

Dr. Otto N. Bretzinger

Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen

Was nach der Reform des Wohnungseigentumsrechts gilt



Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen

**Was nach der Reform des
Wohnungseigentumsrechts gilt**

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2021 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

1. Auflage

Stand: März 2021

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©hedgehog94 - stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-121-1

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

In Deutschland gibt es über 10 Millionen Wohnungseigentümer, die entweder selbst ihre Eigentumswohnung bewohnen oder diese vermieten. Gesetzliche Grundlage für die Rechtsstellung der Eigentümer ist das Wohnungseigentumsgesetz. Dieses Gesetz wurde am 1.12.2020 grundlegend reformiert. Insgesamt bezwecken die Änderungen eine effizientere Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaften.

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst ist nunmehr Träger der Verwaltung. Sie handelt durch die Eigentümerversammlung als Beschlussorgan und den Verwalter als Vertretungsorgan.
- Ansprüche müssen die Wohnungseigentümer künftig gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend machen. Auch gerichtliche Klagen (z.B. Anfechtungsklagen) müssen künftig allein gegen die Gemeinschaft als Träger der Verwaltung gerichtet werden.
- Eigentümerversammlungen können flexibler gestaltet werden. Sie sind unabhängig von der Zahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig. Eigentümern kann die Möglichkeit eingeräumt werden, online an der Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen. Die Einberufungsfrist für Versammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert.
- Jeder Wohnungseigentümer hat ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters wurden erweitert. Seine Abberufung durch die Wohnungseigentümer hängt nicht mehr davon ab, dass ein wichtiger Grund vorliegt; der Verwalter kann jederzeit abberufen werden.

- Der Verwaltungsbeirat kann von den Wohnungseigentümern flexibler ausgestaltet werden.
- Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch auf die Durchführung sogenannter privilegierter Maßnahmen.
- Die Wohnungseigentümer können umfassender über die Kostenverteilung beschließen.
- Der Verwaltungsbeirat kann von den Wohnungseigentümern flexibler ausgestaltet werden.
- Auch Mieter von Eigentumswohnungen sind von den Änderungen betroffen. So gilt bei Betriebskostenabrechnungen statt der Wohnfläche künftig der Miteigentumsanteil an der Eigentümergemeinschaft als Abrechnungsmaßstab. Außerdem müssen Mieter Modernisierungen unter erleichterten Voraussetzungen dulden.

Der Ratgeber will denjenigen, die bereits Wohnungseigentümer sind, auf der Grundlage der neuen Rechtslage ihre Rechte und Pflichten aufzeigen. Gleichzeitig will er auch dabei helfen, Konflikte in einer Wohnanlage von vornherein zu vermeiden. Denn nur wer seine Rechte und Pflichten kennt, kann auf einen gütlichen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen hinwirken. Der Ratgeber will zugleich aber auch Käufern von Eigentumswohnungen das einigermaßen komplizierte Gebilde des Wohnungseigentums erklären und sie vom Erwerb der Eigentumswohnung an bis zur Wahrnehmung ihrer Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung begleiten.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger

Inhalt

1	GRUNDSÄTZLICHES VORWEG.....	11
1.1	Was »Wohnungseigentum« bedeutet	12
1.2	Reform des Wohnungseigentumsrechts.....	14
1.3	Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschafts- eigentums	18
1.3.1	Gebrauchsregelungen.....	19
1.3.2	Sondereigentum	22
1.3.3	Gemeinschaftseigentum.....	27
1.3.4	Einzelfälle.....	29
1.4	Sondernutzungsrecht	35
1.4.1	Begründung.....	35
1.4.2	Berechtigter	36
1.4.3	Gegenstand und Inhalt.....	37
1.4.4	Umfang des Gebrauchs und der Nutzung.....	38
1.4.5	Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung..	40
1.4.6	Übertragung	41
1.4.7	Entziehung.....	41
1.5	Entstehen von Wohnungseigentum	42
1.5.1	Begründung durch Einräumung von Sondereigentum...	42
1.5.2	Begründung durch Teilung.....	43
1.6	Entziehung von Wohnungseigentum	44
1.6.1	Voraussetzungen.....	45
1.6.2	Beschlussfassung.....	48
1.6.3	Durchsetzung des Anspruchs	49
2	WENN SIE WOHNUNGSEIGENTUM ERWERBEN WOLLEN	51
2.1	Kriterien für die richtige Entscheidung.....	51
2.1.1	Standort	51
2.1.2	Zur Verfügung stehendes Kapital.....	52
2.1.3	Zeitlicher Aufwand.....	52
2.1.4	Gestaltungsfreiheiten	52
2.1.5	Vor- und Nachteile des Wohnungseigentums.....	53
2.2	Die richtige Eigentumswohnung finden	54
2.2.1	Anzeigen studieren	54

2.2.2	Anzeigen aufgeben	55
2.2.3	Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen	56
2.2.4	Makler beauftragen.	56
2.2.5	Bei Bauträgern nachfragen	58
2.2.6	Versteigerungen nutzen	59
2.3	Erwerb der Eigentumswohnung	61
2.3.1	Wichtige Dokumente vor dem Erwerb	62
2.3.2	Abschluss des Kaufvertrags.	72
2.3.3	Erwerb des Eigentums	75
2.4	Sicherung der Ansprüche des Käufers	75
2.4.1	Sicherung der Übereignung des Grundstücks	76
2.4.2	Sicherungen bei der Zahlung des Kaufpreises	76
2.5	Belastungen der Eigentumswohnung.	78
2.5.1	Belastungen im Grundbuch	78
2.5.2	Belastungen außerhalb des Grundbuchs.	79
2.6	Veräußerungsbeschränkung	80
2.6.1	Zustimmungsberechtigte.	81
2.6.2	Verweigerung der Zustimmung aus wichtigem Grund.	81
2.6.3	Wirkung des Zustimmungserfordernisses	83
2.6.4	Zustimmungserklärung	84
2.6.5	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	84

3 DIE GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER UND DIE RECHTSSTELLUNG DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS85

3.1	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	85
3.1.1	Rechtsnatur	86
3.1.2	Beziehungen der Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern.	86
3.1.3	Beziehungen der Gemeinschaft nach außen.	91
3.2	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft.	93
3.3	Rechte des Wohnungseigentümers.	95
3.3.1	Benutzung des Sondereigentums	95
3.3.2	Benutzung des Gemeinschaftseigentums	97
3.3.3	Ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.	98
3.3.4	Notgeschäftsführung	100
3.3.5	Informations- und Kontrollrechte	101
3.4	Pflichten des Wohnungseigentümers	104
3.4.1	Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft	104
3.4.2	Pflichten gegenüber anderen Wohnungseigentümern	106

3.5	Haftung des Wohnungseigentümers	109
3.5.1	Anteilige Haftung	109
3.5.2	Einreden gegen Ansprüche	110
3.5.3	Ausgleichsanspruch gegen Gemeinschaft	111
3.5.4	Haftung bei Eigentümerwechsel	111
4	BAULICHE VERÄNDERUNGEN	113
4.1	Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum	113
4.1.1	Überblick	113
4.1.2	Bauliche Maßnahmen	114
4.1.3	Zustimmungsbedürftigkeit bei störenden Veränderungen	115
4.1.4	Beseitigungsanspruch bei baulicher Veränderung	117
4.2	Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums	117
4.2.1	Bauliche Veränderungen, Abgrenzung zu Erhaltungs- maßnahmen	118
4.2.2	Überblick über die neue Rechtslage bei baulichen Veränderungen	122
4.2.3	Beschlussfassung der Wohnungseigentümer	123
4.2.4	Anspruch auf Gestattung bei privilegierten Maßnahmen	124
4.2.5	Anspruch auf Gestattung bei fehlender Beeinträchtigung	128
4.2.6	Grenzen baulicher Veränderungen	131
4.2.7	Kostenverteilung	132
5	FINANZIELLE FRAGEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT	137
5.1	Kosten des Gemeinschaftseigentums	137
5.1.1	Laufende Bewirtschaftungskosten	138
5.1.2	Beiträge zu Sonderumlagen	141
5.1.3	Beiträge zur Erhaltungsrücklage	142
5.2	Überblick über die Verteilung der Kosten	144
5.2.1	Gesetzliche Kostenverteilung nach Miteigentums- anteilen	145
5.2.2	Kostenverteilung nach Vereinbarung	146
5.2.3	Kostenverteilung nach Verbrauch	146
5.2.4	Kostenverteilung durch Beschluss	148
5.2.5	Änderung der Kostenverteilung auf Verlangen eines Wohnungseigentümers	153

5.3	Wirtschaftsplan	154
5.3.1	Verpflichtung des Verwalters.	155
5.3.2	Inhalt.	155
5.3.3	Wirtschaftsjahr	157
5.3.4	Beschlussfassung.	157
5.4	Jahresabrechnung	159
5.4.1	Verpflichtung des Verwalters.	160
5.4.2	Inhalt.	160
5.4.3	Abrechnungszeitraum	163
5.4.4	Beschlussfassung.	164
5.4.5	Fehlerhafte Jahresabrechnung.	166
5.4.6	Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirats .	167
5.4.7	Eigentümerwechsel.	168
5.5	Vermögensbericht	169
6	WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG	173
6.1	Einberufung	174
6.1.1	Zuständigkeit.	175
6.1.2	Ort der Versammlung	175
6.1.3	Zeitpunkt der Versammlung	176
6.1.4	Kreis der einzuladenden Personen.	177
6.1.5	Ladungsfrist.	179
6.1.6	Form und Inhalt der Einladung	180
6.2	Durchführung der Versammlung.	182
6.2.1	Vorsitz.	183
6.2.2	Teilnahmeberechtigte Personen	184
6.2.3	Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung	185
6.2.4	Geschäftsordnung.	186
6.2.5	Behandlung der Tagesordnungspunkte	186
6.2.6	Beschlussanträge.	188
6.2.7	Abstimmung	189
6.2.8	Schluss der Versammlung	189
6.3	Beschlussfähigkeit	190
6.4	Stimmrecht.	191
6.4.1	Inhaber des Stimmrechts.	191
6.4.2	Verteilung der Stimmen	193
6.4.3	Ausschluss des Stimmrechts	194
6.4.4	Stimmhaltung	196
6.4.5	Vollmacht des Wohnungseigentümers.	196

6.5	Beschlussfassung	197
6.5.1	Abgrenzung: Beschluss und Vereinbarung	197
6.5.2	Beschlussfassung in der Eigentümersammlung	200
6.5.3	Beschlussfassung im Umlaufverfahren	200
6.5.4	Inhaltliche Anforderungen an Beschlüsse	202
6.5.5	Feststellung und Verkündung von Beschlüssen	203
6.5.6	Fehlerhafte Beschlüsse	204
6.6	Versammlungsniederschrift	207
6.6.1	Form	208
6.6.2	Inhalt	208
6.6.3	Zeitpunkt der Errichtung	210
6.6.4	Einsichtsrecht	210
6.6.5	Anspruch auf Berichtigung	211
6.7	Beschlussammlung	212
6.7.1	Form der Beschlussammlung	212
6.7.2	Inhalt der Beschlussammlung	212
6.7.3	Zeitpunkt der Eintragung	215
6.7.4	Verantwortlicher für die Beschlussammlung	215
6.7.5	Einsichtsrecht	216
7	VERWALTER	217
7.1	Bestellung des Verwalters	217
7.1.1	Eignung des Verwalters	217
7.1.2	Bestellung durch Teilungserklärung oder Beschluss	219
7.1.3	Höchstdauer der Bestellung und Wiederwahl	221
7.1.4	Nachweis der Verwalterbestellung	221
7.1.5	Anfechtung der Verwalterbestellung	222
7.2	Verwaltervertrag	225
7.2.1	Abschluss des Vertrags	226
7.2.2	Form	227
7.2.3	Inhalt	228
7.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	232
7.3.1	Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis	232
7.3.2	Entscheidungs- und Handlungsbefugnisse im Innenverhältnis	233
7.4	Haftung des Verwalters	237
7.4.1	Haftung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	237
7.4.2	Haftung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern	242
7.4.3	Haftung gegenüber außenstehenden Dritten	243

7.5	Rechte des Verwalters	245
7.5.1	Vertretungsrecht	245
7.5.2	Vergütungsanspruch	245
7.5.3	Anspruch auf Entlastung	245
7.6	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwalter- vertrags	246
7.6.1	Abberufung des Verwalters	246
7.6.2	Beendigung des Verwaltervertrags	247
8	VERWALTUNGSBEIRAT	251
8.1	Einrichtung	251
8.2	Zusammensetzung	252
8.3	Bestellung	252
8.4	Organisation	252
8.4.1	Geschäftsordnung	253
8.4.2	Einberufung	253
8.4.3	Beschlussfassung	254
8.5	Aufgaben und Befugnisse	254
8.5.1	Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahres- abrechnung	255
8.5.2	Unterstützung des Verwalters	255
8.5.3	Überwachung des Verwalters	256
8.5.4	Weitere Aufgaben	257
8.6	Auslagenersatz und Vergütung	258
8.7	Haftung	259
8.8	Abberufung	261
9	GERICHTLICHES VERFAHREN	263
9.1	Anfechtungsklage	263
9.1.1	Gegenstand der Anfechtung	263
9.1.2	Klage des Wohnungseigentümers	265
9.1.3	Anfechtungsberechtigter	266
9.1.4	Anfechtungsfrist	266
9.2	Nichtigkeitsklage	266
9.3	Beschlussersetzungsklage	268
9.4	Beseitigungsklage	269
9.5	Unterlassungsklage	270
	INDEX	271

1 Grundsätzliches vorweg

Jeder, der in die eigenen vier Wände investieren will, steht vor der Entscheidung, ob er ein eigenes Haus oder besser eine Eigentumswohnung kaufen sollte. Maßgebend sind in erster Linie die konkreten Wünsche und Lebensumstände. Die Besonderheit bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem eigenen Haus besteht insbesondere darin, dass der Wohnungseigentümer damit nicht machen kann, was er will. Er kann zwar seine Innenräume nach seinem persönlichen Geschmack ohne Einschränkungen einrichten, bei den sichtbaren Bestandteilen seiner Wohnung darf er allerdings nicht schalten und walten, wie er will. Als Wohnungseigentümer sind Sie Mitglied einer »Zwangsgemeinschaft« mit den anderen Eigentümern und müssen sich an den Rahmen halten, den die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgibt.

Achtung: Wie Sie sehen, ist das Wohnungseigentumsrecht einigermaßen kompliziert. Als Wohnungseigentümer müssen Sie sich in einem Mehrfamilienhaus oder in einer Wohnanlage in eine Gemeinschaft mit den anderen Wohnungseigentümern einfügen. Nur in Ihren eigenen vier Wänden können Sie Ihr Eigentumsrecht grundsätzlich frei ausüben und müssen nicht die anderen Mitglieder der Gemeinschaft fragen. Bei allen Fragen, die nicht die eigene Wohnung betreffen (z.B. Baumaßnahmen am Haus), müssen sich die Wohnungseigentümer dagegen untereinander abstimmen.

Selbstbestimmtes Wohnen ist in einer Eigentumswohnung nur bedingt möglich. Deshalb sollten Sie sich als Wohnungseigentümer unbedingt mit der Konstruktion des Wohnungseigentums, Ihren Rechten und Pflichten vertraut machen.

1.1 Was »Wohnungseigentum« bedeutet

Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Grundsätzlich ist es nicht möglich, dass Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an einem bestimmten Raum begründet werden kann. Eigentum kann immer nur an einem Grundstück erworben werden. Keine Bedeutung hat, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist. Wer Eigentum an einem Grundstück erwirbt, wird gleichzeitig Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Sachen, insbesondere Gebäuden (§ 94 BGB). Gebäude auf einem Grundstück gehen also mit dem Grundstückserwerb automatisch auf den Erwerber über. Bei einem auf einem Grundstück errichteten Haus sind also die Eigentumsverhältnisse einfach: Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude gehören demselben Eigentümer. Das gilt auch bei einem Reihenhaus; in diesem Fall verläuft die Grundstücksgrenze mitten durch das Mauerwerk und die Dachziegel.

Von dem Grundsatz, dass das Eigentum an einem Gebäude dem Eigentum am Grundstück folgt, macht das Wohnungseigentumsrecht eine Ausnahme. Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums an einer separaten Wohnung. Es kann also an einem Teil eines Gebäudes (z.B. an einer Wohnung) selbstständiges Eigentum erworben werden. Im Rahmen der Veräußerung einer Wohnung wird dann nicht das Grundstück, sondern das Wohnungseigentum als solches verkauft.

Das Wohnungseigentumsgesetz (§ 1 Abs. 2) definiert das Wohnungseigentum als »Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört«. Das Wohnungseigentum setzt sich also aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum zusammen.

Achtung: Die Begriffe »Sondereigentum« und »Gemeinschaftseigentum« haben im Wohnungseigentumsrecht große Bedeutung und müssen strikt auseinandergehalten werden. Sie beinhalten letztlich den Umfang des dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehenden Eigentumsrechts.

- Das Sondereigentum ist ein Recht an einer Eigentumswohnung, das dem Volleigentum weitgehend gleichgestellt ist. Es gehört dem Wohnungseigentümer. Damit kann der Eigentümer grundsätzlich nach Belieben verfahren. Als Sondereigentümer dürfen Sie also Ihre Wohnung bzw. die Räume bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen sowie andere von Einwirkungen ausschließen (vgl. dazu 1.3.2 Sondereigentum).
 - Das Gemeinschaftseigentum gehört dagegen allen Eigentümern zusammen. Alles, was damit geschieht, muss von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich beschlossen werden. Alles, was nicht zum Sondereigentum gehört, ist dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Dazu gehören das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG). Näheres dazu unter 1.3.3 Gemeinschaftseigentum.
-

Achtung: Als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen Sie sich darüber im Klaren sein, dass Sie letztlich nur Eigentümer des Innenraums Ihrer Eigentumswohnung sind, während Sie an allen Außenflächen (z.B. Grundstück, Hausdach, Treppenhaus, Fassade) nur einen Miteigentumsanteil, also den Bruchteil von Eigentum, haben.



A erwirbt eine Eigentumswohnung. Damit wird er Alleineigentümer der Wohnung, gleichzeitig erwirbt er einen Miteigentumsanteil am Grundstück und an anderem Gemeinschaftseigentum (z.B. Eingangsbereich des Hauses, Treppenhaus). Das gemeinschaftliche Eigentum darf er nur zusammen mit den anderen Wohnungseigentümern nutzen. Und mit dem Erwerb der Eigentumswohnung sind das Mitgliedschaftsrecht in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit einhergehende Rechte (z.B. Teilnahme- und Stimmrecht in der Eigentümerversammlung) sowie Pflichten (z.B. die Pflicht, anteilig die Kosten des Gemeinschaftseigentums zu tragen) verbunden.

Wie oben dargelegt, ist das Wohnungseigentum Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Neben dem Wohnungseigentum gibt es das Teileigentum als weitere Erscheinungsform des Wohnungseigentums. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Sondereigentum nur in seiner Zweckbestimmung. Es ist das Sondereigentum zu nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, zu dem es gehört. Um Teileigentum handelt es sich insbesondere, wenn Räume gewerblich genutzt werden (z.B. als Ladengeschäft, Arztpraxis oder Anwaltskanzlei). Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend (§ 1 Abs. 6 WEG).

1.2 Reform des Wohnungseigentumsrechts

Seit dem 1.12.2020 gelten für das Wohnungseigentumsrecht neue gesetzliche Regelungen mit weitreichenden Konsequenzen für Eigentümer, aber auch für Vermieter und Mieter von Wohnungseigentum. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Kernpunkte der Reform zusammengefasst:

- **Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird als vollrechtsfähiger Verband anerkannt. Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft ist künftig Träger der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums; sie handelt durch ihre Organe, also durch die Eigentümerversammlung als Willensbildungs- bzw. Beschlussorgan und den Verwalter als Vertretungsorgan.

- **Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit:**

Die Möglichkeit, Sondereigentum zu begründen, wird auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert. Vgl. dazu 1.3 Sondereigentum.

- **Bauliche Maßnahmen:**

Für bauliche Veränderungen reicht ein Mehrheitsbeschluss der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen. Baumaßnahmen, welche durch die Gemeinschaft durchgeführt werden, sind nur dann von allen Eigentümern zu zahlen, wenn sie sich innerhalb einer angemessenen Zeit (in der Regel innerhalb von zehn Jahren) amortisieren oder zwei Drittel der auf der Versammlung abgegebenen Stimmen und die Hälfte aller Miteigentumsanteile sich für die Baumaßnahme ausgesprochen haben. In allen anderen Fällen tragen nur die der Baumaßnahme zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten und dürfen die Nutzungen ziehen. Näheres dazu unter 4.2 Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums.

- **Privilegierte bauliche Veränderungen:**

Der Eigentümer hat einen gesetzlichen Anspruch auf privilegierte bauliche Veränderungen. Dazu gehören u.a. Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen und solche zur Herstellung der Barrierefreiheit. Vgl. dazu 4.2.4 Anspruch auf Gestattung von privilegierten Maßnahmen.

▪ **Eigentümerversammlungen:**

Die Eigentümerversammlung ist künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig. Die Einberufungsfrist beträgt nun drei Wochen. Eine Einberufung der Eigentümerversammlung können Wohnungseigentümer künftig auch in Textform (z.B. per E-Mail) verlangen. Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt wie bisher der Schriftform. Für einzelne Gegenstände kann beschlossen werden, dass ein Umlaufbeschluss mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustande kommt. Künftig ist auch eine Beschlussfassung über eine Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung möglich. Näheres dazu unter 6. Wohnungseigentümerversammlung.

▪ **Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen:**

Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

▪ **Verwalter:**

Zwar kann der Verwalter im Außerverhältnis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nahezu unbeschränkt vertreten, im Innenverhältnis darf er aber künftig in eigener Verantwortung über Maßnahmen ohne Beschlussfassung nur entscheiden, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (z.B. Erteilung von Reparaturaufträgen) oder wenn durch die Maßnahme Nachteile für die Wohnungseigentümergeinschaft vermieden werden. Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen festzulegen, die der Verwalter in eigener Verantwortung erledigen soll. Der Verwalter kann in Zukunft jederzeit abberufen werden. Spätestens sechs Monate nach Abberufung endet der Verwaltervertrag. Als Teil ordnungsgemäßer Verwaltung kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Vgl. dazu 7. Verwalter.

- **Verwaltungsbeirat:**

Die Wohnungseigentümer können künftig die Zahl der Beiratsmitglieder durch Beschluss festlegen. Dem Verwaltungsbeirat wird gesetzlich ausdrücklich die Pflicht zur Überwachung des Verwalters übertragen. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Weitere Einzelheiten unter 8. Verwaltungsbeirat.

- **Jahresabrechnung:**

Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ist die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, also nur die Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind. Das zugrunde liegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, ist nicht Gegenstand des Beschlusses.

- **Vermögensbericht:**

Künftig sind Verwalter verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser muss die Darstellung der Erhaltungsrücklage sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

- **Vermietete Eigentumswohnung:**

Bei der Nebenkostenabrechnung für Mieter einer Eigentumswohnung ist neu, dass statt der Wohnfläche künftig der Miteigentumsanteil an der Wohnungseigentümergeinschaft als Abrechnungsmaßstab zugrunde zu legen ist. Ferner sind Mieter künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

1.3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs.2 WEG). Als Wohnungseigentümer haben Sie somit zwei Arten von Eigentum: das Sondereigentum, über das Sie weitgehend frei verfügen können, und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, bei dem Ihre Rechte nicht so stark ausgeprägt sind wie beim Sondereigentum.

Die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum hat Bedeutung für die Nutzung, den Gebrauch, die Instandhaltung und die Kostenverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

▪ **Nutzung und Gebrauch:**

Der Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Rechte Dritter nach seinen Vorstellungen verfahren; er darf sein Sondereigentum insbesondere bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen (§ 13 Abs. 1 WEG). Einschränkungen ergeben sich durch die in der Teilungserklärung festgelegte Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen in einer Vereinbarung oder einem Mehrheitsbeschluss (vgl. dazu unten). Nutzung und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums stehen im gesetzlichen Rahmen allen Wohnungseigentümern zu, es sei denn, an einem bestimmten Teil wurde ein Sondernutzungsrecht bestellt (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG).

▪ **Instandhaltung:**

Jeder Wohnungseigentümer muss den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteil so instandhalten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Umgekehrt obliegt die Instand-

haltung des Gemeinschaftseigentums allen Eigentümern, wenn es nicht einem einzelnen Eigentümer zur alleinigen Nutzung, Pflege oder Wartung zugewiesen ist.

▪ **Bauliche Veränderungen:**

Im Bereich seines Sondereigentums kann der Wohnungseigentümer grundsätzlich frei schalten und walten. Grenzen bilden hier jedoch Maßnahmen, die im Außenbereich den optischen Gesamteindruck des Gebäudes verändern (z.B. bauliche Maßnahmen auf einem Dachgarten), oder innerhalb von Räumen nachteilige Auswirkungen auf andere Wohnungseigentümer haben (z.B. Geräuschemissionen durch einen neuen Bodenbelag in der Wohnung).

▪ **Kostentragung:**

Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind von jedem Wohnungseigentümer gemäß seinem Miteigentumsanteil zu tragen. Allerdings haben die Wohnungseigentümer grundsätzlich die Befugnis, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von der gesetzlichen Kostenverteilung oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen (§ 16 WEG).

Was zum Sondereigentum zählt, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es wird vielmehr durch die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan für die jeweilige Wohnungseigentumsanlage vereinbart. Alle Teile, die nicht zwingend Gemeinschaftseigentum sind, können zum Sondereigentum erklärt werden. Was nicht als Sondereigentum bestimmt wird, ist Gemeinschaftseigentum.

1.3.1 Gebrauchsregelungen

Unter Gebrauchsregelungen sind Festlegungen zu verstehen, die den Gebrauch und die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums betreffen. Die grundlegenden Gebrauchsregelungen enthalten die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan (vgl. dazu 2.3.1 Wichtige Dokumente vor dem Erwerb). Sie zeigen, welche

Flächen Eigentumswohnungen und welche Teileigentum (z.B. Gewerberäume) sind und wofür bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums zu nutzen sind.



Entsprechend der Zweckbestimmung ist es unzulässig, einen Kellerraum oder einen Speicher als Wohnraum zu nutzen. Zulässig ist es dagegen, den Kellerraum als Hobbyraum oder den Speicher zur Aufbewahrung von Akten zu nutzen.

Gebrauchsregelungen zum Sondereigentum und zum Gemeinschaftseigentum können auch durch Vereinbarung, Mehrheitsbeschluss oder aufgrund eines Einzelanspruchs auf ordnungsmäßigen Gebrauch festgelegt werden.

- Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln. Dabei handelt es sich um einen Vertrag zwischen den Wohnungseigentümern, in dem von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Regelungen getroffen werden können. Mit einer Vereinbarung können die Wohnungseigentümer die grundlegenden und wesentlichen Regelungen schaffen, die dauerhaft für ihr Zusammenleben gelten sollen. Eine Vereinbarung setzt die Mitwirkung bzw. Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraus. Für neu eintretende Wohnungseigentümer (sog. Sonderrechtsnachfolger) ist sie nur verbindlich, wenn sie ins Grundbuch eingetragen ist.
- Soweit eine Vereinbarung nicht entgegensteht, können die Wohnungseigentümer Regelungen des ordnungsmäßigen Gebrauchs bzw. der Benutzung durch einen Mehrheitsbeschluss treffen. Durch einen entsprechenden Beschluss darf allerdings ein gesetzlich zulässiger Gebrauch nicht verboten werden. Regelmäßig wird im Mehrheitsbeschluss ein gesetzlich zulässiger Gebrauch konkretisiert.



Ordnungsgemäß ist ein Mehrheitsbeschluss, nach dem nur ein abgegrenzter Teil einer gemeinschaftlichen Grünfläche als Liegewiese und Kinderspielplatz genutzt werden darf. Ordnungswidrig ist ein Beschluss, der den Zutritt und die Benutzung des Mülltonnenraums auf zwei Tage in der Woche beschränkt.

Mitunter enthält die Teilungserklärung bzw. die ihr beigefügte Gemeinschaftsordnung als weitere Gebrauchsregelung die Hausordnung. Andernfalls können die Wohnungseigentümer eine Hausordnung beschließen. Die Hausordnung regelt das Miteinander der Hausbewohner im Alltag und kann auch die Nutzung des Sondereigentums, also der Eigentumswohnung, einschränken. In der Hausordnung kann u.a. Folgendes geregelt werden:

- Aufstellung von Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen (z.B. Fahrrädern oder Kinderwagen im Treppenhaus),
- Festlegung von Ruhezeiten am Mittag und in der Nacht,
- Bestimmungen zur Haustierhaltung,
- Gebrauchsregelungen für Räume und Anlagen im Gemeinschaftseigentum (z.B. Aufzug, Keller, Dachräume),
- Sicherheitsregeln (z.B. für das Schließen von Fenstern und Türen im Gemeinschaftseigentum),
- Ge- und Verbote für den Umgang mit gefährlichen oder brennbaren Stoffen.



Benutzt ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum oder das Gemeinschaftseigentum entgegen den gültigen Gebrauchsregelungen, so kann jeder gestörte Wohnungseigentümer Unterlassung des jeweiligen Gebrauchs verlangen (§§ 1004 BGB, 18 Abs. 2 WEG). Der Anspruch muss gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.

1.3.2 Sondereigentum

Als Wohnungseigentümer steht Ihnen das Sondereigentum als Alleineigentum an Ihrer Wohnung zu. Das Alleineigentum kann auch abgeschlossene Nebenräume (z.B. Garagen, Kelleranteile) umfassen. Das Sondereigentum steht stets in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Sondereigentum an einer Wohnung bildet zusammen mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum das Wohnungseigentum. Sondereigentum ist auch das (Allein-)Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Gewerberäume). Zusammen mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil bildet es das Teileigentum.

Achtung: Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden (§ 6 Abs. 1 WEG). Es ist also nicht möglich, dass Sie Ihre Eigentumswohnung verkaufen, Ihre Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft und Ihre Mitgliedschaft in der Eigentümerversammlung noch behalten.

== Inhalt

Was zum Sondereigentum gehört, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es wird vielmehr durch die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan für die jeweilige Wohnungseigentumsanlage bestimmt. Was nicht als Sondereigentum bestimmt wird, ist Gemeinschaftseigentum.

Den Kern des Wohnungseigentums bildet das Sondereigentum an den Wohnräumen. Daneben kommt das Sondereigentum an den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes in Betracht, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäu-

des verändert wird (§ 5 Abs.1 WEG). Konkret zählt zum Sondereigentum alles, was herausgenommen oder auch eingebaut werden kann, ohne dass die Wohnung eines anderen Eigentümers und das Gemeinschaftseigentum verändert werden oder ihr Bestand gefährdet ist.

Nicht zum Sondereigentum können gehören (§ 5 Abs.2 WEG)

- Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z.B. tragende Wände, Bodenplatte),
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z.B. gemeinsames Treppenhaus, Aufzüge, Bewirtschaftungs- und Versorgungsräume).

Wichtig ist die Abgeschlossenheit jedes Sondereigentums. Das heißt, eine Eigentumswohnung muss gegenüber anderem Sondereigentum durch Wände, Fußböden oder Decken abgegrenzt sein (§ 3 Abs.3 WEG).



Dem Sondereigentum können z.B. zugeordnet werden: nicht tragende Innenwände, Zwischenwände, Verkleidung von Wänden und Decken, Fußbodenbelag, Innentüren, Heizkörper, Einbauschränke, Öfen, der obere Plattenbelag des Balkons, Einzelgaragen.

Nach dem seit 1.12.2020 geltenden Recht können auch Außenstellplätze zum Sondereigentum gehören; sie gelten als Räume. In diesem Fall können die Stellplätze vom Wohnungseigentümer auch veräußert werden. Auch an außerhalb des Gebäudes liegenden Freiflächen (z.B. Terrassen, Gartenflächen), die keine Stellplätze sind, kann Sondereigentum gebildet werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben (§ 3 Abs.1 und 2 WEG). An Außenflächen kann also kein isoliertes Wohnungseigentum begründet werden; dieses Sondereigentum kann nur im Zusammenhang mit dem Sondereigentum an einer Raumeinheit bestehen.

Wegen der Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum im Einzelfall vgl. die Übersicht unter 1.3.4 Einzelfälle.

== Umfang des Gebrauchs

Der Gebrauch des Sondereigentums wird zunächst durch die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung festgelegt. Darin kann bestimmt werden, ob die Räume nur zu Wohnzwecken (Wohnungseigentum) oder beispielsweise auch zu gewerblichen Zwecken (z.B. als Laden, Büro, Werkstatt) genutzt werden dürfen. Haben Sie das Sondereigentum an einer Wohnung erworben, können Sie diese nur zu Wohnzwecken nutzen. Eine Änderung der durch die Teilungserklärung festgelegten Zweckbestimmung kann auch nicht durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer geändert werden. Nutzen Sie Ihre Wohnung abweichend von der festgelegten Zweckbestimmung, so kann jeder gestörte Wohnungseigentümer die Unterlassung des jeweiligen Gebrauchs verlangen. Und solange Sie gegen die zweckbestimmte Nutzung verstoßen, verjährt der Anspruch der gestörten Wohnungseigentümer nicht.

Zwar darf das Sondereigentum an einer Wohnung grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden, eine abweichende Nutzung ist aber dann zulässig, wenn diese nicht mehr stört oder beeinträchtigt als die vorgesehene Nutzung. Dabei wird von den Gerichten für die Frage der Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung nicht darauf abgestellt, ob diese im konkreten Einzelfall Störungen verursacht, vielmehr wird die Beeinträchtigung, die von der Nutzung ausgeht, die nicht der Zweckbestimmung entspricht, nach allgemeinen (typisierenden) Gesichtspunkten bewertet und danach ihre Zulässigkeit oder Unzulässigkeit beurteilt. Zulässig sind dann auch Nutzungen, die nicht mehr stören oder beeinträchtigen als die vorgesehene Nutzung.

Urteil

- Die Nutzung einer Wohnung als (Patent-)Anwaltspraxis bei geringem Publikumsverkehr wurde vom Oberlandesgericht Köln für zulässig erklärt.
OLG Köln, Az. 16 Wx 232/01
- Laut Bundesgerichtshof stellt die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder eine teilgewerbliche Nutzung dar und ist deshalb nicht zulässig.
BGH, Az. V ZR 204/11
- Zulässig ist es laut Kammergericht Berlin, die Wohnung als Architektenbüro und
KG Berlin, Az. 24 W 5760/93
- laut Oberlandesgericht Zweibrücken als Ingenieurplanungs-
büro zu nutzen.
OLG Zweibrücken, Az. 3 W 81/97

Achtung: Mit Ihrem Sondereigentum können Sie als Wohnungseigentümer grundsätzlich nach Ihrem Belieben verfahren. Die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile können Sie insbesondere bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen (§ 13 Abs. 1 WEG). Allerdings kann die Teilungserklärung Einschränkungen vorsehen.

Die Nutzung des Sondereigentums »nach Belieben« steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass keine gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Entsprechende Beschränkungen bestehen in mehrfacher Weise:

- Als Wohnungseigentümer haben Sie das in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltende Regelwerk einzuhalten. Dieses Regelwerk setzt sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie den Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer zusammen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG).
- Sie müssen Einwirkungen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Ihre Wohnung dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen. Ebenso, falls keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen Ihnen kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Daraus folgt vor allem, Ihre Pflicht, Erhaltungs- und andere Baumaßnahmen zu dulden, die durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden.
- Sie dürfen andere Wohnungseigentümer nicht durch ein Verhalten beeinträchtigen, das den Vereinbarungen oder Beschlüssen widerspricht. Soweit entsprechende Vereinbarungen und Beschlüsse fehlen, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, Beeinträchtigungen zu unterlassen, aus denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht (§ 14 Abs. 2 WEG).
- Bauliche Maßnahmen in Ihrer Wohnung, die über die Erhaltung hinausgehen, dürfen Sie grundsätzlich nur vornehmen, wenn sie durch Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet wurden. Einen Anspruch auf Gestattung haben Sie, wenn es sich um eine sogenannte privilegierte Maßnahme (z.B. behindertengerechter Umbau der Wohnung, Einbruchschutz) handelt (§ 20 Abs. 2 WEG). Eine Gestattung ist aber dann nicht notwendig, wenn keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 13 Abs. 2 WEG).



Lärm in der Wohnung muss grundsätzlich vermieden werden. Das gilt für laute Musik, Geschrei, Trampeln auf dem Boden, Möbelrücken und Türzucknallen. Bei Kindern wird ein weniger strenger Maßstab angelegt als bei Erwachsenen. Gleichwohl sind die Eltern verpflichtet, auf ihre Kinder einzuwirken, dass diese keinen Lärm verursachen (OLG Düsseldorf, Az. 3 Wx 233/08). Grundsätzlich ist es zulässig, in der eigenen Wohnung zu rauchen. Dies darf aber nicht zu Belästigungen anderer Wohnungseigentümer führen. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn durch Entlüften Zigarettenrauch in die Wohnung darüber eindringt (AG München, Az. 485 C 28018/13).

1.3.3 Gemeinschaftseigentum

Im Gegensatz zum Sondereigentum berechtigt das gemeinschaftliche Eigentum den jeweiligen Wohnungseigentümer nur zum Mitgebrauch (§ 16 Abs.1 Satz3 WEG). Das Gemeinschaftseigentum wird von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet. Über das Gemeinschaftseigentum bestimmen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung.

== Inhalt

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs.5 WEG). Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden (§ 5 Abs.2 WEG). Deshalb sind beispielsweise Versorgungsleitungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, auch dann Gemeinschaftseigentum, wenn sie in Wänden von Eigentumswohnungen verlegt sind und sich damit im Bereich des Sondereigentums befinden.



Zum Gemeinschaftseigentum zählen z.B. das Grundstück, Fundamente, tragende Wände und Decken, Dächer, Außenfenster, Balkone, Fassaden, Heizungsanlagen, Treppenhäuser, Außentreppen und Terrassen.

Was nach dem Wohnungseigentumsgesetz zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet ist, kann nicht zu Sondereigentum erklärt werden. Dagegen können die Wohnungseigentümer festlegen, dass Bestandteile des Gebäudes, die Sondereigentum sein könnten, zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen sollen (§ 5 Abs. 3 WEG).

Wegen der Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum im Einzelfall vgl. die Übersicht unter 1.3.4 Einzelfälle.

== Umfang des Gebrauchs

Im Gegensatz zum Sondereigentum berechtigt das gemeinschaftliche Eigentum den jeweiligen Wohnungseigentümer nur zum Mitgebrauch. Durch Vereinbarung, Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung oder durch einen Einzelanspruch kann der Umfang des zulässigen Gebrauchs und der Nutzung des Gemeinschaftseigentums festgelegt werden. Häufig enthält die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung Regelungen zur Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsanlagen. Die Wohnungseigentümer können solche auch – etwa als Teil der Hausordnung – beschließen.



Als Wohnungseigentümer dürfen Sie Ihr Fahrrad im Fahrradkeller abstellen, wenn in der Wohnanlage ein Fahrradkeller existiert, oder Sie dürfen einen vorhandenen Waschraum mit den übrigen Wohnungseigentümern gemeinsam nutzen.

Auch der Gebrauch und die Nutzung des Gemeinschaftseigentums unterliegen Beschränkungen. So sind Sie als Wohnungseigentümer verpflichtet, gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten. Vom Gemeinschaftseigentum dürfen Sie nur in solcher Weise

Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht (§ 14 Abs. 1 WEG).



Beispiel:

- Sie dürfen Ihren Sperrmüll nicht im Bereich der Gemeinschaftsflächen lagern (OLG Düsseldorf, Az. 3 Wx 88/96).
- Sie dürfen Gemeinschaftseigentum nicht beschädigen.
- Wohnungseigentümer dürfen Ihre Hunde nicht im Bereich der Gemeinschaftsflächen frei herumtollen lassen, es sei denn, es gibt einen anderslautenden Beschluss, der gleichzeitig dafür sorgt, dass die Bewohner durch die frei laufenden Hunde nicht übermäßig belästigt werden (BGH, Az. V ZR 163/14).

1.3.4 Einzelfälle

Was im Einzelfall zum gemeinschaftlichen Eigentum (GE) und zum Sondereigentum (SE) gehört bzw. diesen Eigentumsarten zugeordnet werden kann, können Sie der nachfolgenden alphabetisch geordneten Tabelle entnehmen.

	GE	SE	Anmerkungen
Abflussrohr	x		Wenn das Abflussrohr der Erschließung der Wohnung dient (Hauptleitung).
		x	Wenn es sich um die Zuleitung von der Wohnung zur Hauptleitung handelt.
Alarmanlage	x		Wenn die Anlage zur Sicherheit mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder des Grundstücks dient.
		x	Wenn die Alarmanlage zur Sicherheit einer Wohnungseigentumseinheit dient.
Anstrich Hausfassade	x		
Antenne	x		Wenn sie auf Gemeinschaftseigentum montiert ist und alle Wohnungen versorgt.
		x	Wenn die Antenne nachträglich vom Wohnungseigentümer installiert wurde.