

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 Rechtsanwältinnen, 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. Andriik 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
§ 1 Sachenrecht	35
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
§ 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband	49
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)

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 Abwehrenspruch 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
§ 4 Die bauliche Veränderung (§§ 13; 15 Nr. 2; 16 Abs. 3; 20; 21 WEG)	101
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 Kapa- zität (§ 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 bauli- chen 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 Kostentragsregelungen 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) Erstmögliche 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 Anündigung von baulichen Veränderungen (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c BGB)	154
1. Gegenstand der Anündigung (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2 BGB)	154
2. Textform	154
3. An kündigender	155
a) Verweisung auf den „Vermieter“	155
b) Urheber der baulichen Veränderung	156
4. Adressat der Anündigung	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 Anündigung	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 Anündigung	160
V. Entbehrlichkeit der Anündigung (§ 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
§ 5 Verwalter und Verwaltungsbeirat (§§ 9b, 18, 19 Abs. 1, 2; 26, 27, 29 WEG)		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
§ 7 Beschlussrecht	231
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
§ 8 Verfahrensrecht und Entziehungsverfahren (§§ 17, 43–46 WEG)	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 Grundbucheintragung 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 Wohnungseigentümer	275
2. Beiladung	276
D. Besonderheiten der Beschlussersetzungsklage (§§ 44 Abs. 1 S. 2, 45 S. 1 WEG)	276
I. Vorbefassung der Eigentümerversammlung als Zulässigkeitsvoraussetzung	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
§ 9 Übergangsvorschriften	287
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 (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)	295
---	-----

Stichwortverzeichnis	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.¹ 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.

¹ 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.“² 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 Teileigentumsfähigkeit³ 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.⁴ Daher sind die Regelungen in § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 WEG nicht auf Stellplätze im Freien beschränkt.⁵ 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.⁶

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.“⁷ Dies ist in dieser Komprimierung kaum mehr verständlich. Dass die Doppelstockgarage ein Teileigentum darstellen kann, das mehreren Wohnungseigentümern zusteht, war bislang schon weitgehend anerkannt.⁸ 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

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

8 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.“⁹ 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“¹⁰ 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

⁹ BT-Drucks 19/18791, S. 37.

¹⁰ 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.¹¹ 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.¹² 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.¹³

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.¹⁴ 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

¹¹ Siehe schon o. Rdn 3 ff.

¹² BT-Drucks 19/18791, S. 37.

¹³ BT-Drucks 19/18791, S. 37.

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