlegitimation des Verwalters für Beschlussklagen .....	261
2. Sonstige Streitigkeiten über den Inhalt von Beschlüssen .....	262
a) Das Problem .....	262
b) Lösung .....	262
IV. Passivlegitimation .....	263
1. Grundsatz .....	263
a) Wohnungseigentümergeinschaft als Beklagte .....	263
b) Untergemeinschaften .....	263
2. Entscheidungen über die Prozessführung der Wohnungseigen- tümergeinschaft .....	264
a) Verwalter .....	264
b) Weisungen der Eigentümerversammlung .....	264
3. Beteiligung des Klägers (§ 25 Abs. 4 WEG) .....	264
a) Stimmrecht .....	264
b) Teilnahmerecht .....	264
4. Kosten .....	265
V. Fristen und Zustellung .....	265
1. Anfechtungsfrist .....	265
a) Anwendungsbereich .....	265
b) Bedeutung .....	265
2. Zustellung .....	265
a) Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG) .....	265
b) Fehlen eines Verwalters .....	266
VI. Informationspflichten des Verwalters (§ 44 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	266
1. Bedeutung .....	266
2. Inhalt der Bekanntgabe .....	267
a) Gegenstand der Bekanntgabe .....	267
b) Erstinformation .....	267
3. Zeitpunkt der Information .....	267

4. Form der Bekanntgabe .....	268
5. Fehlen des Verwalters .....	268
VII. Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG) .....	268
1. Bedeutung der Vorschrift .....	268
2. Mehrzahl von Prozessen .....	269
a) Beschlussklagen .....	269
b) Derselbe Beschluss .....	269
c) Gleichrichtung der Beschlussklagen .....	269
3. Wirkung der Verbindung .....	270
a) Ausgangslage .....	270
b) Wirkung der Verbindung nach neuem Recht .....	270
4. Fehler im Zusammenhang mit der Verbindung .....	271
VIII. Wirkung der Entscheidung über Beschlussklagen (§ 44 Abs. 3 u. 4 WEG) .....	271
1. Wirkung gegen alle Wohnungseigentümer .....	271
a) Notwendigkeit einer Regelung .....	271
b) Nebenintervention nach § 66 ZPO .....	271
2. Wirkung der Klageabweisung bei nichtigen Beschlüssen .....	272
3. Bindung von Sonderrechtsnachfolgern und Grundbucheintra- gung nach § 10 Abs. 3 WEG .....	273
IX. Kostenentscheidung .....	273
1. Kosten der Nebenintervention (§ 44 Abs. 4 WEG) .....	273
a) Fortführung von § 50 WEG a.F. ....	273
b) Beschränkung der Kostenlast bei einer Mehrheit von Klägern ..	274
2. Wegfall der Kostenentscheidung zulasten des Verwalters nach § 49 Abs. 2 WEG a.F. ....	274
X. Lücken des neuen Verfahrensrechtes .....	275
1. Bezeichnung und Zustellung an die übrigen Wohnungseigen- tümer .....	275
2. Beiladung .....	276
D. Besonderheiten der Beschlussersetzungsklage (§§ 44 Abs. 1 S. 2, 45 S. 1 WEG) .....	276
I. Vorbefassung der Eigentümerversammlung als Zulässigkeitsvoraus- setzung .....	276
II. Fristen .....	277
1. Keine Frist für die Beschlussersetzungsklage .....	277
2. Geltung der Anfechtungsfrist bei vorausgegangener positiver Beschlussfassung .....	277
III. Inhalt der Beschlussersetzung .....	277
1. Beschlüsse .....	277
a) Beschlüsse ohne Ermessensspielraum .....	277
b) Beschlüsse mit Ermessensspielraum .....	278

2. Keine Ersetzung von Vereinbarungen .....	278
IV. Vorgehen bei einem Anspruch dem Grunde nach .....	278
1. Auswirkungen der Streichung von § 21 Abs. 8 WEG a.F. ....	278
2. Mögliche Vorgehensweisen .....	279
a) Hinweise auf eine näherliegende Lösung .....	279
b) Antrag und Entscheidung nur dem Grunde nach .....	279
V. Ersetzung der Beschlussverkündung .....	280
E. Entziehungsverfahren (§ 17 WEG) .....	280
I. Materielle Voraussetzungen der Entziehung .....	280
1. Generalklausel (§ 17 Abs. 1 WEG) .....	280
a) Fortführung der Systematik des früheren Rechtes .....	280
b) Verletzung von Pflichten gegenüber der Wohnungseigen- tümerngemeinschaft .....	280
2. Verstöße gegen die Pflichten aus § 14 Abs. 1, 2 WEG als Regel- beispiel .....	281
a) Fortführung bisherigen Rechtes .....	281
b) Gleichartige Pflichtverletzungen .....	281
c) Änderungen im Rahmen des Verweises auf § 14 Abs. 1, 2 WEG .....	282
3. Verstöße gegen finanzielle Verpflichtungen .....	282
II. Verfahren .....	283
1. Anspruch statt Ausübungsberechtigung der Wohnungseigen- tümerngemeinschaft .....	283
2. Wegfall des Beschlusses nach § 18 Abs. 3 S. 1 WEG a.F. ....	283
a) Zulässigkeit der Entziehungsklage ohne Beschlussfassung ...	283
b) Willensbildung auf sonstige Art .....	283
III. Urteil und Schuldtitel nach § 794 ZPO .....	284
1. Entziehungsurteil nach § 17 Abs. 4 S. 1 WEG .....	284
2. Ersatz des Urteiles nach § 17 Abs. 4 S. 2 WEG durch Schuldtitel nach § 794 Abs. 1 ZPO .....	284
3. Auswirkungen auf ein laufendes Verfahren .....	284
a) Entfall des Rechtsschutzbedürfnisses vor Ergehen eines Ent- ziehungsurteils .....	284
b) Sonstige Verkaufsabsichten .....	285
IV. Einseitige Abdingbarkeit (§ 17 Abs. 3 WEG) .....	285
<b>§ 9 Übergangsvorschriften .....</b>	<b>287</b>
A. Fortgeltung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG) .....	287
I. Zielsetzung .....	287
II. Auslegungskriterien .....	287
1. Den alten Gesetzeswortlaut wiederholende Regelungen .....	287
2. Von der alten Gesetzesfassung abweichende Regelungen .....	287

III. Auswirkungen auf abweichende Gestaltungen .....	288
1. Künftige Regelungen .....	288
2. Durch die Novelle 2007 außer Kraft gesetzte Regelungen .....	288
B. Eintragung von Altbeschlüssen aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln (§ 48 Abs. 1 WEG) .....	288
I. Anwendbarkeit neuen Rechtes auf Altbeschlüsse .....	288
1. Beschlüsse kraft gesetzlicher Öffnungsklausel .....	288
2. Beschlüsse kraft vereinbarter Öffnungsklausel .....	289
II. Befristete Fortgeltung .....	289
III. Eintragung .....	289
1. Anwendbarkeit der Regeln für neu gefasste Beschlüsse .....	289
2. Anwendbarkeit von § 7 Abs. 2 S. 1 WEG .....	290
IV. Anspruch auf Neufassung .....	290
1. Zu weiter Wortlaut der Vorschrift .....	290
2. Voraussetzungen .....	290
3. Verfahren .....	291
C. Zustimmung zur Begründung von Sondernutzungsrechten (§ 48 Abs. 2 WEG) .....	291
D. Veräußerungsbeschränkungen und Erwerberhaftung (§ 48 Abs. 3 WEG) .....	292
I. Regelungsbedarf .....	292
II. Grundsatz: Keine Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	292
1. Eintragung als Richtigstellung .....	292
2. Richtigstellung nur auf Antrag .....	293
III. Beschränkung der Fortgeltung bei der Erwerberhaftung .....	293
E. Bisherige Verwalter als zertifizierte Verwalter (§ 48 Abs. 4 WEG) .....	293
I. Anwendbarkeit von § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG .....	293
II. Übergangsvorschriften für Altverwalter .....	293
F. Fortgeltung alten Rechts in anhängigen Prozessen .....	294
I. Verfahrensrecht (§ 48 Abs. 5 WEG) .....	294
II. Materielles Recht .....	294

## Anhang

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungs- eigentumsgesetz – WEG) .....	295
--	-----

<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	317
-----------------------------------	-----

## § 1 Sachenrecht

### A. Sondereigentum am Grundstück (§§ 3 Abs. 1 S. 2 u. 2; 3; 5 Abs. 1 S. 2 WEG)

#### I. Neuerungen

##### 1. Gesetzeszweck

Nach früherem Recht konnte Sondereigentum nur an Räumen, nicht aber am Grundstück begründet werden. Funktioneller Ersatz für das Sondereigentum am Grundstück war das Sondernutzungsrecht, das zwischenzeitlich auch Eingang in das Gesetz fand (s. etwa § 5 Abs. 4 S. 2, 3 WEG a.F.). Nach 70 Jahren erkannte der Gesetzgeber nunmehr, dass Sondernutzungsrechte mangels gesetzlicher Regelung streitanfällig seien, und will dem durch die Möglichkeit entgegenwirken, Sondereigentum auch am Grundstück zu begründen.<sup>1</sup> Dies erscheint von vorneherein aus drei Gründen zweifelhaft. Erstens sind es, wie die Novelle 2007 in exemplarischer Deutlichkeit zeigte, regelmäßig gerade die gesetzlichen Neuerungen, die infolge ihrer Mangelhaftigkeit zu Streit führen. Dies dürfte sich mit den neuen Regelungen zum Sondereigentum am Grundstück fortsetzen. Zweitens bleibt von vorneherein unklar, welche Streitigkeiten die fehlenden gesetzlichen Regelungen zum Sondernutzungsrecht überhaupt hervorgerufen haben sollen. Die Masse der bisherigen Streitigkeiten drehten sich um Zuweisung, Abgrenzung und Nutzung von Sondernutzungsrechten und werden sich nun im neuen Gewand des Sondereigentums ebenfalls ergeben. Schließlich können die neuen Regelungen den vermeintlichen Problemen des Sondernutzungsrechtes schon deshalb nicht abhelfen, weil sie weder zwingend sind noch das Sondernutzungsrecht komplett ersetzen können.

##### 2. Änderungen im Gesetzestext

Die Änderungen im Gesetzestext sind vergleichsweise geringfügig. Im Wesentlichen konzentrieren sie sich auf § 3 Abs. 1 S. 2 WEG (Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen), § 3 Abs. 2 WEG (Sondereigentum an sonstigen Grundstücksteilen) und § 3 Abs. 3 (Bestimmbarkeit). In § 5 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 sowie § 7 Abs. 4 Nr. 1 und § 13 Abs. 1 WEG finden sich redaktionelle Folgeänderungen.

<sup>1</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37.

## II. Typen des Sondereigentums am Grundstück

### 1. Selbstständiges Sondereigentum (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG)

#### a) Stellplätze (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG)

- 3 Der Gesetzgeber begründet zwei Typen von Sondereigentum am Grundstück, das selbstständige und das unselbstständige. Ersteres kann alleine als eigene Einheit begründet werden. Der Gesetzestext macht dies (sehr zurückhaltend) in § 3 Abs. 1 S. 2 WEG deutlich, wonach Stellplätze als „Räume im Sinne des Satzes 1“ gelten. An einzelnen Räumen kann aber Teileigentum begründet werden. Folglich können, wie die Gesetzesmaterialien unter Hinweis auf ihre wirtschaftliche Bedeutung klarstellen, Stellplätze „alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein.“<sup>2</sup> Sie können also als eigenständige Einheiten mit einem Miteigentumsanteil verbunden werden.

#### b) Begriff des Stellplatzes

- 4 Der Verweis des Gesetzgebers auf die wirtschaftliche Bedeutung als Grund dieser Teileigentumsfähigkeit<sup>3</sup> wirft die Frage auf, ob auch an anderen Flächen mit dieser Begründung Teileigentum begründet werden könnte. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung wäre dies durchaus denkbar, etwa bei Schwimmbädern, Schankflächen o.ä. Dem dürfte allerdings der Gesetzeswortlaut entgegenstehen. Bei weiter Auslegung wird man unter § 3 Abs. 1 S. 2 WEG noch Abstellplätze für Motor- oder Fahrräder und Elektromobile fassen können, nicht aber sonstige Flächen, unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Bedeutung.

#### c) Stellplätze in Gebäuden (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG a.F.)

- 5 Mit der Zuerkennung der Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen selbst auf dem Grundstück werden die Sonderregelungen für Stellplätze in Gebäuden überflüssig.<sup>4</sup> Daher sind die Regelungen in § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 WEG nicht auf Stellplätze im Freien beschränkt.<sup>5</sup> Sie gelten daher auch für Stellplätze innerhalb des Gebäudes. Stellplätze sind unter der Voraussetzung einer hinreichenden Bestimmbarkeit gemäß § 3 Abs. 3 WEG als abgeschlossene Räume anzusehen und können als eigene Teileigentumseinheiten in das Grundbuch eingetragen werden. Da eine entsprechende Eintragung im Grundbuch hinreichende Rechtssicherheit schafft, bedarf es einer Markierung nach § 3 Abs. 2 S. 2 WEG a.F. nicht mehr.<sup>6</sup>

2 BT-Drucks 19/18791, S. 37.

3 BT-Drucks 19/18791, S. 37.

4 Vgl. BT-Drucks 19/18791, S. 36.

5 BT-Drucks 19/18791, S. 37.

6 BT-Drucks 19/18791, S. 36.

**d) Duplex-, Triplex-, Quadruplexparker etc.**

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit erwähnen die Gesetzesmaterialien – leider bedauerlich knapp – auch Mehrfachparker. Wörtlich heißt es zur Reichweite von § 3 Abs. 1 S. 2 WEG: „Daher sind auch (...) einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (sogenannte Duplex- oder Quadruplexparker) erfasst.“<sup>7</sup> Dies ist in dieser Komprimierung kaum mehr verständlich. Dass die Doppelstockgarage ein Teileigentum darstellen kann, das mehreren Wohnungseigentümern zusteht, war bislang schon weitgehend anerkannt.<sup>8</sup> Diese bilden dann untereinander eine Bruchteilsgemeinschaft. Dies dürfte allerdings in den Materialien nicht gemeint sein. Offenbar will der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnen, an den einzelnen Paletten Sondereigentum zu begründen. Dies dürfte aber nur dann in Betracht kommen, wenn die Fläche, auf der die Anlage steht, im Gemeinschaftseigentum verbleibt. Denn voneinander getrenntes Sondereigentum mehrerer Eigentümer an einer insgesamt im Teileigentum stehenden Anlage kommt nicht in Betracht. Dann verhalten sich die Paletten zur Grundfläche, den tragenden Teilen und der Mechanik wie die Geschosswohnungen zum Gebäude: Letztere stellen Gemeinschaftseigentum dar, während nur die Paletten als solche im Sondereigentum stehen. Für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bestandteile empfiehlt es sich dann, eine Regelung der Kosten nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG zu beschließen, die diese alleine den nutzenden Eigentümern auferlegt.

6

**2. Unselbstständiges Sondereigentum (§ 3 Abs. 2 WEG)****a) Sonstige Grundstücksflächen**

Sämtliche sonstigen Flächen wie Terrassen, Gartenflächen, Liegewiesen können nicht alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein. Wollte man an ihnen gleichwohl Teileigentum begründen, handelte es sich um eine unzulässige Eintragung in das Grundbuch. An diesen Flächen kann nur in der Weise Sondereigentum begründet werden, dass sie gemäß § 5 Abs. 1 S. 2 WEG wesentlicher Bestandteil der wirtschaftlich übergeordneten Räume werden.

7

**b) Stellplätze im unselbstständigen Sondereigentum**

Umgekehrt stellt sich die Frage, ob Stellplätze auch in der Form des § 3 Abs. 2 WEG als unselbstständiges Sondereigentum mit dem Sondereigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum verbunden werden können. Dies ist wohl zu bejahen. Alleine die Regelung des § 3 Abs. 1 S. 2 WEG, wonach sie als Räume gelten, schließt es nicht aus, sie mit anderen Räumen zu einer Einheit zusammenzufassen. Auch der Wortlaut des § 3 Abs. 2 WEG spricht klar für diese Möglichkeit. Denn danach kann das Sondereigentum „auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden

8

<sup>7</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37.

<sup>8</sup> BGH v. 21.10.2011 – V ZR 75/11, ZMR 2012, 377.

Teil des Grundstücks erstreckt werden,“ ohne dass Stellplätze hiervon ausgenommen würden. Eine Grenze zieht lediglich § 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG, wonach die Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben sollen. Es ist also nicht wie bei Sondernutzungsrechten möglich, alle Parkplätze bei einer Einheit zu „parken“, um sie nach Bedarf zu verteilen. Denn dann wären die Räume nicht mehr die wirtschaftliche Hauptsache.

### 3. Kombination von selbstständigem und unselbstständigem Sondereigentum

- 9 Grundsätzlich ist auch eine Kombination von selbstständigem und unselbstständigem Sondereigentum am Grundstück möglich, wenn etwa neben dem Stellplatz eine Zufahrtsfläche oder eine Blumenrabatte dem Sondereigentum zugeordnet werden soll. Nach der vom Gesetzgeber vorgenommenen Unterscheidung zwischen Stellplätzen und sonstigen Grundstücksflächen können beide nicht zu einem einheitlichen Teileigentum zusammengefasst werden. Es ist in obigem Beispiel nur möglich, die Zufahrtsfläche bzw. Blumenrabatte dem Teileigentum am Stellplatz in der Form des § 3 Abs. 2 WEG zuzuordnen.

## III. Voraussetzungen

### 1. Grundstücksfläche ohne Räume

- 10 Aus der Systematik des Gesetzes geht hervor, dass nur solche Grundstücksflächen nach § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 WEG dem Sondereigentum zugeordnet werden können, auf denen sich keine Räume befinden. Für das selbstständige Sondereigentum nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG folgt dies schon daraus, dass es sich eben um „Stellplätze“ handeln muss, die definitionsgemäß aus einer Freifläche bestehen. Für unselbstständiges Sondereigentum folgt dies nicht nur aus der Bestimmung u.a. des § 3 Abs. 2 WEG, wonach es sich um einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks handeln muss. Auch separate Gebäude wie Schuppen oder Werkstätten können nicht über § 3 Abs. 2 WEG dem Sondereigentum zugewiesen werden, weil sie ja als abgeschlossene Einheiten ohnehin sondereigentumsfähig sind. Sie könnten also ohne weiteres schon nach altem Recht dem Sondereigentum einer Einheit zugeordnet werden. Denkbar ist nach neuem Recht allerdings die Zuordnung der sie umgebenden Fläche zum Sondereigentum nach § 3 Abs. 2 WEG. Möglich ist es nach neuem Recht demnach, sonstige Baulichkeiten ohne Raumcharakter (z.B. Terrassen, Mülltonnenaufstellplätze, Schwimmbecken) dem Sondereigentum nach § 3 Abs. 2 WEG zuzuordnen.

## 2. Bestimmbarkeit durch Maßangaben (§ 3 Abs. 3 WEG)

### a) Aufteilungsplan für das gesamte Grundstück

Für selbstständiges und unselbstständiges Sondereigentum gelten gleichermaßen die Anforderungen an ihre Bestimmtheit nach § 3 Abs. 3 WEG. Danach müssen die „außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan“ bestimmt sein. Der Aufteilungsplan wird somit künftig, wenn Sondereigentum an Grundstücksflächen begründet werden soll, erheblich umfangreicher. Es genügen künftig regelmäßig nicht mehr die Bauzeichnungen, da diese nur das Gebäude abbilden. Vielmehr muss in der Regel auch das Grundstück abgebildet werden, um die Position des Sondereigentums darin lokalisieren zu können. Sofern die Landesvorschriften, wie bislang üblich, Pläne im Maßstab 1:100 fordern, werden die Aufteilungspläne häufig monumentale Ausmaße annehmen. Eine Ausnahme dürfte dann gelten, wenn die Lage aller zum Sondereigentum gehörigen Grundstücksflächen zweifelsfrei schon aus den Bauplänen hervorgeht, etwa bei Parkplätzen vor dem Haus. Dann wird ein weiterer Aufteilungsplan, der das ganze Grundstück erfasst, nicht zu fordern sein.

11

### b) Anforderungen an Maßangaben

§ 3 Abs. 3 WEG fordert ferner, dass die betroffenen Sondereigentumsflächen „durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.“ Dem Wortlaut des Gesetzes nach genügt eine allgemeine Maßangabe in einem maßstäblichen Plan, da sich hieraus auch die Maße der im Sondereigentum stehenden Flächen ergeben. Die Gesetzesmaterialien stellen keine strengeren Anforderungen. Auch danach müssen es die „Maßangaben (...) ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen.“<sup>9</sup> Dem genügt ein maßstäblicher Plan mit Einzeichnung der Sondereigentumsflächen, dem die jeweiligen Werte entnommen werden können. Soweit die Gesetzesmaterialien weiter ausführen, dass sich „aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben“<sup>10</sup> muss, ist diese Aufzählung nur beispielhaft. Bei nicht rechtwinklig geschnittenen Grundstücksflächen müssen dem Plan darüber hinaus noch die Winkel zu entnehmen sein, den die Grenzen bilden.

12

## 3. Untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung

### (§ 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG)

### a) Geltungsbereich

Die Vorschrift gilt naturgemäß nicht für Stellplätze, an denen selbstständiges Sondereigentum gebildet wird, da sie als eigene Einheit gar nicht mit Räumlichkeiten

13

<sup>9</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37.

<sup>10</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37.

verbunden sind, sondern selbst als solche gelten. Dagegen ist die Vorschrift auf sonstige Stellplätze im unselbstständigen Sondereigentum anzuwenden, da diese mit Räumlichkeiten verbunden sind.<sup>11</sup> Auf sonstige Grundstücksflächen ist § 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG immer anzuwenden, da sie zwingend mit Räumen zu verbinden sind.

#### b) Gesetzeszweck

- 14** Der Gesetzgeber lässt eine Erstreckung von Sondereigentum auf das Grundstück nur zu, wenn die Räumlichkeiten die wirtschaftliche Hauptsache bleiben. Das Ziel dieser Einschränkungen wird in den Gesetzesmaterialien nicht erläutert. Es soll wohl ein faktisches Eigentum am Grundstück, verbunden mit einer geringwertigen Einheit, vermieden werden.

#### c) Bestimmung der „Hauptsache“

- 15** Wann das Wertverhältnis von Grundstücksteil und Räumlichkeiten den Vorgaben des § 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG entspricht, ist nur im Wege einer wirtschaftlichen Betrachtung zu entscheiden. Es kommt schlicht auf den Wert von Grundstücksfläche und Räumlichkeiten an. Maßgeblich sind die Wertverhältnisse zur Zeit der Begründung; spätere Wertveränderungen berühren die Begründung von Sondereigentum nicht mehr. Die Gesetzesmaterialien gehen dabei davon aus, dass Terrassen- und Gartenflächen in aller Regel nicht als wirtschaftliche Hauptsache anzusehen sind.<sup>12</sup> Nach den Gesetzesmaterialien spricht eine Vermutung dafür, dass die Räume die Hauptsache darstellen, was auch die negative Formulierung von § 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG zum Ausdruck bringen soll.<sup>13</sup>

#### d) Prüfung und Fehler

- 16** Aus der soeben angesprochenen Vermutung für das wirtschaftliche Überwiegen der Räumlichkeiten folgert der Gesetzgeber, dass es einer Prüfung durch das Grundbuchamt nur bei konkreten Anhaltspunkten für das Gegenteil bedarf.<sup>14</sup> Damit stellt sich die Frage, wie mit der Eintragung von Sondereigentum an Grundstücksflächen zu verfahren ist, denen eine nicht nur wirtschaftlich untergeordnete Bedeutung zukommt. Auf den ersten Blick könnte man annehmen, dass § 3 Abs. 2 letzter Hs. WEG ähnlich wie die Regelung in § 3 Abs. 3 WEG zur Abgeschlossenheit nur eine Ordnungsvorschrift darstellt, deren Nichteinhaltung die Begründung von Sondereigentum nicht berührt. Dagegen spricht allerdings die Formulierung, des Gesetzes, wonach das Sondereigentum auf einen Teil des Grundstücks erstreckt werden „kann (...), es sei denn“ die Räume stellen nicht die Hauptsache dar. Wenn eine

<sup>11</sup> Siehe schon o. Rdn 3 ff.

<sup>12</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37.

<sup>13</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37.

<sup>14</sup> BT-Drucks 19/18791, S. 37; zu einem Beispiel s.o. die bei einer Einheit „geparkten“ Stellplätze.