

A black and white line drawing of a crane lifting a house. The crane's vertical mast is on the left, and its horizontal jib extends to the right. A hook is attached to the end of the jib, and it is lifting a house by its roof. The house is a simple rectangular structure with a gabled roof. Inside the house, a man and a woman are sitting at a table, drinking wine. The man is making a peace sign with his hand. The house is surrounded by motion lines, suggesting it is being moved.

# TIPPS

für  
Wohnungseigentümer

Erwerb  
Rechte  
Pflichten

## Vorwort



Dr. Beate Merk, MdL  
Bayerische Staatsministerin  
der Justiz und für Verbraucherschutz

Das Wohnungseigentum ist heute eine weit verbreitete Form des Immobilienbesitzes. Es eröffnet breiten Bevölkerungskreisen die Möglichkeit, eine eigene Wohnung, verbunden mit echtem Raum- und Grundeigentum, zu erwerben. In größeren Städten steht es inzwischen gleichrangig neben den traditionellen Formen des Eigenheims. Wohnungseigentum bedeutet aber in aller Regel auch, dass der einzelne Eigentümer mit seinem Eigentum nicht uneingeschränkt schalten und walten kann. Er ist auf das Zusammenwirken mit den mehr oder weniger zahlreichen anderen Miteigentümern angewiesen. Die Wohnungseigentümergeinschaft und die für sie geltenden Regeln sind deshalb für den einzelnen Eigentümer von großer Bedeutung.

Die vorliegende Broschüre soll zum einen dem Bürger, der sich für den Kauf einer Wohnung interessiert, Anregungen und Tipps für den Erwerb geben. Zum anderen soll sie demjenigen, der bereits zum Kreis der Wohnungseigentümer gehört, einen Überblick über seine Rechte und Pflichten vermitteln und damit auch zu einem besseren Verständnis seiner Stellung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft beitragen. Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die zum 1. Juli 2007 in Kraft trat, hat sich die Rechtslage in einigen Punkten geändert. Den individuellen Rechtsrat im Einzelfall kann unsere Informationsschrift zwar nicht ersetzen. Wir würden uns aber freuen, wenn sie dazu beitrüge, den angesprochenen Leserkreis über seine rechtlichen Möglichkeiten aufzuklären, das gedeihliche Zusammenleben innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften zu fördern, unnötige Streitfälle zu vermeiden und so auch die Freude an der eigenen Wohnung zu mehren.

München, im Oktober 2012

A handwritten signature in black ink that reads "Beate Merk".

Dr. Beate Merk, MdL  
Bayerische Staatsministerin  
der Justiz und für Verbraucherschutz

## Inhaltsverzeichnis

<b>Der Erwerb einer Eigentumswohnung</b>	6	<b>Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers</b>	30
Wege zum Erwerb von Wohnungseigentum		Wohnungseigentumsgesetz	31
Der Kauf einer Eigentumswohnung		Gemeinschaftsordnung	31
– allgemeine Ratschläge –	7	Beschlüsse der Wohnungseigentümer	33
Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags		Die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage	34
– Hilfe durch den Notar –	9	Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	35
Vorbereitung auf die Beurkundung	10	Wohnungseigentümerversammlung	36
1. Sicherung der Ansprüche des Käufers	12	Aufgaben	36
2. Höhe des Kaufpreises und der Nebenkosten	13	Einberufung	37
3. Fälligkeit des Kaufpreises	14	Beschlussfähigkeit	37
4. Genaue Bezeichnung des Vertragsobjekts im Kaufvertrag	18	Verfahrensgang	37
5. Rechte des Käufers bei Mängeln der Eigentumswohnung	18	Verwalter	41
6. Vollmachten	20	Aufgaben	41
7. Teilungserklärung	21	Bestellung und Abberufung	43
8. Zweiterwerb einer Eigentumswohnung	24	Verwaltungsbeirat	44
		Aufgaben	44
Besondere Erwerbsformen	26	Die Nutzung des Wohnungseigentums	44
Der Staat hilft Ihnen – Inanspruchnahme öffentlicher Mittel –	28	Gemeinschaftseigentum	44
		Sondereigentum	45
		Die Hausordnung	47
		Kosten und Lasten	48
		Hausgeld	49
		Wirtschaftsplan	49
		Jahresabrechnung	49
		Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	50
		Bauliche Veränderungen des Sondereigentums	51
		Entziehung des Wohneigentums	51
		Wenn es zum Streit kommt – Fragen des Rechtswegs	53

# Der Erwerb einer Eigentumswohnung

## Tragen Sie sich mit dem Gedanken, eine Eigentumswohnung zu erwerben?

Dann sollten Sie die nachstehenden Ratschläge sorgfältig durchlesen und beachten. Nur so können Sie vermeiden, dass Ihre Freude über die neu erworbene Wohnung später von Ärger und Sorgen überschattet wird.

Eine Eigentumswohnung können Sie auf verschiedene Weise erwerben:

- Der **Kauf** vom Bauträger ist eine seit langem übliche Form zum Erwerb einer neuen Eigentumswohnung.
- Seit mehreren Jahren werden Eigentumswohnungen auch in der Form sog. Bauherrenmodelle, Erwerbermodelle oder vergleichbarer Rechtskonstruktionen angeboten. Nicht selten wird dabei das Gebäude nicht völlig neu erstellt, sondern ein bereits bestehendes Haus modernisiert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn lediglich ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Nutzungsrecht an einer Wohnung angeboten wird (sog. **Bruchteilseigentum**). Beachten Sie dazu den Abschnitt „Besondere Erwerbsformen“.
- Daneben besteht natürlich die Möglichkeit des **Zweiterwerbs** einer Eigentumswohnung vom bisherigen Wohnungseigentümer.

## Der Kauf einer Eigentumswohnung.

### Bevor Sie sich zum Kauf entschließen, prüfen Sie eingehend

- das gewählte **Objekt**

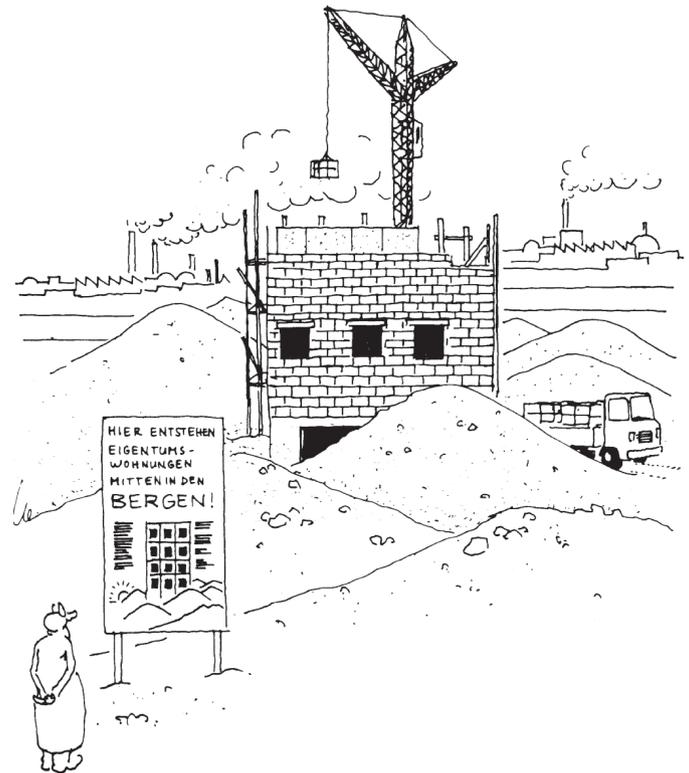
Wie ist der Standort

- zu Ihrem Arbeitsplatz?
- zu Schulen und Kindergärten?

Wie stehts mit den Versorgungseinrichtungen, den Verkehrsanbindungen, dem Erholungswert?

Wie groß ist die Anlage?

Welche möglicherweise störenden Einrichtungen (Gaststätten, Gewerbebetriebe etc.) befinden sich in der Nähe oder sollen in der Anlage selbst untergebracht werden?



- die **Finanzierung**

Entspricht die gewählte Wohnung Ihren Finanzierungsmöglichkeiten?

Vor dem Kauf muss Ihre Finanzierung stehen!

Ein Kaufvertrag sollte erst dann abgeschlossen werden, wenn ein endgültiger Kosten- und Finanzierungsplan vorliegt, aus dem sämtliche Kosten und deren Finanzierung ersichtlich sind. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Planung auch die Kosten, die nicht Teil des Kaufpreises sind, aber mit dem Erwerb zusammenhängen – so z.B. die Grunderwerbsteuer, die Maklerprovision, die Kosten für die notarielle Beurkundung und für den Grundbuchvollzug.



Prüfen Sie auch, ob Sie bereits vor Erwerb des Eigentums mit Hilfe des Verkäufers eine Hypothek oder eine Grundschuld eintragen lassen können, die von Ihren zukünftigen Gläubigern (Banken, Bausparkassen) als ausreichende Sicherheit angesehen wird.

Beachten Sie auch den Abschnitt „Der Staat hilft Ihnen...“

### **Kalkulieren Sie bei der monatlichen Belastung das Hausgeld mit ein!**

Über diese Zahlungsverpflichtungen sollten Sie sich vom Verkäufer genau aufklären lassen.

Haben Sie sich dann für ein bestimmtes Objekt entschieden, lauten die **obersten Grundregeln vor dem Abschluss eines Kaufvertrages** über eine Eigentumswohnung

- **Vertrag genau durchlesen**
- **alle Zweifelsfragen klären**
- **erst dann unterschreiben.**

### **Der Kaufvertrag bedarf der Beurkundung durch den Notar**

Jede Verpflichtung zum Kauf einer Eigentumswohnung erfordert die notarielle Beurkundung des Vertrags. Dies gilt auch, wenn nur ein Vorvertrag oder ein Kaufanwärtervertrag abgeschlossen werden soll. Der Kaufanwärtervertrag ist eine einseitige Erwerbsverpflichtung des Käufers. Der endgültige Kaufvertrag und damit eine Verpflichtung des Verkäufers entstehen erst dann, wenn dieser das in dem Kaufanwärtervertrag liegende Kaufangebot des Käufers ausdrücklich annimmt.

### **Wichtig**

Auch Nebenabreden und Zusicherungen hinsichtlich der Eigentumswohnung müssen in den notariellen Vertrag aufgenommen werden!

## Der Notar hilft Ihnen ...

Der Notar ist unparteiischer Betreuer aller Beteiligten. Er ist verpflichtet, Sie über alle rechtlichen Risiken des Vertrags zu belehren und Sicherungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Sie haben also das Recht, vom Notar – **auch schon vor dem eigentlichen Beurkundungstermin** – Auskunft und Belehrung zu verlangen. Scheuen Sie sich nicht zu fragen und lassen Sie sich alle Ihnen unklar erscheinenden Formulierungen nach Bedeutung und Auswirkungen erklären.

Der Notar kann seiner Aufgabe nur gerecht werden, wenn Sie ihm Ihre Wünsche und Vorstellungen darlegen – **er braucht Ihre Mithilfe**.

Übrigens sind die Kosten der Beratung bei dem Notar, der den Vertrag später beurkundet, in der Beurkundungsgebühr enthalten.

Falls Sie sich vor der Beurkundung des Kaufvertrages näher informieren möchten, können Sie bei der Landesnotarkammer Bayern, 80333 München, Ottostraße 10, ein Merkblatt zur Gestaltung von Verträgen mit Bauträgern anfordern oder dieses im Internet abrufen ([www.notare.bayern.de](http://www.notare.bayern.de)).

## Deshalb

### Bereiten Sie sich auf die Beurkundung vor!

#### Vorbereitung Nummer 1

Erkundigen Sie sich über den Verkäufer, wenn er Ihnen nicht bekannt ist, vor allem über seine Zahlungsfähigkeit, seine Kreditwürdigkeit und seine Solvenz (Bank, Handelsauskunft). Darauf sollten Sie besonders bei gewerblich tätigen Verkäufern (Bauträger, Vertreter von Erwerbmodellen) achten.

Klären Sie, sofern der Vertrag nicht bereits der Makler- und Bauträgerverordnung entspricht, bei Ihrem Vertragspartner oder bei dem für seinen Sitz zuständigen Gewerbeamt, ob er als Bauträger **gewerbsmäßig** tätig ist. Ist dies der Fall, gelten besondere Schutzvorschriften – Näheres sagt Ihnen



auch hierüber der Notar. Beim Kauf zu errichtender oder zu sanierender Wohnungen empfiehlt es sich auch, nach Referenzobjekten zu fragen.

#### Vorbereitung Nummer 2

Besorgen Sie sich den Vertragsentwurf; wenden Sie sich dazu an den Verkäufer (Bauträger) oder an den Notar, bei dem der Vertrag beurkundet werden soll. Handelt es sich um einen gewerblich oder beruflich tätigen Verkäufer, insbesondere um einen Bauträger, ist der Notar sogar gesetzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Ihnen der Vertragsentwurf im Regelfall zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung steht. Das Gesetz will Ihnen damit die Möglichkeit verschaffen, sich gründlich mit den Einzelheiten des Vertrages zu befassen.

Fordern Sie weiter auch die Teilungserklärung und die dazugehörige Miteigentümer- oder Gemeinschaftsordnung an.

Die Teilungserklärung ist für Sie von ganz besonderer Bedeutung, denn aus ihr ergeben sich Ihre späteren Rechte und Pflichten. Sie finden darüber auf den nächsten Seiten weitere Informationen und Hinweise. Verlangen Sie beim Zweiterwerb Einsicht in die Beschlüsse der Eigentümerversammlung. Denn auch darin können Rechte und Pflichten geregelt sein (siehe „8. Zweiterwerb einer Eigentumswohnung“).

### Vorbereitung Nummer 3

Lesen Sie diese Urkunden genau durch. Schreiben Sie sich alle Fragen auf, die Sie vor oder bei der Beurkundung an den Notar richten wollen.

#### Ihr Hauptaugenmerk sollten Sie dabei auf folgende Punkte richten:

##### 1.

#### Wie steht es mit der Sicherung Ihrer Ansprüche?

- Ist der Verkäufer als Eigentümer der Eigentumswohnung oder des Grundstücks, auf dem diese errichtet werden soll, im Grundbuch eingetragen? Wenn nicht, lassen Sie besondere Vorsicht walten und sich vom Notar besonders ausführlich über die Risiken beraten.
- Welche Belastungen, insbesondere Grundschulden und Hypotheken, sind im Grundbuch eingetragen oder werden noch eingetragen?
- Besondere Vorsicht ist geboten, wenn an dem **gesamten Grundstück** eine Hypothek oder Grundschuld eingetragen ist. Diese Belastung – die im allgemeinen als „**Globalbelastung**“ bezeichnet wird – setzt sich grundsätzlich nach Aufteilung des Grundstücks in voller Höhe an den einzelnen Eigentumswohnungen fort. Das betreffende Kreditinstitut, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, kann sich allerdings durch eine Erklärung verpflichten, Sie aus dem Grundpfandrecht nicht in Anspruch zu nehmen,

wenn und soweit Sie den Kaufpreis bereits bezahlt haben. Vergewissern Sie sich, ob eine solche **Freistellungserklärung** vorliegt!

Lassen Sie sich darüber vom Notar beraten, ggf. auch von dem Kreditinstitut, das Ihre Finanzierung durchführt!

- Wichtig ist, dass das Eigentum grundsätzlich lastenfrei auf Sie als künftigen Wohnungseigentümer übergeht. Sind noch Hypotheken oder Grundschulden vorhanden, so muss die Lastenfreistellung ausreichend gesichert sein, soweit nicht Verbindlichkeiten durch den Käufer unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werden. Über die Einzelheiten wird Sie der Notar gerne beraten.
- Im Kaufvertrag sollte unbedingt vorgesehen sein, dass der Verkäufer dem Käufer die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch bewilligt.

Wenn das Grundbuch für die Eigentumswohnung noch nicht angelegt ist, wird die Auflassungsvormerkung am gesamten Grundstück, ansonsten an dem betreffenden Wohnungseigentum eingetragen. Damit wird verhindert, dass nachfolgende Eintragungen im Grundbuch sich zu Lasten des Käufers auswirken.

Die Auflassungsvormerkung sollte grundsätzlich an erster Rangstelle eingetragen werden. Für den Fall, dass entweder das gesamte Grundstück oder die einzelne Wohnung noch mit einer Hypothek oder einer Grundschuld belastet ist, muss die Auflassungsvormerkung unmittelbar im Rang nach dieser Belastung eingetragen werden und die Freistellung von dieser Belastung gesichert sein.

##### 2.

#### Vergewissern Sie sich über die Höhe des Kaufpreises und der Nebenkosten

- Im Kaufvertrag sollten eindeutige Vereinbarungen über die Höhe des Kaufpreises und die darin enthaltenen Leistungen getroffen werden.

Dieser Punkt ist besonders bedeutsam, wenn ein **Festpreis** vereinbart wurde. Vergewissern Sie sich, ob trotz des „Festpreises“ weitere Kosten – so z. B. für Sonderwünsche – hinzukommen. Beachten Sie auch, ob der „Festpreis“ sich durch Klauseln, die Preiserhöhungen zulassen, erhöhen kann.

Wird der endgültige Kaufpreis von einer Schlussabrechnung abhängig gemacht, sollte sich der Käufer in jedem Falle eine Nachprüfung vorbehalten und möglicherweise auch auf Einsichtnahme in die mit Handwerkern und Bauunternehmen geschlossenen Verträge bestehen.

- Vor allem bei neu hergestellten oder noch zu erstellenden Eigentumswohnungen sollte der Vertrag eine Regelung über die Bezahlung der Erschließungskosten enthalten. Klären Sie, ob Maßnahmen durchgeführt sind, die noch nicht abgerechnet wurden, und welche Maßnahmen noch ausstehen, die dann zusätzliche Kosten verursachen. Auch die Bezahlung der Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sollte geregelt sein.

Beachten Sie bei all dem, dass unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung die Gemeinde nach den gesetzlichen Regelungen von demjenigen die Bezahlung von Beiträgen verlangen kann, der bei der Zustellung des Beitragsbescheides bzw. zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks ist. Wohnungs- und Teileigentümer sind allerdings nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

### 3.

#### Wie steht es mit der Fälligkeit des Kaufpreises?

- Ist die Eigentumswohnung bereits hergestellt und Wohnungseigentum begründet, sollte der Kaufpreis grundsätzlich erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung am gekauften Wohnungseigentum fällig werden.

Wenn das Objekt noch nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist, darf der Kaufpreis grund-

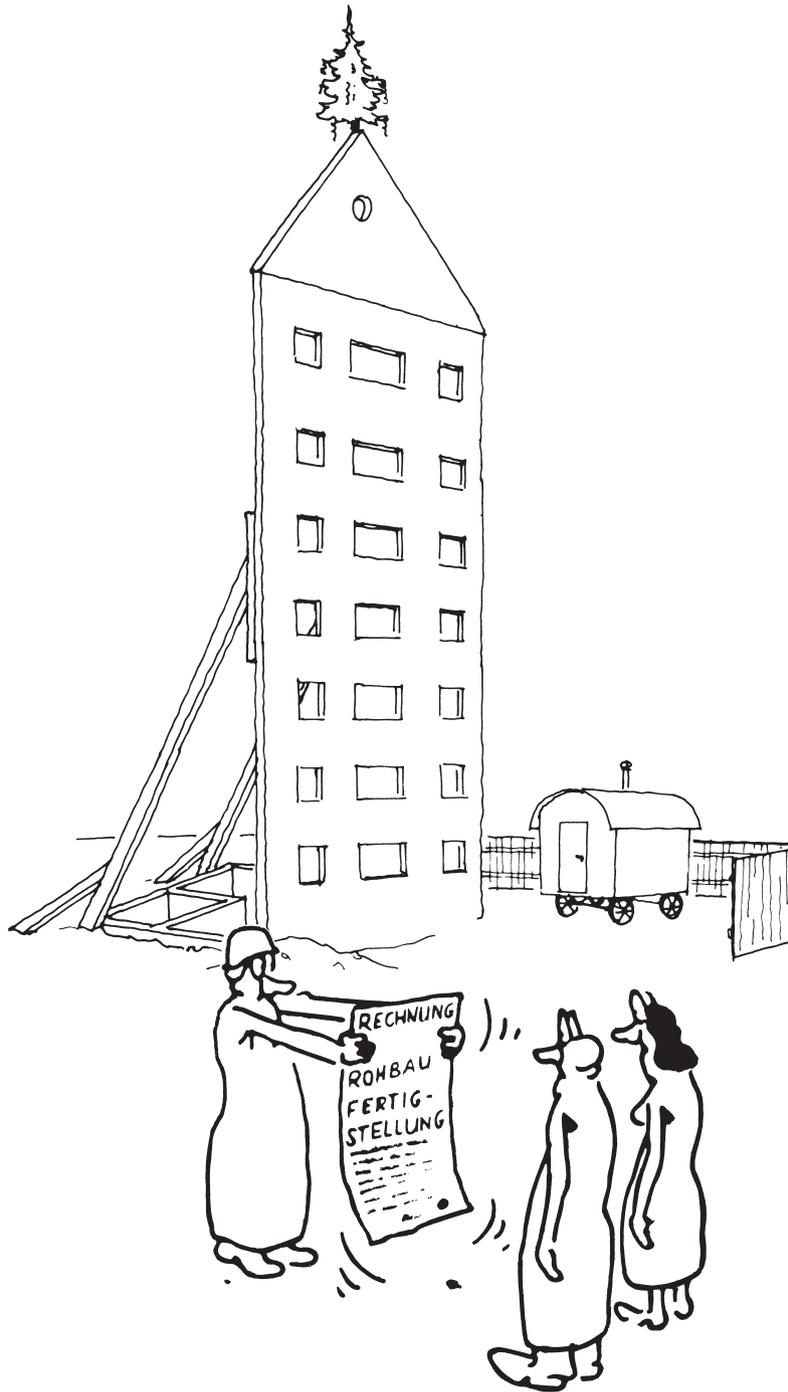
sätzlich nicht vor Eintragung des gekauften Wohnungseigentums und der Auflassungsvormerkung im Grundbuch fällig werden.

Dies gilt vor allem, wenn ein älteres Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt werden soll. Hier können unter Umständen Schwierigkeiten bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung auftreten.

- Bei **noch nicht fertig gestellten Objekten** ist zusätzlich zu beachten:

Wenn – wie üblich – Zahlung nach Baufortschritt vereinbart wurde, sollten die einzelnen Baufortschrittsraten möglichst genau dem Wert des Grundstücksanteils und der am Fälligkeitstag in das Grundstück eingefügten Bausubstanz entsprechen.





**Die Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bau-trägerverträgen sieht zusammen mit der Makler- und Bau-trägerverordnung eine Zahlung des Kauf-preises in bis zu sieben Raten vor, wobei die Raten aus folgenden Teilbeträgen zusammengesetzt wer-den können:**

- 30 % des Kaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten
- 28 % des Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 5,6 % des Kaufpreises für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- 2,1 % des Kaufpreises für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- 2,1 % des Kaufpreises für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- 2,1 % des Kaufpreises für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- 7,0 % des Kaufpreises für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- 4,2 % des Kaufpreises für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten
- 2,1 % des Kaufpreises für den Estrich
- 2,8 % des Kaufpreises für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4 % des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 2,1 % des Kaufpreises für die Fassadenarbeiten
- 3,5 % des Kaufpreises nach vollständiger Fertigstellung

Obwohl diese Sätze, die zwar unter-, aber nicht überschritten werden dürfen, zwingend nur für gewerbsmäßige Bau-träger gelten, bieten sie auch nach der Verordnung über Abschlagszahlungen einen Anhaltspunkt für die Annahme einer angemessenen Regelung.

#### 4.

### Ergeben sich alle wichtigen Eigenschaften und Merkmale Ihrer Eigentumswohnung aus dem Vertrag?

Prüfen Sie, ob das Vertragsobjekt im Kaufvertrag klar bezeichnet ist sowie Lageplan, Bauzeichnung und insbesondere die Baubeschreibung zum Bestandteil des Kaufvertrags erklärt worden sind. Nur damit ist sichergestellt, dass Ihre Eigentumswohnung auch die zugesicherte Güte und Ausstattung erhält. Unverbindliche Baubeschreibungen und Grundrisszeichnungen reichen nicht aus, um später irgendwelche Ansprüche geltend zu machen. Auch bei Prospekten ist Vorsicht geboten. Sie sollten ausdrücklich zum Bestandteil des Vertrages gemacht werden. Der seit dem 1. Januar 2002 geltende § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB kann die Rechtsposition des Käufers stärken. Danach kann ein Sachmangel auch auf Werbeaussagen des Verkäufers gestützt werden.

### Deshalb

Legen Sie auf eine bestimmte Eigenschaft besonderen Wert, vergewissern Sie sich, ob diese Beschaffenheit ausdrücklich im Kaufvertrag enthalten ist; nach Möglichkeit sollten Sie sich vom Verkäufer im Kaufvertrag eine Garantie hierfür geben lassen.

Bei noch nicht fertig gestellten Objekten sollte der Kaufvertrag klare Vereinbarungen über die Termine der jeweils abzuschließenden Baumaßnahmen enthalten. Insbesondere sollten Baubeginn und Fertigstellungstermin im Vertrag festgehalten werden.

#### 5.

### Besonders wichtig: Rechte des Käufers bei Mängeln der neuen Eigentumswohnung

- Der Bauträger (Verkäufer) muss für Mängel des Bauwerks selbst haften.

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf ein Bauträger wegen Mängeln des Bauwerks den Erwerber **nicht** vorrangig auf Ansprüche gegen am Bau beteiligte Handwerker verweisen. Entgegenstehende Klauseln sind unwirksam, wenn sie nicht im Einzelnen ausgehandelt wurden. Die Rechtsprechung hat damit die Stellung des Erwerbers vom Bauträger deutlich verbessert. Die Durchführung und Abwicklung des Vorhabens soll beim Bauträgervertrag immer aus einer Hand erfolgen. Sie können sich daher wegen eines Baumangels unmittelbar an den Bauträger halten, ohne näher ermitteln zu müssen, welcher der am Bau beteiligten Handwerker für den Mangel verantwortlich ist. Prüfen Sie aber genau, ob der Vertrag Regelungen darüber enthält, in welcher **Form** Sie festgestellte Mängel gegenüber dem Bauträger rügen müssen.

- Beachten Sie **Verjährungsfristen**, innerhalb derer Sie etwaige Mängelansprüche geltend machen müssen. Ist im Vertrag nichts anderes vereinbart,



gilt bei neu hergestellten Wohnungen oder erst zu erstellenden Objekten in Bezug auf das Bauwerk eine Verjährungsfrist von fünf Jahren. Befragen Sie Ihren Notar, welche Fristen für Sie gelten!

Unabhängig von der Verjährung kann der Vertrag auch Regelungen enthalten, wonach Sie offensichtliche Mängel **unverzüglich** dem Bauträger (Verkäufer) anzeigen müssen. Achten Sie unbedingt darauf, dass bei Übernahme der Wohnung Ihnen bereits erkennbare Mängel in das **Abnahmeprotokoll** aufgenommen oder in sonstiger Weise festgehalten werden. Sie laufen sonst Gefahr, Ihre Ansprüche und Rechte wegen Mängeln zu verlieren!

### **Achtung**

Während es nach der heutigen Rechtslage nicht mehr möglich ist, durch **Allgemeine Geschäftsbedingungen** des Verkäufers (Bauträgers) die Gewährleistungsfristen unbeschränkt abzukürzen, ist eine Bestimmung, wonach der Käufer die offensichtlichen Mängel innerhalb einer angemessenen Frist rügen muss, zulässig. Im Regelfall wird eine Frist von zwei Wochen den Erwerber nicht treuwidrig benachteiligen.

### **Übrigens**

#### **Das Kleingedruckte – Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Das Bürgerliche Gesetzbuch schützt den Bürger vor einseitiger und missbräuchlicher Benachteiligung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen beim Abschluss von Verträgen. Es gilt grundsätzlich auch bei notariell beurkundeten Verträgen mit Bauträgern!

### **6. Vollmachten**

Sieht der Vertrag vor, dass irgendwelche Vollmachten erteilt werden? Lassen Sie sich vor einer Vollmachtserteilung auf jeden Fall rechtlich beraten!

Vollmachten, die den Verkäufer zur Löschung der Auflassungsvormerkung des Käufers berechtigen, sollten unbedingt vermieden werden.

### **7. Die Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung, die vom Grundstückseigentümer dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben wird, ist die Grundlage für die Eintragung des Wohnungseigentums in das Grundbuch. In ihr werden die Größe der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer an der Gesamtwohnanlage sowie Art und Umfang von Sondernutzungen festgelegt. Darüber hinaus enthält sie in aller Regel die Grundlagen über den Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums.

### **Deshalb**

Schenken Sie der Teilungserklärung Ihre besondere Aufmerksamkeit, denn aus ihr ergeben sich Ihre späteren Rechte und Pflichten.

Sie sollten sich in diesem Zusammenhang im Klaren darüber sein, dass Sie zwar mit Eintragung in das Grundbuch echter Eigentümer Ihrer Wohnung werden, trotzdem aber gewissen Beschränkungen unterliegen, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Miteigentümer ergeben.

Da die Teilungserklärung in aller Regel Bestimmungen über die Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnung enthält, ist sie für die Beziehungen der Miteigentümer untereinander – vor allem für den Gebrauch des Gemeinschafts- und Sondereigentums – von überaus großer Bedeutung.

Diese Bedeutung wird noch dadurch unterstrichen, dass die einmal in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Festlegungen grundsätzlich nur mit Zustimmung sämtlicher Eigentümer abgeändert werden können.

Beispielsweise kann die Teilungserklärung folgende Festlegungen und Regelungen enthalten:

- In der Teilungserklärung sind regelmäßig die Art der vom Wohnungseigentümer zu leistenden Zahlungen und Beiträge zur Deckung der allgemeinen Kosten festgelegt (**Hausgeld**).

Wichtig ist in diesem Zusammenhang vor allem der Verteilungsschlüssel, mit dem die entstehenden Kosten umgelegt werden.

Verschaffen Sie sich auf jeden Fall Klarheit über die Höhe Ihrer Monatsbelastung!

- Von besonderer Bedeutung sind auch die Regelungen über die **Art und den Umfang der Nutzung** der Eigentumswohnungen, vor allem die Einräumung von Sondernutzungen.

Es kann z.B. festgelegt werden, ob Sie an der Terrasse Ihrer Parterrewohnung, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, ein Sondernutzungsrecht erhalten, ob Sie in Ihrer Wohnung ein Gewerbe ausüben dürfen oder ob Tierhaltung erlaubt ist.

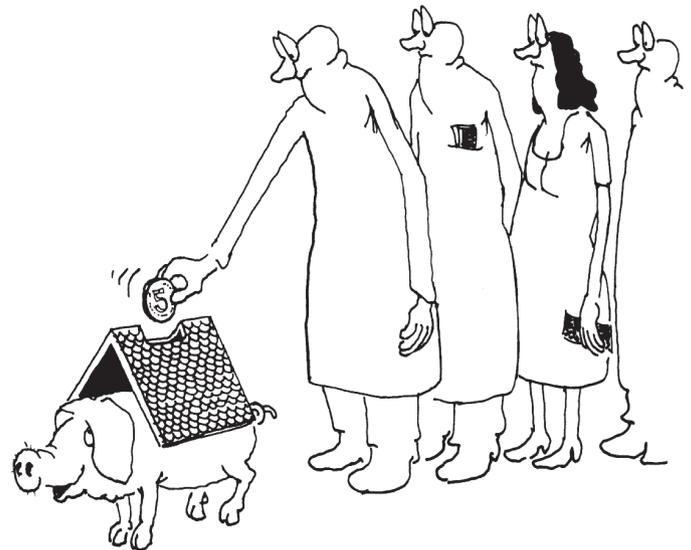
- Ein wichtiger Punkt ist auch die Regelung über die **Einberufung, Durchführung und Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümersammlung und das Stimmrecht**. Vor allem die Frage des Stimmrechts – nach der Zahl der Wohnungseigentümer oder der Größe der Miteigentumsanteile – spielt eine entscheidende Rolle.
- Die Regelungen können sich weiter auf **Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkungen, auf die Instandhaltung und Instandsetzung**, auf die **Pflicht** der einzelnen Wohnungseigentümer, bestimmte **Versicherungen abzuschließen**, bis hin zu der Frage beziehen, wann und unter welchen Umständen dem einzelnen Wohnungseigentümer das **Eigentum entzogen** werden kann.
- Ebenfalls wichtig sind Bestimmungen über die **Vollmachterteilung** und **Vertretungsbefugnis** der Wohnungseigentümer untereinander.

- Vielfach ist es üblich, dass bereits in der Teilungserklärung **der Verwalter** bestellt wird und der Bauträger auch schon einen Verwaltervertrag abgeschlossen hat.

Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt, dass ein Verwalter im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens drei Jahre bestellt werden darf (vgl. S. 43). Auf diese Weise wird verhindert, dass der Verkäufer (Bauträger) mit der Teilungserklärung die Wohnungseigentümer auf unabsehbare Zeit an einen bestimmten Verwalter bindet. Die Eigentümer können nach Ablauf der drei Jahre dann selbst entscheiden, ob sie den Verwalter erneut bestellen wollen.

Die Höhe des Verwalterentgeltes sollte eindeutig geregelt, die Vollmachten für den Verwalter sollten klar abgegrenzt sein.

**Sie sehen also, dass Sie die Teilungserklärung ganz besonders sorgfältig prüfen müssen!**



## 8.

### Bei Zweiterwerb zusätzlich beachten

- Wenn Sie eine Eigentumswohnung in einer bereits – vielleicht schon seit längerer Zeit – bewohnten Anlage erwerben, müssen Sie berücksichtigen, dass Sie an die Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnung (unbedingt lesen!), die durch nachträgliche Vereinbarungen der Eigentümer geändert oder ergänzt worden sein kann, gebunden sind. Voraussetzung für die Wirkung gegen weitere Erwerber der Eigentumswohnung ist allerdings, dass die Vereinbarungen oder ihre Änderungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen wurden. Gebunden sind Sie auch an die bisher gefassten (sonstigen) Beschlüsse der Eigentümerversammlung, z. B. über Abstellen von Kinderwagen oder Durchführung großer Reparaturen mit entsprechenden Sonderumlagen (siehe auch S. 36 f.). Hier ist zu beachten, dass diese sonstigen Beschlüsse im Gegensatz zu den Vereinbarungen und der Teilungserklärung nicht im Grundbuch eingetragen werden. Befragen Sie deshalb über diese Beschlüsse eingehend den Verwalter und lassen Sie sich ermächtigen, die Niederschriften über die bisherigen Beschlüsse einzusehen. Seit dem 1. Juli 2007 ist der Verwalter verpflichtet, nach näheren gesetzlichen Vorgaben eine Beschluss-Sammlung zu führen (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG).
- In der Gemeinschaftsordnung ist häufig vorgesehen, dass der Erwerber einer Eigentumswohnung für bestehende Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (z. B. Hausgeldrückstände) haftet. Denkbar ist es auch, dass, etwa wegen größerer Reparaturen, in näherer Zukunft höhere Umlagen auf die Eigentümer anstehen. Erkundigen Sie sich deshalb beim Verwalter, ob und in welcher Höhe Verpflichtungen bestehen oder zu erwarten sind, und achten Sie gegebenenfalls darauf, dass in den Kaufvertrag Regelungen über deren Behandlung aufgenommen werden.
- Achten Sie darauf, welche Belastungen im Wohnungseigentumsgrundbuch eingetragen sind und auf Sie übergehen sollen. Lassen Sie sich vom Notar deren Bedeutung und Tragweite erklären.
- Zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages und dem endgültigen Eigentumserwerb (Eintragung im Grundbuch) liegen oft Monate. Trotzdem treffen nach inzwischen ganz herrschender Auffassung den Veräußerer als Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt alle gesetzlichen Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers, soweit nicht zulässigerweise anderes vereinbart ist. Er haftet beispielsweise nach wie vor für fällige Hausgeldforderungen und kann das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung ausüben. Häufig wird aber der Erwerber die Wohnung schon früher nutzen. Achten Sie daher darauf, dass in einem solchen Fall im Vertrag klare Regelungen darüber getroffen werden, wer die in der Übergangszeit anfallenden Verpflichtungen (Hausgeld, Umlagen u. ä.) tragen soll und wer bei der Verwaltung des Wohnungseigentums (z. B. durch Ausübung des Stimmrechts, vgl. S. 37 ff.) mitwirken soll.
- Lassen Sie sich vom Zweitverkäufer dessen Ansprüche – soweit vorhanden – gegen den Erstverkäufer (Bauträger) und ggf. auch gegen die Handwerker abtreten!
- Vergewissern Sie sich über bestehende Mietverträge, wenn der Verkäufer die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnt. Denn als Erwerber rücken Sie in die bestehenden Mietverträge ein. Ein Kündigungsrecht steht Ihnen im Regelfall nur zu, wenn Sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben, wie z. B. Eigenbedarf (§ 573 BGB), und auch das erst, nachdem Sie Eigentümer der Wohnung geworden sind. Wurde das Kaufobjekt erst nach Vermietung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, können Sie sich grundsätzlich erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung auf

Eigenbedarf berufen. In den durch Wohnungsmangel besonders betroffenen Gebieten, die in der Wohnungsgebieteverordnung bestimmt sind, verlängert sich die Frist auf zehn Jahre. Außerdem hat der Mieter im Fall einer vorgenommenen oder beabsichtigten Umwandlung ein Vorkaufsrecht. Wollen Sie sich näher über Mieter-schutz und Kündigungsmöglichkeiten unterrichten, fordern Sie beim

Bayerischen Staatsministerium der Justiz  
80097 München,

die Broschüre „Tipps für Mieter und Vermieter“ an. Die Broschüre kann auch im Internet unter [www.justiz.bayern.de](http://www.justiz.bayern.de) abgerufen werden.

- Vergewissern Sie sich, ob es sich um staatlich geförderten Wohnraum handelt. Hier gelten für die Benutzung durch den Erwerber und die Vermietung der Wohnung die besonderen Beschränkungen des Förderbescheides, des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes oder des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes. Sie beziehen sich vor allem auf den Kreis der Personen, die die Wohnung nutzen dürfen, die Art der Nutzung und auf die Höhe der Miete, die verlangt werden darf. Der Erwerber kann das Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. Diese Beschränkungen können auch nach Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel andauern. Informieren Sie sich gegebenenfalls bei der zuständigen Behörde (Landratsamt, kreisfreie Stadt, Große Kreisstadt oder Gemeinde, wenn diese untere Bauaufsichtsbehörde ist).

### Besondere Erwerbsformen

- Beim **Bauherrenmodell** ist der Erwerber selbst „Bauherr“. In der Regel werden dem Anbieter, der nur als Baubetreuer auftritt, umfassende Aufträge und Vollmachten erteilt, die regelmäßig notariell beurkundet werden müssen. Er schließt

dann im Namen der Erwerber („Bauherren“) und auf deren Rechnung die zur Errichtung des Gebäudes erforderlichen Verträge, z.B. mit dem Grundstücksverkäufer oder den Baufirmen ab. Für die Fertigstellung und die mängelfreie Herstellung des Bauwerks haften dem Bauherrn in der Regel nur diese Baufirmen, nicht aber der Bevollmächtigte selbst. Der Bauherr kauft also nicht eine Eigentumswohnung zum Festpreis, sondern übernimmt es, zusammen mit anderen Personen eine Eigentumswohnungsanlage auf eigene Rechnung und Gefahr zu errichten.

Auch beim **„verdeckten Bauherrenmodell“** ist der Erwerber Bauherr. Kauf des Grundstücks und Errichtung des Bauwerks werden aber in zwei Verträge mit verschiedenen Personen aufgespalten, auch wenn für beide ein Unternehmer wirbt. Über ihn erwirbt der Käufer das Grundstück von dem Eigentümer. Daneben schließt er mit dem Unternehmer einen Vertrag über die Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück. Meist sind beide Verträge notariell zu beurkunden, weil sie sonst unwirksam sind.

Die zivilrechtlichen Risiken, die den „Bauherren“ beim Erwerb nach diesen Modellen treffen können, sind wesentlich größer als beim Kauf vom Bauträger. Im Einzelnen kommt es auf die Ausgestaltung der Verträge und auf die Seriosität und Bonität der Vertragspartner an. Die komplizierten Vertragskonstruktionen sind für einen Laien kaum durchschaubar. Wollen Sie sich an einer solchen Bauherrengemeinschaft beteiligen, ist es deshalb besonders wichtig, dass Sie sich vor der Vertragsunterzeichnung mit dem Vertragsinhalt auseinandersetzen und sich vor allem sachkundig, z.B. durch Ihren Notar, beraten lassen. Die beim Kauf einer Eigentumswohnung bereits besprochenen Einzelheiten können Ihnen als Anhaltspunkte dienen.

Dies gilt auch für ähnliche Erwerbsformen. Seit einiger Zeit sind **„Erwerbermodelle“** zum Zweck des Zweiterwerbs von meist weit entfernt liegenden Eigentumswohnungen auf dem Markt. Unter

Hinweis auf hohe Steuerersparnisse werden Wohnungen einschließlich Finanzierung, Mietverträgen, verschiedenen Garantien und Beratungsverträgen zu einem Gesamtpreis angeboten. Lassen Sie sich nicht zum Kauf drängen. Vorher sind unbedingt rechtliche Beratung über den Kaufvertrag und Besichtigung des Objekts notwendig. Für Altbauwohnungen werden auch „**Bruchteilsmodelle**“ angeboten. Der Käufer erwirbt schlichtes Miteigentum am Grundstück verbunden mit dem Recht auf Nutzung einer bestimmten Wohnung. Dieses so genannte „**Bruchteileigentum**“ ist **kein Wohnungseigentum**. Bei ihm ist wegen der erheblichen zivilrechtlichen Risiken (z.B. bei Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers) größte Vorsicht geboten.

Bei allen diesen Modellen spielen in aller Regel die erstrebten steuerlichen Vorteile (etwa bei der Einkommensteuer und Umsatzsteuer) eine wichtige Rolle. Inwieweit sie erreicht werden können, hängt von der konkreten Ausgestaltung des Vertragswerks und den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers ab. Da die steuerlichen Fragen sehr oft für den Erwerb und die Finanzierung von ausschlaggebender Bedeutung sind, sollten Sie diese auf jeden Fall vor Abschluss des Vertrages fachlich prüfen lassen, z. B. durch Ihren **Steuerberater**.

### **Der Staat hilft Ihnen...**

Informieren Sie sich eingehend über die Hilfen, die Ihnen die öffentliche Hand beim Erwerb von Wohnungseigentum bietet: Staatliche Förderprogramme, u. U. auch Wohngeld und Hilfen durch die jeweilige Gemeinde.

Fachinformationen rund um das Wohnen, Fördern und Bauen finden Sie im Internet unter

[www.stmi.bayern.de/service](http://www.stmi.bayern.de/service)

Über die steuerliche Seite des Erwerbs, des Besitzes und des Verkaufs von Grundstücken informiert umfassend die Broschüre „Steuertipps für Haus und Grund“, die vom Bayerischen Staatsministerium der

Finanzen herausgegeben wird und im Internet ([www.stmf.bayern.de](http://www.stmf.bayern.de)) unter der Rubrik Service/Informationsbroschüren abgerufen werden kann.

Bitte beachten Sie, dass die Eigenheimzulage mit Wirkung ab dem Jahr 2006 abgeschafft wurde. Sie kann letztmals für Objekte beansprucht werden,

- die in Erwerbsfällen auf Grund eines vor dem 1. Januar 2006 rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden oder
- mit deren Herstellung der Anspruchsberechtigte vor dem 1. Januar 2006 begonnen hat.

Bei der Lektüre ist Ihnen nun sicherlich klar geworden:

**Nur eine gründliche Vorbereitung hilft zu vermeiden, dass Ihnen später unnötige Unannehmlichkeiten und Schwierigkeiten entstehen. Kommen Sie bei Ihrer Vorbereitung mit dem Inhalt der Urkunde nicht zurecht, empfiehlt es sich, dass Sie schon vor der Beurkundung beim Notar oder einem Rechtsanwalt Rat einholen.**

# Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

## Sind Sie bereits Besitzer einer Eigentumswohnung?

Dann wird Sie mehr der zweite Teil dieser Broschüre interessieren, der einen Überblick über die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers in der Eigentümergemeinschaft bringt.

Natürlich können hier nur die wichtigsten Grundzüge dargelegt werden, da die Rechtslage in den einzelnen Gemeinschaften weitgehend von den dort getroffenen Vereinbarungen abhängt.

## Wo sind die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers festgelegt?

Die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers ergeben sich aus

1. den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG),
2. der Teilungserklärung und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander, der so genannten Gemeinschaftsordnung oder Mitigentümerordnung,
3. den sonstigen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

### 1.

#### Das Wohnungseigentumsgesetz

Grundsätzlich bestimmt sich die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Seine Bestimmungen können jedoch zum Teil abbedungen werden – eine Möglichkeit, von der sehr häufig Gebrauch gemacht wird. Oft bedeutsamer ist deshalb die

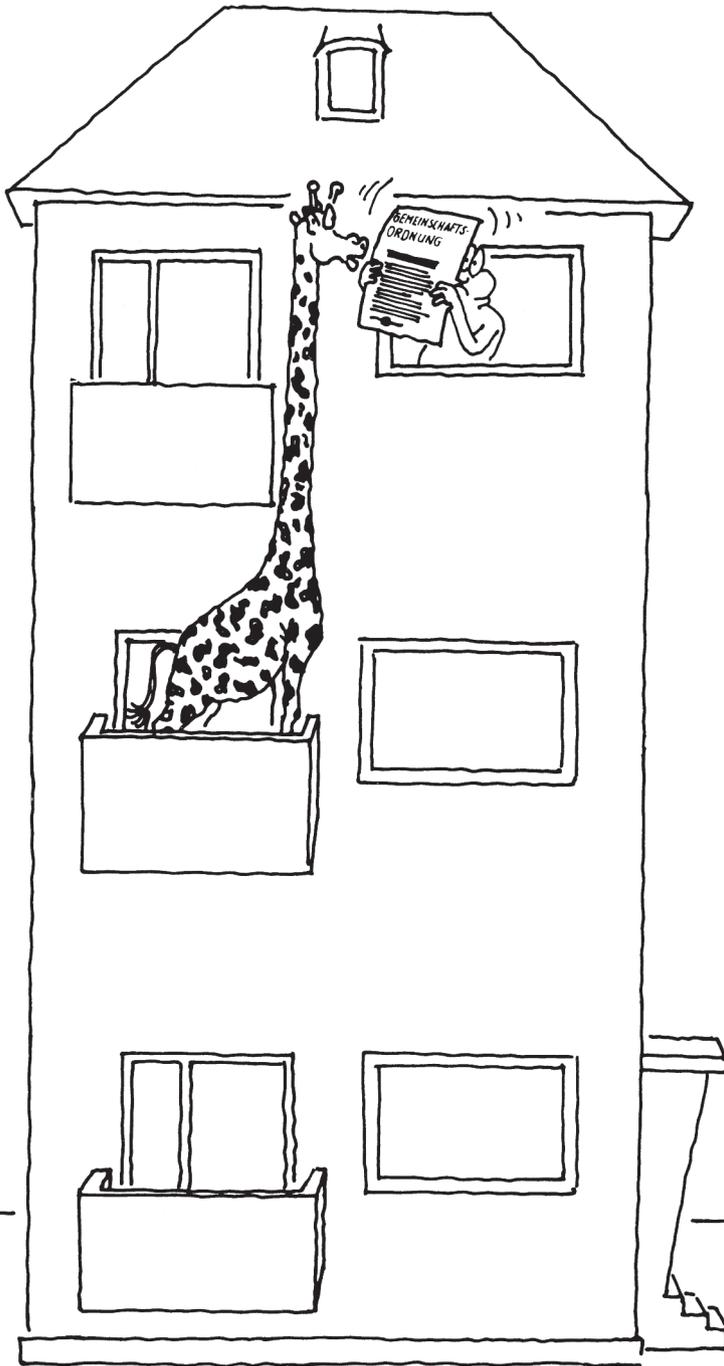
### 2.

#### Gemeinschaftsordnung

Sie enthält die wichtigsten Regeln über das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander.

Insbesondere kann sie regeln

- die Sondernutzungsrechte einzelner Eigentümer am Gemeinschaftseigentum (hierzu mehr auf S. 47), wie z. B. die Parkplatz- und Gartenbenutzung,
- die Stimmrechte der Eigentümer,
- die Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung,
- die erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft,



- den Gebrauch des Sondereigentums (z.B. Beschränkung der Haustierhaltung, Verbot geräuschvoller Tätigkeiten) und der Gemeinschaftsanlagen (z.B. Benutzung des Waschrums).

Die Gemeinschaftsordnung wird regelmäßig bereits Bestandteil der **Teilungserklärung** sein (vgl. hierzu S. 21 ff.), die in der Regel vom früheren Grundstückseigentümer bei der Aufteilung des Grundstücks einseitig festgelegt wurde. Die Gemeinschaftsordnung kann aber auch durch **Vereinbarungen** zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern begründet und insbesondere ergänzt oder abgeändert werden.

Solche Vereinbarungen können grundsätzlich nur einstimmig getroffen werden. Die Gemeinschaftsordnung kann aber vorsehen, dass auch andere Mehrheiten genügen, wenn für die Änderung ein sachlicher Grund vorliegt. Gegenüber dem Erwerber wirken Vereinbarungen nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass der Erwerber den Vereinbarungen rechtsgeschäftlich beitrifft.

### 3. Sonstige Beschlüsse der Wohnungseigentümer

Im übrigen können die Wohnungseigentümer durch Beschlüsse mit einfacher Mehrheit Bestimmungen über ihre gegenseitigen Beziehungen treffen; für bestimmte Maßnahmen ist nach dem Gesetz eine qualifizierte Mehrheit erforderlich (vgl. hierzu S. 39)

**Wichtig also**

#### **Aus diesen Ausführungen ergibt sich**

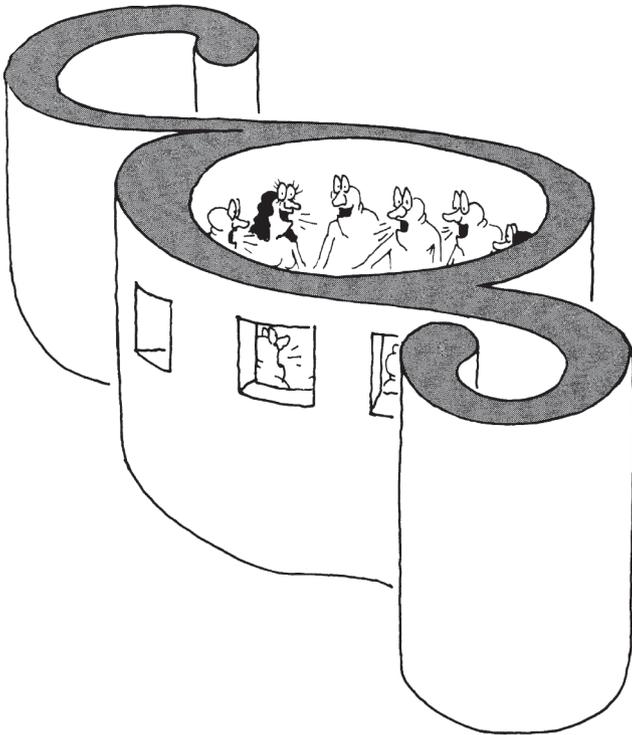
Wollen Sie sich über Ihre konkreten Rechte als Wohnungseigentümer unterrichten, müssen Sie zunächst die Teilungserklärung für Ihre Wohnungseigentümergeinschaft (gegebenenfalls einschließ-

lich der Gemeinschaftsordnung) und die geltenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer genau durchlesen und sich über die bisher gefassten (sonstigen) Beschlüsse informieren.

Erhöhte Vorsicht ist dabei geboten, wenn Sie als Erwerber in eine schon bestehende Gemeinschaft eintreten! Im Gegensatz zu der Teilungserklärung und den Vereinbarungen werden nämlich die sonstigen von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse nicht in das Grundbuch eingetragen, sind aber ohne Weiteres gegenüber einem Erwerber verbindlich (lesen Sie dazu auch S. 24 f.).

### Die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage

Eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage ist für die Gemeinschaft von wesentlicher Bedeutung. Sie umfasst alle Maßnah-



men, die für ein reibungsloses Funktionieren der Gemeinschaft und für die Werterhaltung des Gesamtobjekts erforderlich sind.

Beispiele nennt § 21 Abs. 5 WEG. Danach gehören zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung u.a. die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, der Abschluss einer Feuer- sowie Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung und die Aufstellung eines Wirtschaftsplans.

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums kennt das Wohnungseigentumsgesetz (§ 20 WEG) **drei Organe:**

1. die Gemeinschaft der Eigentümer
2. den Verwalter
3. den Verwaltungsbeirat

#### 1.

Die wichtigste Stellung hat dabei die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**. Die Mitwirkung des einzelnen Eigentümers an der Verwaltung besteht im Wesentlichen in der Ausübung seines Stimmrechts bei der gemeinsamen Beschlussfassung. Dabei hat nach dem Wohnungseigentumsgesetz jeder Wohnungseigentümer **eine Stimme**, unabhängig davon, wie groß oder klein die Wohnung ist, die er besitzt (§ 25 WEG). Er kann sich grundsätzlich bei der Ausübung seines Stimmrechts vertreten lassen.

#### Aber

In der Praxis enthalten die Gemeinschaftsordnungen in der Regel abweichende Bestimmungen, wobei sich meist das Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumsanteile bestimmt.

Die Beschlussfassung erfolgt für gewöhnlich in der

### **Wohnungseigentümerversammlung** (§ 23 WEG).

Sie ist gewissermaßen das „Parlament“ der Eigentümergemeinschaft, in dem jeder Wohnungseigentümer Sitz und Stimme hat. Ihr Aufgabenbereich kann sehr unterschiedlich sein, je nachdem, in welchem Umfang die Gemeinschaftsordnung die zu treffenden Entscheidungen dem Verwalter überlässt oder einen Beschluss der Versammlung vorsieht.

### **Immer aber gilt**

Grundsätzliche Entscheidungen über die Rechtsbeziehungen der Eigentümer untereinander sind stets der Wohnungseigentümerversammlung vorbehalten!

#### **In der Regel wird die Wohnungseigentümerversammlung folgende Aufgaben haben:**

- Bestellung und Abberufung des Verwalters,
- Wahl des Verwaltungsbeirats,
- Beschlussfassung über die Hausordnung,
- Beschlussfassung über den vom Verwalter aufgestellten Wirtschaftsplan sowie über die Jahresabrechnung,
- Festsetzung der Instandhaltungsrückstellung,
- Entscheidungen über größere Reparaturen oder bauliche Veränderungen und über Nutzungsänderungen (z. B. der Vorgarten soll in einen Parkplatz umgewandelt werden),
- Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung des Wohnungseigentums,
- Erteilung von Genehmigungen, die die Gemeinschaftsordnung für eine bestimmte Nutzung oder für eine Veräußerung vorsieht und die nicht vom Verwalter zu erteilen sind.

Vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ist bei

### **der Durchführung der Eigentümerversammlung**

folgendes zu beachten (vgl. § 24 WEG):

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz muss der Verwalter mindestens **einmal im Jahr** eine Eigentümerversammlung einberufen.

Im Übrigen muss er eine Versammlung dann einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

### **Die Einberufung erfolgt in Textform,**

also schriftlich oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise (z. B. Telefax, E-Mail). Dabei müssen alle Punkte angegeben werden, über die beschlossen werden soll (§ 23 Abs. 2 WEG).

Die **Frist zur Einberufung der Versammlung** soll – sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt – mindestens **zwei Wochen** betragen.

### **Beschlussfähigkeit der Versammlung** (§ 25 Abs. 3 und 4 WEG)

ist gegeben, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Liegt diese Voraussetzung nicht vor, muss eine neue Versammlung einberufen werden. Diese ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Hierauf muss in der Einberufung hingewiesen werden.

### **Verfahrensgang**

Den **Vorsitz in der Versammlung** führt der **Verwalter**. Die versammelten Eigentümer können aber durch Beschluss etwas anderes bestimmen.

Über die gefassten Beschlüsse ist eine **Niederschrift aufzunehmen**. Diese ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer sowie – sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

Ferner ist seit dem 1. Juli 2007 eine Beschluss-Sammlung zu führen, in die sämtliche nach diesem Datum gefassten Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen, die in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG (vgl. S. 53 f) ergangen sind, fortlaufend einzutragen und zu nummerieren sind (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG).

### Wichtig

Eine ordnungsgemäße Protokollierung beugt vielen Streitigkeiten – z. B. über den Inhalt der Beschlüsse – vor!

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften und die Beschluss-Sammlung einzusehen. Er kann dies seinerseits einem Dritten – etwa einem Kaufinteressenten – gestatten.

### Welche Mehrheiten sind erforderlich?

Die Frage, welche Mehrheiten für eine Beschlussfassung erforderlich sind, hängt von der konkreten Angelegenheit ab, über die beschlossen werden soll.



### Grundsätzlich gilt

Bei Änderungen von Bestimmungen aus der **Gemeinschaftsordnung oder einstimmiger Vereinbarungen** bedarf es im Regelfall der Zustimmung **aller** – also auch der nicht erschienenen – Wohnungseigentümer (für bauliche Maßnahmen vgl. bes. S. 51 f.). Verschiedene Maßnahmen, für die vor dem Inkrafttreten der WEG-Reform grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich war, können nunmehr mit einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Dies gilt z. B. unter bestimmten Voraussetzungen bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme (§ 16 Abs. 4 WEG) oder für bestimmte Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG; vgl. hierzu S. 51).

Bei den **sonstigen Beschlüssen** genügt in der Regel ein Mehrheitsbeschluss, d. h. es entscheidet die Stimmenmehrheit der anwesenden oder zulässigerweise vertretenen Eigentümer.

### Aber

Die Gemeinschaftsordnung wird regelmäßig Bestimmungen enthalten, die für die einzelnen Bereiche festlegen, mit welchen Mehrheiten die Beschlüsse gefasst werden müssen.

So kann etwa bei einfachen Verwaltungsangelegenheiten die Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer, bei wichtigeren Angelegenheiten jedoch eine qualifizierte Mehrheit (z. B. 2/3 der Miteigentumsanteile) vorgesehen sein.

### Schriftliches Verfahren

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann aber auch **außerhalb einer Versammlung** beschließen. Ein solcher Beschluss ist nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer dazu ihre Zustimmung schriftlich erklärt haben (§ 23 Abs. 3 WEG).

## Wichtig

### Ungültigkeit von Beschlüssen

Auch wenn ein Beschluss unter Verstoß gegen die oben beschriebenen Verfahrensvorschriften oder gegen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sowie der Gemeinschaftsordnung zustande gekommen ist, so ist er grundsätzlich nur dann nicht verbindlich, wenn er angefochten und vom Gericht für ungültig erklärt wurde.

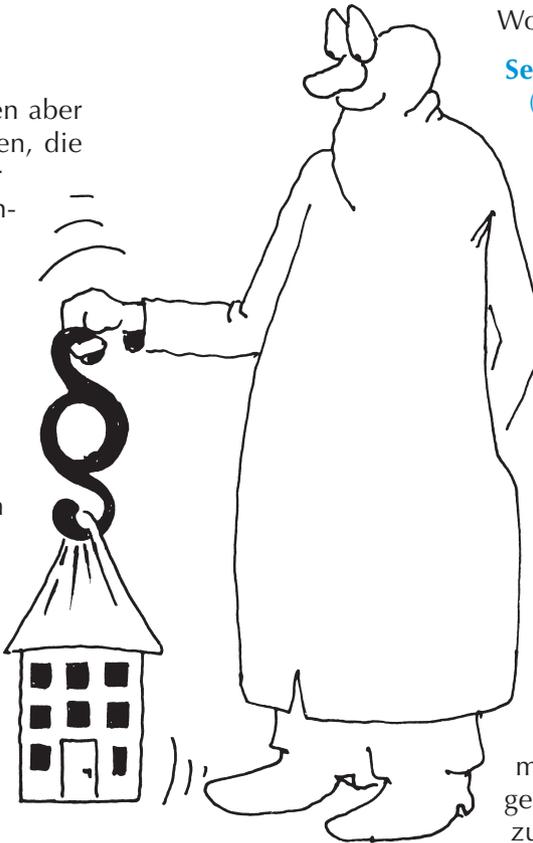
Der Antrag auf Erklärung der Ungültigkeit durch das Gericht kann regelmäßig nur binnen eines Monats seit der Beschlussfassung gestellt werden (Näheres zu dem Verfahren lesen Sie unter dem Punkt „Wenn es zum Streit kommt – Fragen des Rechtswegs“, S. 53 f.).

### Ausnahme

Wohnungseigentümergeinschaften können aber nur über solche Angelegenheiten beschließen, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer der Beschlussfassung zugänglich sind. Bei Angelegenheiten, für welche die Beschlusszuständigkeit fehlt, bedarf es immer der Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern.

### Beispiel:

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss über die Regelung des Gebrauchs, die Verwaltung oder die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden. Dagegen kann ein Sondernutzungsrecht zugunsten eines Wohnungseigentümers nur durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer begründet werden. Fehlt die Vereinbarung, ist das Sondernutzungsrecht nicht entstanden.



Konnten die Wohnungseigentümer in einer Angelegenheit nach diesen Grundsätzen nicht durch Beschluss entscheiden, ist ein gleichwohl gefasster Beschluss nichtig und entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Er muss auch nicht durch das Gericht für ungültig erklärt werden. Ein Beschluss ist außerdem auch dann nichtig und von vornherein ohne Rechtswirksamkeit, wenn er z. B. gegen die guten Sitten oder gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt.

## 2.

Die Bestellung eines **Verwalters** kann nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder in der Teilungserklärung ausgeschlossen werden. Der Verwalter ist das ausführende Organ und unterliegt der Aufsicht und Kontrolle der Wohnungseigentümer.

### Seine Aufgaben und Pflichten

(§ 27 WEG) bestehen vornehmlich darin die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Ferner gehören zu seinen Aufgaben,

- die Einhaltung der sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung ergebenden Pflichten durch die einzelnen Eigentümer zu überwachen,
- Vorsorge für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung – sowie in dringenden Fällen die erforderlichen Maßnahmen für die Erhaltung – des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen,

- die eingenommenen Gelder zu verwalten (dabei muss er nach § 27 Abs. 5 WEG die Gelder von seinem eigenen Vermögen gesondert halten),
- das Kassieren des Hausgeldes sowie die Zahlung der laufenden Kosten der Bewirtschaftung und
- die Unterrichtung der Wohnungseigentümer über anhängige Rechtsstreitigkeiten nach § 43 WEG.

Der Verwalter ist ferner verpflichtet, am Anfang eines jeden Kalenderjahres einen **Wirtschaftsplan**, der eine Übersicht über die wahrscheinlich erforderlichen Aufwendungen enthält, und am Ende des Jahres eine **Abrechnung zu erstellen** (§ 28 WEG).

Darüber hinaus kann die Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss jederzeit Rechnungslegung verlangen, sofern nicht der Verwaltervertrag oder die Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen.

### Vertretung der Eigentümergemeinschaft

Der Verwalter vertritt **innerhalb seiner Aufgaben** die Wohnungseigentümer und die – nach § 10 Abs. 6 WEG rechtsfähige – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach außen. In diesem Rahmen kann er insbesondere

- Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft abschließen (z. B. Einkauf von Heizmaterial, Beauftragung von Handwerkern),
- Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- Ansprüche gerichtlich oder außergerichtlich geltend machen, sofern ihn hierzu eine Vereinbarung oder ein Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt,
- mit Wirkung für die Eigentümer bzw. die Ge-

meinschaft rechtlich relevante Erklärungen entgegennehmen.

### Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG)

Die **Bestellung des Verwalters** geschieht durch Beschluss der Wohnungseigentümer, regelmäßig mit einfacher Stimmenmehrheit.

Daneben ist der Abschluss eines so genannten Verwaltervertrages zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft erforderlich.

### Wichtig

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht zwingend vor, dass ein Verwalter nur für einen Zeitraum von höchstens 5 Jahren bestellt werden kann; für die (oftmals bereits durch den Bauträger vorgenommene) erste Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum gilt seit dem 1. Juli 2007 eine Höchstdauer von lediglich drei Jahren. Soll nach Ablauf dieser Fristen ein Verwalter die Wohnungsanlage weiter betreuen, ist dazu eine erneute Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer nötig.

Schon vor Ablauf der bei der Bestellung festgelegten Zeit kann der Verwalter durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer **abberufen** werden. Die Möglichkeit der Abberufung kann an das Vorliegen eines wichtigen Grundes geknüpft sein.

Ein solcher kann insbesondere darin liegen, dass durch vertragswidrige Maßnahmen des Verwalters das Vertrauensverhältnis zwischen ihm und der Wohnungseigentümergemeinschaft zerstört worden ist und den Eigentümern deshalb eine weitere Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann. Nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG liegt ein wichtiger Grund regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.

### 3. Der Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)

Die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist im Wohnungseigentumsgesetz nicht zwingend vorgeschrieben. Aber bei größeren Eigentümergemeinschaften wird sie sich sehr empfehlen.

**Aufgabe des Verwaltungsbeirats** ist es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen und gewisse Kontrollrechte auszuüben. In erster Linie hat er den Wirtschaftsplan und die Abrechnungen des Verwalters vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung zu prüfen.

Der Beirat besteht aus einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern, die von der Wohnungseigentümerversammlung aus dem Kreis der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss gewählt werden. Die Wohnungseigentümer können auch eine andere Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats vereinbaren.

Der Verwalter ist verpflichtet, dem Verwaltungsbeirat jederzeit auf dessen Verlangen Auskunft über die Verwaltungstätigkeit zu erteilen.

Die **Einberufung des Beirats** erfolgt durch den Vorsitzenden nach Bedarf.

### Die Nutzung des Wohnungseigentums

Wenn Sie wissen wollen, welche **Nutzungsrechte** Ihnen als Eigentümer zustehen, müssen Sie unterscheiden zwischen dem **Sondereigentum** und dem **Gemeinschaftseigentum**.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und dem dieser beigefügten Aufteilungsplan.

Im **Gemeinschaftseigentum** stehen grundsätzlich das Grundstück mit Hofraum und Garten, Teile des

Gebäudes, die für dessen Bestand, äußere Gestaltung und Sicherheit erforderlich sind (tragende Mauern, Kamine, Fenster), sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (Treppenhaus, Versorgungsleitungen).

Gegenstand des **Sondereigentums** sind alle zu der jeweiligen Wohnung gehörenden Räume nebst Einrichtungen und bestimmten Bestandteilen, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird (z. B. Küchen- und Badezimmer-Einrichtungen, Innentüren, Fußbodenbelag, Wand und Deckenputz, nichttragende Zwischenwände).

Das Wohnungseigentumsgesetz räumt dem Wohnungseigentümer für die Teile des Gebäudes, die in seinem **Sondereigentum** stehen, dem Grundsatz nach die Stellung eines Alleineigentümers ein, d. h. dass er damit nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten, mit einer Hypothek oder Grundschuld belasten, veräußern oder in sonstiger Weise nutzen kann (§ 13 Abs. 1 WEG).

Von **Teileigentum** spricht man übrigens – im Unterschied zum Wohnungseigentum – wenn die einem Eigentümer gehörenden Räume nicht Wohnzwecken dienen (z. B. Ladengeschäft in einer Eigentumswohnanlage).

### Aber

Das an sich umfassende Nutzungs- und Gebrauchsrecht gilt nicht unbeschränkt (§§ 14, 15 WEG):

- Eine Eingrenzung enthält zunächst das Wohnungseigentumsgesetz. Danach darf der einzelne Eigentümer von seinem Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

- Er muss sein Sondereigentum instandhalten und Einrichtungen dulden, die für einen ordnungsgemäßen Gebrauch der anderen Miteigentümer notwendig sind. Ferner hat er die Betretung und Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Allerdings ist ihm ein hierdurch entstehender Schaden zu ersetzen.
- Ferner kann sich eine Beschränkung des Nutzungsrechts des Eigentümers aus der Gemeinschaftsordnung (und den hierzu getroffenen Vereinbarungen) ergeben. Es kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass eine **Veräußerung** der Wohnung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten (z. B. des Verwalters) bedarf. Ein Verkauf der Wohnung ohne die erforderliche Zustimmung ist in einem solchen Falle nicht möglich, jedoch kann die Zustimmung nur aus einem (regelmäßig in der Person des vorgesehenen Erwerbers liegenden) wichtigen Grund versagt werden. Die Wohnungseigentümer können eine solche Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss aufheben und im Grundbuch löschen lassen (§ 12 Abs. 4 WEG).

Die Gemeinschaftsordnung kann z. B. auch vorsehen, dass der Wohnungseigentümer der Zustimmung der Miteigentümer oder eines Dritten (z. B. des Verwalters) bedarf, wenn er die Wohnung **vermieten** oder baulich verändern will. Auch kann die Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung ausgeschlossen werden. Solche Regelungen dürfen jedoch den Wohnungseigentümer im Gebrauch seines Eigentums nicht unzumutbar einschränken.

- Daneben können durch sonstige Beschlüsse Einzelheiten der Benutzung – z. B. Verbot geräuschvoller Tätigkeiten zu bestimmten Zeiten, Beschränkung der Haustierhaltung – geregelt sein.

Hinsichtlich des **Gemeinschaftseigentums** ist jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich zum Mitgebrauch berechtigt (§ 13 Abs. 2 WEG). Ihm gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 WEG).

### Aber auch hier gilt

Durch die Gemeinschaftsordnung können andere Regelungen vorgesehen, insbesondere einzelnen Eigentümern **Sondernutzungsrechte** eingeräumt werden (z. B. Gartenbenutzung, Standplätze, Terrassen). Und wie beim Sondereigentum ist der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend beschränkt, dass den anderen Miteigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwachsen darf.

### Die Hausordnung

Die Regeln für die alltäglichen Angelegenheiten der Benutzung der Wohnungseigentumsanlage werden üblicherweise in einer so genannten Hausordnung zusammengefasst.

Sie enthält Bestimmungen über den Gebrauch der Gemeinschaftsanlagen (z. B. Benutzung des Waschraumes), aber auch des Sondereigentums (z. B. Verbot geräuschvoller Tätigkeiten). Darüber hinaus kann die Hausordnung Vorschriften über die Reinhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (z. B. Treppenhaus), Verwaltungsmaßnahmen (z. B. Regelung der Treppenhausbeleuchtung) und Vorsichtsmaßnahmen (z. B. Rauchverbot in der Garage) enthalten.

### Aber

Die Hausordnung kann nicht unbegrenzt in die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer eingreifen! Sie ist grundsätzlich beschränkt auf bloße Gebrauchsregelungen in den durch die Teilungserklärung oder die Vereinbarungen der Eigentümer gesetzten Grenzen.

## Kosten und Lasten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich an den Kosten und Lasten, die bei der Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Anlage entstehen, zu beteiligen. Dabei bestimmt sich die Höhe des auf ihn entfallenden Anteils an den Gesamtkosten in der Regel nach der Größe seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 2 WEG).

Abweichend hiervon können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass Betriebskosten wie z.B. Wasser- und Abwasserkosten nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (§ 16 Abs. 3 WEG).

Die Gemeinschaftsordnung kann aber auch einen anderen Verteilungsschlüssel vorsehen, so z.B. wenn eine bestimmte Einrichtung nicht für alle Eigentümer von gleicher Bedeutung ist (Aufzug) oder wenn der Nutzwert unabhängig von der Größe des Miteigentumsanteils für alle gleich ist (Antenne). Bei erheblichem Abweichen von einer sachgerechten Verteilung der Kosten kann sich in Ausnahmefällen ein Anspruch der benachteiligten Eigentümer auf Richtigstellung des Verteilungsschlüssels ergeben. Voraussetzung für einen solchen Anspruch ist, dass ein Festhalten an der bestehenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig erscheint (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG).

Gibt es, wie meist, eine zentrale Anlage für Heizung und Warmwasserversorgung, so sind die dort anfallenden Kosten (z. B. für Brennstoffe, Wartung) nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu verteilen.

Nachdem die endgültigen Kosten erst am Ende einer Abrechnungsperiode feststellbar sind, die Gemeinschaft aber nicht bis zu diesem Zeitpunkt auf die Gelder der einzelnen Eigentümer warten kann, wird die Höhe eines monatlich zu zahlenden Betrages, das so genannte

## Hausgeld,

vorläufig ermittelt. Grundlage für diese Ermittlung ist ein

### Wirtschaftsplan (§ 28 WEG),

der vom Verwalter zum Jahresanfang aufgestellt und über den dann in der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird. Er enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben und setzt die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung sowie ihre Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung fest.

Der Gesamtbetrag, aus dem der einzelne Anteil herausgerechnet wird, setzt sich normalerweise zusammen aus den Betriebskosten, den Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung, der Instandhaltungsrücklage und den Verwaltungskosten.

Von **besonderer Bedeutung ist dabei die Instandhaltungsrücklage**. Auch bei neuen Objekten werden im Laufe der Zeit größere Reparaturen fällig, die dann durch eine angesammelte Rücklage beglichen werden können. Der monatliche Betrag für die Rücklage sollte nicht zu niedrig angesetzt werden, um unliebsame Überraschungen bei der Verpflichtung zur Nachzahlung zu vermeiden. Jeder Eigentümer kann die Bildung einer Rücklage verlangen und dies notfalls gerichtlich durchsetzen (vgl. unter Punkt „Wenn es zum Streit kommt – Fragen des Rechtswegs“).

Nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine

### Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG)

vorlegen. Darin sind die getätigten Einnahmen und Ausgaben geordnet und übersichtlich aufzuführen. Weichen auf Grund dieser Abrechnung die tatsächlichen Kosten von den im Wirtschaftsplan kalkulierten Kosten ab, so ergibt sich für den einzelnen

Wohnungseigentümer eine Nachzahlung oder ein Überschuss.

Außerdem ist der Verwalter auf Verlangen der Wohnungseigentümer verpflichtet, Rechnung zu legen, wenn dies durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer verlangt wird. Sowohl über die Jahresabrechnung als auch über die Rechnungslegung entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung durch Beschluss; bei Billigung kann sie dem Verwalter die Entlastung erteilen.

### Wichtig

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer ein Recht zur Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege.

### Einzelfragen

#### Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum

Von den Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung sind solche Maßnahmen zu unterscheiden, die bauliche Veränderungen an der Wohnungseigentumsanlage darstellen oder besondere Aufwendungen erfordern, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen.

Unter bauliche Veränderungen können z.B. Anbauten oder die nachträgliche Errichtung eines Aufzugs fallen. Außergewöhnliche Aufwendungen zur Instandhaltung liegen z.B. vor bei der Ersetzung einer einfachen Steintreppe durch eine Marmortreppe.

Im Gegensatz zu den reinen Instandhaltungsmaßnahmen bedarf es für solche Veränderungen regelmäßig nach dem Wohnungseigentumsgesetz der **Einstimmigkeit** aller Eigentümer (vgl. § 22 Abs. 1 WEG). Die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn sie durch die bauliche Änderung am Gemeinschaftseigentum nicht in ihren Rechten betroffen sind.

Dann können sie allerdings grundsätzlich auch nicht mit den Kosten der Maßnahme belastet werden (vgl. § 16 Abs. 6 WEG).

Für bestimmte bauliche Maßnahmen, z.B. solche, die zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, genügt eine qualifizierte Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, wenn sich durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage nicht ändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird (§ 22 Abs. 2 WEG).

#### Bauliche Veränderungen des Sondereigentums

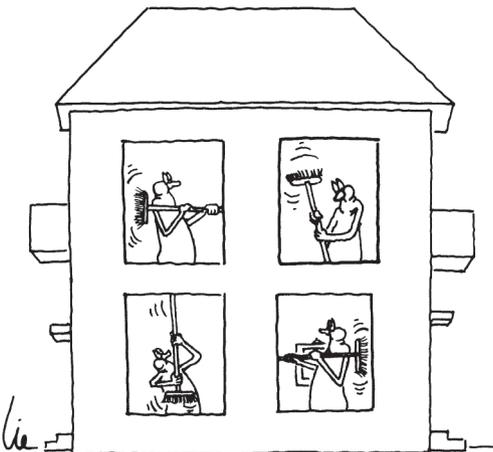
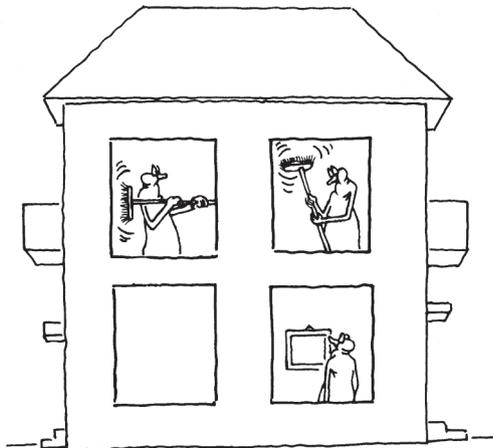
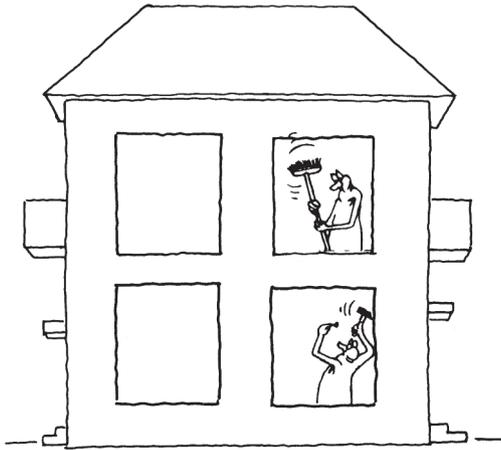
Der Eigentümer hat im Allgemeinen das Recht, die in seinem **Sondereigentum** stehenden Räume auch baulich zu verändern. Es dürfen dadurch jedoch keine Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum entstehen. Vor allem dürfen weder die Stabilität und die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigt noch dessen architektonisch-ästhetisches Aussehen im Äußeren wie im Inneren verändert werden.

#### Entziehung des Wohnungseigentums

Macht sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung seiner Verpflichtungen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern schuldig, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht zugemutet werden kann, gibt das Wohnungseigentumsgesetz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht, von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums zu verlangen (§ 18 WEG).

Ein solcher Pflichtenverstoß kann z.B. sein

- die erhebliche Verletzung der Instandhaltungspflicht oder eine schwer wiegende Belästigung anderer Hausbewohner – Voraussetzung ist, dass



das Fehlverhalten trotz Abmahnung durch den Verwalter fortgesetzt wurde

- sowie ein längerer Zahlungsverzug bei der Lasten- und Kostentragung. Das – insoweit abdingbare – Wohnungseigentumsgesetz nennt als Voraussetzung den Verzug über mehr als 3 Monate mit einem Betrag, der 3% des Einheitswertes des Wohnungseigentums übersteigt.

### Wenn es zum Streit kommt.

#### Fragen des Rechtswegs

Kommt es zu Streitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft, so entscheidet über entsprechende Klagen grundsätzlich das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnanlage liegt (§ 43 WEG, § 23 Nr. 2 c Gerichtsverfassungsgesetz - GVG). Seit dem 1. Juli 2007 richtet sich das Verfahren nicht mehr nach den Regeln der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO). In der Sache geht es hierbei insbesondere um Streitigkeiten über:

- die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
- Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
- Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

Eine sogenannte Anfechtungsklage, mit der ein oder mehrere Wohnungseigentümer oder der Verwalter einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung für ungültig erklären lassen wollen, muss nach § 46 Abs. 1 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zwei-

er Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Klagegegner sind sämtliche (übrigen) Wohnungseigentümer.

Auch an den sonstigen Verfahren nach § 43 WEG sind in der Regel alle Wohnungseigentümer beteiligt. Soweit sie nicht – wie bei der Anfechtungsklage – bereits Partei sind, sind sie vom Gericht beizuladen (§ 48 WEG). Dies gilt nur dann nicht, wenn ausnahmsweise die rechtlichen Interessen bestimmter Wohnungseigentümer erkennbar nicht betroffen sind, was z.B. bei einer Mehrhausanlage in Betracht kommen kann.

Der Verwalter ist grundsätzlich Zustellungsvertreter der beklagten oder beizuladenden Wohnungseigentümer, es sei denn, er ist an dem Rechtsstreit selbst als Gegner der Wohnungseigentümer beteiligt oder es besteht aus sonstigen Gründen eine Interessenkollision (§ 45 WEG). Bei Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer und bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters ist der Verwalter, soweit er nicht ohnehin Partei ist, beizuladen.

### **Rechtsmittel**

Gegen das erstinstanzliche Urteil des Amtsgerichts ist nach §§ 511 ff. ZPO Berufung zum Landgericht möglich, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Amtsgericht die Berufung im Urteil zugelassen hat. In den auf Seite 53 aufgeführten wohnungseigentumrechtlichen Binnenstreitigkeiten ist allerdings nicht jedes Landgericht für das Berufungsverfahren zuständig, sondern jeweils ein Landgericht für den gesamten Bezirk eines Oberlandesgerichts (in Bayern das Landgericht München I für den Bezirk des Oberlandesgerichts München, das Landgericht Nürnberg-Fürth für den Bezirk des Oberlandesgerichts Nürnberg und das Landgericht Bamberg für den Bezirk des Oberlandesgerichts Bamberg). In dritter Instanz ist – im Wege der Revision nach §§ 543 ff. ZPO – der Bundesgerichtshof zur Entscheidung berufen.

### **Zum Schluss noch ein wichtiger Hinweis**

Selbstverständlich kann diese Broschüre nicht alle möglichen Detailfragen beantworten und vor allem den individuellen Rechtsrat im Einzelfall nicht ersetzen. Hierfür stehen die rechtsberatenden Berufe, insbesondere die Notare und Rechtsanwälte, zur Verfügung. Bürger mit geringem Einkommen können auch Beratungshilfe erhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige Amtsgericht.

## Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von 5 Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt auch für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz  
– Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit –  
Prielmayerstraße 7, 80097 München  
Stand: Oktober 2012

Grafik-Design: Marion und Rudolf Schwarzbeck, Gauting  
Illustration: Erik Liebermann



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon **089 12 22 20** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskünfte zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

**Die Servicestelle  
kann keine Rechtsberatung  
in Einzelfällen geben.**

**Aufbruch  
Bayern**   
[www.aufbruch.bayern.de](http://www.aufbruch.bayern.de)