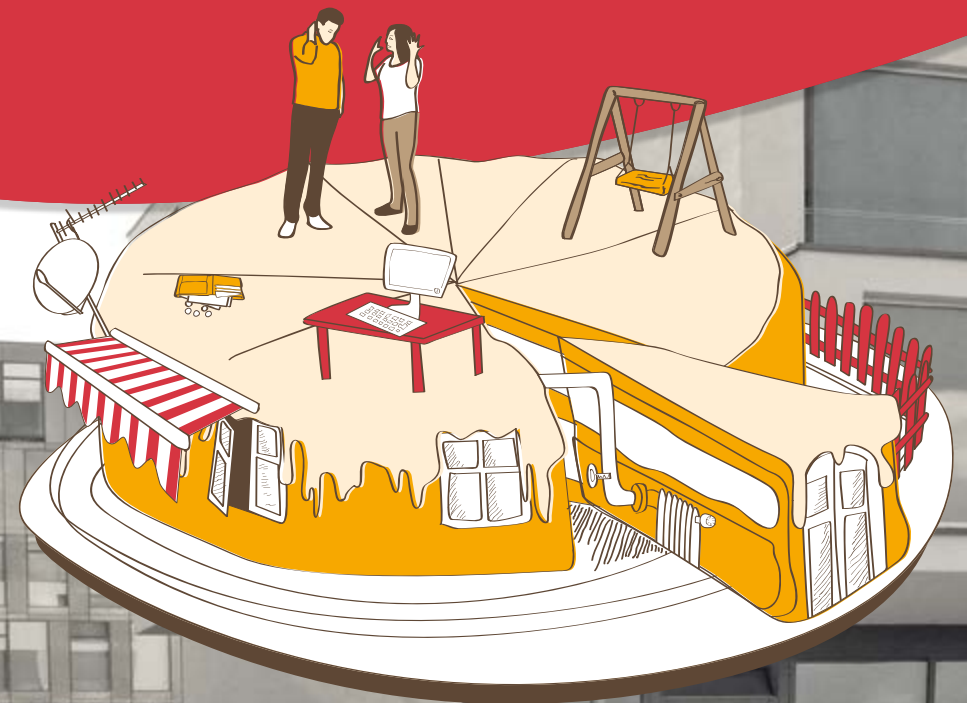


Das Miteinander gebacken bekommen

Wie Sie als Wohnungseigentümer/in
die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
sicher beurteilen



Herausgeber

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Str. 5
53111 Bonn
info@wohnen-im-eigentum.de
wohnen-im-eigentum.de



2., wesentlich erweiterte Ausgabe
Bonn, Januar 2016

Autorinnen

Gabriele Heinrich,
Sabine Feuersänger

Inhaltliche Mitarbeit und fachliche Beratung

Alexander J. Schmitz-Elsen, LL.M., Rechtsanwalt,
Rheinbreitbach
ergänzend: Kerstin Roux, Rechtsanwältin/
Immobilienökonomin (ebs), Hannover

Gestaltung & Herstellung

Heide Kolling, Diplomdesignerin, Berlin
hallo-heide.de

Bildnachweis

Collagen und Zeichnungen: Heide Kolling, Berlin
Fotos: Wohnen im Eigentum e.V., Bonn
Gabriele Heinrich, Bonn

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Inhalt

UNTER DEM SCHOKOGUSS:

WARUM DIE „SATZUNG“ DER WEG SO WICHTIG FÜR SIE IST

1. JEDEM SEIN SAHNSTÜCKCHEN? DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS	10
1.1 Wohn- oder Geschäftshaus? – Art, Charakter und Zweckbestimmung der Anlage	11
1.2 Ein Wort, ein Plan – Aufteilungsbeschreibung und -plan	14
1.3 Anteil 39/1.000stel – Miteigentumsanteile	16
1.4 Mein, dein, unser? – Sonder- und Gemeinschaftseigentum	17
1.5 Reserviert für Wohnung Nr. 17 – Sondernutzungsrechte	20
1.6 Die Finger im Spiel behalten – Änderungsvollmachten des Verkäufers	21
2. AN DER GROSSEN KAFFEETAFEL:	25
DIE ORGANISATION UND VERWALTUNG DER WEG	25
2.1 Doch kein Kaffeekränzchen – Eigentümerversammlung und Stimmrechte	26
2.2 Wer darf, wer darf nicht? – Vertretungsregelungen	30
2.3 Vertrauen ist gut ... – Festlegungen für die Verwaltungstätigkeit	32
2.4 Eine Frage des Vermögens – Kontenkontrolle	36
2.5 Achtung, Nebenkosten! – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	39
2.6 Acht Augen sehen mehr als zwei – Der Verwaltungsbeirat	41
3. DRAUSSEN NUR KÄNNCHEN ... DIE VERTEILUNG VON KOSTEN UND LASTEN	44
3.1 Der Schlüsselbund – Kostenverteilungsmöglichkeiten	44
3.2 Das WEG-Sparbuch – Instandhaltungsrücklage	49
3.3 Meine Fenster? – Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums	51
3.4 Pflicht zur Schönheit – Instandhaltung des Sondereigentums	53
3.5 Gebaut wird immer – Bauliche Veränderungen	54
3.6 Gefordert und gefördert – Modernisierungen und energetische Sanierungen	56

4. HEUTE SCHOKO, MORGEN ERDBEER: DIE GEBRAUCHSREGELUNGEN	60
4.1 Ein Café in der Wohnung? – Nutzungsänderungen	61
4.2 Krokodile in der Badewanne? – Tierhaltung	62
4.3 Touristen als Nachbarn? – Vermietungsrechte	63
4.4 Suche potenten Käufer – Verkaufsbeschränkungen	64

EXKURS I:	66
Warum Untergemeinschaften ein besonderes Risiko bedeuten	

5. ROSINEN ODER KIRSCHKERNE? SO GEHEN SIE ALS WOHNUNGSKÄUFER/IN BEI DER PRÜFUNG VOR	70
5.1 Welcher Verhandlungsspielraum besteht	71
5.2 Wie Sie die Teilungserklärung Schritt für Schritt durchleuchten	72
5.3 Wer Sie rechtlich beraten kann	74

6. WAS, WENN'S NICHT MEHR SCHMECKT? RATSCHLÄGE FÜR BESTEHENDE WEGS	76
6.1 So gehen Sie mit rechtswidrigen Klauseln um	77
6.2 Die Kostenverteilung per WEG-Beschluss ändern	79
6.3 Wann ein gesetzlicher Änderungsanspruch besteht	79
6.4 Wie Sie die Teilungserklärung einvernehmlich ändern	80

EXKURS II:	82
Für morgen vorbacken? Die Vor- und Nachteile einer generellen Öffnungsklausel	

7. ALLES GUT VERDAUT? CHECKLISTEN – TESTEN SIE IHR WISSEN!	85
---	-----------

8. GENUSS MIT LANGER HALTBARKEIT? DIE WIE-LEISTUNGEN FÜR SIE	89
---	-----------

STICHWORTVERZEICHNIS	92
-----------------------------	-----------

LITERATURHINWEISE	95
--------------------------	-----------



Unter dem Schokoguss: Warum die „Satzung“ der WEG so wichtig für Sie ist

Sie möchten eine Eigentumswohnung erwerben? Sie besitzen bereits eine und haben schon erfahren, dass die Teilungserklärung Streit provoziert? Lesen Sie diesen Ratgeber! Dann werden Sie Ihre Kaufentscheidung auf eine sicherere Basis stellen und wissen, ob und wie Sie Konflikte mit Miteigentümern oder der Verwaltung lösen können.

Nur den wenigsten Immobilienkäufern ist bewusst, dass ihnen bei einer Eigentumswohnung nicht einmal die eigenen vier Wände allein gehören (sofern diese tragend sind). Sie haben sich nicht vorgestellt, dass ihre Nachbarn ein Mitspracherecht beim Austausch „ihrer“ Fenster haben. Und selbst wenn sie darauf gefasst sind, ihr Eigentum gemeinschaftlich mit anderen zu verwalten, kennen sie die

rechtlichen Regeln hierfür oft nicht. Das liegt auch daran, dass das Wohnungseigentum eine rechtlich komplizierte Konstruktion ist. Es gibt dafür ein eigenes Gesetz – das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) – und eine umfangreiche, einzelfallbezogene Rechtsprechung.

Ausgestaltung des gesetzlichen Rahmens

Das Gesetz kann nur einen Rahmen vorgeben. Für die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) werden die Vorschriften des Gesetzes in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung konkretisiert und, soweit zulässig, abgeändert. So bilden diese Dokumente die „Satzung“ der WEG – und sind für das wirtschaftliche und soziale Zusammenleben der Eigentümer maßgeblich.

Notarielle Urkunde(n):

Die **Teilungserklärung** legt fest, welche Räume und Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes wem gehören oder zugeordnet werden.

Die **Gemeinschaftsordnung** kann Bestandteil der Teilungserklärung oder ein eigenständiges Dokument sein. Sie klärt die Rechte und Pflichten unter den Miteigentümern.

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sind für sämtliche Wohnungseigentümer bindend. Sie finden sie im Anhang Ihres notariellen Kaufvertrags über eine Eigentumswohnung oder in einer sogenannten Bezugsurkunde hierzu. Mit Ihrer Unterschrift unter den Kaufvertrag erklären Sie sich auch mit der „Satzung“ einverstanden, die oft für viele Jahrzehnte gilt. Denn von Ausnahmen abgesehen kann sie später nur durch eine neue vertragliche Vereinbarung aller Miteigentümer der WEG geändert werden.

Wunsch nach ausgewogenen Klauseln wird selten erfüllt

Ein Missverständnis gilt es sofort auszuräumen: Was in der „Satzung“ der WEG steht, wurde nicht demokratisch unter den

Wohnungseigentümern ausgehandelt. In dieser Hinsicht ist die Bezeichnung als „Satzung“ oder „Verfassung“ irreführend. Den Inhalt bestimmt der aufteilende Eigentümer, oft eine Wohnungsgesellschaft oder ein Bauträger. Er lässt das Werk von einem Notar aufsetzen und beurkunden.

Das Ziel des Aufteilers ist der Verkauf der Wohnungen. Wie die WEG später zusammenlebt, hat er nicht unbedingt im Fokus. Bei vielen Teilungserklärungen hat man sogar den Eindruck, dass der Bauträger dem Notar die gewünschten Regelungen direkt in den PC diktiert hat. Zwar muss sich der Notar an Recht und Gesetz halten, aber es gibt viel Gestaltungsspielraum.

Beispielsweise enthalten Teilungserklärungen oft Festlegungen, um die Rolle des Verwalters zu Ungunsten der Eigentümer zu stärken. Das ist verständlich, weil der Aufteiler den ersten Verwalter bestellen kann. Ist ihm dieser „gesonnen“, muss er weniger Regress aus seinen Verkaufsverträgen fürchten. Gut für die entstehende WEG ist es hingegen nicht – sie hat nun auf Dauer Probleme, die Verwaltung nach ihren eigenen Wünschen zu gestalten und Gewährleistungsrechte durchzusetzen.

Natürlich kann kein Notar und kein Bauträger in die Zukunft schauen und wissen, welche Regelungen auch noch in

10 oder 20 Jahren gewünscht und ausgewogen sein werden. Das sollte aber kein Freibrief sein, die Teilungserklärung nach dem Motto „Nach mir die Sintflut“ zu gestalten.

Rechtsunsichere Regeln befördern Streit

Aus langjähriger Beratungspraxis weiß Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) zudem, dass viele „Satzungen“ trotz notarieller Beurkundung unwirksame und intransparente Regelungen enthalten. Andere sind schlicht überholt, weil sie seit ihrer Erstellung nie aktualisiert worden sind – und das kann mehr als 60 Jahre¹ her sein.

Wohnen im Eigentum e.V. klärt auf

An den beschriebenen Rahmenbedingungen können wir so schnell nichts ändern. Als Verbraucherschutzverband

und bundesweit wichtigster Interessenvertreter der Wohnungseigentümer arbeitet Wohnen im Eigentum e.V. aber schon lange auf eine Reform des WEGesetzes hin. Bis Änderungen kommen, klären wir über Fallstricke auf und geben Handlungsempfehlungen.

Hierzu dient der vorliegende Ratgeber als Teil eines Projekts², das vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) gefördert wird. Er aktualisiert die Erkenntnisse einer WiE-Studie aus dem Jahr 2006³. Unsere Antwort auf die Frage, warum es so wenige Verbraucherschutzregelungen in Teilungserklärungen gibt, ist darüber hinaus die WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung. Kostenfreier Download: wohnen-im-eigentum.de/muster-gemeinschaftsordnung



¹ Das WEGesetz trat 1951 in Kraft.

² Siehe wohnen-im-eigentum.de/gemeinschaftsordnung

³ Petra Beitlich/Andreas Kühnlein. Teilungserklärungen in der Praxis. Bonn 2006

Alles andere als graue Theorie



Ratgeber und Muster-Gemeinschaftsordnung basieren auf einer Vielzahl aktueller Teilungserklärungen unserer Mitglieder – ein Fundus, der seinesgleichen sucht. Unsere Rechtsberater haben diese Urkunden überprüft und für Sie ausgewertet⁴.

Authentische Erfahrungsberichte von Wohnungseigentümern sind eingestreut. Sie erhöhen den Erkenntniswert nach dem Motto „Das gibt's ja nicht – oder doch?“ Und Sie wissen: Wer nichts Schlechtes erlebt, berichtet nichts. (Die Ausnahme zu dieser Regel setzen wir darum gleich hier an den Anfang!)

Sonnige Aussichten



„Unsere Gemeinschaftsordnung sieht für die Gärten der EG-Wohnungen den Ausschluss von Nadelbäumen vor (unansehnlich und hoch) sowie die Höhenbegrenzung aller anderen Bäume/Pflanzen auf 5 m. Damit ist gewährleistet, dass den Bewohnern im 1. OG nicht die Aussicht zuwächst. Ein gutes Detail.“

Stephan R., Wittlich
WEG mit 6 Einheiten

WiE arbeitet gegen die „Kopf-in-den-Sand-steck-Methode“

Es geht darum, Sie nachhaltig von der Kopf-in-den-Sand-steck-Methode abzuhalten und stattdessen neugierig zu machen: Gehen Sie auf Klauselsuche in dem Dokument, das Ihnen gerade vorliegt!



Aufbau des Ratgebers

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie zunächst, welche Klauseln in der Teilungserklärung (**Kapitel 1**) und der Gemeinschaftsordnung (**Kapitel 2 bis 4**) häufig anzutreffen und wie diese aus Experten-sicht zu bewerten sind.

Bitte beachten Sie: Die Entscheidungskompetenz über die Richtigkeit von Wertungen bleibt allein den Gerichten vorbehalten. Die sich entwickelnde und wandelnde Rechtsprechung kann nie abschließend berücksichtigt werden. Daher geht es WiE vor allem darum, Sie über die Bedeutung von rechtlichen Verklausulierungen aufzuklären und vor Regelungen zu warnen, die in der Praxis Zwietracht säen.

Als Käufer/in: Risiken erkennen

Kapitel 5 richtet sich an Sie als Käufer/in einer Eigentumswohnung. Wie sollen Sie mit der Teilungserklärung umgehen, die Ihnen vorgelegt wird? Erfahren Sie, welchen (geringen) Verhandlungsspielraum Sie haben. Doch wenn Sie schon vor dem Erwerb entdecken, dass am Regelwerk „Ihrer“ WEG etwas richtig faul ist, dann kaufen Sie von diesem Kuchen kein Stück. Es gibt auch noch andere Bäcker, die vielleicht eine schmackhaftere WEG-Satzung zustande gebracht haben.

Als Eigentümer/in: Änderungen erwägen

Kapitel 6 dient Ihnen, wenn Sie bereits eine Wohnung besitzen und schon erfahren haben, dass „Friede, Freude, Eierkuchen“ die falsche Erwartungshaltung an diese Eigentumsform ist. Dann gilt es, missglückte Regelungen zu identifizieren, mit Miteigentümern über Änderungen zu diskutieren und diese möglichst einvernehmlich in die Tat umzusetzen. Lesen Sie, ob und wie das funktionieren kann.

Mehr Sicherheit für Ihre Investition

Checklisten (**Kapitel 7**) sowie ein Überblick über die Leistungen von Wohnen im Eigentum e.V. für Sie als Käufer/in, Wohnungseigentümer/in und Ihre WEG (**Kapitel 8**) runden den Ratgeber ab.

Bedenken Sie: Der Kauf einer Eigentumswohnung ist in vielen Fällen die größte Investition des Lebens. Mit einer individuellen Rechtsberatung fahren Sie Ihr Risiko, Schiffbruch zu erleiden, dann noch deutlicher herunter. Wenn Sie sich durch diesen Ratgeber erst gut informieren, werden Sie beim Rechtsanwalt, den Sie – ggf. über WiE – hinzuziehen, die richtigen Fragen stellen und seine Antworten leichter verstehen. Auch das ist ein Ziel dieses Ratgebers: Sie auf Augenhöhe mit den Experten zu bringen.

⁴ Alexander J. Schmitz-Elsen, LL.M., Rechtsanwalt, Ergebnisbericht zu in den Jahren 2014/15 geprüften Teilungsurkunden – siehe Literaturhinweise auf Seite 95. Positive und negative Klausel-Beispiele in diesem Ratgeber stammen aus diesem Material.



1. Jedem sein Sahnestückchen? Die Aufteilung des Eigentums

In der Teilungserklärung wird das Grundstück samt der Gebäudeanlage in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Der aufteilende Eigentümer legt Folgendes fest:

1. Art, Charakter, Zweckbestimmung der (entstehenden) Anlage
2. Aufteilungsbeschreibung und Aufteilungsplan (Was gehört wem?)
3. Bestimmung der Miteigentumsanteile (Wie viel vom Ganzen gehört anteilig dem einzelnen Eigentümer?)

Dabei gilt: Jedem Miteigentumsanteil ist Sondereigentum zugeordnet an genau bestimmten Räumen und sonstigen Bestandteilen. Die Grundstücksfläche sowie Räume und Gebäudeteile, die mit keinem Miteigentumsanteil verbunden sind, bleiben Gemeinschaftseigentum der WEG.

Die Teilungserklärung muss notariell beurkundet und in das Grundbuch eingetragen sein. Das gilt grundsätzlich auch für künftige Änderungen.



Begriffsbestimmungen:

Gemeinschaftseigentum
gehört der WEG.

Sondereigentum
gehört einem/einer Eigentümer/in und wird

Wohnungseigentum
genannt, wenn es zum Wohnen gedacht ist.

Teileigentum genannt, wenn es nicht zu Wohnzwecken bestimmt ist.

1.1 WOHN- ODER GESCHÄFTSHAUS? ART, CHARAKTER UND ZWECKBESTIMMUNG DER ANLAGE

Viele Teilungserklärungen beginnen mit einer Beschreibung der Eigentumsanlage:

- ▶ Einzelhaus oder Mehrhausanlage,
- ▶ besondere Einrichtungen, z. B. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gärten,
- ▶ Charakter und Zweckbestimmung, z. B. reine Wohnanlage oder gemischte Wohn- und Geschäftsanlage, Anlage für betreutes Wohnen etc.

Lesen Sie die Beschreibung genau. Sie gibt Aufschluss darüber, was Sie als Miteigentümer/in erwartet – und das wird in weiteren Klauseln genauer ausgestaltet sein.

Auf die Risiken „hinter“ der Beschreibung achten

- ▶ Bei einer **Mehrhausanlage** werden oft Untergemeinschaften gebildet, um Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung pro Haus abrechnen zu können. Das wird als gerechter empfunden (und verkauft). Doch solche Konstruktionen sind riskant – siehe ab Seite 66.
- ▶ **Tiefgaragen** sind bequem, oft aber ein Fass ohne Boden bei Sanierungen. Vor allem beim Kauf einer Bestandswohnung sollten Sie den baulichen Zustand



des ganzen Hauses sehr genau prüfen. Klären Sie auch die Frage, ob die WEG bereits Sanierungen beschlossen hat, die noch nicht ausgeführt wurden.

- ▶ Dominieren in der Anlage **Ein- und Zweiraum-Appartements**, rechnen Sie mit vielen Vermietern unter den Miteigentümern. Häufig decken sich aber deren Interessen nicht mit denen von selbstnutzenden Eigentümern. Das beeinflusst die Meinungsbildung in der WEG. Anzunehmen ist, dass es z. B. Diskussionen über „unnötige“ Instandhaltungen geben wird, die nicht auf Mieter umlegbar sind.

- Bei einer **gemischten Wohn- und Geschäftsanlage** sind die Sondereigentumseinheiten im Aufteilungsplan als Wohnungs- oder Teileigentum festgelegt. Rechnen Sie bei Geschäften und Lokalen als Nachbarn mit eventuell viel Laufkundschaft sowie an- und abfahrenden Autos. Gibt es nur Wohnungseigentum, darf hingegen niemand – und auch nicht Sie selbst – einen Copyshop oder ein Café eröffnen. Ob und welche stillen Gewerbe und freiberuflichen Tätigkeiten dann erlaubt sind, erfahren Sie ab Seite 61.



- Dient die Anlage einem **konkret bestimmten Zweck**, etwa dem betreuten Wohnen, durchforsten Sie den Rest der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nach Festlegungen dazu, welche Verträge Sie als Eigentümer/in abschließen bzw. Mietern auferlegen müssen. Lesen Sie dazu die folgenden Erfahrungsberichte und Empfehlungen!

Betreuungsvertrag im Grundbuch

„Bei unserer Wohnanlage ließ der Bau-träger gleich in die Teilungserklärung schreiben, dass jeder Eigentümer ab Fertigstellung seiner Wohneinheit einen Betreuungsvertrag mit einem bestimmten Unternehmen abzuschließen habe. Den Vertrag hängte er an die Teilungserklärung an. Also steht jetzt im Grundbuch, dass Wohnen ohne diese Betreuung in der Anlage nicht möglich ist.“

*Herbert S., Uhlidingen-Mühlhofen
WEG mit 76 Einheiten*

Wohnrecht nur für Senioren

„In unserer Teilungserklärung steht, dass nur Eigentümer und Mieter mit einem Lebensalter von über 50 Jahren in die Wohnanlage einziehen dürfen. Ursprünglich ist das Objekt als Seniorenheim für betreutes Wohnen gebaut. Das Rote Kreuz hat sich aber zurückgezogen und wickelt nur noch alte Verträge mit Bewohnern ab. Ich persönlich habe mich an die Klausel gehalten und an eine Mieterin über 50 vermietet. Andere Eigentümer beachten die Gemeinschaftsordnung einfach nicht.“

*Inge Z., Nürnberg
WEG mit 150 Einheiten*

„Betreutes Wohnen“ – Zur Gültigkeit einer Zweckbestimmung

Bestimmte Investitionskonzepte werden sehr oft in Teilungserklärungen verankert. Betreutes Wohnen ist ein gutes Beispiel hierfür. Die beiden Erfahrungsberichte zeigen, dass das nicht unproblematisch ist. Denn Verträge (Schuldrecht!) bekommen einen anderen Charakter, wenn sie ins Grundbuch eingetragen und mit dem Eigentum verknüpft werden (dingliches Recht!). Sie lassen sich dann nicht einfach ändern oder kündigen, sondern gelten so lange, bis die Teilungserklärung geändert wird – was im Regelfall die notariell beurkundete Zustimmung aller Miteigentümer erfordert und wiederum ins Grundbuch einzutragen ist. Das bedeutet in der Praxis:

- Vertrag ist Vertrag! Jeder Miteigentümer hat gegen die anderen einen Anspruch auf Einhaltung. Verhalten sich einzelne Eigentümer regelwidrig, haben die anderen gegen sie einen Anspruch auf Unterlassung. Bei unsinnigen oder zu engen Vorgaben ist Streit programmiert und endet oft erst nach Jahren vor Gericht.

- Etwas anderes gilt, wenn eine bestimmte Klausel gegen zwingendes Recht verstößt (z.B. „kein Einzug von ausländischen Senioren“ wäre eine nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz verbotene Diskriminierung). Solche Klauseln sind nichtig, auch wenn die Teilungserklärung nicht geändert wird.
- Eine unmöglich einzuhaltende Vertragsklausel (z.B. wenn der Betreuer, an den die Eigentümer sich gebunden haben, insolvent wird) muss ersetzt werden, und zwar entweder durch vertragliche Änderung der Teilungserklärung oder durch (anfechtbaren) Beschluss der WEG, über den im Zweifel ein Richter entscheidet.

WiE-Fazit:

Zu konkrete Ausgestaltung erhöht das Streitrisiko!

Es ist durchaus akzeptabel, wenn der Zweck einer Wohnanlage in der Teilungserklärung festgeschrieben ist. Genau dieser Zweck kann ja ein guter Grund sein, sich gerade in diese WEG einzukaufen. Die konkrete Ausgestaltung sollte jedoch nicht in der Teilungserklärung stehen, sondern von der WEG per Beschluss geregelt werden.

Wichtig ist, dass der WEG die Möglichkeit bleibt, jederzeit per Mehrheitsentscheid über Verträge und deren Änderung beschließen zu können. Nur so bleibt die WEG handlungsfähig und kann auf aktuelle Entwicklungen reagieren.

Eine akzeptable Klausel zur Zweckbestimmung in der Teilungserklärung könnte somit so formuliert sein:

Die Wohnanlage dient dem betreuten Wohnen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, jederzeit einen Rahmenvertrag mit einem Betreuungsträger aufrecht zu halten, der allen Bewohnern des Hauses zumindest die als üblich anerkannten Grundleistungen der Betreuung anbietet.



1.2 EIN WORT, EIN PLAN – AUFTEILUNGSBESCHREIBUNG UND -PLAN

Die Teilungserklärung enthält eine Aufteilungsbeschreibung. Sie legt fest, welche Sondereigentumseinheiten gebildet werden (dass dies baulich geplant bzw. gelungen ist, muss eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der örtlichen Baubehörde bestätigen). Die einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten werden in der Regel durchnummeriert.

Der Beschreibung ist regelmäßig ein Aufteilungsplan als Anlage zur Teilungserklärung beigelegt, aus dem Lage und Größe der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich werden. Der Aufteilungsplan enthält Bauzeichnungen, also Grundrisse und Schnittzeichnungen.

Alle zu demselben Wohn- oder Teileigentum gehörenden Räume müssen dieselbe Kennzeichnung (z.B. Nummer) tragen. Die Angaben in der Aufteilungsbeschreibung und im Aufteilungsplan müssen übereinstimmen. Bei fehlender oder widersprüchlicher Kennzeichnung verbleibt der betreffende Raum im Gemeinschaftseigentum.

Fehlende Sorgfalt rächt sich

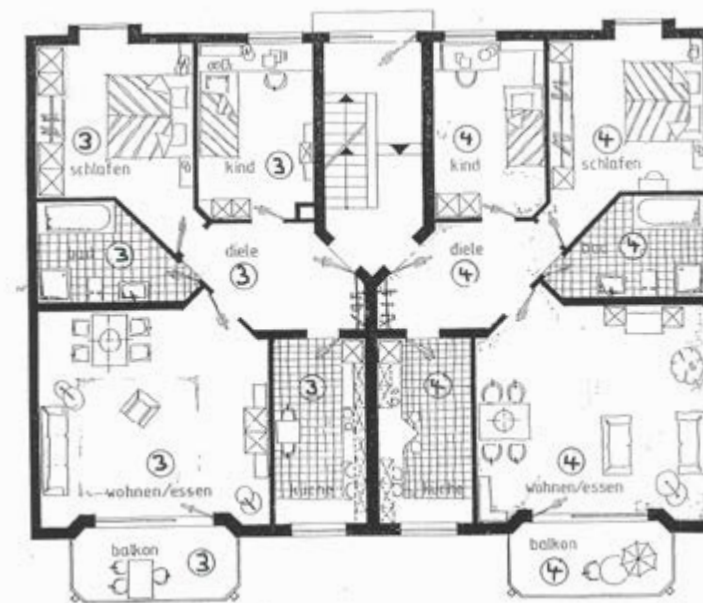
„Bei uns ist ein Raum im Kellergeschoss laut Aufteilungsplan nur über Sondereigentum zu erreichen. Dafür ein Zugangsrecht in der Teilungserklärung festzulegen wurde vom Bauträger versäumt. Jetzt sind wir als WEG auf das Wohlwollen des Sondereigentümers angewiesen, wenn wir den Raum nutzen wollen.“

Ehepaar E., Puchheim
WEG mit 65 Einheiten

Auszug aus einer Aufteilungsbeschreibung (Beispiel):

Miteigentumsanteil in 1/10.000	Wohnungs-/Teileigentum Nr.	Beschreibung des Sondereigentums	Sonstiges
1.600	1	Ladenlokal im Erdgeschoss links	Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht der im Aufteilungsplan markierten Terrasse 1 sowie des Kellerraums 1 und der Stellplätze 9, 10 und 11
1.200	2	Wohnung im Erdgeschoss rechts	Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht der im Aufteilungsplan gekennzeichneten Terrasse 2 sowie des Kellerraums 2 und des Stellplatzes 12
1.200	3	Wohnung im 1. OG	Verbunden mit ...

Grundriss als Bestandteil des Aufteilungsplans (Beispiel):



1.3 ANTEIL 39/1.000STEL – MITEIGENTUMSANTEILE

Eine Eigentumswohnung kaufen – das ist nur eine umgangssprachliche Redewendung. Als Käufer/in erwerben Sie z. B. „einen Miteigentumsanteil von 39/1.000stel am Grundstück (Flur/Flurstück ...) verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung Nr. 10 und dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum 10.“

Der Miteigentumsanteil (MEA) bezeichnet den Anteil, mit dem jede/r Wohnungs- und Teileigentümer/in am Gemeinschaftseigentum der WEG beteiligt ist. Die Zuteilung ist fest verbunden mit dem Sondereigentum. Sondereigentum und Miteigentumsanteile sind untrennbare Bestandteile des Eigentums. Sie können diese also nicht getrennt erwerben oder verkaufen.

Die Miteigentumsanteile werden vom aufteilenden Eigentümer festgelegt und angegeben in 1000steln, 1.000steln oder 10.000steln. In der Regel orientieren sie sich an der Wohnungsgröße. Oft werden aber auch noch andere Werte mit einbezogen, z. B. eine Südlage der Wohnung, das Stockwerk oder Nutzungsvorteile. Eine solche Gewichtung wird in der Regel nicht transparent dargestellt oder erklärt. Deshalb ist die Größe der MEA in vielen Fällen nicht nachvollziehbar. Dem Auf-

teiler wird also auch in dieser Sache ein großer Ermessensspielraum eingeräumt.

Die Folgen der MEA-Festlegung sind für Sie als Eigentümer/in erheblich. Denn der Miteigentumsanteils ist z. B. Maßstab für

- ▶ die Verteilung der Kosten des Gemeinschaftseigentums (soweit hierfür kein anderer Schlüssel festgelegt ist),
- ▶ die Bestimmung der Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung oder
- ▶ Beschlüsse über Baumaßnahmen.

Teilender Eigentümer behält Mehrheit!

„Auf eine Gewerbefläche im Erdgeschoss entfallen bei uns 54 % der Miteigentumsanteile. Weitere 30 Wohnungseigentümer teilen sich den Rest. Weil der Gewerbetreibende auch der teilende Eigentümer war, ließ er in die Teilungserklärung schreiben, dass sich die Stimmkraft nach MEA richtet. Somit hat er die Mehrheit und bestimmt jetzt unzählige Entscheidungen der WEG im Alleingang, z. B. die Wahl des Verwalters. Die anderen 30 Eigentümer können nichts dagegen machen.“

Hartmuth B., Pirmasens
WEG mit 31 Einheiten

Klarheit gewinnen über MEA

Auch die Bemessung der Stimmkraft⁵ der einzelnen Wohnungseigentümer kann sich nach ihren Miteigentumsanteilen richten, wenn das nämlich so in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist (der rechtliche Regelfall hierfür ist jedoch das Kopfprinzip, siehe ab Seite 27). Welche Auswirkungen das dann haben kann, zeigt der Erfahrungsbericht auf der Vorseite.

Um Konflikten über Kostenverteilung und Stimmrechte vorzubeugen, sollten Sie bei Erwerb einer frisch aufgeteilten Wohnanlage vom Verkäufer eine schriftliche Aufschlüsselung der MEA nebst Erläuterung fordern – vor allem, wenn gleich große Wohnungen mit unterschiedlichen MEA versehen sind. Wenn Sie eine schon ältere Bestandswohnung kaufen, schauen Sie sich die MEA genau an, um später keine Überraschung zu erleben.

1.4 MEIN, DEIN, UNSER? – SONDER- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Alle Teile eines Gebäudes, die in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt werden, bleiben gemeinschaftliches Eigentum. Das betrifft meist den Keller, Abstellräume, Waschküchen und sogar Hausmeisterwohnungen sowie Außenflächen und Garten. Die Unterschiede:

- ▶ Über das Gemeinschaftseigentum können Sie nur gemeinschaftlich mit Ihren Miteigentümern verfügen. Mit Ihrem Sondereigentum dürfen Sie prinzipiell nach Belieben verfahren, es gestalten, vermieten etc.
- ▶ Genauso wichtig ist die Kostenseite: Für die Instandhaltung des Sondereigentums sind Sie als Sondereigentümer verantwortlich. Die Kosten des Gemeinschaftseigentums werden nach

Kostenschlüsseln auf alle Wohnungs- und Teileigentümer umgelegt.

Gesetz und Gemeinschaftsordnung regeln Details und Ausnahmen – dazu später mehr. Zwei wichtige Erkenntnisse möchten wir Ihnen schon hier vermitteln:

Erstens: Gemeinschaftseigentum muss bezahlt und verwaltet werden

Je mehr Flächen und Anlagen es im Gemeinschaftseigentum der WEG gibt, z. B. Aufzug, Tiefgarage, Sauna, Schwimmbad, Gästezimmer, Kinderspiel- oder Grillplatz, umso höher wird das Bewirtschaftungsgeld und umso komplizierter sind Willensbildung und Verwaltung. Schauen Sie sich die Aufteilung also sehr genau an:

⁵ Die Stimmkraft entscheidet über die Wirkung (= Kraft) der Stimme bei der Berechnung eines Abstimmungsergebnisses. Demgegenüber ist das Stimmrecht das mit dem Miteigentum verbundene Recht, an Abstimmungen und somit WEG-Beschlüssen teilzuhaben.

Was in dem Haus, in das Sie sich einkaufen möchten oder eingekauft haben, gehört NICHT Ihnen oder anderen Sondereigentümern – und kann deshalb teuer werden?



Hausmeisterwohnung im Gemeinschaftseigentum

„Ein absoluter Albtraum, da die Konsequenzen dramatisch sind: Einstimmigkeit erforderlich, wenn Wandlung zum Sondereigentum angedacht wird, gemeinsame Steuererklärung, nicht zurechenbare Betriebskosten, da keine separate Einheit ... Jede Jahresabrechnung ist zweifelhaft.“

Angelika M., München
WEG mit 8 Einheiten

Zweitens: Nicht jede Zuordnung ist gültig

In der Teilungserklärung steht, dass der frei zugängliche und von allen benutzbare Aufzug zum Sondereigentum der Dachgeschosswohnung gehört? Überraschung – so weit geht die Macht des Aufteilers dann doch nicht! Eine solche Regelung ist nichtig.

Nach § 5 Abs. 2 WEGesetz bleiben alle Gebäudebestandteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Gleiches gilt für Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Was genau damit gemeint ist, muss die Rechtsprechung definieren.

Um hier mehr Rechtssicherheit zu schaffen, stehen in 95 % der von Wohnen im Eigentum e.V. geprüften Teilungserklärungen Festlegungen, was konkret als Sonder- und Gemeinschaftseigentum betrachtet werden muss. Ob alle diese Zuordnungen ein Richter bestätigen würde, weiß niemand sicher vorherzusehen. Dennoch ist es sinnvoll, wenn sich Festlegungen zum Gemeinschaftseigentum in der Teilungserklärung finden, allein um die einzelnen Eigentümer hierüber aufzuklären sowie Missverständnissen und damit Streit vorzubeugen.

Nach ständiger Rechtsprechung ist Folgendes zwingend Gemeinschaftseigentum:

- ▶ Außenwände und Baukern,
- ▶ baukörperliche Abgrenzungen des Sondereigentums, also Dach, Fenster, Wohnungs- und Hausabschlusstüren, Bodenplatte oder Bodenwanne,
- ▶ Energiekonzept des Baukörpers, also Dämmung, Isolierung, zentrale Klimatisierung und Beheizung,
- ▶ Versorgung, also Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation,
- ▶ Ver- und Entsorgungsleitungen⁶,
- ▶ Verkehrsflächen, Zu- und Abwege,
- ▶ Außenflächen (Dachflächen, Dachterrassen, Balkone, Balkonverglasungen, Terrassen, Wintergärten, Gartenflächen, Garagen, Stellplätze außen, etc.).

Wie warnt: Abweichungen provozieren Rechtsstreit!

Ist in der Teilungserklärung, die Sie betrachten, solches Gemeinschaftseigentum dem Sondereigentum zugeordnet? Dann gehen Sie davon aus, dass in der WEG darüber Auseinandersetzungen entstehen können, wenn nicht sogar Gerichtsprozesse.

Finden Sie in der Teilungserklärung besonders „kreative“ Festlegungen zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum, sollten Sie stets genau hinterfragen, was diese bedeuten. Kuriose Folgen sind nicht selten, wie der nächste Erfahrungsbericht zeigt.

Heizungsraum im Sondereigentum!

„Nur die Heizungsanlage ist zwingend Gemeinschaftseigentum, nicht aber der Raum, in dem diese steht. Bei der Privatisierung unseres Hauses sind die Heizungsräume im Besitz der Wohnungsgesellschaft verblieben, die diese auch nicht an unsere WEG zu veräußern gedenkt. Sie stellt uns den Raum so lange zur Verfügung, wie wir bei der Heizanlage und der Wartungsfirma bleiben, bei der es sich genau besehen um ihre Tochterfirma handelt. Wenn wir eine andere Form der Beheizung wollten, müsste jemand der Eigentümer seinen Keller als neuen Heizungsraum abtreten.“

Gabriela H., Bremen
WEG mit 70 Einheiten

⁶ Ob Leitungen bis zum Abzweig ins Sondereigentum oder weiterführend zum Gemeinschaftseigentum gehören, wird in der Rechtsprechung differenziert betrachtet (BGH, 8.7.2011, Az. V ZR 176/10). Regelungen in der Teilungserklärung dazu sind unsicher.

1.5 RESERVIERT FÜR WOHNUNG NR. 17 – SONDERNUTZUNGSRECHTE

Gartenflächen gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Damit andere Bewohner aber nicht ständig am Küchenfenster vorbeilaufen oder die Terrasse vor dem Wohnzimmer überqueren, kann ein Wohnungseigentümer – aus diesen und anderen Gründen – für einen Teil des Gartens oder der Terrasse das alleinige und ausschließliche (Sonder-)Nutzungsrecht erhalten. Solche Sondernutzungsrechte können an Gebäudeteilen, Grundstücksflächen und Räumen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, vergeben werden. Sie müssen in das Grundbuch eingetragen sein, um dauerhaft zum jeweiligen Sondereigentum zu gehören.

Üblicherweise gibt es Sondernutzungsrechte an Keller- und Abstellräumen, Gärten, Terrassen, Stellplätzen, Spitzböden in Dachgeschossen, Balkonen, Dachterrassen etc. Sie werten die einzelne Eigentumswohnung erheblich auf, können aber auch mit Pflichten – etwa der Instandhaltung – verbunden sein.

Aufteilungsbeschreibung und Aufteilungsplan vergleichen

Ein Sondernutzungsrecht muss zweifelsfrei bezeichnet werden und auch konkret und unmissverständlich gegen andere

Sondernutzungsrechte abgegrenzt sein. So kann es in der Aufteilungsbeschreibung heißen: „Am Kellerraum Nr. 5, der Garage Nr. 8 und dem Stellplatz Nr. 9 werden Sondernutzungsrechte begründet und der Wohnung Nr. 15 zugeordnet.“ Diese Flächen oder Räume sind dann für den (künftigen) Eigentümer der Wohnung Nr. 15 zur ausschließlichen Nutzung „reserviert“, auch wenn diese noch nicht verkauft ist.

WiE warnt: Fehler kosten das Sondernutzungsrecht!

Prüfen Sie vor Abschluss des Kaufvertrags die fehlerfreie Zuweisung Ihrer Sondernutzungsrechte zu den entsprechenden Flächen und Räumen. Vergleichen Sie dazu den Text der Teilungserklärung mit dem Grundriss (Aufteilungsplan), auf dem Lage und Größe der Flächen und Räumlichkeiten eingezeichnet sind. Bei fehlender oder falscher Zuordnung entsteht das Sondernutzungsrecht nicht. Der Stellplatz oder der Raum kann dann von allen Bewohnern genutzt werden. (Und ob Sie Ihren Verkäufer dafür in Regress nehmen können, steht in den Sternen.)



1.6 DIE FINGER IM SPIEL BEHALTEN – ÄNDERUNGSVOLLMACHTEN DES VERKÄUFERS

Insbesondere bei Neubauprojekten, aber auch bei komplexen Altbausanierungen, behält sich der aufteilende Eigentümer häufig vor, die Festlegungen in der Teilungserklärung noch nachträglich zu verändern. Er möchte damit Spielraum gewinnen, um z.B.

- bauliche Abweichungen vom Plan in der Bauphase durch Änderung der Teilungserklärung auszugleichen oder

- die unattraktiveren Wohnungen besser zu verkaufen, indem er in der Verhandlungsphase noch Sondernutzungsrechte an (größeren) Kellerräumen oder Gartenflächen vergibt, die zunächst noch als Gemeinschaftseigentum gekennzeichnet sind.

Als Erwerber/in haben Sie hingegen ein großes Interesse daran, nur für das zu zahlen, was Ihnen nach der Teilungserklärung wirklich zusteht. Daher sollten solche Änderungsvorbehalte uneingeschränkt für Sie nicht akzeptabel sein. Doch auch Einschränkungen sind mit Vorsicht zu genießen, wie die folgenden Klauselbeispiele zeigen.



Zu weitreichende Änderungs-vollmachten

Die Veränderungsvollmacht besteht bis zur Veräußerung der letzten Sonder- oder Teileigentumsinheit (oder: ... erlischt, wenn sämtliche Eigentumseinheiten verkauft sind).



Das ist zu weitreichend! Häufiger Trick: Der aufteilende Bauträger behält eine kleine Wohnung für sich und bleibt so „auf ewig“ änderungsbefugt.

Der aufteilende Eigentümer behält sich das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung der Dachflächen, Kellerräume und Stellplätze vor, um diese – solange er Grundstücksmiteigentümer ist – zu einem späteren Zeitpunkt als Sondernutzungsrechte zuzuordnen.



Auch hier könnte die Zuordnung auf ewig herausgeschoben werden – siehe oben.

Die Veränderungsvollmacht besteht, soweit das Sondereigentum in seiner Größe nicht verändert und wirtschaftlich nicht beeinträchtigt wird.



Ebenfalls nicht akzeptabel! Der Wert des Sondereigentums richtet sich auch nach der Lage im Haus, den Lichtverhältnissen etc. Wann eine „wirtschaftliche Beeinträchtigung“ gegeben ist, klärt diese Klausel zudem nicht.

Der aufteilende Eigentümer behält sich vor, Aufwendungen auf das Gemeinschaftsvermögen zu machen.



Klingt harmlos, ist aber eine böse Falle. Hier kann der Aufteiler z. B. nachträglich noch einen Wintergarten anbauen und sowohl die Bau- als auch die Instandhaltungskosten nach allgemeinen Grundsätzen auf alle Miteigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen umlegen. So kommen auf Käufer Kosten zu, mit denen sie nie gerechnet haben.

Änderungen nur mit Zustimmung

Die Veränderungsvollmacht besteht ab der Eintragung der Auflassungsvormerkung künftiger Wohnungseigentümer nur mit deren Zustimmung, die dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist.



Das schließlich ist eine akzeptable Regelung. So kann der Bauträger notwendig werdende Änderungen der Teilungserklärung noch vornehmen, aber nicht über den Kopf der bereits mit Auflassungsvormerkung eingetragenen Käufer hinweg. Im notariellen Kaufvertrag kann geklärt sein, welchen Änderungen sie zustimmen müssen (z. B. „Abweichungen der Raumgröße von bis zu 3 qm, Sondernutzungsrecht an einem Keller-raum von mindestens 5 qm Größe); dann kennen sie zumindest ihr Risiko. Um Eintragungen im Grundbuch zu erleichtern, ist die Erteilung einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmacht vertretbar.

Bauabweichungen ohne Änderung der Teilungserklärung?

Was geschieht, wenn der Bauträger anders baut, als es in der Teilungserklärung steht, und diese Änderungen dann nicht ins Grundbuch eintragen lässt? In einem solchen Fall – siehe Erfahrungsbericht! – gilt: Der Bauträger muss das liefern, was er mit jeder Käuferin und jedem Käufer vereinbart hat. Gewährleistungsansprüche ergeben sich aus dem Kaufvertrag. Der einzelne Käufer muss seine Ansprüche im Zweifel vor Gericht klären lassen.

Größere Wohnfläche als angegeben

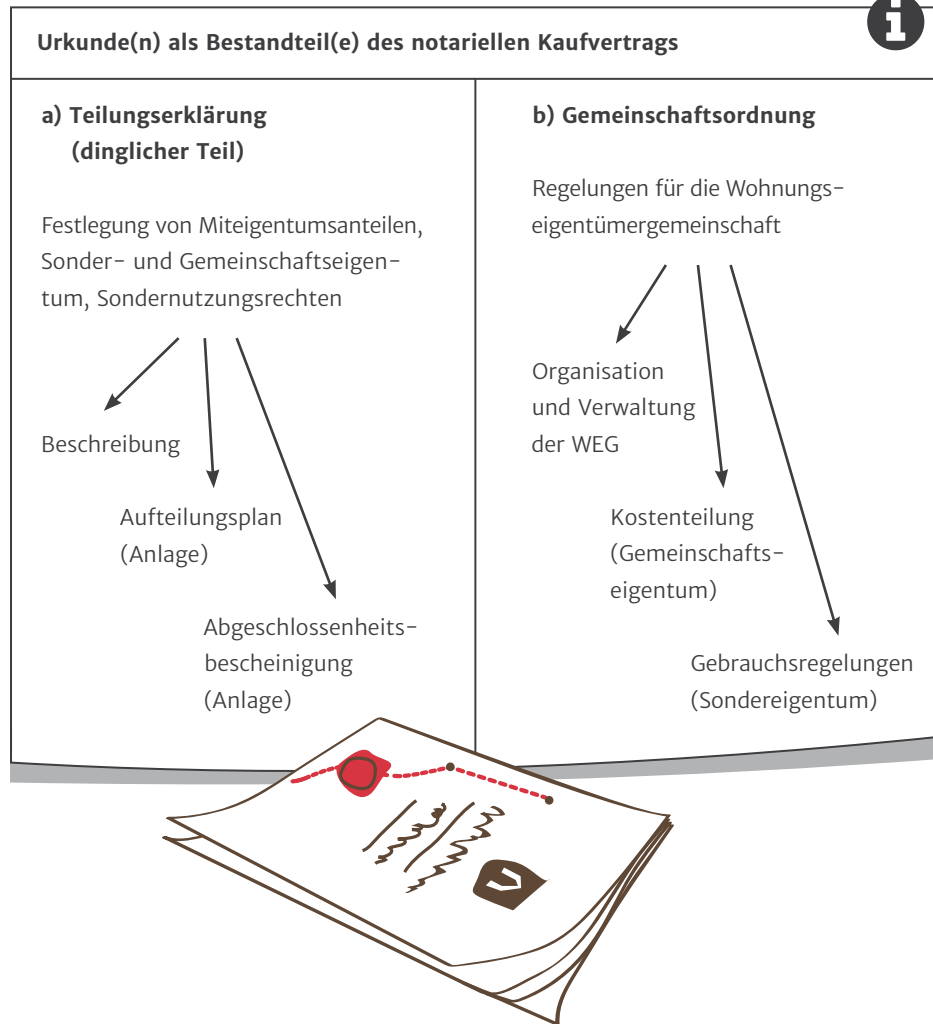


„Zum Zeitpunkt, als der Bauträger noch alle Eigentumsrechte besaß, hat er beschlossen, einige Wohnungen und Terrassen zu Lasten des Gemeinschaftseigentums zu vergrößern. Diese Veränderungen sind weder in die Teilungserklärung noch in den Aufteilungsplan eingegangen. Da wir Kosten des Gemeinschaftseigentums nach den Wohnflächen laut Teilungserklärung verteilen, sind die Eigentümer der vergrößerten Wohnungen begünstigt. Unser Verwalter ist nicht bereit, Beschlüsse zur Berücksichtigung der Vergrößerungen bei der Aufteilung der Kosten zu initiieren.“

Helmut I., Winstadt
WEG mit 53 Einheiten



Übersicht: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung – Was regelt welcher Abschnitt?



2. An der großen Kaffeetafel: Die Organisation und Verwaltung der WEG

Als Wohnungskäufer/in erwerben Sie Sondereigentum für sich allein sowie Miteigentum am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Sie werden somit – rechtlich ausgedrückt – Teilhaber in einer Bruchteilsgemeinschaft. Die WEG ist dabei eine eigene, teilrechtsfähige „Persönlichkeit“, die Gelder und Rechte besitzt. Sie entsteht mit Eintragung mindestens eines weiteren Eigentümers neben dem Aufteiler im Grundbuch⁷.

Das Verhältnis aller Miteigentümer zueinander und zur WEG muss organisiert und verwaltet werden. Grundregeln hierfür finden sich im WEGesetz, §§ 10 bis 29. In der Gemeinschaftsordnung kann Ergänzendes, in gewissem Umfang auch Abweichendes stehen. Ob ein solcher Text

mit „Gemeinschaftsordnung“, anders oder gar nicht überschrieben ist, bleibt unerheblich.

Was in der Gemeinschaftsordnung steht, hat nachhaltige Auswirkungen nicht nur auf den Frieden innerhalb der WEG, sondern auch auf die wirtschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümer. Das heißt für Sie:

- ▶ Unklare und ungünstige Regelungen können sich sehr negativ auf Ihre Finanzen auswirken.
- ▶ Andererseits muss die Gemeinschaftsordnung „gelebt“ werden. Auch wenn sie „gute“ Rahmenbedingungen vorgibt, liegt es noch immer in den Händen der einzelnen Eigentümer, ob und wie sie ihre Rechte tatsächlich ausüben.

⁷ BGH, 5.6.2008, Az. V ZB 85/07: Die WEG entsteht, wenn ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist.

Alles hängt vom Miteinander ab

„Unser Haus besteht aus 33 Wohneinheiten, davon 16 im Familienbesitz mit je 1 Stimme je Wohneinheit. Verwalter, Aufsicht im Haus, Vorstand im Beirat – alles Familie. Die übrigen Bewohner: überwiegend Mieter, Altersdurchschnitt 85 Jahre. Ich bewohne meine Wohnung selbst, bin 66 Jahre und die einzige, die noch den Mund aufmacht. Doch wegen der Mehrheitsverhältnisse im Haus kann ich nichts unternehmen – außer auf eigene Kosten gegen alle vor Gericht zu ziehen.“

Ingrid S., Bad Driburg
WEG mit 33 Einheiten

WiE-Muster-Gemeinschafts- ordnung beachten!

Ergänzend zu den Ausführungen in diesem Ratgeber hat WiE eine Muster-Gemeinschaftsordnung herausgebracht und aktuell überarbeitet. Diese steht zum Download für Sie bereit unter [wohnen-im-eigentum.de/muster-gemeinschaftsordnung](#). Entnehmen Sie auch diesem Dokument die aus unserer Erfahrung empfehlenswerten Regelungen zu den Bereichen, die im Folgenden besprochen werden.

2.1 DOCH KEIN KAFFEEKRÄNZCHEN – EIGENTÜMERVERSAMMLUNG UND STIMMRECHTE

Über die Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung. Diese Versammlung ist das oberste Organ der WEG. Für den ordnungsgemäßen und transparenten Ablauf von Eigentümerversammlungen sollten in der Gemeinschaftsordnung eine Vielzahl von Regelungen stehen.

Ein/e Eigentümer/in, eine Stimme?

Das Wohnungseigentumsgesetz⁸ sieht vor, dass in der Eigentümerversammlung jedem Sondereigentümer eine Stimme zusteht (Kopfprinzip). Dies gilt unabhängig davon, ob ihr oder ihm eine Wohnung, mehrere Wohnungen oder nur eine Garage gehört. Die Gemeinschaftsordnung kann aber ein anderes Stimmkraft-Prinzip festlegen. Welche Regelung die ausgewogenste ist, hängt von der Situation der jeweiligen Eigentümergemeinschaft ab.

Gehört mehreren Personen ein Sondereigentum gemeinsam, können sie das ihnen gemeinsam zustehende Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Mögliche Regelungen der Stimmkraft:

Kopfprinzip

Jeder, der in der Anlage ein oder mehrere Sondereigentume besitzt, hat eine Stimme.

Objektprinzip

Jeder hat so viele Stimmen, wie er Sondereigentume in der Anlage besitzt.

Verhältnis- oder Wertprinzip

Die Stimmkraft richtet sich nach den eingetragenen Miteigentumsanteilen.

Risiko: Mehrheitseigentümer

Stimmkraft-Regelungen sind auch dann wirksam, wenn hierdurch einem Wohnungseigentümer die absolute Mehrheit bei den Abstimmungen eingeräumt wird (Majorisierung). Für alle anderen Wohnungseigentümer bedeutet das, sie können eigene Vorstellungen, die von denen des Mehrheitseigentümers

abweichen, nicht durchsetzen. Allerdings darf der Mehrheitseigentümer sein Recht nicht missbrauchen – was der Fall wäre, wenn er gegen die Interessen der WEG verstößt, z. B. einen nachweislich nicht geeigneten Verwalter einsetzt. (Dagegen könnten die anderen Wohnungseigentümer gerichtlich vorgehen.)

Achtung: In manchen Gemeinschaftsordnungen wurde versucht, über „kreative“ Regelungen zur Ausübung des Stimmrechts vermeintlich unnötige Diskussionen zu vermeiden. Erreicht wird damit eher das Gegenteil, wie der folgende Erfahrungsbericht zeigt. Werten Sie also auch solche Klauseln als Risiko.

Enthaltung? Gibt's nicht!

„Uns macht die Regelung ‚Enthaltungen werden wie Nein-Stimmen gezählt‘ sehr zu schaffen. Eigentümer, die sich enthalten, haben keine Meinung zum Inhalt des Beschlusses. Sie verstehen aber nicht, dass sie ihn ungewollt kippen können. Dann wird z. B. kein Baumpflegeschnitt durchgeführt. Im nächsten Jahr wird der Beschlussantrag anders formuliert, um die Durchführung zu erreichen. Das ist natürlich sehr nervig. Wir haben es schon vielfach diskutiert, aber die Gemeinschaftsordnung könnten wir nur mit 198 ‚Ja-Stimmen‘ ändern, was wohl unmöglich ist.“

Sonja B., Rostock
WEG mit 198 Einheiten

MINDESTENS eine Jahresversammlung durchführen

§ 24 Abs. 1 WEGesetz ordnet an, dass der Verwalter der WEG mindestens einmal im Jahr eine Wohnungseigentümerversammlung einberuft. Das sollte in der Gemeinschaftsordnung jedenfalls beibehalten, besser noch ausgebaut werden. Nur so behalten Sie als Wohnungseigentümer/in einen Überblick über die WEG-Finanzen und die Verwaltungstätigkeit.



Weitere Versammlungen im Jahr sind wünschenswert, um Entscheidungen in der Gemeinschaft vorzubereiten und herbeizuführen. Leider hat sich aber die einmalige Eigentümerversammlung pro Jahr eingebürgert, was den Willensbildungsprozess erschwert.

Eine Gemeinschaftsordnung darf vom Grundsatz der mindestens jährlichen Eigentümerversammlung sogar „nach unten“ abweichen. Das ist als besonders riskant zu werten. Die WEG gibt damit quasi ihre Handlungsfähigkeit auf.

Verwalter verweigert Eigentümerversammlung

„Die Eigentümerversammlung braucht nicht jährlich stattzufinden, heißt es in unserer Gemeinschaftsordnung. Ich konnte den Verwalter nicht dazu bewegen, eine solche in diesem Jahr durchzuführen. Auf meine Anfrage lehnte er das unter Hinweis auf die von mir unterzeichnete Teilungserklärung ab. Und jetzt?“

Alois V., Aichbach
WEG mit 53 Einheiten

Verlangen mehr als 25 % aller Miteigentümer die Einberufung einer Versammlung, muss der Verwalter das nach § 24 Abs. 2 WEGesetz umsetzen. Aber Achtung: Selbst das kann in der Gemeinschaftsordnung noch abgeändert worden sein. Eine Heraufsetzung der 25% auf 40% oder sogar 49% der Miteigentümer ist aber eine gravierende Einschränkung Ihrer Rechte und von daher abzulehnen.

WiE-Tipp: Beirat einschalten!

Was tun, wenn der Verwalter nicht einlädt, obwohl er das muss? Entweder lädt dann der Verwaltungsbeirat nach § 24 Abs. 3 WEGesetz ein oder das Gericht kann ein Mitglied der WEG dazu ermächtigen.

Beschlussfähigkeit der Versammlung

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ist im WEGesetz geregelt. Danach müssen die anwesenden, stimmberechtigten Eigentümer mehr als 50 % der Miteigentumsanteile vertreten.

Diese Mehrheitsanforderung wird in den Gemeinschaftsordnungen häufig reduziert, um die Beschlussfähigkeit einer Versammlung auch dann zu gewährleisten, wenn nur Eigentümer mit insgesamt zu wenigen Miteigentumsanteilen anwesend sind. Solche Regelungen gelten als unproblematisch, da die Wohnungseigentümer bereits mit der Einladung alle Beschlussgegenstände erhalten müssen und somit im Vorfeld entscheiden können, ob sie ihre Anwesenheit in der Versammlung für erforderlich halten, sich vertreten lassen oder einfach fernbleiben. Es heißt, sie seien auf diese Weise vor Überraschungsbeschlüssen geschützt.

Leider ist das nur in der Theorie richtig. Denn falsch zu Stande gekommene Beschlüsse der Versammlung können bestandskräftig werden, wenn nämlich kein Eigentümer sie binnen eines Monats bei Gericht anfechtet. Nichtig Beschlüsse – also solche außerhalb der Beschlusskompetenz oder solche mit gesetzeswidrigen Inhalten – entfalten zwar keine

Rechtswirkung. Aber auch bei diesen ist ein Richterspruch erforderlich, um die Nichtigkeit mit Wirkung gegenüber allen feststellen zu lassen.

Je mehr Eigentümer in der Versammlung anwesend sind, um falsche oder nichtige Beschlüsse zu erkennen und zu verhindern, umso weniger Ärger mit Anfechtungen und Gerichtsgängen hat die WEG. Daher kann Wohnen im Eigentum e.V. die Reduzierung der Voraussetzungen der Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung durch die Gemeinschaftsordnung nicht gutheißen.



Zweitversammlung in 60 Minuten?

Eine Zweitversammlung, auch Eventualversammlung genannt, kann nach dem WEGesetz ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile Beschlüsse mit Mehrheit der anwesenden

Stimmen treffen. Der Gesetzgeber eröffnet diese Möglichkeit, damit jede WEG auch bei großem Desinteresse der Miteigentümer handlungsfähig bleibt, denn nur in der Eigentümerversammlung kann die WEG ihren Willen bilden und äußern.

Der Gesetzgeber hat über Form und Fristen einer Zweitversammlung keine Bestimmungen getroffen. Ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit sind alleinige Voraussetzungen für wirksame Beschlüsse. So könnte in der Zweitversammlung eine einzige Stimme entscheiden, was dann für alle Miteigentümer der WEG gilt!

WiE empfiehlt: 3-Wochen-Frist!

Um so etwas zu vermeiden, sollte in der Gemeinschaftsordnung für die Einberufung der Zweitversammlung eine Frist von drei Wochen festgelegt sein. Dann kann sich jede/r Miteigentümer/in noch einmal aufs Neue und mit genügend Vorlauf für die Terminplanung überlegen, ob er nicht doch teilnehmen oder sich vertreten lassen will – anstatt die Entscheidungen den (wenigen) Miteigentümern zu überlassen, die vermutlich erscheinen werden.



2.2 WER DARF, WER DARF NICHT? – VERTRETUNGSREGELUNGEN

Vertretungsvollmachten dienen der reibungslosen und ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Daher ist es sinnvoll, dass Gemeinschaftsordnungen Regelungen hierzu enthalten.

Freie Vertretung oder Beschränkung

Festgelegt ist häufig, wen einzelne Eigentümer schriftlich bevollmächtigen dürfen, sie auf der Wohnungseigentümerversammlung zu vertreten, um ihr Stimmrecht auszuüben.

Mögliche Vertretungsregeln:



Freie Vertretung

durch eine beliebige Person, die der Eigentümer bestimmt

Beschränkte Vertretung

nur durch bestimmte Personen, z. B. Ehepartner/eingetragene Partner, Angehörige, andere Wohnungseigentümer, Betreuer und zur Verschwiegenheit verpflichtete Berufsgruppen, Verwalter

Vertretungsbeschränkungen sollen die Ausübung des Stimmrechts durch externe Stellvertreter einschränken. Da Eigentümerversammlungen grundsätzlich nicht öffentlich sind, sollen Unbekannte oder Außenstehende möglichst ausgeschlossen

werden. Allerdings kann das Prinzip der Nichtöffentlichkeit mit dem Interesse einzelner Wohnungseigentümer kollidieren, die sich sachgerecht vertreten lassen wollen oder alters-/krankheitsbedingt vertreten lassen müssen.

Generalvollmacht reicht nicht aus!?

„In der Teilungserklärung der Eigentumswohnung meines Bruders steht: ‚Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft vertreten lassen.‘ Allerdings verwalte ich im Rahmen einer Generalvollmacht sämtliche Angelegenheiten meines Bruders. Die Aussperrklausel macht es mir nach

Auskunft des Verwalters sogar unmöglich, gemeinsam mit meinem Bruder an den Versammlungen teilzunehmen. Ich finde diese Regelung absolut veraltet! So bleibt meinem Bruder aufgrund seiner persönlichen Einschränkungen als behinderter Mensch eine faire Vertretung bei den Beschlüssen seiner WEG verwehrt.“

Harald G., Kaufering
WEG mit 24 Einheiten

Ob Wohnungseigentümer entgegen der Teilungserklärung persönliche Berater in die Eigentümerversammlung mitnehmen dürfen, wenn sie ein berechtigtes Interesse nachweisen, ist rechtlich umstritten. Es bleibt auch hier nur der Gang vor Gericht, um es im Einzelfall zu klären.

Wenn die Gemeinschaftsordnung eine Vertretungsbeschränkung fest schreibt, sollte die Bevollmächtigung aller Familienangehörigen, Betreuer sowie der Miteigentümer (Nachbarn) möglich sein.



WiE rät: Keine Dauervollmachten erteilen!

Hinweis am Rande: Stellen Sie als Eigentümer keine Dauervollmachten, also uneingeschränkte und unbeschränkte Stimmrechtsvollmachten

aus – weder für die Verwaltung noch für andere. Den Verwalter zu bevollmächtigen empfiehlt Wohnen im Eigentum e.V. wegen möglicher Interessenkonflikte grundsätzlich nicht.

**Mehrpersonen-Eigentümer**

Eigentumswohnungen gehören häufig mehreren Personen. Die Gemeinschaftsordnung sollte für solche Fälle eine Pflicht zur schriftlichen Bevollmächtigung eines Vertreters enthalten. Dann müssen z.B. Dokumente nicht allen Eigentümern zugestellt werden und es ist geklärt, wer bei Beschlüssen das gemeinsame Stimmrecht ausübt. Empfehlenswerte Regelungen hierzu:

- Mehrere Eigentümer einigen sich auf eine Person als Vertreter oder

- alle Mehrpersoneneigentümer bevollmächtigen sich gegenseitig.

Wohnsitz im Ausland

Ebenso sollten Gemeinschaftsordnungen Zustellungsregelungen für Eigentümer mit Wohnsitz im Ausland enthalten. Durch die Pflicht, einen Bevollmächtigten im Inland zu benennen, erspart sich die WEG die rechtlich nicht entschiedene Diskussion darum, ob bei Zustellungsschwierigkeiten der Verwalter zur Entgegennahme von Schreiben etc. berechtigt ist.

2.3 VERTRAUEN IST GUT ... – FESTLEGUNGEN FÜR DIE VERWALTERTÄTIGKEIT

Die meisten WEGs verwalten sich nicht selbst, obwohl das zulässig ist. Sie bestellen hierfür einen gewerblich tätigen Verwalter. Vorgaben für dessen Tätigkeit stehen in §§ 26 bis 28 WEGesetz. Die Gemeinschaftsordnung sollte Rahmen-

vorgaben, die über das Gesetz hinausgehen, zu den Pflichten des Verwalters enthalten. Solche Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind dann für den Verwalter verbindlich.

Keine Preise, keine Gebühren!

„In die Gemeinschaftsordnung gehören keine absoluten Werte, die Änderungen unterliegen. Beispiel: Bei einem meiner Objekte ist der Preis für die monatliche Verwaltungsgebühr angegeben: DM 19,50. Wäre ja schön, wenn sich da für ein guter Verwalter finden ließe. Wir ignorieren es einfach, aber rechtssicher ist das nicht!“

Wolfgang K., Meerbusch
WEG mit 18 Einheiten



Konkretisiert werden sollten die Bedingungen erst im Verwaltervertrag. Sonst schränkt sich die WEG zu stark in ihren Entscheidungen ein bzw. muss „unmögliche“ Regelungen per Beschluss aus der Welt schaffen – immer mit dem Risiko, dass der Beschluss angefochten wird, weil er der Teilungserklärung widerspricht.

Beschränkung der Bestellung

Bei der Neuerrichtung von Wohnungseigentum beschränkt das WEGesetz die Amtszeit des ersten Verwalters auf höchstens drei Jahre. Denn er wird in der Regel vom Bauträger oder Aufteiler bestimmt, und die WEG soll ihn ablösen können, bevor die gesetzliche Verjährung für Mängelansprüche bei Bauwerken abläuft, die fünf Jahre beträgt. Anschließend darf die Bestellung eines Verwalters für höchstens fünf Jahre vorgenommen werden.

In vielen älteren Teilungserklärungen finden sich noch Bestellzeiträume von mehr als fünf, teilweise von bis zu 20 Jahren. Diese Regelungen sind ungültig, weil die gesetzliche Höchstfrist von fünf Jahren vorgeht. Sie gilt auch, wenn kein Zeitraum der Bestellung festgelegt ist.

Die WiE-Empfehlung geht aber noch weiter: Bestellzeiträume sollten in der Gemeinschaftsordnung auf zwei bis maximal drei Jahre beschränkt sein, um der Eigentümergemeinschaft eine zeitnahe Trennung von einem unfähigen oder unwilligen Verwalter zu erleichtern. Da die Bestellung unbegrenzt wiederholt werden kann, spricht nichts gegen eine Verkürzung der gesetzlichen Höchstbestelldauer. Hingegen wirken sich Regelungen wie die im folgenden Erfahrungsbericht als fast unlösbare Bindung aus.

WiE-Muster-Verwaltervertrag nutzen!

Was Ihre WEG im Vertrag mit dem Verwalter regeln sollte, hat WiE in einem Mustervertrag zusammengestellt – siehe Literaturhinweise auf Seite 95.



Machterhalt für den Erstverwalter

„Die Bestellung verlängert sich um jeweils weitere 5 Jahre, falls nicht 12 Monate vor Ablauf der Verwaltung der Verwaltervertrag durch Beschluss einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller Miteigentumsanteile gekündigt wird.“ – Eine solche Regelung sollte eigentlich in keiner Teilungs-erklärung stehen dürfen!“

Rainer D., Grünwald
WEG mit 138 Einheiten

Kein Anspruch auf Entlastung

Eine Entlastung des Verwalters findet nicht statt.

Diese Klausel in der Gemeinschaftsordnung ist positiv zu werten. Sie legt fest, dass die WEG mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Entlastung des Verwalters ausspricht. Die Entlastung des Verwalters würde nämlich zu einem unwiderruflichen Verzicht der WEG auf Schadenersatzansprüche führen.

Hintergrund: Eine solche jährliche Verwalterentlastung ist verbreitete Praxis. Der Verwalter selbst setzt den entsprechenden Beschlussvorschlag direkt auf

die Tagesordnung der Jahresversammlung. Dort geht er meistens als Routinebeschluss durch, weil viele Eigentümer es als bloße Formalie oder sogar Pflicht werten.

WiE rät: Verwaltervertrag prüfen!

Auch ohne Regelung in der Gemeinschaftsordnung gibt es keinen Anspruch des Verwalters auf Entlastung. Daher sollten Sie einen Entlastungs-Passus auch nicht in den Verwaltervertrag aufnehmen.

Kein Freibrief für In-sich-Geschäfte

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 181 BGB macht In-sich-Geschäfte und Doppelvertretungen von einer Genehmigung des Auftraggebers abhängig. Das heißt: Der Verwalter darf als Vertreter der WEG keinen Vertrag

- ▶ mit sich selbst abschließen, also z.B. sich selbst mit Reinigungsarbeiten im Haus beauftragen, oder
- ▶ mit einer Firma abschließen, die er vertritt, z.B. wenn er neben der Verwaltung noch Geschäftsführer eines Handwerksbetriebs ist.

Wird die Befreiung von dieser Einschränkung in der Gemeinschaftsordnung festgeschrieben, verliert die WEG die Kontrolle über die In-sich-Geschäfte des Verwalters. Das öffnet dem Missbrauch Tür und Tor, weil sich der Verwalter in einem Interessenkonflikt befindet: Wem soll er dienen – den Interessen der WEG oder seinen eigenen? Das wird nicht immer zusammenfallen.

Es mag für die WEG interessant sein, ein Geschäft mit dem Verwalter oder einem Unternehmen, das er vertritt, abzuschließen. Aber auch ohne die Befreiung von § 181 BGB in der Gemeinschaftsordnung kann sie die Genehmigung jederzeit im Einzelfall erteilen, nämlich durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung.

Weitere Bestimmungen

Viele Gemeinschaftsordnungen räumen dem Verwalter ein **allgemeines Betretungs- bzw. Überprüfungsrecht** für das Sondereigentum ein, teilweise sogar in einem halbjährlichen Turnus. Derartige Regelungen berühren das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung und sind – als Verstoß gegen Treu und Glauben – unwirksam. Wenn eine konkrete Gefahr für das Gemeinschaftseigentum besteht, hat der Verwalter auch ohne besondere Regelung ein Betretungsrecht nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz.

Klauseln, die dem Verwalter die Aufgabe übertragen, **Strafen** zu verhängen oder sonstige **Ordnungsrechte** auszuüben, sind ungeeignet, eine Situation zu befrieden. Sie werden eher den Konflikt fördern und sind daher negativ zu bewerten.

In einzelnen Gemeinschaftsordnungen wird die **Verwalterhaftung** auf grob fahrlässiges Verhalten beschränkt. Eine solche Einschränkung der Haftung zugunsten des Verwalters sollte nicht in der Gemeinschaftsordnung stehen.

Hingegen fehlen in vielen Gemeinschaftsordnungen Regelungen zur **Verwalterabberufung aus wichtigem Grund**. Ebenso sollte das Recht einzelner Wohnungseigentümer auf Akteneinsicht geregelt sein.

WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung beachten!

Aus Verbraucherschutzsicht sinnvollen Regelungen zur WEG-Verwaltung finden Sie in der WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung – siehe Literaturhinweise auf Seite 95.

2.4 EINE FRAGE DES VERMÖGENS – KONTENKONTROLLE

WEG-Gelder – Hausgeld, Instandhaltungsrücklage – gehören der WEG (§ 10 Abs. 6, 7 WEGesetz) und damit nicht den einzelnen Miteigentümern und schon gar nicht dem Verwalter. Diese Erkenntnis sollte sich durchgesetzt haben – doch noch immer finden sich frisch von Notaren beurkundete Gemeinschaftsordnungen mit missverständlichen Formulierungen:

Das Wohngeld⁹ ist bis zum dritten Werktag eines Monats fällig und an den Verwalter zahlbar.

Zahlungen auf das monatliche Wohngeld, die nicht zur freien Verfügung des Verwalters geleistet werden, insbesondere Zahlungen auf Sperr- oder Sonderkonten, gelten als nicht geleistet und führen zum Verzug des Wohnungseigentümers mit den Wohngeldzahlungen.

Der Verwalter kann die Erteilung einer Einzugsermächtigung [bzw.: eines SEPA-Lastschriftmandates] und bei verspäteter Gutschrift eine Pauschale von x EUR pro Fälligkeit einer Vorauszahlung verlangen.

Der Verwalter ist berechtigt, Wohngeldrückstände und Rückstände aus genehmigten Gesamt- und Einzelabrechnungen nach einmaliger schriftlicher Mahnung zwangsweise einzuziehen.

Entdecken Sie solche Klauseln in „Ihrer“ Gemeinschaftsordnung, dann fragen Sie sich: Ist das einfach nur schlampig formuliert? Oder zeugt es vielmehr davon, dass Verwalter und WEG die rechtliche Situation verkennen? Der Verwalter darf nicht wie ein Alleineigentümer handeln, und er hat das WEG-Vermögen von seinem eigenen Vermögen getrennt zu halten. Klauseln in der Gemeinschaftsordnung, die das anders darstellen, sind nichtig – und bergen Konfliktpotenzial, weil die Nichtigkeit im Zweifel ein Richter feststellen muss.

Die genannten Klauseln wären nicht zu beanstanden, wenn sie wie folgt formuliert wären:

Zahlungen sind an die WEG, vertreten durch den Verwalter, zu leisten.

Richtig ist: Einzelne Miteigentümer haben einen Miteigentumsanteil am WEG-Vermögen (und keinen „Anteil“, über den sie frei verfügen könnten). Die teilrechtsfähige WEG kann ihr Vermögen auf zwei Arten verwalten:

- ▶ durch ALLE Miteigentümer gemeinsam (soweit die Gemeinschaftsordnung nicht wirksam anderes bestimmt) oder
- ▶ durch den Verwalter – dann ist er als eine Art Geschäftsführer der WEG von Gesetzes wegen mit bestimmten Befugnissen ausgestattet, die die WEG im Verwaltervertrag konkretisieren kann und sollte.

Keine Treuhandkonten akzeptieren!

Ein absolutes „No-Go“ ist ein in der Gemeinschaftsordnung verankertes Recht des Verwalters, WEG-Gelder auf einem Treuhandkonto zu verwahren, dessen Kontoinhaber er ist.

Gemeinschaftliche Gelder sind auf Konten zu verwahren, die der Verwalter treuhänderisch führt.

Eine solche Regelung widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Weil sich sehr ernste, die WEG und damit die Miteigentümer wirtschaftlich schädigende Konflikte in WEGs um die

Vermögensverwaltung ranken, sollten Sie als Erwerbsinteressent prüfen, ob die WEG tatsächlich noch mit Treuhandkonten lebt. Wenn ja und wenn es auch keinerlei Veränderungsbestrebungen gibt, dann nehmen Sie Abstand vom Kauf der betreffenden Wohnung.



WEG-Konto muss ein Eigenkonto sein

Gemeinschaftliche Gelder sind auf Konten zu verwahren, die auf die Wohnungseigentümergeinschaft als Kontoinhaberin lauten (z. B. „WEG Marktstr. 7 in 12345 Musterstadt“).

Ein Eigenkonto¹⁰ ist pfändungs- und insolvenzsicher, und es erleichtert Wohnungseigentümern und Verwaltungsbeiräten die Kontrolle über den Umgang des Verwalters mit ihrem Geld. Denn Kontoinhaberin ist die WEG. Das Risiko der Vermögensvermischung und der Veruntreuung wird so verringert.

Kontobewegungen prüfen

Gibt es Festlegungen dazu, wie die WEG die Kontobewegungen prüfen kann? Das wäre fortschrittlich! Wenn nicht, kann aber die Eigentümerversammlung auch entsprechende Festlegungen im Verwaltervertrag treffen oder entsprechende Beschlüsse fassen.

- Wichtig ist vor allem, dass Vertreter der Miteigentümer, also meist der Verwaltungsbeirat, sowohl jederzeit Auskunft bei der Bank erhalten als auch eine jederzeitige Online-Einsichtnahme in laufende Bewirtschaftungskonten und Rücklagenkonten erhalten.

- In Krisen muss auch jede/r Wohnungseigentümer/in Einsicht in und Auskunft über die WEG-Bankkonten erhalten.
- Zudem sollten die Kontoauszüge von der Bank zweifach zugesandt werden – an den Verwalter und parallel direkt an den Verwaltungsbeirat, der die Originale oder einen Duplikatsauszug direkt von der Bank bekommt.

Weigert sich der Verwalter, diese Vorgaben bei der Sparkasse oder Bank auszuhandeln und einzurichten, besteht Anlass, die Geschäftspartner (Verwalter wie Bank) so schnell wie möglich zu wechseln.



2.5 ACHTUNG, NEBENKOSTEN! – WIRTSCHAFTSPLAN UND JAHRESABRECHNUNG

Entmachtete WEG?

„Bei uns heißt es in der Gemeinschaftsordnung: ‚Die Beiträge sind monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Hauskassenkonto des Verwalters einzuzahlen. Die Höhe des monatlichen Betrages richtet sich nach dem Wirtschaftsplan. Soweit die nach dem Wirtschaftsplan festgesetzten monatlichen Beiträge und die angesammelten Mittel nicht ausreichen, um die laufenden Lasten und Kosten zu decken, ist der Verwalter berechtigt, die monatlichen Beiträge zu erhöhen oder von den Wohnungseigentümern außergewöhnliche Beiträge zu verlangen.‘ Also werden dem Verwalter Befugnisse übertragen, ohne jeglichen Beschluss den Wirtschaftsplan eigenmächtig zu ändern. Die Gemeinschaft wird damit finanziell entmachtet.“

Klaus D., Essen
WEG mit 35 Einheiten

Jahresabrechnung in der Gemeinschaftsordnung tragen dazu bei, den Rahmen für den Verwalter abzustecken. Achten Sie darauf, ob die folgenden Punkte in „Ihrer“ Gemeinschaftsordnung geregelt sind:

- **Frist:** Es sollte eine Frist festgelegt sein, innerhalb welcher der Verwalter die Jahresabrechnung vorzulegen hat. Zu empfehlen ist eine Terminvorgabe zwischen dem 31.3. und dem 30.6. des darauf folgenden Kalenderjahres.

WiE rät:

Vertragstrafe erwägen!

Hält sich der Verwalter nicht an die vereinbarten Termine, kann es dafür Gründe geben wie z.B. die noch nicht von externen Dienstleistern erstellte Heizkostenabrechnung. Ohne Vorliegen eines solchen Grundes würde er jedoch eine Vertragsverletzung begehen, die im Verwaltervertrag mit einer Vertragsstrafe versehen werden kann.

Der Verwalter ist gemäß § 28 WEG verpflichtet, einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung vorzulegen. Das heißt aber nicht, dass er die Inhalte eigenmächtig bestimmt. Über beides muss die WEG beschließen. Vorgaben zur

- **Prüfungszeitraum:** Über die Jahresabrechnung wird auf der Eigentümerversammlung beschlossen. Die Wohnungseigentümer brauchen eine ausreichende Frist zur Prüfung des Zahlenwerks. Daher sollte festgelegt sein, dass ihnen die Jahresabrechnung mindestens vier Wochen vor der Eigentümerversammlung zugeht.
 - **Wichtige Bestandteile:** Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung, Übersicht über die Einzelabrechnungen aller Miteigentümer, Auflistung von Hausgeldrückständen, Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.
- Mehr dazu im WiE-Ratgeber „Endlich Durchblick. Die Prüfung der Jahresabrechnung“, siehe Seite 95.

Keine automatische Anerkennung der Jahresabrechnung

Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen ein schriftlich begründeter Widerspruch gegenüber dem Verwalter erfolgt ist.



Besonders in älteren Gemeinschaftsordnungen findet sich immer wieder diese Klausel. Doch eine automatische Anerkennung der Jahresabrechnung ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung ist sehr problematisch:

- Da die Gesamtabrechnung gegenüber dem Vermögensträger WEG zu erteilen ist und dieser nur durch Beschluss der Eigentümerversammlung handeln kann, bleibt „ein schriftlich begründeter Widerspruch“ durch einzelne Miteigentümer unerheblich. Unsicher bleibt damit die Richtigkeit der Abrechnung, der Zeitpunkt der Fälligkeit von Nachzahlungen/Erstattungen sowie die Frage, wer der Abrechnungsgläubiger ist.
- Die Bedeutung dieser Regelung hinsichtlich der Entlastung des Verwalters ist nicht geklärt. Sollte mit dieser „Anerkennungsfiktion“ zugleich eine automatische Entlastung des Verwalters einhergehen, wäre die Eigentümergemeinschaft weitgehend rechtlos gestellt.

Fazit: Eine solche Klausel provoziert nichts als Streit.

Keine Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung bei Hausgeldschulden

Jeder Sondereigentümer hat sich im Hinblick auf seine Verpflichtung zur Entrichtung des Hausgeldes auf eigene Kosten in notarieller Urkunde wegen eines Betrags in Höhe eines einjährigen Hausgeldes (...) der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber der WEG, vertreten durch den Verwalter, zu unterwerfen.



- Zahlen einzelne Miteigentümer ihr Hausgeld oder eine Sonderumlage nicht, geht das zulasten des WEG-Vermögens und schadet somit allen. Die anderen Eigentümer müssen ggf. Geld nachschießen, damit Rechnungen bezahlt werden können! Um dem vorzubeugen, sehen manche Gemeinschaftsordnungen Klauseln zur Eintreibung der Schulden vor, nämlich die Unterwerfung der Wohnungseigentümer unter die sofortige Zwangsvollstreckung.
- Für die WEG kann eine solche Regelung von Vorteil sein, weil sie Hausgeldrückstände nicht einklagen muss, sondern sofort – etwa mit einer Sicherungshypothek – auf das Sondereigentum des Schuldners zugreifen kann.
 - Dagegen spricht allerdings, dass das

Management der Zwangsvollstreckungsunterwerfungs-Urkunden anspruchsvoll, aufwendig und teuer ist. Zudem droht dem einzelnen Wohnungseigentümer eine möglicherweise ungerechtfertigte Zwangsvollstreckung, gegen die er sich kaum wehren kann.

WiE sieht solche Klauseln als riskant für die einzelnen Eigentümer an. Auch durch weniger rigide Maßnahmen kann die Liquidität der WEG erhalten und das Auflaufen umfangreicher Rückstände verhindert werden, vor allem durch eine zeitnahe Kontrolle der Zahlungseingänge und ein kurzfristig nach Eintritt des Zahlungsverzuges einzuleitendes Mahnverfahren.

2.6 ACHT AUGEN SEHEN MEHR ALS ZWEI – DER VERWALTUNGSBEIRAT

Aufgabe des Verwaltungsbeirates ist es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen und zu kontrollieren. Außerdem sollte er den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung prüfen, was eine Einarbeitung ins Rechnungswesen erforderlich macht. Der/die Vorsitzende des Beirates und sein/ihr Stellvertreter sind berechtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, falls der Verwalter sich pflichtwidrig weigert.

Somit übernimmt der Beirat verantwortungsvolle Aufgaben. Jede WEG kann sich glücklich schätzen, wenn sie engagierte – ehrenamtlich tätige – Beiratsmitglieder hat. Sie bilden dann das einzige organisierte und nötige Gegengewicht zu einem gewerblich tätigen Verwalter.



Wohnen im Eigentum e.V. unterstützt den Verwaltungsbeirat!

Informieren Sie sich über unsere Veranstaltungen, Schulungen oder den Ratgeber „Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!“, siehe Literaturhinweise auf Seite 95.



Unglaublich, aber wahr!

„In unserer Gemeinschaftsordnung heißt es: ‚Ein Verwaltungsbeirat wird nicht bestellt. Die Einsetzung eines Verwaltungsbeirats bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer.‘ Es gibt 400 Wohneinheiten in unserer WEG – Änderung somit chancenlos.“

Martin F., München
WEG mit 400 Einheiten

Empfinden Bauträger und Verwalter den Beirat der WEG generell als hinderlich, wirft das meist kein gutes Licht auf ihre Kritikfähigkeit und ihren Willen, transparent und nachkontrollierbar zu arbeiten. Doch zum Glück geht nur selten ein aufteilender Eigentümer so weit, den Beirat durch eine Klausel in der Gemeinschaftsordnung glatt zu verhindern.

Bildung eines Beirats

Viel öfter finden sich Klauseln in der Gemeinschaftsordnung, die die Bestelldauer, Anzahl und Aufgaben der Beiratsmitglieder regeln, was positiv zu beurteilen ist.

Die WEG hat mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEGesetz zu bestellen sowie über die Anzahl der Beisitzer und deren Vertreter zu entscheiden. Der Beirat wird für 3 Jahre in geheimer Wahl bestellt. Eine Wiederwahl ist unbegrenzt möglich. Über die Aufgaben des Beirats, seine Entlastung sowie die Zahlung einer Aufwandsentschädigung entscheidet die Eigentümerversammlung per Mehrheitsbeschluss.

Gibt es keine anderslautende Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, hat der Beirat aus drei Personen zu bestehen¹¹. Doch bei einer „offenen“ Formulierung in der Gemeinschaftsordnung besteht Spielraum: Bei größeren Anlagen können mehr als drei Personen im Beirat vertreten sein, in Kleinstanlagen auch nur eine oder zwei Personen.

Versicherung abschließen und bezahlen

Zwar sind die gesetzlichen Aufgaben und Pflichten des Beirats – die durch die Gemeinschaftsordnung erweitert werden können – sehr beschränkt. Aber gerade in Bezug auf die Prüfung der Jahresrechnung können sich aus einer Pflichtverletzung Haftungsfragen ergeben. Daher ist es angemessen, die Mitglieder des Beirats abzusichern.

Bestellt die WEG einen Verwaltungsbeirat, wird sie eine Vermögensschaden- und Haftpflichtversicherung für ihn abschließen und bezahlen.

Ohne entsprechende Versicherung werden sich wohl künftig keine Eigentümer mehr finden, die den Verwaltungsbeirat bilden. Das gilt umso mehr, wenn ihm laut Gemeinschaftsordnung Aufgaben fest übertragen sind, die über das hinausgehen, was das Gesetz von ihm fordert.

Verwaltungsbeirat soll Jahresabrechnung genehmigen

„Unsere Gemeinschaftsordnung sagt: ‚Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und nach Ablauf des Kalenderjahres seine Abrechnung vorzulegen. Über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung beschließt der Verwaltungsbeirat durch Stimmenmehrheit.‘ Uns stellt sich nun die Frage, wie ein Eigentümer gegen eine vom Verwaltungsbeirat genehmigte, aber in einzelnen Positionen eindeutig fehlerhafte Jahresabrechnung vorgehen kann. Haftet hier der Verwaltungsbeirat neben dem Verwalter? Schließlich ist eine Genehmigung viel verbindlicher, als wenn er nur geprüft und über gefundene Fehler berichtet hätte.“

Klaus D., Essen
WEG mit 34 Einheiten

Ob eine Regelung wie die im Erfahrungsbericht überhaupt wirksam sein kann, ist äußerst fraglich. Zumindest die Einzelabrechnungen wird der Beirat nicht in Vertretung der Miteigentümer genehmigen können. Darüber hinaus sollte sich kein Verwaltungsbeirat eine solche Verantwortung übertragen lassen. Wieder einmal gilt: Nur ein Richter wird im Einzelfall entscheiden können, ob und welche Haftung eine solche Klausel in der Gemeinschaftsordnung auslöst.



3. Draußen nur Kännchen ... Die Verteilung von Kosten und Lasten

Ein wichtiger Abschnitt der Gemeinschaftsordnung beschäftigt sich regelmäßig damit, wie die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums unter den Eigentümern aufzuteilen sind. Denken Sie dabei nicht nur an die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten. Es geht auch um die Kostenverteilung für die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung – und somit nicht selten um hohe Beträge.

Die Gemeinschaftsordnung kann die Weichen dafür stellen, dass die WEG möglichst sinnvoll wirtschaftet und investiert. Es finden sich allerdings auch Klauseln, die nicht wirklich einzusehen sind – frei nach dem Motto: „Draußen nur Kännchen!“ Manches davon ist kalter Kaffee – schmeckt nicht, tut aber auch nicht weh. An anderem könnten Sie sich jedoch die Finger verbrennen.

3.1 DER SCHLÜSSELBUND – KOSTENVERTEILUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebs- und Verwaltungskosten, die für das Gemeinschaftseigentum anfallen, gemeinschaftlich tragen und untereinander aufteilen. Kosten und Lasten fallen an

für Wasser und Abwasser, Heizung und Warmwasser, Schornsteinfeger, Straßenreinigung, Müllentsorgung, Hausmeister-Service, Versicherungen, Verwaltung usw.

Gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel: Miteigentumsanteile

Das WEGesetz nennt als Kostenverteilungsschlüssel die vereinbarten und im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile. Der gesetzliche Verteilungsschlüssel ist immer dann anzuwenden, wenn

- es nicht um Heizkosten geht (dafür gilt die Heizkostenverordnung, siehe Seite 48),
- die Gemeinschaft keine anderweitigen Festlegungen getroffen hat und
- die WEG auch keinen abweichenden Beschluss gefasst hat (Ausnahmemöglichkeit, siehe Seite 46).

Ihren Kostenanteil müssen einzelne Eigentümer auch tragen, wenn sie bestimmte Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nutzen, z. B. weil die Wohnung häufig leer steht. Ob der Kostenverteilungsschlüssel als gerecht oder ungerecht empfunden wird, bleibt ohne Einfluss.

Hohe Kosten für wenig Müll!

„In unserer Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass Müllgebühren nach Miteigentumsanteil abgerechnet werden. Eine Wohnung mit 150 qm, ständig bewohnt von einer Person, steht z. B. einer Wohnung mit 50 qm, bewohnt von 4 Personen, gegenüber. Eine kleine Wohnung wird tageweise an mehrere Leute vermietet, die ständig einen Berg Müll hinterlassen. Die Chancen, das per Beschluss zu ändern, stehen schlecht. Wir sind 40 Parteien und kaum unter einen Hut zu bringen, zumal die meisten Wohnungen von dieser Regelung profitieren.“

Astrid S., Berlin
WEG mit 40 Einheiten

Andere Schlüssel zur Kostenverteilung

Da die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen keine zwingende Vorschrift ist, können in der Gemeinschaftsordnung auch andere Schlüssel festgelegt werden.



**Mögliche Kostenschlüssel (abweichend von der Kostenteilung nach MEA)**

Wohn- bzw. Nutzflächen Maßgeblich sind die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen.	Anzahl der Wohnungen Üblich ist dieser Schlüssel z.B. bei den Verwaltergebühren und den Kosten für einen Kabelanschluss.
Gemessener Verbrauch So können z.B. Wasser oder Abwasser abgerechnet werden, wenn in allen Wohnungen Wasserzähler eingebaut sind.	Zum Haushalt zählende Personen (Kopfzahl) Maßgeblich ist, wie viele Personen die Wohnung tatsächlich bewohnen (z.B. bei Müllgebühren).
Zahl der nutzenden Eigentümer Kosten des Gemeinschaftseigentums werden auf die nutzenden Eigentümer umgelegt (Beispiel: Die Erstinvestition und Folgekosten eines Aufzugs zahlen nur die Eigentümer der angeschlossenen Obergeschoss-Wohnungen.)	Untergemeinschaften (UG) Kosten werden pro UG (z.B. Hausblock oder Tiefgarage) abgerechnet, wenn diese Vereinbarung wirksam ist – mehr dazu ab Seite 66.

Welcher Maßstab der gerechte ist, lässt sich pauschal nicht beurteilen. Es kommt immer auf die Gegebenheiten der jeweiligen Wohnanlage an. Immerhin sollten Sie die Möglichkeiten kennen und nachlesen, was „Ihre“ Gemeinschaftsordnung hierzu festlegt.

Bedenken Sie zudem, dass jede Jahresabrechnung auf den gewählten Kostenschlüsseln basiert und nur nachrechenbar ist, wenn die Regelungen transparent und

nicht zu kompliziert sind – siehe Erfahrungsbericht auf der nächsten Seite!

Beschluss ohne Änderung der Gemeinschaftsordnung reicht aus

Will eine WEG Kosten und Lasten anders als nach dem gesetzlichen Schlüssel oder der Klausel in der Gemeinschaftsordnung verteilen, ist das möglich! Es funktioniert nach § 16 Abs. 3 bis 5 WEGesetz in den dort benannten Fällen

auch ohne Änderung der Gemeinschaftsordnung durch einen Mehrheitsbeschluss.

Wollen Sie wissen, welche Kostenschlüssel in „Ihrer“ WEG angewendet werden, reicht es somit nicht, die Gemeinschaftsordnung zu studieren. Sehen Sie auch die vom Verwalter seit 2007 geführte Beschlussammlung ein, und fragen Sie nach relevanten Beschlüssen vor 2007.

Vor dem Kauf genau hinschauen!

„Unser Gemeinschaftseigentum umfasst drei Gebäude, eine Tiefgarage und ein Parkdeck. Aber nur den insgesamt 63 Wohnungen in den beiden zuerst gebauten Häusern wurden Plätze auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage zugewiesen. Das zuletzt gebaute Haus mit 18 Wohnungen hat eigene Stellplätze. Parkdeck und Tiefgarage sind jedoch ein Fass ohne Boden und haben schon Unsummen für Sanierungen, Reparaturen und Gerichtsprozesse verschlungen. An diesen Kosten müssen sich die Eigentümer im dritten Gebäude stets beteiligen. Zu ändern ist das nicht mehr: 63:18! Ich wohne im dritten Haus. Als ich gemerkt habe, was diese Mehrheitsverhältnisse bedeuten, war's schon zu spät.“

Ingeborg S., Mühltal
WEG mit 81 Einheiten

14 verschiedene Kostenschlüssel!?

„Unsere Wohnanlage verfügt über 64 Wohneigentume und 4 Teileigentume mit 59 überdachten Stellplätzen. Das Verwalterentgelt wird auf 68 Einheiten umgelegt, und zwar im Verhältnis: 1:10:12:14. Ein Stellplatz zählt 1, eine Wohnung je nach Anzahl der Zimmer! Der Gemeinschaftsstrom wird zu einem Drittel auf die Wohnungen aufgeteilt, ein weiteres Drittel wird auf die Heizkosten gerechnet und der Rest mit Erlösen aus dem Verkauf von Waschmünzen verrechnet. Hausmeister, Reinigung und Gartenpflege werden im Verhältnis 2:5 zwischen Wohnungen und Stellplätzen aufgeteilt. Die laufenden Reparaturen haben die Aufteilung 1:2:5, wobei Bungalows einfach zahlen, Wohnungen doppelt und die 4 Teileigentume mit 59 Stellplätzen fünffach. Wasser geht nach Personentagen. Müll geht zur Hälfte nach der Anzahl der Wohnungen und zur Hälfte nach Personentagen. Und das sind längst nicht alle 14 Kostenschlüssel. Wie prüfen Beiräte und Wohnungseigentümer so etwas??? Behält es der Verwalter noch im Griff??? Na klar, er muss ja nur die Zahlen in sein EDV-Programm einsetzen ...“

Rainer N., Bremen
WEG mit 68 Einheiten

Der Heizkosten-Verteilungsschlüssel

Abweichend vom Gesagten müssen die Heiz- und Warmwasserkosten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung verteilt werden (§ 3 HeizkVO). Eine Ausnahme sieht die Verordnung nur bei sogenannten Einrohrheizungen vor. Für alle modernen Heizungen ist somit eine Mischkalkulation aus verbrauchsabhängigen und -unabhängigen Kostenanteilen zu erstellen:

- ▶ Dabei müssen die verbrauchsabhängigen Anteile wenigstens mit 50%, höchstens mit 70% in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Der konkrete Verteilungsschlüssel zwischen den vorgegebenen 50% bis 70% wird von der Eigentümergemeinschaft festgelegt.
- ▶ Die restlichen 30% bis 50% der Heiz- und Warmwasserkosten sind verbrauchsunabhängig nach der beheizbaren Wohn- oder Nutzfläche oder dem umbauten Raum abzurechnen.

In vielen älteren Gemeinschaftsordnungen gibt es noch Klauseln, nach denen die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung anteilig nach den Wohnflächen zu verteilen sind. Die Anwendung dieser Kostenregelung ist anfechtbar, weil sie gegen die HeizkVO verstößt. Entsprechend der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung muss

die WEG inzwischen einen korrekten Verteilungsschlüssel festgelegt haben, und der Verwalter muss diese Regelung umsetzen.

Andererseits ist eine Jahresabrechnung, die noch immer nicht der HeizkVO entspricht, nach der Rechtsprechung wirksam, wenn sie nicht angefochten wird.

WiE-Tipp:

Beschlussammlung einsehen!

Finden Sie in der Gemeinschaftsordnung eine Regelung, nach der die Heizkosten nicht nach der HeizkVO umzulegen sind, sollten Sie die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft sichten. Prüfen Sie, ob und welche Beschlüsse zur Frage der Umlage der Heizkosten von der WEG getroffen worden sind.



3.2 DAS WEG-SPARBUCH – INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Wohnungseigentümer sind nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEGesetz verpflichtet, eine finanzielle Rücklage zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums zu bilden. Diese Rücklage ist das von der WEG gebildete Vermögen für künftige Instandhaltungsmaßnahmen. Die Rücklage soll

die einzelnen Wohnungseigentümer vor finanzieller Bedrängnis bei umfangreichen Reparaturen schützen und Instandhaltungsrückstaus aufgrund fehlender Liquidität einzelner Eigentümer vermeiden helfen. Somit dient sie auch der Werterhaltung der Wohnanlage.



In Gemeinschaftsordnungen stehen häufig Klauseln zur Instandhaltungsrücklage. Deren Inhalt hängt auch davon ab, für wen die Anlage gebaut wurde. Gruppen haben unterschiedliche Interessen, die nicht immer „unter einen Hut zu bringen“ sind.

- ▶ Eigennutzer legen meist Wert auf ein attraktives, gepflegtes Umfeld. Sie sind

bereit zu sparen – und Geld auszugeben, um langfristig den Wert ihres Eigentums zu erhalten.

- ▶ Vermieter sind eher nur zu absolut notwendigen Investitionen bereit; Maßnahmen der Instandhaltung senken ihre Rendite, weil sie die Kosten nicht auf Mieter umlegen können.

„Absichtserklärung“ sagt wenig aus

Die Instandhaltungsrücklage ist – entsprechend einer langfristigen Planung – so hoch zu bemessen, dass die laufenden Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung nach Möglichkeit ohne Erhebung von Sonderumlagen aus der Rücklage bezahlt werden können.



Eine solche Klausel ist zulässig. Sie sagt aber wenig über den Betrag aus, den die WEG dann tatsächlich beschließt. Dieser ist ja abhängig von vielen Faktoren: Wie alt ist das Objekt? Sind Dach und Heizung neu? Gibt es Feuchtigkeit im Mauerwerk? Was wurde erneuert oder was muss dringend gemacht werden?

Ungeeignet: Obergrenze für die Instandhaltungsrücklage

Jeder Wohnungseigentümer zahlt pro Quadratmeter der Wohn- bzw. Nutzfläche seines Sondereigentums den von der Eigentümerversammlung jährlich zu bestimmen den Betrag als Instandhaltungsrücklage ein, maximal jedoch 12 Euro pro qm und Monat.



Ein festgelegter Betrag wird angesichts der Dauerhaftigkeit von Gemeinschaftsordnungen und dem über einen sehr langen Zeitraum schwer kalkulierbaren Instandhaltungsbedarf von Wohnanlagen nicht gerecht. Das gilt erst recht, wenn ein bestimmter Euro-Betrag genannt ist.

Riskant: Zweckwidrige Inanspruchnahme der Rücklage

Sind laufende Verpflichtungen der WEG vorübergehend nicht aus den Hausgeldzahlungen zu erfüllen, darf der Verwalter hierfür Gelder der Instandhaltungsrücklage verwenden. Diese sind sofort zurückzuführen, wenn der Liquiditätsengpass überwunden ist.



Regelungen, die eine zweckwidrige Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage vorsehen – zum Beispiel für die Begleichung von Verbindlichkeiten aus der laufenden Verwaltung – sind bedenklich:

- So entsteht die Gefahr, dass unerwartet notwendig werdende Reparaturen aufgrund fehlender Finanzmittel nicht durchgeführt werden können. Der Sinn und Zweck der Instandhaltungsrücklage wird untergraben.

- Formulierungen sind zudem meist nicht konkret genug und somit ein Freibrief für den Verwalter, nach eigenem Gutdünken zu verfahren.

Von Gesetzes wegen ist die Entscheidung über Verwendungen aus der Instandhaltungsrücklage den Eigentümern

zugewiesen. Auch deshalb empfiehlt Wohnen im Eigentum e.V., der Verwaltung nur im Einzelfall per Beschluss mit konkreten Auflagen zu Höhe und Rückzahlungstermin zu gestatten, diese Mittel zur laufenden Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums zu verwenden.

3.3 MEINE FENSTER? – INSTANDHALTUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Eigentümerin des Gemeinschaftseigentums ist die WEG – auch dann, wenn sich das Gemeinschaftseigentum räumlich gesehen im Bereich eines Sondereigentümers befindet (z. B. Fenster) oder ihm dafür ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde (z. B. Balkon, Garten). Die WEG ist zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGGesetz).

Die Kosten der Instandhaltung trägt die WEG aus der Instandhaltungsrücklage oder aus zu beschließenden Sonderumlagen. Eine abweichende Kostenverteilung durch WEG-Beschluss ist im Einzelfall möglich.

Überwälzung der Kosten auf Sondereigentümer?

Kann die Gemeinschaftsordnung vorgeben, dass Sondereigentümer generell die Instandhaltung einzelner Teile des Gemeinschaftseigentums in ihrem „Bereich“ tragen müssen? Eine solche Klausel in der Gemeinschaftsordnung hält die Rechtsprechung für möglich¹².



Die Kosten der Instandhaltung der Fenster im Bereich des jeweiligen Sondereigentums trägt der jeweilige Sondereigentümer allein. Gleiches gilt für die Reparatur von Glasbruch.



Abgesehen davon, dass die Konstruktion „Gemeinschaftseigentum – ja, Instandhaltung durch die WEG – nein“ schwierig zu begründen ist, sind solche Überwälzungen der Kosten auf Sondereigentümer nicht unproblematisch für die WEG. Dadurch schwindet das Bewusstsein, dass es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, und Eigentümer nehmen Instandhaltungen wie beim Sondereigentum nach eigenem Ermessen vor. Das provoziert dann nicht selten Streit. Hat beispielsweise Sondereigentümer Schulz laut Gemeinschaftsordnung die Fenster in seiner Wohnung instandzuhalten, kann er auf die Idee kommen, einige ohne das Einverständnis der WEG auszutauschen. Beschließt wenig

später die WEG eine umfassende Sanierung aller Fenster, weil viele erneuerungsbedürftig sind und nicht mehr den aktuellen Wärmedämmstandards entsprechen, muss sich an diesen Kosten auch Sondereigentümer Schulz beteiligen. Doch der sieht nicht ein, dass er zweimal für „seine“ Fenster zahlen soll. Er ficht den Beschluss an, und die Sache landet vor Gericht.

Betrachten Sie es kritisch, wenn es in „Ihrer“ Gemeinschaftsordnung Überwälzungen der Kosten der Instandhaltung auf die einzelnen Wohnungseigentümer gibt. Ob es rechtssicherer und gerechter wäre, an dieser Stelle beim gesetzlichen Grundsatz der Kostentragung der WEG für Gemeinschaftseigentum zu bleiben, lässt sich nur im Einzelfall bewerten und entscheiden.

Faustregel: Je komplizierter eine Kostentragungsregelung für die Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum ist, umso eher entsteht daraus Streit.



Fürs Dach zahlen bei uns nur Zwei!

„Unsere WEG verkaufte den Dachboden an jemanden, der ihn zu zwei schicken Penthouse-Wohnungen mit Atrium und Dachterrasse ausbauen wollte. Der beurkundende Notar kreierte für die DG-Wohnungen ein Sondernutzungsrecht an der Flachdachfläche – mit Kostenüberwälzung: Danach tragen die Sondernutzungsberechtigten allein sämtliche Kosten der Herstellung der Dachterrassen sowie der Instandsetzung und Instandhaltung der Dachfläche nebst Atrium und Loggien, einschließlich der gesamten Isolierung in diesem Bereich. So haben die DG-Eigentümer im Grunde sämtliche Kosten des Daches zu tragen, obwohl

ein Dach als Gemeinschaftseigentum üblicherweise von allen in Stand zu halten ist. Zugleich werden sie aber auch anteilig für die Instandhaltung sämtlicher Balkone der anderen Eigentümer mit herangezogen, was nach dem Gesetz gilt und nicht anderweitig in der Gemeinschaftsordnung geregelt wurde. Gegen den Wunsch der DG-Eigentümer, diese ungerechte Regelung in der Teilungserklärung zu ändern, haben sich andere Eigentümer vehement gewehrt. Die glorreiche Idee des Notars führt zu extremer Zerrissenheit der WEG und ständigen (Anfechtungs-)Prozessen.“

Mariana Z., Hamburg
WEG mit 10 Einheiten

3.4 PFLICHT ZUR SCHÖNHEIT? INSTANDHALTUNG DES SONDEREIGENTUMS

Nach dem WEGesetz ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die zu seinem Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile und Räume auf eigene Kosten so in Stand zu halten, dass kein Mitglied der Eigentümergemeinschaft und keine sonstigen Betroffenen über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt werden.

Ansonsten sollte es den einzelnen Wohnungseigentümern überlassen bleiben,

ob und wie oft sie ihre Wohnungen renovieren. Eine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wie z. B. Maler- und Anstricharbeiten, Erneuerungen und Ausbesserungen des Fußbodenbelags sollte in der Gemeinschaftsordnung nicht festgeschrieben sein – es sei denn, es sind wichtige Auflagen für den Denkmalschutz. Zum einen bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, wann und in welchen Abständen solche Arbeiten erforderlich sind. Zum anderen

führt die Unterlassung von Schönheitsreparaturen nicht zu einer Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer.

Erst wenn eine Vernachlässigung des Sondereigentums zu einer Gefährdung der Bausubstanz oder der Nutzbarkeit des

Gemeinschaftseigentums führt, wäre eine Schädigung der übrigen Wohnungseigentümer zu befürchten. In einem solchen Fall würde jedoch die allgemeine Verpflichtung der Wohnungseigentümer greifen, Instandsetzungsarbeiten in ihrem Sondereigentum durchführen zu müssen.

3.5 GEBAUT WIRD IMMER – BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Je älter ein Gebäude ist, umso größer wird der Bedarf, den Standard zu verbessern, also an baulichen Veränderungen. Die Crux dabei: Was wünschenswert, bezahlbar und wirtschaftlich ist, beurteilen nicht alle Eigentümer gleich. Daher hat der Gesetzgeber definiert, mit welchen Mehrheitsverhältnissen welche

Maßnahmen durchsetzbar und wie die Kosten zu verteilen sind. Die Gerichte haben Einzelmaßnahmen (z. B. Balkonverglasung, Türspioneinbau etc.) den einzelnen gesetzlichen Regelungen zugeordnet. Abweichendes kann in der Gemeinschaftsordnung oder sogar per Beschluss festgelegt sein.

WiE empfiehlt: Abstimmungsregeln kennen!

Es ist nicht leicht, den Überblick zu behalten: Bauliche Veränderungen können

- ▶ Maßnahmen für einzelne Eigentümer sein, beispielsweise eine Balkonverglasung,
- ▶ Maßnahmen der Gemeinschaft sein, wenn z. B. alle Wohnungen einen Balkon bekommen und diese Vorstellbalkone das Erscheinungsbild und die Eigenart der Wohnanlage verändern,

- ▶ als Modernisierung gelten, wenn dadurch der Wohnkomfort verändert wird (siehe hierzu auch das folgende Kapitel 3.6).

Für alle diese Maßnahmen sind jeweils unterschiedliche Mehrheiten erforderlich. Möchten Sie sich im Detail hierüber informieren, ist der „Modernisierungs-Knigge“ von Wohnen im Eigentum e.V. ein hilfreicher Ratgeber (siehe Literaturhinweise auf Seite 95).



Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Der nachträgliche Anbau von Balkonen, der Einbau neuer Terrassentüren, die in ihrer Farbgebung von den bisherigen Terrassentüren abweichen, der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken – das sind bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum „beeinträchtigen“ durch

- ▶ Änderungen von Standsicherheit, Brandschutz, Verkehrssicherheit,
- ▶ Nutzungsänderung,
- ▶ optische Veränderung,
- ▶ Schmutz, Emissionen oder Lärm (während der Bauzeit),
- ▶ Folgekosten.

Solchen Beeinträchtigungen müssen gemäß § 22 Abs. 1 WEGesetz alle betroffenen Eigentümer zustimmen – das können ein Miteigentümer, mehrere oder sämtliche Eigentümer der WEG sein.

Hierzu ein Beispiel: Bewohner einer Mehrhausanlage wollen an ihrem separaten Haus einen Außenaufzug anbauen lassen, und zwar auf eigene Kosten und zu eigenen Lasten. Beeinträchtigt dieser Außenaufzug nicht die Optik der gesamten WEG, dann werden nur die Eigentümer dieses Hauses dem Aufzugsanbau zustimmen müssen.



Bauliche Maßnahmen im Sondereigentum

Wand- oder Deckendurchbrüche durch das Gemeinschaftseigentum, um z. B. zwei Wohnungen miteinander zu verbinden oder zusätzliche Wände, um eine Wohnungsteilung vorzunehmen, kommen immer wieder vor. Solche baulichen Veränderungen im Sondereigentum stellen einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum dar und sind zustimmungsbedürftig.

Nein nur aus wichtigem Grund

„In unserer Gemeinschaftsordnung steht, dass erforderliche Zustimmungen nur aus wichtigem Grund versagt werden können. So wird bei der Abstimmung über Beschlüsse immer gestritten, ob ein Nein überhaupt zählen darf – bis hin zur Anfechtungsklage, die zurzeit wegen der verweigerten Zustimmung zur Errichtung eines Kamins in einer Wohneinheit läuft.“

Manfred H., Forchheim
WEG mit 5 Einheiten

Die Erteilung der Zustimmung kann die WEG in der Gemeinschaftsordnung an den Verwalter delegieren. Sie sollte nur aus wichtigem Grund verweigert werden dürfen. Die Gemeinschaftsordnung sollte dann aber auch konkretisieren, was als wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung gelten soll – siehe Erfahrungsbericht!

3.6 GEFÖRDERT UND GEFORDERT – MODERNISIERUNGEN UND ENERGETISCHE SANIERUNGEN

Die große Hürde der Zustimmung aller Betroffenen hat der Gesetzgeber für bestimmte bauliche Maßnahmen in § 22 Abs. 2 WEGesetz gesenkt, wenn sie der

Vertreten durch den Verwalter kann die WEG Zustimmung zu einer Baumaßnahme im Sondereigentum verweigern, wenn der beantragende Sondereigentümer

- ▶ nicht nachweist, dass die gewünschte Maßnahme sach- und fachgerecht geplant ist und die bauliche Ausführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen wird,
- ▶ keine Baugenehmigung, Standortsicherheits- und Brandschutznachweise vorlegt bzw. nicht nachweist, dass so etwas nicht erforderlich ist,
- ▶ mit der Baumaßnahme gegen Auflagen des Denkmalschutzes verstößt oder
- ▶ die Ausführung der Maßnahme den Miteigentümern nicht zwei bis drei Wochen vor Beginn schriftlich anzeigt.

Modernisierung¹³ dienen, also vor allem

- ▶ der nachhaltigen Einsparung von Endenergie¹⁴,
- ▶ der nachhaltigen Einsparung nicht

erneuerbarer Primärenergie oder dem Klimaschutz,

- ▶ der Reduzierung des Wasserverbrauchs,
- ▶ der nachhaltigen Erhöhung des Gebäudewertes,
- ▶ der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse u. a.

Modernisierungen können mit der doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Das heißt: Es reicht aus, wenn mindestens 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (nach Köpfen) zustimmen und diese zustimmenden Eigentümer zusammen über mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile verfügen. Vom Staat gewollte und geförderte energetische Sanierungen fallen in diesen Bereich. Genauso können dazu Maßnahmen zählen, die den Zugang zu Haus und Wohnung barrierefrei gestalten.

Modernisierende Instandsetzungen

Modernisierende Instandsetzungen sind Maßnahmen, bei denen vorhandene Einrichtungen wegen bereits notwendiger oder konkret absehbarer Reparaturen technisch auf einen aktuellen Stand gebracht oder durch eine wirtschaftlich sinnvollere Lösung ersetzt werden. Die WEG kann darüber nach §§ 22 Abs. 3 und 21 Abs. 3 WEGesetz sogar mit einfacher Mehrheit beschließen.



Gemeinschaftsordnung kann Sanierungen weiter erleichtern

Stellt die Gemeinschaftsordnung strengere Zustimmungsanforderungen als das Gesetz, sind die entsprechenden Klauseln nichtig. Insbesondere darf für Modernisierungen nicht die Zustimmung aller (betroffenen) Miteigentümer gefordert werden. Das würde § 22 Abs. 2 WEGesetz aushebeln, also gewünschte energetische Sanierungen erheblich erschweren. Hingegen ist es sehr wohl erlaubt, Modernisierungen noch zu erleichtern:

¹³ siehe Definition in § 555b BGB

¹⁴ Endenergie ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie.

Modernisierungen kann die Eigentümergemeinschaft mit der Zustimmung von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungs- oder Teileigentümer beschließen, wobei die erschienenen Stimmberechtigten zu zählen sind.



Diese Klausel trägt der Tatsache Rechnung, dass oft sehr viele Miteigentümer nicht zur Eigentümerversammlung erscheinen. Die engagierten Teilnehmer vertreten dann auch in der beschlussfähigen Zweitversammlung meist nicht die nach dem Gesetz geforderten mehr als 50% der Miteigentumsanteile. So könnten passive Mitbewohner Sanierungen verhindern. Die Klausel wirkt dem entgegen. Wer gegen eine Modernisierung ist, sollte sich zumindest die Mühe machen, zur Abstimmung zu erscheinen oder sich vertreten zu lassen – oder er muss mit dem Ergebnis leben.

Modernisierungen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEGesetz kann die Eigentümerversammlung mit 66% der abgegebenen Stimmen beschließen.



Auch diese Klausel ist zulässig. Sie stellt ebenfalls nur auf die in der Eigentümerversammlung erschienenen stimmberech-

tigten Köpfe ab und setzt die gesetzliche Quote von 75% Ja-Stimmen auf 66% herab. Das ist noch weitgehender. Als Miteigentümer in einer solchen WEG sollten Sie sich bewusst sein, dass eine Eigentümerversammlung mit 2/3-Mehrheit teure Modernisierungen beschließen kann.

Kostenverteilung beachten

Die Kostenverteilung einer Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt nach Miteigentumsanteilen – es sei denn,

- ▶ in der Gemeinschaftsordnung ist hierfür ein anderer Kostenverteilungsschlüssel vereinbart oder
- ▶ die Kostenverteilung wird per Mehrheitsbeschluss anders geregelt (für diesen Beschluss gilt dann grundsätzlich dieselbe Mehrheit, die für die Maßnahme erforderlich ist; die Kostenbestimmungen in § 16 WEGesetz wurden den Modernisierungsregeln in § 22 WEGesetz angepasst).



Kostenverteilung – wer zahlt wie viel?



Miteigentumsanteile

Gesetzliche Regelung, wenn nichts anderes bestimmt oder beschlossen ist.

Wohnungen

Auf jede Wohnung entfällt ein gleicher Kostenanteil, z. B. bei der Dämmung der Außenfassade etc.

Bestimmte Wohnungen

Auf alle betroffenen Wohnungen entfällt ein gleicher Kostenanteil, z. B. beim Einbau eines Aufzugs, von dem ab dem ersten Obergeschoss profitiert wird.

Verursachung

Einzelne Eigentümer tragen die für ihre Wohnung errechneten Kosten, z. B. wenn Sanierungen nur „ihren“ Balkon oder „ihre“ Fenster betreffen.

Sonderregelung

Mit doppelt qualifiziertem Mehrheitsbeschluss kann für einzelne Maßnahmen eine besondere Regelung getroffen werden (§ 16 Abs. 4 Satz 2 und § 22 Abs. 2 WEGesetz).

Als Wohnungseigentümer/in sollten Sie sich bewusst sein, dass Sie nicht allein über Sanierungen des Gemeinschaftseigentums entscheiden! Deshalb ist es hochriskant, sich für den Kauf einer Eigentumswohnung „bis auf den letzten Heller“ zu verschulden – auch und gerade weil das in Zeiten niedriger Zinsen schmackhaft erscheint und von den Kreditinstituten oftmals (zu) leicht gemacht wird.

Beispiel: Sanierungsstau als Schuldenfalle

Familie Müller kauft eine ältere Bestandswohnung. Balkone sind sanierungsbedürftig, Wände und Dach kaum wärmege-dämmt. Müllers freuen sich: Deshalb können sie sich die Wohnung kreditfinanziert gerade so leisten. Aber bei der nächsten Eigentümerversammlung beschließt die WEG mit der erforderlichen Mehrheit die Sanierung der Balkone sowie die Dämmung von Fassade, Außenwänden und Dach. Die WEG hatte so gut wie keine Rücklagen, die Kosten werden jetzt pro Wohnung verteilt. Auf die Müllers kommt eine Sonderumlage von rund 10.000 Euro zu, die sie mit einem zusätzlichen Kredit finanzieren muss. Im Jahr darauf will man dann alle Fenster austauschen. So gerät die Familie in die Schuldenfalle – oder muss die Wohnung verkaufen, falls sich dafür jetzt noch ein Käufer findet.



4. Heute Schoko, morgen Erdbeer? Die Gebrauchsregelungen

Einerseits haben Sie ein großes Interesse daran, mit Ihrem Sondereigentum frei nach Geschmack zu verfahren. Sie wissen heute noch nicht, ob Sie in ein paar Jahren vielleicht von zu Hause aus arbeiten, einen Hund halten oder zwischen Küche und Wohnzimmer durch die Wand gehen möchten. Nutzen Sie die Eigentumswohnung nicht selbst, möchten Sie sie frei vermieten können.

Andererseits wollen Sie darauf vertrauen, dass Ihr Genuss der eigenen vier Wände nicht durch Vorlieben Ihrer Nachbarn getrübt wird, mit denen Sie beim Kauf nicht gerechnet haben. Ihre Investition in Wohnungseigentum ist, zumal hierzulande, meist langfristig angelegt. Da will man auf einen beständigen, vorhersehbaren Zustand im Haus vertrauen.

Wie ist dieser Interessenkonflikt zu lösen? Konkrete Beschränkungen oder Eingrenzungen der Nutzung des Sondereigentums sieht das Gesetz nämlich nicht vor. Es heißt in § 13 Abs. 1 WEGesetz lediglich: Jeder Wohnungseigentümer kann mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit „nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen.“ Das ist auslegungsfähig!

In einem dritten Teil der Gemeinschaftsordnung sollten daher Regeln für den Gebrauch des Sondereigentums aufgeführt sein.

- ▶ Sind diese ausgewogen, kann das hilfreich sein für die Vermittlung zwischen den Interessen.
- ▶ Je rigider die Regelungen sind, umso weniger Spielraum wird Ihnen und anderen für Veränderungen eingeräumt.



- ▶ Fehlen (konkrete) Regelungen hingegen ganz, müssen Sie die Zulässigkeit Ihrer gewünschten Nutzung im Zweifel beweisen.

4.1 EIN CAFÉ IN DER WOHNUNG? – NUTZUNGSÄNDERUNGEN

Wohnungseigentum? Oder Teileigentum für alle anderen Nutzungsmöglichkeiten? Das wird in der Teilungserklärung pro Sondereigentum festgelegt. Nach dieser Vorgabe können Sie z. B. in einer Wohnung kein Café oder Restaurant betreiben – egal ob sie im Erdgeschoss oder 3. Stock liegt.

Was nach der Rechtsprechung zulässig ist

Nach der Rechtsprechung sind Nutzungsänderungen unter der Voraussetzung zulässig, dass bauliche und öffentlich-rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, der „Charakter“ der Anlage nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer keine Nachteile haben, die über das für ein geordnetes Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen.

- ▶ So dürfen Sie nach ständiger Rechtsprechung ein „stilles Gewerbe“ oder freiberufliche Tätigkeiten auch in einer Wohnung ausüben, wenn sich daraus

keine übermäßige Be- und Abnutzung des Gemeinschaftseigentums ergibt oder befürchten lässt.

- ▶ Im Zweifel muss allerdings ein Richter entscheiden, ob der Heimarbeitsplatz, die Beratungspraxis, dauerhafte Nachhilfetätigkeit, Musikunterricht, Kinderbetreuung, „ebay-Powerselling“ oder andere Internet-Dienstleistungen die Grenze noch einhalten.

Vereinbarung der Eigentümer zu Nutzungsänderungen

Sehr wohl kann auch die Gemeinschaftsordnung vorgeben, was möglich sein soll – und was nicht. Das schafft dann mehr Rechtssicherheit. Hierbei gilt:

- Regelungen, die Nutzungsänderungen grundsätzlich ausschließen, sind vor Gericht wirkungslos.
- Für Sie als Sondereigentümer/in oder Erwerber/in problematisch sind Klauseln in der Gemeinschaftsordnung, die eine von Ihnen – jetzt oder später – gewünschte Nutzungsänderung untersagen oder gar nicht erwähnen. Dann bleibt es riskant, diese Nutzungsänderung vorzunehmen; Sie können nicht darauf vertrauen, dass die WEG das dulden wird.
- Günstig sind Klauseln in der Gemeinschaftsordnung, die einen Mittelweg gestalten, also Nutzungsänderungen unter bestimmten Voraussetzungen erlauben und ggf. mit Auflagen versehen.

4.2 KROKODILE IN DER BADEWANNE? – TIERHALTUNG

Es kommt immer häufiger vor, dass exotische oder gefährlich werdende Tiere in Wohnungen gehalten werden. Deshalb sind Gebrauchsregelungen sinnvoll, welche die Haltung bestimmter Tierarten und die Anzahl der in der Wohnung gehaltenen Tiere von der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft abhängig machen. Gegebenenfalls kann dieser Zustimmungsvorbehalt dem Verwalter übertragen werden.

Auch im Wohnungseigentum  zulässig ist eine freiberufliche oder kleingewerbliche Tätigkeit mit nur wohnungstypischem Publikumsverkehr. Hierfür muss die Zustimmung der WEG – vertreten durch den Verwalter – eingeholt werden, die dieser nur aus wichtigem Grund versagen und die durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden kann. Als wichtiger Grund gilt ... Für die Art der Anbringung und Entfernung von Werbeträgern und Türschildern gilt: ... 

Eine solche Klausel schafft Transparenz und klärt die Frage, bevor böses Blut unter Nachbarn entsteht.

Die Zustimmung sollte aus wichtigem Grund versagt oder aus sachlichen Gründen von Auflagen (zum Beispiel einer artgerechten Unterbringung) abhängig gemacht werden können. Ein wichtiger Ablehnungsgrund liegt dann vor, wenn ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt wird.

Konkrete Vorgaben an die Tierhaltung in der Gemeinschaftsordnung können zusätzlich in der Hausordnung, die mit

einfacher Mehrheit beschlossen und geändert werden kann, enthalten sein.

4.3 TOURISTEN ALS NACHBARN? – VERMIETUNGSRECHTE

Dass eine Eigentumswohnung vermietet werden darf, erwähnt das Gesetz in § 13 Abs. 1 WEGesetz ausdrücklich. Dieses Recht sollte weitgehend unbeschränkt zulässig bleiben. Allerdings kann die Vereinbarung von Beschränkungen auch erwünscht sein. Sie müssen als Erwerber nur wissen, worauf Sie sich einlassen.

„Normale“ Vermietung

Manche Gemeinschaftsordnungen machen die Vermietung von der Zustimmung des Verwalters abhängig. Dies ist im Allgemeinen nicht erforderlich und löst nur einen vermeidbaren Kosten- und Verwaltungsaufwand aus. Die Zustimmung kann im Übrigen auch nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Steht eine solche Klausel in der Gemeinschaftsordnung und wird sie einfach ignoriert, geht das so lange gut, bis ein Miteigentümer auf Einhaltung besteht und diese sogar einzuklagen bereit ist.

Sinnvoll ist eine Regelung, nach welcher Wohnungseigentümer ihren Mietern alle Verpflichtungen aufzuerlegen haben, die sich aus der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung ergeben. Außerdem sollten vermietende Wohnungseigentümer für mögliche Verstöße der Mieter gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung haften. Diese sollten wie eigene Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung behandelt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Eigentümergemeinschaft bei Schäden oder schwerwiegenden Störungen nicht nur gegenüber den Störern, sondern auch gegenüber den Vermietern Ansprüche geltend machen kann.

Keine Vermietung als Ferienwohnung?

Geregelt wird des Öfteren die Frage, ob Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden dürfen. Je nach Wohnanlage und Eigentümerstruktur kann das störend sein. Die Gemeinschaftsordnung kann es ganz verbieten oder Auflagen dazu machen.

Hinweis: Die Nutzungen von Gebäuden unterliegen auch öffentlich-rechtlichen Bestimmungen wie dem Gewerbe- oder Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Fast jede auf die Absicht der Erzielung von Einkünften gerichtete Tätigkeit hat das Bundes-, Landes- und lokale Steuerrecht zu beachten. Insbesondere eine hotel-ähnliche Nutzung als „Ferienwohnung“

kann – unabhängig von einer WEG-rechtlichen Zulässigkeit – Betten- und Gewerbesteuer sowie baurechtliche Untersagungsverfügungen auslösen, weil eine solche Nutzung nach der Baunutzungsverordnung in dem jeweiligen Gebiet untersagt sein kann oder baupolizeiliche Anforderungen an einen Beherbergungsbetrieb in einem Wohngebiet nicht erfüllt sind.

4.4 SUCHE POTENTEN KÄUFER – VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN



Wohn- und Teileigentümer sind berechtigt, ihr Sondereigentum mit den verbundenen Sondernutzungsrechten zu verkaufen.

Viele Gemeinschaftsordnungen enthalten eine Regelung, die den Weiterverkauf einer Eigentumswohnung von der Zustimmung der WEG, vertreten durch den Verwalter, abhängig macht. Damit soll der Gefahr begegnet werden, dass an wirtschaftlich unzuverlässige oder sozial nicht erwünschte Käufer veräußert wird, sodass die WEG entweder mit Zahlungsausfällen oder mit störendem Verhalten rechnen muss.

Praktische Auswirkung höchst fraglich

Grundsätzlich gilt, dass eine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, unabhängig von der Regelung in der Gemeinschaftsordnung. In der Praxis kann sich eine solche Beschränkung höchstens dann wie erwünscht auswirken, wenn der Verwalter – im Auftrag und zu

Lasten der Eigentümer – ausreichende Recherchen über den jeweiligen Kaufinteressenten anstellt und seine Bonität überprüft, zum Beispiel Erkundigungen bei vorherigen Vermietern sowie bei Ratingdiensten einholt und Einblick in das Schuldnerverzeichnis beim Amtsgericht nimmt. Das werden nur die wenigsten Verwalter tun.

Selbst wenn der Verwalter weitreichende Erkundigungen eingeholt hat und es keinen Anlass für eine Verweigerung der Zustimmung gibt, kann die Eigentümergemeinschaft nicht sicher sein, dass ein Erwerber künftig tatsächlich seine Verpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft erfüllen wird.

Fazit: Eine Verkaufsbeschränkung in der Gemeinschaftsordnung ist somit als negativ zu bewerten. Sie führt nicht sicher zum gewünschten Erfolg, verursacht aber Kosten auf Seiten der WEG und mutet Verkäufern sowie Kaufinteressenten Behinderungen und Unsicherheiten bei ihrer Kaufverhandlung zu.

Verkaufsbeschränkung streichen!



Wichtiger Hinweis für WEGs: Eine Veräußerungsbeschränkung kann nach § 12 Abs. 4 WEGGesetz durch einen Beschluss mit Stimmenmehrheit aufgehoben werden. Die Teilungserklärung muss hierfür also nicht geändert werden.





Exkurs I: Warum Untergemeinschaften ein besonderes Risiko bedeuten

Nicht selten bestehen WEGs aus mehreren Häusern auf einem Grundstück (Mehrhäuseranlagen). Dann kann überlegt werden, die Instandhaltung und weitere Kosten des Gemeinschaftseigentums nur mit den Miteigentümern im eigenen Haus zu verhandeln und zu teilen. Das wird vor allem als gerecht empfunden, wenn die einzelnen Häuser unterschiedlich ausgestattet sind: Haus A hat vielleicht eine Tiefgarage, Haus B nur Stellplätze. Haus A besitzt eine Dachterrasse, Haus B ein Schwimmbad im Keller. Muss also Miteigentümerin Schulz in Haus B für die Instandhaltung der Garage von Haus A, die sie gar nicht nutzen darf, mit bezahlen?

Möglichkeiten für UGs

Die gute Nachricht: Der aufteilende Eigentümer kann die Gründung von Untergemeinschaften (UGs) schon in

der Teilungserklärung verankern. Dabei können nicht nur einzelne Gebäude eine UG bilden – auch eine „UG Tiefgarage“ ist möglich. Sinn und Zweck einer solchen Konstruktion ist es, die einzelnen UGs getrennt zu bewirtschaften.

Der Verwalter wird z.B. dazu verpflichtet, die UGs separat zu verwalten. Hierzu muss er buchhalterisch pro UG eigene Unterkonten anlegen (von den Müllgebühren bis zur Instandhaltungsrücklage) und diese in der Jahresabrechnung ausweisen sowie korrekt unter den Miteigentümern abrechnen.

Was sich relativ einfach anhört, ist in der Praxis jedoch ein ständiger Stein des Anstoßes – und das ist die schlechte Nachricht. Folgende Probleme sollten Sie unbedingt kennen und als Risiko bewerten.

Keine Wirkung gegenüber Dritten

Untergemeinschaften bleiben rechtlich unselbstständige Bestandteile der WEG. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung kaufen Sie ja einen Miteigentumsanteil an der WEG – und eben nicht an einer UG. Das heißt: Alles, was in der Teilungserklärung zu UGs steht, wird als – „nur“ interne – Verrechnungsabrede unter den Miteigentümern betrachtet und wirkt nicht gegenüber Dritten. Kostet beispielsweise die Garagensanierung in Haus A 50.000 €, kann der Bauunternehmer dieses Geld von der gesamten WEG¹⁵ verlangen, nicht nur von der UG Haus A.

Zwingendes WEG-Recht geht vor

Nach der Rechtsprechung gilt eine Verrechnungsabrede nur so weit, wie sie nicht gegen zwingendes WEG-Recht verstößt. Enthält die Abrede also unzulässige Regelungen zur Beschlussfassung oder zur Aufteilung der Instandhaltungsrücklage, tritt das Gesetz an die Stelle der nichtigen Vereinbarung.

Unzulänglichkeit zeigt sich erst in der Praxis

Weil also die Haftung gesetzlich geregelt ist und Abweichungen im Außenverhältnis nicht gelten, schaut auch das Bau- oder

Grundbuchamt nicht näher hin. Unzureichende Regelungen werden fast immer erst in der Praxis erkannt – dann nämlich, wenn sich ein oder mehrere Miteigentümer plötzlich weigern, bestimmte Kosten allein mit ihrer UG zu übernehmen.

Nächste Hürde ist die Beweislast: Wollen andere Miteigentümer auf Umsetzung der Teilungserklärung bestehen, tragen sie die Beweislast dafür, dass die UG als Abrechnungsform wirksam begründet worden ist. Möglicherweise offenbart die genaue Prüfung dann, dass sich Gesetz und Teilungserklärung tatsächlich widersprechen. Böse Folge: Die für sicher angemessene Kosten- und Lastenverteilung ist nicht durchsetzbar.

Die rechtliche Brisanz liegt also mal wieder in der Regelungskomplexität:

- ▶ Die Eigentumsverwaltungsrechte sind in der Teilungserklärung konkret zu definieren und z.B. der UG Haus A zu übertragen.
- ▶ Die übrigen Miteigentümer müssen auf die Ausübung der entsprechenden Rechte bezüglich Haus A verzichten.
- ▶ Das Ganze muss so gut gestaltet sein, dass es nicht gegen zwingendes WEG-Recht verstößt.

¹⁵ Es haftet die WEG, nicht der einzelne Miteigentümer – es sei denn, er hat sich eindeutig auch persönlich verpflichtet (BGH, 20.01.2010, Az: VIII ZR 329/08).

Das ist anspruchsvoll – und heißt für Sie: Tauchen UGs in der Teilungserklärung Ihres Wunschobjekts auf, vertrauen Sie keinesfalls blind auf deren Wirksamkeit. Besprechen Sie die möglichen Folgen mit einem unabhängigen Rechtsberater, der sich in diesen Dingen sehr gut auskennt, oder lassen Sie Ihre Teilungserklärung von Wohnen im Eigentum e.V. überprüfen.

Der Teufel steckt im Detail

Folgende Klauseln sind jedenfalls nicht sauber genug ausgearbeitet – und bringen die UG und damit die vermeintliche Kostenaufteilung zum Kippen:

Das WEG-Vermögen wird getrennt nach Untergemeinschaften gebildet und verwaltet.

Diese Vermögenszuordnung ist rechtlich nicht möglich, da Vermögensträger immer die WEG insgesamt ist.

Die Instandhaltungsrücklage ist für jede UG getrennt zu bilden und zu verwalten. Für die gemeinschaftlich von allen UGs genutzten Außenanlagen ist durch die UG 1 bis UG 6 eine einheitliche Rücklage zu bilden.

Der Verwalter kann nur angewiesen werden, die Instandhaltungsrücklage buchhalterisch aufzuteilen, also Unterkonten anzulegen und abzurechnen. Ungeachtet einer Zweckbindung gehören die getrennten Instandhaltungsrücklagen aber zum Verwaltungsvermögen der WEG¹⁶.

Den UGs ist es gestattet, eigene (Unter-)Verwalter zu bestellen.

Es kann nur einen Verwalter für die gesamte WEG geben.

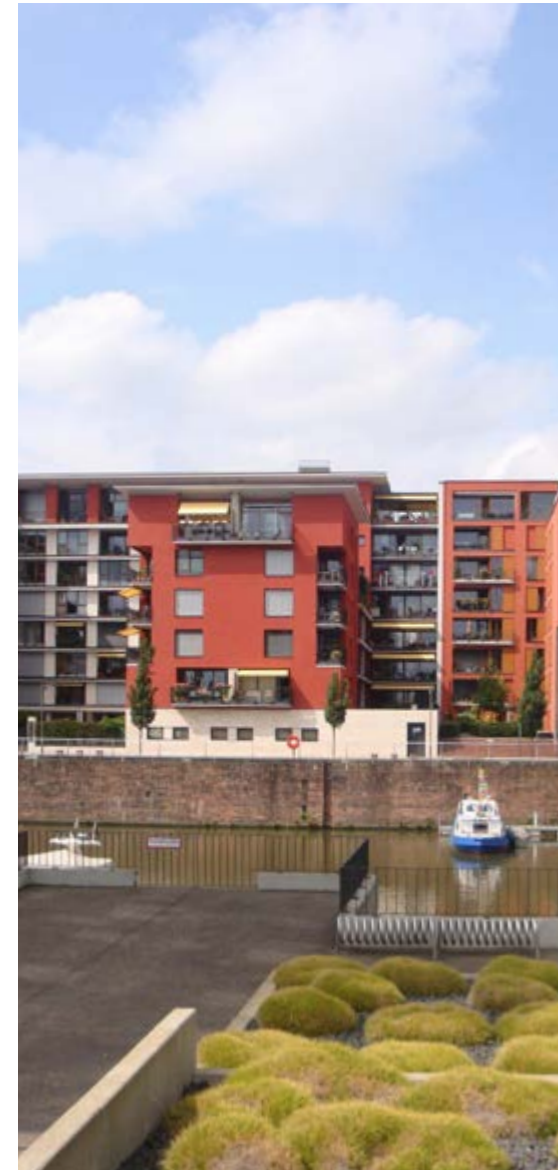
Die ordentliche Eigentümerversammlung findet jährlich einmal getrennt für jede Untergemeinschaft statt.

Das WEGesetz verlangt mindestens eine Eigentümerversammlung pro Jahr für die gesamte WEG.

17 UGs auf einen Streich?

„In einem Projekt in Frankfurt/M. entstehen aktuell als WEG 16 Häuser (206 WE) und eine TG (412 Stellplätze) auf einem Grundstück! Pro Haus und TG sollen Untergemeinschaften gebildet werden. Außerdem wird die Anlage eine „Energiezentrale“ erhalten – mit Anschluss- und Benutzungszwang für die Eigentümer. Geschätztes Bauvolumen: mehr als 20 Mio. Euro. Eine erste Durchsicht der Teilungserklärung ergab eine unzureichende rechtliche Lösung. Fragen, die sich stellen: Was soll wie passieren, wenn das Bauprojekt stockt, wenn die Hälfte der Häuser Baumängel hat, wenn Miteigentümer insolvent werden etc.? Die für diese Fälle gewollte Aufteilung in wirtschaftliche UG greift dann wohl nicht, und die Haftung des einzelnen Miteigentümers erstreckt sich auf die gesamte anteilige Verbindlichkeit der WEG. Ein ganzes Stadtquartier in einer WEG zu managen, hat der Gesetzgeber sicher nicht im Auge gehabt, als er das WEGesetz verabschiedete!“

Alexander S., Frankfurt/M.
WEG mit 206 Einheiten





5. Rosinen oder Kirschkerne? So gehen Sie als Wohnungskäufer/in bei der Prüfung vor

Bis hierher haben Sie erfahren, worauf Sie als Erwerbsinteressent/in bei der Durchsicht der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung achten müssen. Die Qualität der Teilungserklärung sollte ein wichtiges Kriterium für Ihre Kaufentscheidung sein. Lassen Sie sich nicht durch Lage, Gestaltung oder Kaufpreis der Wohnung davon ablenken – auch wenn das natürlich ebenfalls wichtige Kriterien sind.

Doch wie gehen Sie damit um, wenn Sie Klauseln finden, die Wohnen im Eigentum e.V. als riskant oder sogar inakzeptabel bewertet hat? Wie gehen Sie konkret bei der Prüfung vor – und wer kann Sie dabei unterstützen? Antworten hierzu soll Ihnen dieses Kapitel liefern.

WiE rät:

Kaufen Sie sich keinen Ärger ein!

Der wichtigste Rat vorweg: Wenn die Teilungserklärung zu viele Risiken enthält, seien Sie sich bewusst, dass es mehr als schwierig sein wird, sie zu ändern. Vom Kauf Abstand nehmen können Sie immer – und das ist bei einer „schlechten“ Teilungserklärung dann auch die richtige Entscheidung.



5.1 WELCHER VERHANDLUNGSSPIELRAUM BESTEHT

Als Wohnungskäufer/in haben Sie nur sehr beschränkte Möglichkeiten, auf die Teilungserklärung Einfluss zu nehmen:

Fall 1: Sie sind neben dem aufteilenden Eigentümer der erste neue Miteigentümer, der ins Grundbuch eingetragen werden soll. Somit ist bisher die WEG noch nicht entstanden. Der aufteilende Eigentümer/Verkäufer kann die Teilungserklärung noch ohne Einverständnis anderer verändern (was bei ihm natürlich Aufwand und Kosten verursacht).

Fall 2: Sie werden bei einem Neubau-projekt nicht der erste eingetragene Miteigentümer sein. Dann ist die WEG bereits entstanden – die Teilungserklärung gilt. Die anderen Eigentümer müssten dann mitwirken, um sie zu verändern. Versuchen Sie, vor dem Kauf Kontakt zu diesen aufzunehmen und deren Interessen zu erkunden.

Fall 3: Wie Fall 2, aber der Verkäufer, oft ein Bauträger, hat sich eine Änderungs-vollmacht vorbehalten (siehe ab Seite 21), die er nach Ihren Wünschen nutzen kann und will.

Fall 4: Sie wollen eine gebrauchte Wohnung kaufen, auch Bestandswohnung

genannt. Auch dann existiert die WEG bereits, die Teilungserklärung gilt schon länger und der Verkäufer hat in aller Regel keine Möglichkeit, sie nach Ihren Wünschen zu verändern. Das könnte dann nur die gesamte WEG entscheiden.

Es geht um Ihre Marktmacht

In allen vier Fällen ist es allein eine Frage Ihrer Marktmacht, ob Sie den Verkäufer bzw. die WEG dazu bringen, Änderungen zu beschließen:

Bei einem begehrten Objekt in guter Lage wird es ausreichend viele Interessenten geben, die ohne Mucken unterschreiben – hier stehen Ihre Chancen auf Änderungen schlecht. Friss oder stirb – das ist in Bezug auf die Teilungserklärung keinesfalls übertrieben. Verhandeln können Sie hier allenfalls über den Kaufvertrag.

Anders, wenn einem Bauträger die Wohnungen nicht aus den Händen gerissen werden. Vielleicht ist ja die kleine, günstige Wohnung in Nordlage Ihr persönliches „Sahnestück“, weil Sie sich dafür nicht übermäßig verschulden müssen und Ihnen die Aussicht auf den Wald wichtiger als Sonnenschein im



Wohnzimmer ist? Hat der Bauträger eine Änderungsvollmacht, wird er diese bei nicht so begehrten Wohnungen am ehesten für Sie nutzen. Aber machen wir uns nichts vor: In Sachen Teilungserklärung verhandeln Sie dann meisten nur über einen zusätzlichen Vorteil, etwa das Sondernutzungsrecht an einem größeren Abstellraum, als über solche Klauseln, die das Zusammenleben innerhalb der WEG erschweren. Die zu verändern würde eine unbeschränkte Vollmacht des Bauträgers voraussetzen, und die hat er – hoffentlich – nicht.

In dem Fall schließlich, in dem Sie eine Bestandswohnung erwerben, kommt es entscheidend auf die WEG an. Gibt es 20, 50 oder vielleicht sogar 200 Miteigentü-

mer? Dann ist es mehr als unwahrscheinlich, dass die ganze WEG damit einverstanden sein wird, wegen Ihrer Einwände die Teilungserklärung zu ändern. Anders mag es in einer kleinen WEG sein, wenn die wenigen Miteigentümer genau Sie sehr gern für das Haus gewinnen möchten (und ohnehin mit ihrer Teilungserklärung nicht wirklich glücklich sind). Dann können Sie Ihre Kaufentscheidung sehr wohl davon abhängig machen, dass die WEG die Teilungserklärung ändert.

WiE empfiehlt: Vereinbarung absichern!

Wenn Sie Änderungen der Teilungserklärung tatsächlich erfolgreich verhandelt haben, dann verpflichten Sie den Verkäufer vertraglich, die Urkunde vor der Eigentumsumschreibung abzuändern. Knüpfen Sie die Kaufpreisfälligkeit daran, dann haben Sie ein Druckmittel in der Hand.

ordnung vor den Kaufverhandlungen aushändigen. Diese Urkunde(n) hat der Verkäufer, denn sie ist für alle Miteigentümer der betreffenden WEG gleichlautend.

5.2 WIE SIE DIE TEILUNGSEKRLÄRUNG SCHRITT FÜR SCHRITT DURCHLEUCHTEN

Schritt 1: Informationen sammeln

Wenn Sie ein Wunschobjekt in die Auswahl genommen haben, lassen Sie sich die Teilungserklärung mit Gemeinschafts-

Lesen Sie das Klauselwerk, auch wenn Sie kein Jurist sind. Dieser Ratgeber wird Sie in die Lage versetzt haben, den Grundtenor zu verstehen. Machen Sie sich Anmerkungen, markieren Sie völlig unverständliche Regelungen mit Fragezeichen.

Schritt 2: Erste Bewertung

Zu einer ersten Bewertung nutzen Sie die Checklisten in Kapitel 7, die die wichtigsten Warnhinweise und Empfehlungen aus diesem Ratgeber noch einmal für Sie zusammenfassen.

Sie wollen eine Bestandswohnung kaufen? Dann machen Sie sich jetzt auch ein Bild davon, wie sich der Eindruck, den Sie aus der Teilungserklärung gewonnen haben, in der Praxis bestätigt: Lassen Sie sich die Beschlussammlung zeigen, die seit 2007 zu führen ist und sämtliche Beschlüsse sowie eventuelle Gerichtsentscheidungen hierzu zu benennen hat: Sie sehen darin, welche

- (gerichtlichen) Auseinandersetzungen in der WEG geführt wurden und werden sowie
- Abweichungen von der Gemeinschaftsordnung die WEG zulässigerweise per Beschluss in die Tat umsetzt.

Fragen Sie zudem nach relevanten Beschlüssen aus der Zeit vor 2007.

Datenschutz?

Es ist okay, wenn man Sie wegen der Einsichtnahme in Protokolle und Beschlüsse eine Verschwiegenheitserklärung unterschreiben lässt, denn Sie erfahren sensible Daten. Wird Ihnen als Kaufinteressent/in diese Einsicht jedoch verweigert, sollte das Ihre Skepsis erhöhen. Führen Sie dann mindestens Gespräche mit einigen Miteigentümern.

Schritt 3: Detailprüfung

Beim Kauf einer Wohnung ist viel Geld im Spiel. Stehen Sie tatsächlich kurz vor einer Unterschrift, scheuen Sie bitte zur Absicherung Ihrer eigenen Wertung nicht die Mühe und die Kosten, die Teilungserklärung mit einem Rechtsberater (siehe ab Seite 74) noch einmal im Detail zu durchleuchten. Das Prüfungsziel sollte sein, rechtlich nachteilige Regelungen von neutralen und vorteilhaften abzugrenzen. Was vorteilhaft ist, hängt dabei entscheidend von den Interessen ab, die Sie mit Ihrer Investition verfolgen. Somit können Klauseln, die ein selbstnutzender Eigentümer negativ wertet, für einen Vermieter durchaus günstig sein.

Als Selbstnutzer/in der zu kaufenden Wohnung sind meistens die folgenden Bestimmungen vorteilhaft für Sie:

- ▶ bestmögliche Absicherung des WEG-Vermögens gegen Verwalter-Interessen und Veruntreuungsversuche (z. B. durch Konteneinsicht),
- ▶ maximales Gewicht Ihres Stimmrechts (meistens ist für Einzeleigentümer das Stimmrecht nach dem Kopfprinzip am günstigsten),
- ▶ keine Erteilung von Blanko-Stimmrechtsvollmachten für den Verwalter oder andere,
- ▶ maximale Beschlussfassungsvoraussetzungen (lange Ladungsfristen zur Eigentümerversammlung, keine Zweitversammlung am gleichen Tag etc.).

Als Kapitalanleger/in und Vermieter/in werden Sie einiges davon ebenfalls gutheißen, anderes aber als nachteilig werten:

- ▶ Gehören Ihnen die zwei größten Wohnungen im Haus, fahren Sie mit einem Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen meist am besten.
- ▶ Wenn Sie von weither zur Eigentümerversammlung anzureisen, wird Ihnen das Verbot der Zweitversammlung am selben Tag eher ein Dorn im Auge sein.

Diese Aufzählungen ließen sich beliebig fortsetzen. Wichtig ist, dass Sie bei der Prüfung der Teilungserklärung Ihre persönlichen Investitionsziele nie aus dem Auge verlieren: Diese sind der Maßstab für „gut“ und „schlecht“. Und das muss auch Ihr Rechtsberater berücksichtigen!

5.3 WER SIE RECHTLICH BERATEN KANN

Entscheidendes Argument

Das Geld, das Sie für den Expertenrat ausgeben, macht nur einen verschwindenden Bruchteil Ihrer Gesamtinvestition aus, kann Sie aber vor hohem Schaden/zukünftigen Kosten bewahren.



Bei dem Rechtsberater sollte es sich unbedingt um einen Experten für das Wohnungseigentumsrecht handeln, der zusätzlich ausreichend Erfahrung mit Teilungserklärungen hat. Nur mit diesem Schwerpunkt wird er Gesetz, Rechtsprechung und Praxis gut genug kennen, um auch versteckte Fallen zu entdecken und bewährte Empfehlungen auszusprechen. Wie bietet diese Leistung für Mitglieder an.

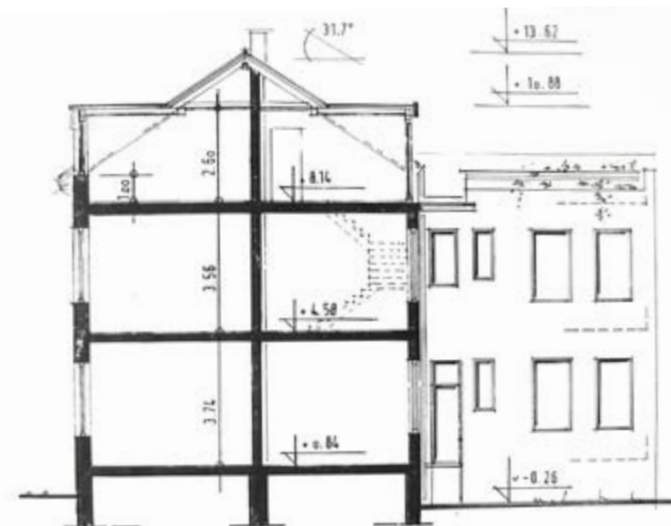
Was Ihnen auf keinen Fall empfohlen werden kann: Verlassen Sie sich nicht auf die Tätigkeit, also die Kontrollfunktion und Unabhängigkeit des Notars, der den Kaufvertrag beurkunden wird. Er muss Sie zwar über Recht und Gesetz belehren, aber nicht über für Sie nachteilige Regelungen informieren. Er vertritt nicht Ihre Interessen und ist kein Rechtsberater! Bei einem Neubauprojekt ist es zudem häufig so, dass der Ihren Kaufvertrag beurkundende Notar die Dokumente nebst Teilungserklärung selbst formuliert hat – im Auftrag des aufteilenden Eigentümers. Man wird bei allem Respekt vor dem Notarsamt nicht erwarten können, dass er seinem eigenen Werk besonders kritisch gegenübersteht.

Überschätzung der Pflichten des Notars?



„Niemals vorher haben wir eine Eigentumswohnung gekauft. Wir mussten also annehmen, dass ‚Notarielles‘ so in Ordnung ist, wie es im Vertrag steht – wir kannten nichts anderes. Beim ‚Vorlesetermin‘ beim Notar war uns erst einmal alles klar. Die Streitigkeiten entstanden später durch die Interpretations-Möglichkeiten der Notarverträge. Es fehlt bei uns an eindeutigen Formulierungen. Fazit: Auch bei Notaren liegt einiges im Argen (vermutlich waren beim Ausarbeiten der Verträge ‚Bauernschlaue‘ am Werk: Bauträger, Baufirma – und dazu der Notar).“

Jürgen M., Echterdingen
WEG mit 47 Einheiten





6. Was, wenn's nicht mehr schmeckt: Ratschläge für bestehende WEGs

Unbürokratisches Vorgehen

„Wir haben die widersprüchlichen Angaben in unserer Gemeinschaftsordnung schon innerhalb der Eigentümergemeinschaft gesetzeskonform geregelt. Durch Hagelschlag beschädigte Rollläden und ‚blinde‘ Fensterscheiben wurden vom Gemeinschaftskonto getragen. Zudem wurde ein Beschluss gefasst, dass für die Garagen den Miteigentumsanteilen entsprechend Hausgeld entrichtet wird. Somit ist auch

die Instandhaltung und Instandsetzung jener Gebäudeteile, die dem Bestand dienen, jetzt Gemeinschaftssache. Auch ist festgehalten, dass die Verkehrsflächen zwischen den einzelnen Stellplätzen, Carports und Garagen Gemeinschaftseigentum sind. Wir sind lediglich eine 6-Parteien-WEG und verwalten uns mittlerweile schon seit mehreren Jahren selbst.“

Gabriele B., Bad Grönenbach
WEG mit 6 Einheiten

In fast jeder WEG tauchen im Laufe der Zeit Konflikte auf, die auf ungünstigen, benachteiligenden oder unzumutbaren Regelungen in der Teilungserklärung beruhen. Schön wär's, gäbe es dann immer eine konstruktive und einver-

nehmliche Lösung. Das ist aber meistens unrealistisch. Die einen Eigentümer möchten Vorteile nicht aufgeben, die anderen sehen Nachteile nicht und manchen ist es schlicht egal. Immer wieder gibt es auch WEGs, in denen die

Mehrzahl der Eigentümer aus Alters- und Krankheitsgründen nicht mehr an den Eigentümerversammlungen und damit an der Willensbildung und an der Beschlussfassung teilnimmt.

Grundsätzlich kann die WEG ihre Teilungserklärung nur durch Vereinbarung aller Miteigentümer, also nicht per Beschluss, ändern. Alle Möglichkeiten beschreiben die folgenden Abschnitte.



6.1 SO GEHEN SIE MIT RECHTSWIDRIGEN KLAUSELN UM

In der Teilungserklärung Ihrer WEG wird die Heizungsanlage oder das Dach zum Sondereigentum erklärt? Das verstößt gegen zwingendes WEG-Recht. Eine andere Gebrauchsregelung besagt, dass Sondereigentümer in freiem Ermessen entscheiden können, ob sie Rauchwarnmelder installieren? Das verstößt in manchen Bundesländern gegen aktuelle Bauordnungen.

Muss Ihre WEG also die Teilungserklärung ändern, damit sie rechtlich nicht zu beanstanden ist? Nein! Weder die einzelnen Eigentümer noch die WEG haben sich an rechtswidrige Vorschriften zu halten. Dach und Heizung werden z.B. ohne Weiteres als Gemeinschaftseigentum behandelt. Die Sache ist also klar, solange sich die WEG in ihr einig ist.

Aber sicherlich wäre es hilfreich, wenn jemand aus Ihrer WEG die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung fachkundig nach rechtswidrigen oder sogar nichtigen Klauseln durchforstet. Dann kann die WEG in der nächsten Versammlung Lösungen beschließen, die protokolliert und in die Beschlussammlung aufgenommen werden. So gibt es nicht immer wieder Irritationen und Diskussionen.

Heizung ist Sondereigentum?!

„Die Heizungsanlage unserer WEG gehört zum Sondereigentum einer Firma, die seit 47 Jahren insolvent ist. Keiner wusste bisher, wie wir damit umgehen sollen. Jetzt muss sie ausgetauscht werden, doch der Verwalter fragt sich, wer ihm dazu die Genehmigung gibt.“

Wolfgang H., Bonn
WEG mit 30 Einheiten

Doch was, wenn Miteigentümer die Rechtswidrigkeit/Nichtigkeit nicht (ein-) sehen? Wollen sie auf der Regelung bestehen, werden sie einen WEG-Beschluss dazu anstrengen, also z. B. beschließen lassen, dass in der Jahresabrechnung die Instandhaltungskosten des Daches dem Sondereigentümer des Penthauses auferlegt werden, dem dieses Dach vermeintlich gehört. Und dann eskaliert der Streit:

- Beschließt die WEG etwas, was dem aktuellen Recht widerspricht, ist das nichtig (im Fall eines Verstoßes gegen zwingendes Recht laut § 23 Abs. 4 WEGesetz) oder zumindest anfechtbar (im Fall der Abweichung von einer Verordnung oder der höchststrichterlichen Rechtsprechung). Das ist unabhängig davon, was hierzu in der Teilungserklärung steht.
- Doch die Nichtigkeit muss, wenn sie bezweifelt wird, ein Richter bestätigen, und auch eine Anfechtung will „durchgezogen“ werden. Also zieht der Eigentümer, der von dem Beschluss negativ betroffen ist, gegen seine Miteigentümer vor Gericht.

Fazit: Solche unnötigen Eskalationen gilt es zu vermeiden. Die Teilungserklärung sollte rechtlich korrekt sein, damit kein Streit in der WEG entsteht, mit dem sich dann Anwälte und Richter beschäftigen. Das ist ein guter Grund dafür, Rechtswidriges im Einvernehmen mit allen Miteigentümern möglichst bald zu korrigieren – wie, das zeigen die nächsten Abschnitte.

6.2 DIE KOSTENVERTEILUNG PER WEG-BESCHLUSS ÄNDERN

Häufig finden sich in Teilungserklärungen Regelungen, wer nach welchem Schlüssel welche Kosten und Lasten zu tragen hat. Solche Regelungen können sich nach Jahren als ungerecht entpuppen. Oder sie sind schlicht überholt, weil die Technologie fortschreitet und z. B. neue Messverfahren oder „Flatrates“ eingeführt werden.

Der Gesetzgeber hat mit § 16 Abs. 3 bis 5 WEGesetz schwere Steine aus dem Weg geräumt, damit WEGs die Kostenverteilung auch entgegen der Regelung in der Teilungserklärung vornehmen können: Die WEG darf darüber einen Mehrheitsbeschluss fällen. Das gilt für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nicht von den Eigentümern direkt mit einem Dritten abgerechnet werden. Auch für Einzelfälle der Instandsetzung und -haltung sowie der baulichen Veränderung oder Modernisierung ist das möglich. Lesen Sie hierzu noch einmal Kapitel 3 ab Seite 44.

Nicht in Stein gemeißelt!

„In unserer Teilungserklärung steht, dass die Betriebskosten der Tiefgarage und die Instandhaltung der Zufahrt ausschließlich von den 10 Eigentümern zu zahlen sind, denen Stellplätze gehören. Jedoch benutzen weitere 4 Eigentümer mit Einzelgaragen die gleiche Zufahrt und den gleichen Stromkreis. Sie fahren zum Be- und Entladen in die Tiefgarage und nutzen diese als Durchgang von und zu den Wohnungen. Also haben wir als Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, die Kosten der TG auf alle Eigentümer umzulegen – mit Ausnahme der Kosten, die die Stellplätze betreffen. Die Teilungserklärung mussten wir nicht ändern. Es reichte ein Beschluss nach § 16 WEG mit 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 3 Enthaltungen.“

Renate P., Rheinfelden
WEG mit 16 Einheiten

6.3 WANN EIN GESETZLICHER ÄNDERUNGSANSPRUCH BESTEHT

Nicht verschwiegen werden soll diese Chance: Ein/e Eigentümer/in kann nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEGesetz verlangen, dass die Teilungserklärung geändert wird – ohne Zustimmung der übrigen Miteigen-

tümer. Das soll nach dem Gesetz dann möglich sein, wenn „ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere

der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint“. Sie werden sich denken können, dass dieser Anspruch wegen der im Gesetz genannten nur sehr schwer nachweisbaren Voraussetzungen nicht leicht durchzusetzen ist. Erfasst werden hiermit vor allem

Regelungen, die ganz offensichtlich zu einem „unbilligen“ Ergebnis führen. Eventuell könnte ein solcher gesetzlicher Änderungsanspruch bei einem Heizungsraum im Sondereigentum bestehen, siehe Erfahrungsbericht auf Seite 19.

6.4 WIE SIE DIE TEILUNGSERKLÄRUNG EINVERNEHMLICH ÄNDERN

In die Jahre gekommen ...

„Die Gemeinschaftsordnung unserer sehr großen WEG enthält Vorgaben zu Fabri-
katen und Materialien von Bauteilen,
die nach nunmehr 30 Jahren nicht mehr
erhältlich oder vernünftig sind. Doch
es gelingt nicht, in der Eigentümerversam-
mlung eine zielführende Diskussion
zu bestreiten. Anregungen zu einer
Änderung finden keinen Eingang ins
Protokoll. Hingegen wird das gesamte
Vertragswerk von vielen als nicht mehr
zeitgemäß angesehen und öffentlich
generell in Frage gestellt.“

Hilfreich wäre eine Art Präambel
gewesen, die die Langzeitziele einer
Gemeinschaftsordnung zum Zeitpunkt
der Ersterstellung beschreibt und als
gemeinsame Klammer aller Interessen
auch in späteren Jahren herangezo-
gen werden kann. Dadurch würde ein
verpflichtendes Element für das Woh-
nungseigentum festgehalten, eine Art
Leitlinie für künftige Entscheidungspro-
zesse. Aber so? Einigung nicht in Sicht!“

Heiner N., Berlin
WEG mit 59 Einheiten

Anschauung und Akzeptanz rechtlicher und/oder wirtschaftlicher Regelungen verändern sich mit der Zeit ebenso wie sich die Gesellschaft entwickelt. Bleiben diese Entwicklungen unberücksichtigt, werden fast automatisch Konflikte

innerhalb der Gemeinschaft provoziert. Treten Konflikte offen zu Tage, ist der Zeitpunkt für eine einvernehmliche, zeitgemäße Novellierung der Gemein-
schaftsordnung meist verpasst. Die nicht mehr passende Teilungserklärung bleibt

bestehen, die Konflikte verschärfen sich zunehmend, das gegenseitige Verständnis und die gegenseitige Rücksichtnahme vermindern sich. Dies wirkt sich auf die Wohnqualität und die Entwicklung der Anlage aus.

Novellierungsbedarf erkennen und Miteigentümer überzeugen

Wie wirken Sie dem entgegen? Stellen Sie die „Satzung“ Ihrer WEG in der Eigentü-
merversammlung auf den Prüfstand und diskutieren Sie diese eingehend. Das gilt umso mehr, je älter Ihre Teilungserklärung bereits ist. Fragen Sie, ob einzelne Mit-
eigentümer Bedenken oder Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der Teilungserklä-
rung und Gemeinschaftsordnung haben. Entdecken Sie auf diese Weise Novellie-
rungsbedarf, dann regen Sie die Bildung einer Arbeitsgruppe für die Novellierung an oder bitten Sie den Verwaltungsbeirat um die Ausarbeitung eines Vorschlags. Sehr wahrscheinlich wird hierfür juris-
tischer Rat benötigt, den die WEG dann auch bezahlen sollte.

Ablauf nach Änderungsbeschluss

Die Änderung von Verträgen – und ein solcher ist die Teilungsurkunde – ist nur möglich durch die Mitwirkung aller Vertragsbeteiligten und sonstigen

Rechteinhaber. Es ist also zunächst erforderlich, dass alle Wohnungseigen-
tümer und Rechteinhaber das neue Dokument unterschreiben.

Damit gewährleistet ist, dass die neue „Satzung“ auch für Rechtsnachfolger gilt, wird sie mit dem Eigentum verknüpft. Das geschieht durch notarielle Beglaubigung und Eintragung der neuen Fassung ins Grundbuch.

WiE-Muster-Gemeinschafts- ordnung als Richtschur nutzen!

Eine Präambel mit Langzeitzielen für die Gestaltung Ihrer WEG werden die meisten Teilungserklärungen nicht zu bieten haben. Wohnen im Eigen-
tum e.V. schlägt Ihnen vor, Ihre „Satzung“ mit der WiE-Muster-
Gemeinschaftsordnung (siehe Literaturhinweise auf Seite 95) zu vergleichen. Diese ist dem Gedanken des Verbraucherschutzes und den Interessen aller Wohnungseigen-
tümer sowie der WEG verpflichtet. Denn sowohl Sie als Eigentümer/in als auch die WEG als teilrechtsfähige Gemeinschaft sind als – schützens-
werte – Verbraucher anerkannt¹⁷.



Exkurs II: Für morgen vorbacken? Die Vor- und Nachteile einer generellen Öffnungsklausel

Sie haben es gelesen: Eine Teilungserklärung kann die WEG im Regelfall nur durch Vereinbarung aller Miteigentümer ändern. Manche Gemeinschaftsordnungen enthalten aber eine sogenannte General-Öffnungsklausel, nach der alle Regelungsbereiche der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ohne die Zustimmung ALLER Wohnungseigentümer verändert werden können, und zwar durch einen Mehrheitsbeschluss der WEG.

Das funktioniert dann, sofern der Beschluss bestandskräftig wird. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich ein Miteigentümer querstellt und den Rechtsweg beschreitet, weil er den Beschluss für rechtswidrig hält. Eine solche General-Öffnungsklausel ist

nämlich, auch unter Juristen, umstritten. Doch seit der Bundesgerichtshof den Weg hierfür in einem „Jahrhundertbeschluss“¹⁸ bereitet hat, wird sie in viele Teilungserklärungen geschrieben.

In der Teilungserklärung, die Sie vor dem Kauf durchsehen, steht eine solche generelle Öffnungsklausel? Dann überlegen Sie, ob Sie sich darauf einlassen wollen.

Ihre WEG arbeitet gerade an einer Änderung der bestehenden Teilungserklärung? Dann diskutieren Sie sehr ausführlich, ob Sie eine General-Öffnungsklausel aufnehmen sollten.

Vor- und Nachteile kennen

Einerseits kann sich eine Öffnungsklausel positiv auswirken, um Stagnationen und damit einhergehenden Wertverfall der Wohnanlage zu vermeiden. Denn sie führt zu besseren Chancen, um in einer WEG mit passiven oder „uneinsichtigen“ Miteigentümern von Regelungen wegzukommen, die die Mehrheit als ungerecht und/oder entwicklungsverhindernd einstuft.

Andererseits können Sie sich als Miteigentümer/in nicht mehr unbedingt auf den (Fort-)Bestand der Vertragssituation verlassen und müssen ggf. mit einer dynamischen Fortentwicklung rechnen. Weitere Gegenargumente:

- ▶ Kosten und Lasten kann die WEG durch Beschluss anders verteilen („besondere Öffnungsklausel“ nach § 16 Abs. 3 bis 5 WEGesetz, siehe Seite 46).
- ▶ Für den Einzelnen besteht ein Anspruch auf Änderung durch § 10 Abs. 2 WEGesetz – unter den hohen Voraussetzungen, die an eine zwangsweise Vertragsänderung zu stellen sind, siehe ab Seite 79)

Keine zu weitreichende Öffnungsklausel akzeptieren

Wie Sie sich auch entscheiden – beachten Sie schließlich auch noch die konkrete Formulierung, weil unterschiedliche Folgen ausgelöst werden könnten:

§ Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem geltenden Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

§ Sämtliche Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung können durch Beschluss der Miteigentümer abgeändert werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Miteigentümer.

Die erstgenannte Klausel eröffnet Möglichkeiten, provoziert aber auch Diskussionen und womöglich Rechtsstreit. Die zweite hingegen ist schlicht der maximale „GAU“ für einen Minderheits-eigentümer und nicht zu empfehlen bzw. zu akzeptieren.

Vertrag ist Vertrag!?

Fazit: Es muss gute Gründe geben, wenn der einvernehmliche Vereinbarungscharakter generell durch Beschlussmehrheiten aufgegeben werden soll. Jeder Investor, der auf Dauer Gewissheit über den Vereinbarungsinhalt „seiner“ Vertragserklärung behalten will, wird dagegen sein – und besser darauf drängen, dass die (neue) Teilungserklärung innerhalb des geltenden gesetzlichen Rahmens Spielraum für Entwicklungen erlaubt. In einer passiven WEG kann die Öffnungsklausel hingegen als Chance gesehen werden.



7. Alles gut verdaut? Checklisten – Testen Sie Ihr Wissen!

Die folgenden Checklisten sind ein praktischer Leitfaden für Sie, wenn Sie Ihre ganz konkrete Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auf den Prüfstand stellen – entweder, weil Sie die entsprechende Wohnung kaufen wollen oder weil Sie bereits Eigentümer/in sind und Klarheit über die Qualität „Ihrer“ Urkunde(n) wünschen.

Dabei gilt: Je mehr Häkchen Sie in der Ja-Spalte machen, umso mehr spricht das dafür, dass Sie Risiken zutreffend erfasst haben bzw. die vorliegende Teilungserklärung rechtssicher gestaltet ist! Sehr viele Nein-Antworten sollten Sie skeptisch stimmen. Lesen Sie die entsprechenden Passagen im Ratgeber noch einmal nach – dazu dient die Kapitelangabe.

Zur Teilungserklärung

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Haben Sie die Beschreibung des Charakters der Wohnanlage gelesen und die Bedeutung dahinter verstanden?	☐	☐	1.1
Wenn ein Zweck festgeschrieben ist (z. B. betreutes Wohnen): Bleibt die konkrete Ausgestaltung der WEG selbst überlassen?	☐	☐	1.1
Stimmen die Angaben im Kaufvertrag mit den Angaben der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und dem Aufteilungsplan überein?	☐	☐	1.2
Ist das Sondereigentum, das Ihnen gehören soll, korrekt und vollständig beschrieben sowie im Plan gekennzeichnet?	☐	☐	1.2
Ist das Gemeinschaftseigentum problemlos zugänglich?	☐	☐	1.2

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Sind die Miteigentumsanteile sachgerecht und nachvollziehbar festgelegt?	☐	☐	1.3
Haben Sie sich klar gemacht, welche Einrichtungen, Räume und Flächen gemeinschaftlich genutzt und somit auch gemeinsam verwaltet und bewirtschaftet werden?	☐	☐	1.4
Gibt es Sondernutzungsrechte oder Vorbehalte hierfür? Wenn ja, für welche Räume, Flächen und Einrichtungen?	☐	☐	1.5
Hat sich der Bauträger Änderungsvollmachten vorbehalten und wenn ja, erkennen Sie Ihre Risiken hieraus?	☐	☐	1.6

Zur Gemeinschaftsordnung: Organisation und Verwaltung

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Ist verständlich geworden, nach welchem Prinzip das Stimmrecht geregelt ist?	☐	☐	2.1
Erscheinen die Stimmenrechte ausgewogen (keine Majorisierung)?	☐	☐	2.1
Ist für den Fall der Einberufung einer Zweitversammlung eine ausreichende Mindestfrist gesetzt worden?	☐	☐	2.1
Ist geregelt, wer Eigentümer vertreten und ihr Stimmrecht ausüben darf?	☐	☐	2.2
Ist die Bestellung des Verwalters auf maximal 3 Jahre begrenzt?	☐	☐	2.3
Sind wichtige Gründe aufgeführt, aus denen der Verwalter vorzeitig abberufen werden darf?	☐	☐	2.3
Wird der Verwalter verpflichtet, den Wohnungseigentümern jederzeit Auskunft und Akteneinsicht zu geben?	☐	☐	2.3
Ist geregelt, dass der Verwalter keinen Anspruch auf Entlastung hat?	☐	☐	2.3
Bedürfen In-Sich-Geschäfte des Verwalters der Genehmigung der WEG (keine Befreiung von § 181 BGB)?	☐	☐	2.3
Ist eindeutig klargestellt, dass Inhaberin der WEG-Bankkonten die WEG selbst (WEG-Eigenkonten) und nicht etwa der Verwalter ist?	☐	☐	2.4
Besteht die Verpflichtung, für den Verwaltungsbeirat bzw. Wohnungseigentümer eine Online-Einsicht für alle Konten einzurichten?	☐	☐	2.4
Darf nur die WEG und nicht etwa der Verwalter über die Veränderung von Kostenverteilungsschlüsseln entscheiden?	☐	☐	2.5
Ist festgelegt, dass die WEG über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung beschließt?	☐	☐	2.5

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Wird eine jährliche Abrechnung vom Verwalter verlangt und ist ein Termin hierfür festgelegt?	☐	☐	2.5
Gibt es Festlegungen zur Eintreibung von Hausgeld? Sind diese effektiv, aber angemessen?	☐	☐	2.5
Sind die Einsetzung eines Verwaltungsbeirats und seine Wahl alle 2 oder 3 Jahre festgeschrieben?	☐	☐	2.6
Ist festgelegt, dass die WEG eine Vermögensschaden- und Haftpflicht-Versicherung für den Beirat abschließt und zahlt?	☐	☐	2.6

Zur Gemeinschaftsordnung: Kosten und Baumaßnahmen

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Sind eventuell festgelegte Kostenverteilungsschlüssel sachgerecht und möglichst verbrauchsorientiert?	☐	☐	3.1
Werden Heiz- und Warmwasserkosten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abgerechnet?	☐	☐	3.1
Sind eventuelle Regelungen zur Instandhaltungsrücklage für Sie akzeptabel?	☐	☐	3.2
Trägt die WEG die Kosten für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums auch dann, wenn es im Bereich von Sondereigentum liegt (z. B. Fenster)?	☐	☐	3.3
Bleibt es den einzelnen Wohnungseigentümern überlassen, ob und wie oft sie ihre Wohnungen renovieren?	☐	☐	3.4
Ist Ihnen klar, wer welchen baulichen Veränderungen zustimmen muss?	☐	☐	3.5
Werden Beschlüsse für Modernisierungsmaßnahmen erleichtert und sind Sie sich des Risikos hieraus bewusst, vor allem bei Sanierungsstau?	☐	☐	3.6

Zur Gemeinschaftsordnung: Gebrauchsregelungen

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Sind von Ihnen beabsichtigte Nutzungen des Sondereigentums erwähnt und erlaubt (z. B. freiberufliche Tätigkeit)?	☐	☐	4.1
Gibt es Regelungen zur Tierhaltung?	☐	☐	4.2
Sind eventuelle Einschränkungen Ihrer Vermietungsrechte für Sie akzeptabel?	☐	☐	4.3
Dürfen Sie Ihr Eigentum frei weiterverkaufen, ohne dass die WEG vertreten durch den Verwalter dem zustimmen müsste?	☐	☐	4.4

Zur Situation als Wohnungskäufer/in

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Haben Sie überlegt, ob Ihre Marktmacht reicht, um Änderungen an der Teilungserklärung – wenn nötig – herbeizuführen?	☐	☐	5.1
Liegt Ihnen die Teilungserklärung vor, haben Sie diese gelesen und in Grundzügen verstanden?	☐	☐	5.2
Beim Kauf einer Bestandswohnung: Können Sie Einsicht in die Protokolle der Eigentumsversammlung und die Beschlussammlung nehmen, mindestens aber mit Miteigentümern sprechen?	☐	☐	5.2
Haben Sie sichergestellt, dass Ihr/e Rechtberater/in ein Experte für das Wohnungseigentumsrecht und Teilungserklärungen ist?	☐	☐	5.3
Haben Sie Ihr Klauselwerk mit der WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung verglichen?	☐	☐	5.3
Ist Ihnen bewusst, dass Sie sich nicht auf die Kontrollfunktion und Unabhängigkeit des Notars verlassen sollten?	☐	☐	5.3

Zur Situation in bestehenden WEGs

	Ja	Nein	Siehe Kapitel
Wissen Sie, dass rechtswidrige Klauseln zwar unwirksam sind, aber dennoch oft zu teurem Streit vor Gericht führen?	☐	☐	6.1
Wissen Sie, wann Sie die Teilungserklärung per Beschluss ändern können?	☐	☐	6.2
Stellen Sie in Ihrer WEG die Teilungserklärung in regelmäßigen Abständen auf den Prüfstand?	☐	☐	6.4
Wenn Ihre WEG eine Novellierung plant: Nutzen Sie die WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung als Richtschnur?	☐	☐	6.4

Besondere Fälle

Ist Ihnen bewusst, dass die getrennte Bewirtschaftung von Untergemeinschaften (z.B. Häuserblöcke, Tiefgaragen) oft nicht rechtswirksam geregelt ist bzw. gibt es solche UGs in Ihrem Fall nicht?	☐	☐	Exkurs I
Falls Sie eine General-Öffnungsklausel entdecken oder planen: Haben Sie die Vor- und Nachteile einer solchen Klausel im Blick?	☐	☐	Exkurs II



8. Genuss mit langer Haltbarkeit? WiE-Leistungen für Sie

Gemeinschaftsordnungen abschaffen!

„Es ist immer das gleiche Spiel: Der Bauträger bzw. Verkäufer der Wohnungen entscheidet, was in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung steht. Als aufteilender Eigentümer hat er nur seine eigenen Interessen im Blick – zu Lasten der kaufenden Eigentümer. Schade nur, dass die Notare mitspielen – wohl auch, weil sie sonst von den Auftraggebern keine Aufträge mehr bekommen. Deshalb ist hier der Gesetzgeber gefordert. Meiner Meinung nach gehören die Gemeinschaftsordnungen abgeschafft und durch eine umfassende, deutliche, klare Ergänzung im WEGesetz ersetzt.“

Michael H., Frankfurt/M.
WEG mit 322 Einheiten

Extrem, aber verständlich? Meinungen wie die von Michael H. sind nicht selten. Sie spiegeln den Ärger und den Frust von Wohnungseigentümern wider, die die ständigen Diskussionen mit Verwaltern, Miteigentümern und Rechtsanwälten einfach leid sind.

Keine Frage: Handlungsbedarf besteht. Nicht zuletzt aus diesem Grund hat sich Wohnen im Eigentum e.V. schon vor mehr als einem Jahrzehnt gegründet. Es gibt keinen anderen Verband, der in Deutschland die Interessen der Wohnungseigentümer als schutzwürdige Verbraucher im Fokus hat, sie sowohl aktiv politisch vertritt als auch durch umfassende Beratung unterstützt – was umso erstaunlicher ist, als es hierzulande etwa 9 Millionen Eigentumswohnungen gibt.

Gemeinschaftsordnungen sollen den Wohnungseigentümern dienen

Die Abschaffung der Gemeinschaftsordnung kann nicht das politische Ziel sein. Hingegen wollen wir erreichen, dass sich Gemeinschaftsordnungen an den tatsächlichen Bedürfnissen und Belangen des Zusammenwohnens der Wohnungseigentümer orientieren, Verbraucher schützende Regelungen enthalten und somit eine qualitativ gute und konfliktfreie Basis für eine WEG bilden.

Wohnen im Eigentum e.V. setzt sich für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ein, um u.a. strukturelle Probleme zu beseitigen und mehr Verbraucherschutz mit Hilfe des WEGesetz zu erreichen. Mehr dazu unter wohnen-im-eigentum.de → Politik.



Jetzt liegt es auch an Ihnen ...



Ein Verband kann nur so stark sein wie die Mitglieder, die ihn unterstützen. Treten Sie für Ihre ureigenen Interessen ein, indem Sie oder Ihre WEG bei Wohnen im Eigentum e.V. Mitglied werden – das ist unser Appell an Sie.

Aktuell ab 60 € im Jahr zzgl. Aufnahmegebühr sind Sie als Einzelmitglied dabei! Ihr Schaden wird das auch deshalb nicht sein, weil Sie als Einzelmitglied oder im Rahmen einer WEG-Mitgliedschaft von umfangreichen Services und Dienstleistungen für Wohnungseigentümer profitieren – und zwar über die allgemeine Verbraucherberatung hinaus, von deren Qualität Sie sich ja schon anhand dieses Ratgebers ein Bild machen konnten.

Kostenfreie telefonische Rechtsberatung

Als WiE-Mitglied können Sie kostenfreie telefonische (Erst-)Beratungen durch unsere Rechtsanwälte, Architekten, Bau-Ingenieure und Finanzierungsberater in Anspruch nehmen. Haben Sie also z. B. Verständnisfragen zur Teilungserklärung, sprechen Sie direkt mit einem Experten darüber.

Prüfung von Verträgen

Als WiE-Mitglied können Sie Verträge, z. B. Ihren notariellen Kaufvertrag und natürlich auch die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, prüfen lassen – zu guten Konditionen und durch solche Experten, die sich schwerpunktmäßig mit dem Wohnungseigentum befassen.

Schulungen, Webinare, Ratgeber

Als WiE-Mitglied profitieren Sie zu stark vergünstigten Konditionen von Schulungen, Coachings, Webinaren und Ratgebern. „Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!“ oder „Endlich Durchblick! Die Prüfung der Jahresabrechnung“ sind nur zwei Beispiele (siehe Literaturhinweise auf Seite 95).

Arbeitshilfen zu WEG-Selbstverwaltung

Ihre WEG verwaltet sich selbst? Als WiE-Mitglied bekommt sie Unterstützung durch ein spezielles Leistungspaket – mit Geschäftsverteilungsplan und dem Zugang zu einer WEG-Wissens- und Verwaltungsdatenbank.

Netzwerke und Erfahrungsaustausch

Als WiE-Mitglied können Sie einen geeigneten neuen Verwalter über ein



Online-Auskunftsportal finden. Bühnen für den Erfahrungsaustausch, z. B. an Runden Tischen, organisieren wir für Sie in vielen Städten deutschlandweit.

Seien Sie dabei



– gern schon vor dem besiegelten Eigentumswohnungskauf und erst recht danach. Wir freuen uns auf Sie! Alle weiteren Informationen zu dem Verband, der für Sie gegründet wurde und bereitsteht, finden im Internet: wohnen-im-eigentum.de

Wir sind die Eigentümer!

Stichwortverzeichnis

Abgeschlossenheitsbescheinigung	14, 24	Diskriminierung	13
Abnutzung, Gemeinschaftseigentum	61	Eigenkonto	37
Altbausanierung	20, 52, 56	Eigentümerversammlung	26 ff.
Änderung, per Beschluss	44, 79, 82 ff.	Energetische Sanierung	56 ff.
Änderung, Teilungserklärung	10, 75 ff.	Entlastung, Verwalter	34
Änderungsanspruch, gesetzlicher	79, 80	Entlastung, Verwaltungsbeirat	43
Änderungsvollmacht	21 ff.	Erfahrungsaustausch	91
Änderungsvorbehalt	21	Erfahrungsberichte, authentische	8
Arbeitshilfen, WEG-Selbstverwaltung	91	Eventualversammlung	29
Aufteilender Eigentümer	6, 24, 66	Fenster	51
Aufteilung des Eigentums	10 ff., 24, 66	Ferienwohnung	63
Aufteilungsbeschreibung	14 f., 20, 24, 66	Fremdgeldkonto	37
Aufteilungsplan	14 f., 20, 24, 66	Gartenfläche	20
Aufzug	18, 46, 55	Gebäude	10, 14, 66
Auslandswohnsitz	32	Gebrauchsregelung	24, 60 ff.
Bauabweichung	23	Gemeinschaftseigentum	10, 14, 17 ff., 24, 49, 51
Baubehörde	14	Gemeinschaftsordnung	5, 24
Baumaßnahme	54 ff.	Gemeinschaftsordnung ändern	76 ff.
Bauträger	6, 21, 71, 75	Generalvollmacht	31
Beschlussfähigkeit	16, 29	Geschäft, Teileigentum	12
Beschlussammlung	45, 49, 73	Gewährleistung	6, 23
Beschreibung der Wohnanlage	11, 14, 15, 24	Gewerbe, stilles	61
Bestandswohnung kaufen	16, 70 ff.	Größe des Sondereigentums	14, 16, 23
Bestellungszeitraum, Verwaltung	33	Grundbuch	10, 12, 20, 24, 25, 71, 81
Betretungsrecht	35	Grundriss	14, 15
Betreutes Wohnen	12, 13	Grundstück	10, 16, 20, 64
Betreuungsvertrag	12	Haftpfllichtversicherung	43
Bewirtschaftungsgeld	17	Handlungsfähigkeit, WEG	14, 28, 30, 37
Bruchteilsgemeinschaft	25	Hausgeldschulden	40, 41
Bundesverbraucherschutzministerium (BMJV)	6	Hausmeisterwohnung	18
Dauervollmacht	32	Heizkosten	48

Heizungsraum	19	Notar	6, 75
Home-Office	61	Notarielle Urkunden → Urkunden	
In-sich-Geschäfte	34	Novellierung, Teilungserklärung	76 ff.
Instandhaltung, -setzung	49 ff.	Nutzende Eigentümer	46
Interessenvertretung für Eigentümer	89 ff.	Nutzfläche	46
Investitionskonzept	13, 75	Nutzungsänderung	61, 62
Jahresabrechnung	39 ff., 43	Nutzungsrecht	20, 60 ff.
Jahresversammlung → Eigentümerversammlung		Objektprinzip	27
Kaufentscheidung treffen	72 ff.	Öffnungsklausel	82 ff.
Kaufvertrag	5, 23, 24	Online-Einsicht, Konten	37
Kennzeichnung	14	Organisation der WEG	24, 25 ff.
Kontenkontrolle	36 ff.	Politik, Interessenvertretung	90
Kopfprinzip	16, 27	Prüfleitfaden	85 ff.
Kopfzahl	46	Prüfungsziel, Teilungserklärung	73, 74
Kostenschlüssel	16, 45 ff., 59	Ratgeber für Eigentümer, WiE	91, 95
Kostenverteilung	16, 44 ff., 51, 58, 59, 66, 79	Rechtsberatung	74, 89 ff.
Lage des Sondereigentums	14, 16	Rechtswidrige Klauseln	77
Lasten	44 ff.	Rendite	49
Liquidität	49	Rücklage	49 ff.
Majorisierung	27	Sanierung	52, 56 ff.
Marktmacht, Käufer	71	Sanierungsstau	59
MEA → Miteigentumsanteil		Satzung der WEG	5 ff.
Mehrhausanlage	11, 66 ff.	Schnittzeichnung	14
Mehrheitseigentümer	27	Schönheitsreparaturen	53
Mehrheitsverhältnisse	26, 27	Schulungen, WiE	42, 91
Mehrpersonen-Eigentümer	32	Selbstnutzende Eigentümer	11, 49
Mieter	12, 13	Selbstverwaltung, Arbeitshilfen	91, 95
Miteigentumsanteil (MEA)	6, 15, 16, 17, 24	Senioren	12, 13
Mitgliedschaft WiE, Vorteile	89 ff.	Sondereigentum	6, 10, 15, 17 ff., 24, 53, 60 ff.
Modernisierung	56 ff.	Sondernutzungsrecht	20, 24, 51
Müllgebühr	45	Sonderumlage	41
Nebenkosten	39	Stimmkraft	17, 26, 27
Netzwerk	91	Stimmrecht	17, 26, 27
Neubauwohnung kaufen	21, 70 ff.	Teileigentum	10, 14

Teilrechtsfähige Persönlichkeit	25	Wertprinzip	27
Teilungserklärung	6, 24	WiE → Wohnen im Eigentum e.V.	
Teilungserklärung ändern	76 ff.	WiE-Leistungen	89 ff.
Telefonberatung, kostenfrei	90	WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung	26, 35, 81
Tiefgarage	11	WiE-Muster-Verwaltervertrag	32
Tierhaltung	62, 63	WiE-Studie	7
Treuhandkonten	36	Willensbildung	17, 28, 29
Untergemeinschaften (UG)	46, 66 ff.	Wirtschaftsplan	39 ff.
Urkunden	5, 24	Wohnen im Eigentum e.V. (WiE)	7, 89 ff.
Verbraucherschutzverband	7, 89 ff.	Wohnfläche	46
Verbrauchsmessung	46	Wohnungseigentum	10, 14
Verfassung der WEG	6	Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	5, 24
Verhältnisprinzip	27	Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz)	5, 74, 90
Verhandlungsspielraum, Käufer	71	Wohnungsgesellschaft	6
Verkaufsbeschränkung	64, 65	Wohnungskauf, Vorgehen	70 ff.
Vermieter	11, 49	Zuordnung zum Sondereigentum	18
Vermietungsrecht	63, 64	Zustimmung, Baumaßnahmen	54 ff.
Vermögen der WEG	36	Zwangsvollstreckung	40
Vermögenskontrolle	36 ff.	Zweckbestimmung der Wohnanlage	11 ff.
Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung	43	Zweitversammlung	29
Vertragsprüfung, WiE	91	Zwingendes Gemeinschaftseigentum	18, 19
Vertragstrafe	39		
Vertretungsregelung	30 ff.		
Veruntreuung	37		
Verwalterabberufung	34		
Verwalterhaftung	34		
Verwaltertätigkeit	32 ff.		
Verwaltung der WEG	17, 24, 25 ff., 66		
Verwaltungsbeirat	41 ff.		
Vollmacht	30, 31		
Webinare, WiE	91		
WEG → Wohnungseigentümergeinschaft			
WEGesetz → Wohnungseigentumsgesetz			
Werterhaltung	49		

Literaturhinweise

WIE-VERBRAUCHERSCHUTZ-PROJEKT ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG

Das Miteinander gebacken bekommen. Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen. Bonn 2016 (auch als gedruckter Ratgeber!)

WiE-Muster-Gemeinschaftsordnung. Bonn 2016

Ergebnisbericht zu in den Jahren 2014/15 geprüften Teilungsurkunden.

Alexander J. Schmitz-Elsen LL.M., Rechtsanwalt, Rheinbreitbach 2015

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

→ **Weitere Infos und Download:** wohnen-im-eigentum.de/gemeinschaftsordnung

WEITERE WIE-RATGEBER, CHECKLISTEN UND MUSTERVERTRÄGE

WiE-Muster-Verwaltervertrag. Loseblattsammlung mit 32 Seiten inklusive Leistungskatalog, Vergütungssätzen und Formular zur Verwalter-Bestellung

Endlich Durchblick! Die Prüfung der Jahresabrechnung. Erster und einziger praxisnaher Leitfaden für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer, Bonn 2015

Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat! Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2014

Wenn es Streit gibt ... über die Absicherung der WEG-Gelder, Stimmrechtsvollmachten für Verwalter, die Entlastung, Abberufung und Kündigung des Verwalters. 56 Seiten, Bonn 2012

Unbekannt und unbeachtet. 60 Jahre Wohneigentum. 52 Seiten, Bonn 2011

Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer. Ein Wegweiser durch das Rechtslabyrinth bei Instandsetzungen, Modernisierungen und baulichen Veränderungen. 208 Seiten, Bonn 2010

→ **Weitere Infos und Bestellung:**

wohnen-im-eigentum.de → Shop

oder über die WiE-Geschäftsstelle:

Tel. 0228 30412677, Fax 0228 7215873,

E-Mail kundencenter@wohnen-im-eigentum.de



Zahlreiche Checklisten, Musterformulare, Studien etc. können Sie auch kostenlos von unserer Website herunterladen. Besuchen Sie uns unter wohnen-im-eigentum.de!

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet).

Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.