

Merkblatt für Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum

1. Einleitung

Der Erwerb einer Eigentumswohnung (aber auch von nicht zu Wohnzwecken dienenden – und daher als Teileigentum bezeichneten – Räumen) führt immer auch dazu, dass man sich an einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern beteiligt und dabei Rechte und Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern erhält bzw. übernimmt. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die Funktion ihres Willensbildungsorgans – der Eigentümerversammlung (siehe Ziffer 8) –, die Aufgaben und Befugnisse des Eigentumsverwalters (siehe Ziffer 9) und eines etwaigen Verwaltungsbeirats bestimmen sich grundsätzlich – soweit nicht zulässigerweise anders bestimmt – nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und, soweit auch dieses keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften über die Gemeinschaft gem. §§ 741 ff. BGB maßgebend, § 10 Abs. 2 S. 2 WEG.

Die gesetzlichen Bestimmungen werden aber teilweise durch eine Regelung zwischen den Eigentümern, ausgeschlossen, ersetzt oder konkretisiert. Diese Regelung wird als Gemeinschaftsordnung – also die Ordnung der Gemeinschaft, nachstehend „GO“ – bezeichnet und stellt deren Verfassung dar. Die GO ist also die „Satzung“ zur Regelung für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander – sie regelt dieses aber nicht abschließend.

Dieses Merkblatt will also dem Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum in wesentlichen Fragen die Gesetzeslage vermitteln. Die ergänzende Lektüre der GO erteilt Auskunft über Abweichungen und Ergänzungen.

2. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

§ 1 Abs. 5 WEG beschreibt, was Gemeinschaftseigentum ist, nämlich alles, was nicht Sondereigentum ist. § 5 Abs. 1 WEG regelt, was Gegenstand des Sondereigentums ist – nämlich

- die Räume einer Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in einem Gebäude sowie
- die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, sofern sie verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass nicht zu diesen Räumen gehörende Teile oder Rechte

beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird

§ 5 Abs. 2 WEG bestimmt, was nicht Gegenstand des Sondereigentums sein kann:

- Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind,
- sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,

Beides sogar, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden – dies ist so genanntes zwingendes Gemeinschaftseigentum. Demgegenüber kann bestimmt werden, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören; § 5 Abs. 3 WEG.

So gehören die Außenfenster zum (zwingenden) Gemeinschaftseigentum, Innentüren gehören regelmäßig zum Sondereigentum. Umstritten sind Ver- und Entsorgungsleitungen in einer Wohnung ab der Abzweigung vom Hauptstrang oder auch Heizkörper. Aber auch der Grund und Boden ist zwingendes Gemeinschaftseigentum.

Das Sondereigentum ist immer zwingend mit einem Miteigentumsanteil an dem Grund und Boden und dem damit verbundenen, übrigen Gemeinschaftseigentum, verknüpft.

3. Nutzung des Sondereigentums

Jeder Wohnungseigentümer kann mit dem Sondereigentum seiner Wohnung grundsätzlich beliebig verfahren, sie insbesondere bewohnen und vermieten, § 13 Abs. 1 WEG.

Die Schranken finden sich in § 14 WEG. Daraus ergeben sich die aus dem Gemeinschaftsverhältnis ergebenden wechselseitigen Pflichten, insbesondere die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. So kann eine Wohnung schon kraft Gesetzes in der Regel nur bewohnt, als Wohnung somit nicht ohne weiteres gewerblich genutzt werden.

Die GO kann hier zusätzlich einschränkend oder auch erweiternd eingreifen und tut es in der Regel auch. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf zahlreiche Regelungen zur Bestimmung eines (Nutzungszwecks) – Zweckbestimmungsregelungen – hinzuweisen. Ein mit dem Zweck „Hobbyraum“ bestimmter Raum darf grundsätzlich nicht zu

Wohnzwecken, ein „Laden“ darf grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden.

4. Nutzung des Gemeinschaftseigentums

Alle Wohnungseigentümer sind zum Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt und zwar grundsätzlich in gleichem Maße unabhängig von der Größe einer Wohnung oder des Miteigentumsanteils, § 13 Abs. 2 WEG.

Die gesetzlichen Schranken finden sich auch hier in § 14 WEG.

Die GO kann ergänzend hierzu kanalisierend Gebrauchsregelungen gem. § 15 Abs. 1 WEG treffen. Eine Hausordnung kann beschlossen werden, § 15 Abs. 2 WEG.

Die GO kann den Mitgebrauch aller Eigentümer von Gemeinschaftseigentum durch Begründung von Sondernutzungsrechten für bestimmte oder einzelne Eigentümer – z.B. für Terrassen oder Stellplätze, aber auch Gärten – teilweise ausschließen.

5. Veräußerungsrechte

Das Wohnungs- oder Teileigentum ist frei veräußerlich, § 12 WEG.

Die GO kann die Veräußerung von der Zustimmung bestimmter Personen, in der Regel von der Zustimmung des Verwalters abhängig machen.

6. Beitragspflichten der Wohnungs- und Teileigentümer

Die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums müssen von der Gemeinschaft der Eigentümer getragen werden und werden auf die einzelnen Eigentümer nach einem Verteilungsschlüssel umgelegt. Voraussetzung für das Entstehen einer Beitragspflicht der Wohnungseigentümer sind zunächst einmal Eigentümerbeschlüsse über den Wirtschaftsplan (und die darin beschlossenen Hausgelder) und die Jahresabrechnungen, eventuell der Beschluss einer Sonderumlage. Kraft Gesetzes alleine besteht keine konkrete Beitragspflicht, lediglich die allgemeine Pflicht der Eigentümer untereinander die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis ihrer Anteil zu tragen.

Bei Eigentümerwechsel haftet der neue Eigentümer ungeachtet davon abweichender Regelungen im Kaufvertrag für Hausgeldrückstände seines Vorgängers nicht, also nicht für Hausgeldverbindlichkeiten, die vor dessen Ausscheiden als Eigentümer bereits entstanden und fällig geworden waren.

Die GO kann dazu im gesetzlich zulässigen Rahmen ergänzende Bestimmungen treffen, deren vorrangiges Ziel die Erhaltung der Liquidität der Gemeinschaft ist. So kann sie für den Fall des rechtsgeschäftlichen Erwerbs die Haftung des neuen Eigentümers für Rückstände seines Vorgängers vorsehen.

7. Kostenverteilung

Für gemeinschaftliche Lasten und Kosten bestimmt § 16 Abs. 2 WEG, dass diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen sind.

Die GO kann diesen Grundsatz ganz oder teilweise ändern. Dies gilt insbesondere für Heiz- und Warmwasserkosten, deren Verteilung nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung vorgesehen werden sollte.

Kosten des Verbrauchs durch den einzelnen Wohnungseigentümer in seiner Wohnung folgen oft einem Messergebnis.

Die Wohnungseigentümer können nunmehr den gesetzlichen oder den in der GO vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss ändern, wenn es dafür vernünftige Gründe gibt, § 16 Abs. 3 WEG. Dies gilt allerdings nicht für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung.

Auch für die Verteilung der Verwaltervergütung sind oft abweichende Regelungen in der GO enthalten.

8. Die Eigentümerversammlung

Es gilt der Grundsatz der Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer, § 21 WEG. Demnach ist die Eigentümerversammlung das oberste Willensbildungsorgan.

Sie entscheidet durch Eigentümerbeschlüsse über die Belange der Gemeinschaft. Der Verwalter ist nunmehr aber handelndes Organ der rechtsfähigen Gemeinschaft.

Ein Verwaltungsbeirat kann, muss aber nicht installiert werden. Seine eingeschränkten Befugnisse ergeben sich aus § 29 WEG.

Die Eigentümer können in einer Eigentümerversammlung

- im genannten Umfang den Kostenverteilungsschlüssel ändern,
- bestimmte Verwaltungs- und Gebrauchsregelungen beschließen und
- insbesondere die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs mehrheitlich beschließen,
- mit hoher qualifizierter Mehrheit Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen, die der Anpassung an den Stand der Technik dienen, zu beschließen.

Die Eigentümer sind allerdings nicht in der rechtlichen Lage, *durch Beschluss* von den abdingbaren Bestimmungen des Gesetzes abzuweichen oder die GO selbst zu ändern. Hierfür bedarf es einer Vereinbarung aller Eigentümer.

Wo jedoch immer noch die Beschlusskompetenz fehlt, ist es möglich, dass die GO die Beschlusskompetenz erweitert. Man spricht dann von „Öffnungsklausel“.

Die gesetzlichen Regelungen zum Ablauf der Eigentümerversammlung selbst werden oftmals in der GO abgeändert. Gem. § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Die GO sieht oftmals vor, dass auch die Stimmkraft der Kostenverteilung folgt und sich demnach nach der Größe der Miteigentumsanteile bemisst.

Gem. § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Die GO sieht oftmals vor, dass jede Eigentümerversammlung ungeachtet der Präsenz beschlussfähig ist.

9. Der Verwalter

Der Verwalter leitet seine Rechte in erster Linie aus dem Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer ab. Seine Aufgaben und Befugnisse sind im Wesentlichen in den §§ 27 und 28 WEG geregelt. Er ist nunmehr Organ der rechtsfähigen Gemeinschaft, ohne allerdings über eine nennenswerte gesetzliche Vertretungsmacht zu verfügen. Diese muss er sich über

Eigentümerbeschluss oder die GO holen, § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG. Die dem Verwalter in § 27 zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse können allerdings nicht eingeschränkt werden. Dies ist zwingend.

Die GO sieht deshalb oft eine gezielte Erweiterung der Verwaltungsvollmachten vor. Die ihm erteilten Vollmachten entheben den Verwalter allerdings nicht von seiner Pflicht, als Geschäftsbesorger für die Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft von der Vollmacht nur in Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft Gebrauch zu machen.

10. Gerichtliches Verfahren

Das geltende WEG hat Abschied vom bisherigen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit genommen. Die ZPO ist nunmehr auch für Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern, mit dem Verwalter oder mit der Gemeinschaft maßgebend. Die Kostenrisiken sind erheblich. Wer unterliegt, hat entgegen bisheriger Gesetzeslage und Rechtsprechungspraxis alle Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Durch Schiedsklauseln in der GO können diese Streitigkeiten allerdings vor einem Schiedsgericht ausgetragen werden.