

Das Wohneigentumsgesetz (WEG)

Verfasser: Dipl.-Immobilienwirt Frank Lang

- I. Zur Entwicklung des Wohneigentums in Deutschland
- II. Wohnungseigentum moderner Prägung entstand in der Bundesrepublik Deutschland nach dem 2. Weltkrieg beinahe zwangsläufig im Zuge der sich belebenden Wirtschaft, insbesondere nach dem Vorbild ausländischer Rechtsordnungen.

Das überlebte Stockwerkseigentum (vergleiche Artikel 131 EGBGB) wurde durch das neue dingliche Recht Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1991 abgelöst. Hauptzweck des Gesetzes war es, die bestehende Wohnungsnot zu beseitigen und das private Startkapital so zu lenken, daß möglichst auf breiter Basis wertbeständiges Individualeigentum geschaffen werden konnte. Nach anfänglicher Skepsis nahm diese neu geschaffene Eigentumsform bis zum heutigen Tage einen Siegeszug, unterstützt durch den gezielten Einsatz öffentlicher Mittel und der früheren Bereitschaft der Kreditinstitute Einzelbeleihungen für dieses Wohnungseigentum durchzuführen.

In den siebziger Jahren waren dann Kapitalanlageinteressen und Renditeerwartungen vorrangiges Motiv für den Erwerb einer Eigentumswohnung, die zu einem nicht immer wünschenswerten Bauboom führte. Es entstanden Großwohn- anlagen, bei denen sowohl die ausführende Unternehmerschaft als auch das Bauhandwerk oftmals überfordert waren, die Bauqualität nahm ab. Anfang der siebziger Jahre kam es zu einer Rezessionsphase mit vielen unverkäuflichen und daher leerstehenden Wohnungen. Diese Phase regulierte sich u.a. durch staatliche Förderprogramme und steuerliche Anreize. So wurden über sogenannte Kapitalanleger und steuerliche Bauherrenmodelle Neubauwohnungen zu Vermietungs-, Abschreibungs- und Renditezwecken geschaffen.

In dieser Zeit kam es auch zu den ersten Umwandlungen. Bestehende Altbauwohnungen in den Großstädten wurden in Wohnungseigentum umgewandelt und es kam vereinzelt auch zu spekulativen Mietervertreibungen. Andererseits wurden vielfach umgewandelte Mietwohnungen auch von Mietern als Eigentum erworben, insbesondere aus den Beständen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wobei das Kapital aus den Verkaufserlösen wieder meist in den Neubau investiert wurde. Dies ist ein Modell, was in den neuen Bundesländern immer häufiger praktiziert wird. Allerdings wird hier meist der Verkaufserlös nicht reinvestiert, sondern dient zur Deckung der vorhandenen Finanzlücken.

In den achtziger Jahren wurden konventionell nur noch kleinere Luxuswohnanlagen geschaffen und vermarktet. Die steuerlichen Vorteile die man seinerzeit damit erwerben konnte und die zu Bauherrenmodellen der Kapitalanleger führten, wurden gesetzlich reduziert bzw. gestrichen. In den letzten Jahren entstanden vielfach und arttypische Wohnungseigentumseinheiten in Form von Reihen- und Doppelhauswohnungseigentum (zu Eigennutzungszwecken auf real nicht teilbaren Grundstücksflächen).

Derzeit hat das Wohnungseigentumsrecht eine erneute Bewährungsprobe zu bestehen, bedingt durch die Baulandverknappung gerade in Ballungsgebieten, den erheblichen Baukostensteigerungen, die hohen Fremdmittelbelastungen und die nur zögernd zugebilligten steuerlichen Anreize. Beim herkömmlichen Wohnungsbau durch den Bauträger ist bereits eine neuerliche Trendwende eingetreten. Der Wohnungsbedarf ist groß, die Neubautätigkeit jedoch zu gering. Gerade in Großstädten fehlen Mietwohnungen zu angemessenen Preisen. In den neuen Bundesländern sollten Anreize durch steuerliche Vorteile (Sonderabschreibungen) die Bautätigkeit und damit den Erwerb von Wohnungseigentum fördern. Aber gerade hier wird es noch Jahre dauern, bis nach Boden-, Rechts- und Strukturreformen der Wohnungsneubau in größerem Maße vorankommt und Renovierungen von noch sanierungsfähigen Altbausubstanzen realisiert werden können. Der Gesetzgeber ist hier neuerlich gefordert. (das vorstehende ist ein leicht geänderter und gekürzter Auszug aus: Deckert, Die Eigentumswohnung).

II. Rechtsgrundlagen

Das Wohnungseigentum ist im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vom 15.03.1951 geregelt. Dieses Gesetz erfuhr im Laufe der letzten Jahre verschiedene Änderungen. So erstmals durch die Novellierung von 1973 (Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze vom 30.05.1973 und Gesetz zur Änderung des Wohneigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30.07.1973).

Mittelbar betroffen wurde das Wohneigentumsrecht auch durch das Inkrafttreten der sogenannten Makler- und Bauträgerverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1975, die auf der Grundlage des § 34c der Gewerbeordnung geschaffen wurde. Weiterhin betroffen wurde das Gesetz durch das am 01.04.1977 in Kraft getretene AGB-Gesetz, das jedoch nur Anwendung auf sogenannte formelhafte Wohnungskaufverträge, nicht jedoch auf Teilungs- erklärung mit Gemeinschaftsordnung findet. Zuletzt wurde das Wohnungseigentumsgesetz geändert durch das Rechtspflege-Vereinfachungsgesetz vom 17.12.1990, was besonders den verfahrensrechtlichen Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes betrifft.

III. Begriffsbestimmungen

a) Zwingende oder abdingbare Regelungen des WEG

Die Mehrzahl der gesetzlichen Bestimmungen des Wohneigentumsgesetzes sind nicht zwingend, sondern abdingbar oder abänderbar, daß heißt dispositiver Natur. Das bedeutet, das vom Gesetz abweichende Vereinbarungen etwa in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung im Einzelfalle rechtswirksam getroffen werden können. Solche rechtlich zulässigen Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen durch Vereinbarungen wirken daher gegen jeden Miteigentümer und gegebenenfalls auch seinen Sonderrechtsnachfolgern im Eigentum. Solche, vom Gesetz abweichende Vereinbarungen, werden durch die Eintragung der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung im Grundbuch sogenannt verdinglicht und wären im Einzelfalle nur mit Zustimmung sämtlicher Miteigentümer abänderbar.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, daß die Wohnungseigentümerversammlung die Änderungen einer abdingbaren gesetzlichen Bestimmung durch Mehrheitsbeschluß beschließt. Sofern dieser Beschluß bestandskräftig wird, daß heißt nicht innerhalb der gesetzlichen Frist angefochten wird, wirkt er ebenfalls für und gegen alle Miteigentümer und deren Sonderrechtsnachfolger. Es besteht jedoch die Möglichkeit, daß ein solcher Beschluß durch einen erneuten Beschluß wiederum abgeändert werden kann.

Ob die gesetzlichen Bestimmungen im Einzelfall zwingend, daß heißt unabdingbar, oder abdingbar sind, läßt sich nicht immer und leicht aus dem Gesetzeswortlaut entnehmen. Im Zweifel sind Kommentare zum Wohnungseigentumsgesetz mit den dort beschriebenen Erläuterungen durch Literatur und Rechtssprechung heranzuziehen.

Zu beachten ist, daß eine Verletzung zwingender gesetzlicher Normen stets zur Nichtigkeit einer abweichenden Vereinbarung oder eines abweichenden Mehrheitsbeschlusses führen. Diese Nichtigkeit ergibt sich aus § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG und aus den allgemeinen Rechtsgrundsätzen des § 134 BGB.

Ein Beispiel soll das verdeutlichen:

Nach absolut herrschender Meinung gehören die Fenster und Wohnungseingangstüren eines Wohnungseigentums zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Eine davon abweichende Vereinbarung etwa dahingehend, daß die Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung die Fenster zum Sondereigentum erklärt, ist nichtig, daß heißt absolut unwirksam. Dies wirkt sich dahingehend aus, daß zum Beispiel die Instandhaltung oder Instandsetzung solcher Fenster grundsätzlich nicht dem jeweiligen Sondereigentümer auferlegt werden kann. Dies ist vielmehr Sache der Wohnungseigentümergeinschaft.

b) Begriffsbestimmungen zum Wohnungseigentum

Nach dem BGB sind Gebäude wesentliche Bestandteile des Grundstückes, damit also grundsätzlich nicht sonderrechtsfähig (§§ 93, 94 BGB). Dieser Grundsatz wird durch die Einführung des Institutes Wohnungseigentum und des Institutes Erbbaurecht durchbrochen. Die dritte Durchbrechung bildet die Kombination beider neuer Institute - das Wohnungserbbaurecht.

Wohnungseigentum bedeutet, daß ein gesondertes Eigentum an einzelnen in sich abgeschlossenen Raumeinheiten ermöglicht wird, verbunden mit einem Miteigentumsanteil nach Bruchteilen am gemeinschaftlichen Eigentum, daß heißt am Grundstück und an allen Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind.

Erbbaurecht bedeutet, die Loslösung des Eigentums zwischen Grundstück und darauf befindlichen Gebäuden auf Zeit. Der Erbbauberechtigte ist verdinglichter quasi Eigentümer des Gebäudes, wobei das Grundstück im Eigentum einer anderen Person steht. Die Kombination dieser beiden Durchbrechungen des Grundsatzes nach BGB bedeutet, daß innerhalb des verdinglichten Erbbaurechtes wiederum Raumeinheiten gebildet werden, an denen der jeweilige Raumeigentümer alleiniges Erbbaurecht besitzt, verbunden mit einem Bruchteilsanteil an dem Erbbaurecht bestehend an den allgemeinen Einrichtungen des Gebäudes, wie z. B. Außenmauern, und sonstiger zwingend zum Gebäude gehörenden Einrichtungen.

Die rechtsdogmatische Einordnung des Wohnungseigentums fällt schwer. Grundlagenforschung hierzu haben insbesondere die auf dem Sektor des Wohnungseigentumsrecht tätigen Professoren Bährmann und Weitnauer betrieben. Die Ergebnisse hierzu sind in den von ihnen verfaßten Kommentaren nachzulesen.

Das Wohnungseigentum ist eine Zweckgemeinschaft der besonderen Art, die sich einerseits weitgehend an die Regeln der Bruchteilsgemeinschaft nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch richtet, andererseits aber auch andere Elemente beinhaltet, so zum Beispiel die Regelung über die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und die gemeinschaftliche Verfolgung von Baumängel-gewährleistungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum. Sie beinhaltet auch vergleichbare Rechte eines eingetragenen Vereins.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist jedoch keine juristische Person und damit nicht rechts- und selbstständig handlungsfähig. Hierzu sind die Regularien über die Befugnisse des gemeinschaftlichen Wohnungseigentumsverwalter geschaffen.

c) weitere Begriffsbestimmungen

Nach § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem Gemeinschaftseigentum zu dem es gehört. Wohnungseigentum ist also eine Kombination von Alleineigentum (Alleinherrschaft an einer Wohnung und einem ideellen rechnerischen Miteigentumsanteil am Grundstück und anderen dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Teilen des Gebäudes). Es gibt daher kein isoliertes Sondereigentum ohne einen Miteigentumsanteil am Grundstück und dem sonstigen Gemeinschaftseigentum. Da es auch in sich geschlossene Räume in einem Gebäude gibt, die nicht zu Wohnzwecken dienen, hat sich für dieses Sondereigentum der Begriff des Teileigentums eingebürgert. Allgemein spricht man hierbei auch vom Oberbegriff des Raumeigentums, das in Wohnungseigentum (Wohnung) und Teileigentum (z. B. Abstellraum) unterteilt werden kann.

Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG sind gemäß § 1 Abs. 5 zwingend das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Weiterhin befindet sich im Bereich des Wohnungseigentums der Begriff des Sondernutzungsrechts.

Gemäß § 13 Abs. 2 WEG ist jeder Miteigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt. Dieses Recht kann dahingehend eingeschränkt werden, daß das Recht zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder eines Teiles des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluß der Mitbenutzung aller anderen Miteigentümer zum alleinigen Gebrauch eines Miteigentümers erklärt wird. Zum Beispiel, kann die einer Erdgeschoßwohnung vorgelagerte Terrasse zum Sondernutzungsrecht des Sondereigentümers dieser Wohnung erklärt werden, nicht jedoch zum Teileigentum, weil die Terrasse nicht ein in sich geschlossener Raum ist. Ebenso wenig können oberirdische Stellplätze auf dem gemeinschaftlichen Grundstück zum Teileigentum erklärt werden, da sie ebenfalls kein in sich geschlossener Raum sind, wohl aber können diese Stellplätze eindeutig markiert zu Sondernutzungsrechten jeweiligen Sondereigentümern zugeordnet werden.

Das Sondernutzungsrecht kann begründet werden, entweder in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarung aller Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft. Mit der Begründung des Sondernutzungsrechtes entsteht dieses in einer quasi dinglichen Wirkung mit Eintragung im Grundbuch. Da dieses Sondernutzungsrecht nur eine quasi dingliche Wirkung besitzt, wird es nicht in Abt. II des Grundbuches ähnlich einer Grunddienstbarkeit eingetragen, sondern lediglich im Bestandsverzeichnis vermerkt.

IV. Begründung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum kann gebildet werden durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum gemäß § 3 Wohnungseigentumsgesetz durch Vertrag der Miteigentümer an einem Grundstück oder gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz durch Teilung des Grundstückseigentümers ! ?

Sowohl die einseitige Teilung durch den teilenden Eigentümer als auch die vertragliche Einräumung durch die Miteigentümer bedarf der notariellen Beurkundung (Teilungserklärung). In der Teilungserklärung sollen dann folgende wesentlichen Punkte erfaßt sein:

- Miteigentumsanteile
- Grundstück
- Wohnungserbbaurecht
- Begründung von Sondereigentum / Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Sonderprobleme, wie Mehrhausanlagen oder Bauen in mehreren Bauabschnitten
- Über- und Unterbau (Tiefgaragen, Absicherung durch Grunddienstbarkeiten)
- durchgehende Tiefgaragen unter mehreren Grundstücken

Zum Erfordernis der Gemeinschaftsordnung, die die intensivste Vereinbarung zwischen allen Miteigentümern darstellt, sei folgendes dargelegt:

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet für den Fall, daß von den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abgewichen werden soll, daß umfassendste Regelwerk aller Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, daß das Miteinander aller Wohnungseigentümer im umfassendsten Sinne regelt. Sowohl die Rechte und Pflichten aller Miteigentümer, insbesondere die Heranziehung zu gemeinschaftlichen Unkosten und Auslagen, das gemeinschaftliche Leben, das gemeinschaftliche Benutzen und die gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, sind darin enthalten.

Die Gemeinschaftsordnung sollte daher, im Sinne einer Gültigkeitskontrolle derselben, etwa folgende stichpunktartige Inhaltskriterien aufweisen bzw. nicht aufweisen:

- keine gegen zwingendes Gesetz oder gegen die Grundsätze von Anstand und guter Sitte verstoßenden Vereinbarungen
- Widersprüche und Vereinbarungslücken
- gegen § 242 BGB und allgemeine Rechtsgrundsätze verstoßende unbillige Klauseln
- Grundsätzliche Allstimmigkeit, Vollzug im Grundbuch
- Bestandskräftig werdende Änderungsmehrheitsbeschlüsse
- Vereinbarte Änderungsmöglichkeiten mit qualifizierter Mehrheit
- Begrenzte Änderungsmöglichkeiten durch den teilenden Alleineigentümer
- gerechte Kosten- und Lastenverteilung
- anfängliche Festlegung angemessener Wohngeldvorauszahlungen des

Ersterwerbers

- Wohngeldgesamtschuldhaftung zwischen Veräußerer und Erwerber
- Stimmrechtsregelungen, Majorisierungsproblem
- Gebrauch- und Benutzungsvereinbarungen
- Beschlußfähigkeit
- Verwalterzustimmung zur Wohnungsveräußerung
- Vereinbarung von Entscheidungskriterien zur Abgrenzung modernisierender Instandsetzungen und baulicher Veränderungen
- Beiratswahlen
- das gemeinschaftliche Geld- und Verwaltungsvermögen

V. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Die Berechtigten

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, über sein Eigentum als ganzes grundsätzlich frei zu verfügen. Aus der Integrierung des Einzelnen in die Gemeinschaft folgt allerdings, daß die Nutzung der Wohnung nur insoweit gestattet ist, als nicht Gesetz oder rechte Dritter entgegenstehen.

Eine weitere Einschränkung ergibt sich z. B. aus § 12 WEG, wonach vereinbart werden kann, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder zum Beispiel des Verwalters bedarf. Ein solches Zustimmungserfordernis kann sich u.U. auch auf die Vermietung einer Eigentumswohnung beziehen.

Aus der Eigentümerstellung heraus, hat der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten allerdings Anspruch auf Herausgabe oder Unterlassung von Beeinträchtigungen oder Störungen seines Eigentums sowie die Besitzschutzrechte eines normalen Eigentümers nach BGB.

Da das Sondereigentum untrennbar mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum verbunden ist, ist der Mitwohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt. Ausgenommen hiervon sind diese Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen durch Vereinbarungen einzelnen Wohnungseigentümern ein Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum eingeräumt wurde.

Dem Wohnungseigentümer stehen weiterhin ein seinem Miteigentumsanteil entsprechender Teil an den Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu, zum Beispiel die am Mietertrag vermieteter Gemeinschaftsräume oder an Guthabenzinsen am Verwaltungsvermögen.

Aus der grundsätzlichen Pflicht eines jeden Eigentümers das Gemeinschaftseigentum mit zu verwalten, folgt auch die bedeutendste Berechtigung, nämlich an dieser Verwaltung mitzuwirken. Maßgebend hier sind die Verwaltungsbestimmungen der §§ 21 bis 25 WEG.

Bei Unstimmigkeiten hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, das Wohnungseigentumsgericht gemäß § 43 Abs. 1 des WEG anzurufen.

Schließlich können die Wohnungseigentümer in extremen Fällen unter der Voraussetzung des § 18 WEG von einem Wohnungseigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen, sofern sich dieser einer schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat.

2. Die Pflichten

Um den Bestand der Gesamtanlage zu erhalten und die Versorgung stets zu gewährleisten, haben die einzelnen Wohnungseigentümer aufgrund ihrer nachbarlichen Beziehungen und ihrer gemeinschaftlichen Verbundenheit im eigentumsrechtlichen Bereich Pflichten, die ein Miteigentümer jeweils dem anderen Miteigentümer schuldet.

In § 14 WEG nennt das Gesetz in allgemeiner Form einige Beispiele, wobei die Pflichten im wesentlichen die Kehrseite der Berechtigung nach § 13 WEG darstellen.

§ 14 WEG umschreibt folgende Verpflichtungen teils in einem positiven Tunbestehen, teils in einer Duldung bzw. in einem Unterlassen:

- Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile
- Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nur in der Weise, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein über das geordnete Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst
- Sorge für die Einhaltung der vorgenannten Pflichten durch Personen, die zu seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb gehören oder denen er die Nutzung des Eigentums überläßt
- Duldung von Einwirkungen auf das Wohnungseigentum, soweit sie auf einem zulässigen Gebrauch beruhen
- Gestattung des Betretens oder Benutzens der Eigentumswohnung soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums notwendig ist.

Nach § 14 WEG ist ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern untereinander begründet, daß jeder aus der personenrechtlichen Bindung der Miteigentümer untereinander verpflichtet ist, auch den Vollzug der Eigentümerbeschlüsse und der zulässigen Anordnungen des Verwalters oder auch der Gemeinschaft Folge zu leisten.

Eine besondere Regelung betrifft § 22 Abs. 1 WEG, wonach jeder einzelne Eigentümer auch bauliche Veränderungen und Aufwendungen zu dulden hat, sofern ihm hieraus kein Nachteil erwächst.

Eine wesentliche Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers ist es, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung, und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile zu tragen.

Aus der auch personenbezogenen Gebundenheit der Miteigentümer untereinander, ergeben sich die Verpflichtungen des einzelnen Miteigentümers am Mitwirken bei der gemeinschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Dies geschieht in aller Regel durch Beschlußfassung der Eigentümerversammlung.

3. Die ordentliche Eigentümerversammlung

a) Vorbemerkung

Entscheidungen in der als Eigentümergesamtheit nicht rechtsfähig strukturierten Wohnungseigentümergeinschaft werden einmal durch verdingliche, daß heißt meist anfänglich im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen (Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung), zum anderen insbesondere aber auch durch entsprechende Beschlußfassungen getroffen. Von Beschlüssen in beschlußfähigen Eigentümerversammlungen ist auszugehen, wenn:

- keine gesetzlich abweichenden Regelungen enthalten sind
- ein einfacher Mehrheitsbeschluß, ein einstimmiger Beschluß oder ein qualifizierter Mehrheitsbeschluß vorliegt.

Die Mehrheitsberechnung ergibt sich grundsätzlich aus der Gegenüberstellung der Ja- und Nein-Stimmen. Enthaltungsstimmen sind mangels anderweitiger Vereinbarung nach einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes nicht mehr zu berücksichtigen.

Ohne Eigentümerversammlung kommen wirksame Beschlüsse nur zustande, wenn alle Wohnungseigentümer, ohne Ausnahme, schriftlich einem Antrag zustimmen. § 23 Abs. 3 WEG ist insoweit zwingend.

b) Beschlußgegenstände

Die Gegenstände der Beschlußfassung richten sich nach Gesetz und Vereinbarung, sowie den aktuellen Bedürfnissen einer Gemeinschaft. Durch Beschlüsse regeln die Eigentümer grundsätzlich Belange der laufenden Verwaltung und der Unterhaltung des gemeinschaftlichen Vermögens. Durch Beschlußfassungen ist die schnelle Anpassung der laufenden Bedürfnisse des gemeinschaftlichen Zusammenlebens gewährleistet. In der Gemeinschaftsordnung können Beschlußthemen eigens erwähnt werden und unter Umständen auch unter Festlegung bestimmter Mehrheitserfordernisse geregelt sein.

c) Beschlußmehrheiten

Beschlußmehrheiten entstehen durch einfache Mehrheitsbeschlüsse, qualifizierte Mehrheitsbeschlüsse und Einstimmigkeit.

Die Zulässigkeit von Mehrheitsbeschlüssen erstreckt sich auf alle Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft, sofern es sich um ordnungsgemäße Verwaltung, sowie Werterhaltung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums handelt. Beispiele für einfache Mehrheits- beschlußfassungen sind:

- Jahresabrechnung
- Wirtschaftsplan
- das Verlangen nach Rechnungslegung
- Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- Gebrauchsregelung bezüglich des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums soweit es sich nicht um bauliche Veränderungen handelt
- Maßnahmen aus der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
- Bestellung, Abberufung des Verwalters
- Bestellung des Verwaltungsbeirates
- Beschlüsse über die Verfolgung und Durchsetzung von Baumängelgewährleistungsansprüchen
- Fragen zur Geschäftsordnung in der Eigentümersammlung
- Anträge in Rechtsfragen, die zum Beispiel eine umstrittene Rechtsfrage zur Befriedung der Gemeinschaft für die Zukunft sanktionieren soll

Beispiele für eine einstimmige Beschlußfassung sind folgende:

- Änderung der Gemeinschaftsordnung und seiner anfänglich festliegenden Substanz
- Bauliche Veränderungen und Überbaumaßnahmen
- Änderung der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung verdinglichten Vereinbarungen, zum Beispiel Kostenverteilungsschlüssel
- Entzug eines Sondernutzungsrechts
- Nachträgliche Änderung der Miteigentumsanteile

d) Bindung an Mehrheitsbeschlüsse

Ein mit der erforderlichen Mehrheit zustande kommender Beschluß in einer beschlußfähigen Versammlung, hat Bindungswirkung gegenüber den überstimmten Minderheiten und auch gegenüber Eigentümern die an der Versammlung nicht teilgenommen haben bzw. nicht ordnungsgemäß vertreten waren (§ 10 Abs. 4 WEG).

Voraussetzung für die Bindungswirkung ist aber, daß es sich um Angelegenheiten der Gemeinschaft handelt, die mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit beschlossen werden können. Beschlüsse der Wohnungseigentümer wirken aber auch gemäß § 10 Abs. 3 WEG gegen den Sondernachfolger, also den Erwerber einer Eigentumswohnung, ohne daß es hier entgegen getroffener Vereinbarungen einer Eintragung ins Grundbuch bedarf.

e) Nichtig und anfechtbare Beschlüsse

Nichtig sind Beschlüsse, die gegen zwingende gesetzliche Gebote oder gegen sonstige zwingende gesetzliche Vorschriften, zum Beispiel § 134 BGB, bzw. gegen Anstand und gute Sitten i. S. § 138 BGB verstoßen. Die Nichtigkeit gilt auch für Beschlüsse durch die willkürlich in die Rechtsstellung des einzelnen Eigentümers zu dessen Schaden eingegriffen wird. Weiterhin sind Beschlüsse nichtig, für die eine Eigentümersammlung absolut unzuständig ist (Beschlüsse zu Lasten Dritter).

Alle anderen Beschlüsse sind nicht nichtig, sondern allenfalls anfechtbar. Solche "fehlerhaften" Beschlüsse sind solange gültig, bis sie durch ein rechtskräftiges Urteil für unwirksam, daß heißt nichtig, erklärt werden. Die Frist für den Antrag auf rechtliche Ungültigkeitsfeststellung beträgt einen Monat ab Beschlussfassung. Diese gesetzliche Frist ist eine Ausschußfrist. Gewahrt ist diese Frist, wenn die Beschlüßanfechtung innerhalb eines Monats seit der Beschlüßfassung beim Gericht eingegangen ist. Ist diese Frist versäumt oder ein Antrag auf Beschlüßanfechtung rechtskräftig zurückgewiesen, bindet der fehlerhafte Beschluß die Wohnungseigentümergeinschaft.

f) Abgrenzung zu Negativbeschluß bzw. Nichtbeschluß

Negative Abstimmungsergebnisse (mehrheitliche Ablehnung gestellter Anträge) stellen keinen Beschluß im Sinne des Gesetzes dar. Sie unterliegen daher keiner Anfechtungsmöglichkeit.

Von Nichtbeschlüssen oder Scheinbeschlüssen ist zu sprechen, wenn Voraussetzungen für die Beschlußfassung überhaupt nicht vorliegen, zum Beispiel ein Alleineigentümer, der sein Grundstück aufgeteilt hat, faßt Beschlüsse. Hier ist eine Beschlußfassung nicht möglich, da diese mindestens die Entscheidung zweier Eigentümer voraussetzt.

g) Form der Beschlußfassung

Die Beschlußfassung erfolgt in einer Eigentümerversammlung grundsätzlich mündlich. Es können allerdings auch andere Abstimmungsarten durch Vereinbarung, Beschluß oder durch Geschäftsordnungsbeschlüsse geregelt werden.

Die schriftliche Beschlußfassung im Umlaufverfahren (außerhalb einer Eigentümerversammlung) kann nur gewählt werden, wenn sich alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft hieran beteiligen. Ein Beschluß kommt hierbei allerdings nur zustande, wenn alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft dem konkreten Beschlußantrag zustimmen.

Diese gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 3 WEG ist zwingend. Entgegenstehende Regelungen jeglicher Art sind daher nichtig.

h) Stimmrechte, Abstimmung in der Eigentümerversammlung

Das Stimmrecht gehört zu den wesentlichen Eigenverwaltungsrechten eines Eigentümers. Durch die Ausübung des Stimmrechtes, kann und sollte der einzelne Wohnungseigentümer oder Teileigentümer die gemeinschaftlichen Belange mitgestalten und mitentscheiden. Er ist grundsätzlich in seinem Abstimmungsverhalten frei, nur in eng begrenzten Fällen kann das Stimmrecht eingeschränkt oder sogar ausgeschlossen werden.

Stimmrechtsprinzipien

Das WEG geht gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 grundsätzlich von dem sogenannten Kopfprinzip aus. Dieser gesetzliche Stimmrechtsvorschlag ordnet also jedem Eigentümer eine Stimme zu. Hier stellt das Gesetz also auf die Person des Eigentümers ab. Diese Person hat dann also auch nur eine Stimme, wenn sie mehrere Wohnungen oder Teileigentumseinheiten besitzt. Diese gesetzlich festgelegte Regelung wird oft als ungerecht empfunden, da hier die Stimmgewichtigkeit nicht ausgewogen, daß heißt also nicht im gleichen Verhältnis wie die Wohnungseigentümer anteilig die Kosten zu tragen haben, ist. Aus diesem Grunde werden in vielen Teilungserklärungen andere Stimmrechtsprinzipien festgelegt, zum Beispiel:

Das Objekt- oder Realprinzip

Anstelle der gesetzlich vorgesehenen Regelung des Kopfprinzipes, kann durch Vereinbarung das Stimmrecht nach Einheiten festgelegt werden. Das bedeutet, daß jede Grundbuchrechtlich eingetragene abgeschlossene Sondereigentumseinheit bzw. Teileigentumseinheit eine Stimme besitzt

Das Wert- oder Anteilsprinzip

Hier wird auf die Größe der grundbuchlich festgestellten Miteigentumsanteile abgestellt. Dieses gebräuchlichste aller Stimmrechtsprinzipien ist sicher, was die Stimmgewichtigkeit angeht, das Gerechteste. Denn hier steht die Stimmgewichtigkeit im Gleichgewicht zu den Anteilen, nach denen die laufenden Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums und die gemeinschaftliche Verwaltung zu tragen sind.

Neben den vorerwähnten gebräuchlichsten Stimmrechtsgrundprinzipien, finden sich manchmal in Teilungserklärungen Modifizierungen oder auch Mischprinzipien aus den vorgenannten.

So können z. B. dem Eigentümer eines gewerblich genutzten Teileigentums mehr Stimmrechte zugebilligt werden, als sie seinen Miteigentumsanteilen entsprechen, wenn er z. B. durch die höhere Abnutzung gemeinschaftlicher Zugangsflächen auch zur höheren Kosten- und Lastentragungspflicht herangezogen werden soll.

Einheitliche Stimmrechtsausübung

Gehört ein Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich (z. B. einer Bruchteilsgemeinschaft), so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden (§ 25 Abs. 2 Satz 2 WEG). Erfolgt keine Einigung zwischen den Bruchteilsgemeinschaften, so ist jede dagegen abgegebene Stimme ungültig. Diese Bruchteilsgemeinschaften besitzen ebenfalls insgesamt nur eine Stimme, so daß es sich empfiehlt, die Ausübung dieses Stimmrechts durch Vollmachten zu gewährleisten.

Steht ein Sondereigentum einer juristischen Person zu, so erfolgt die Ausübung des Stimmrechts grundsätzlich durch deren gesetzlichen Vertreter.

Stimmrechtsvertretung

Der Eigentümer kann grundsätzlich eine dritte Person mit der Wahrnehmung seiner Rechte betrauen. Die allgemeinen Vertretungsregelungen der Vollmachten gelten. Viele Teilungserklärungen sehen jedoch eine Beschränkung der Stimmrechtsvollmacht zum Beispiel auf Ehegatten und deren Kinder vor, oder lassen lediglich zur Berufverschwiegenheit

verpflichtete Personen als Bevollmächtigte von Eigentümern zu. Vorsicht ist geboten, wenn, besonders bei Großanlagen, die vorwiegend von Kapitalanlegern genutzt werden, dem Wohnungseigentumsverwalter umfassende Stimmrechtsvollmacht erteilt wird. Dieser wird häufig durch die ihm erteilten Vollmachten die Mehrheit der Stimmrechte besitzen und die Gefahr einer Majorisierung der anderen Eigentümer, die zum Beispiel im Hause wohnen und sich um die Belange der Gemeinschaft kümmern, herbeiführen.

Stimmrechtsausschlüsse

Gesetzlich geregelte Stimmrechtsausschlüsse finden sich in § 25 Abs. 5 WEG. Hiernach ist ein Eigentümer nicht stimmberechtigt bei einer Beschlußfassung über die Vornahme eines Rechtsgeschäftes zwischen ihm und der Gemeinschaft, bei der Beschlußfassung über die Einleitung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn oder wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig verurteilt wurde.

Daneben gelten die allgemeinen Regeln eines Stimmrechtsausschluß immer für den Fall, daß es um den betroffenen Eigentümer selbst geht. Beispielsfälle für zu bejahende oder zu verneinende Stimmrechtsausschlüsse, finden Sie z. B. bei Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 5, Seite 32a.

Stimmenmehrheiten, Berechnung des Abstimmungsergebnisses

Bei grundsätzlich möglichen Mehrheitsbeschlüssen ist ein Beschluß wirksam gefaßt, wenn grundsätzlich mehr abgegebene Ja- als Nein-Stimmen gezählt werden. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschluß als nicht wirksam zustande gekommen.

Stimmenthaltungen werden nicht gewertet. Die bisher gegenteilig weitverbreitete Meinung, daß Enthaltungen als Nein-Stimmen zu zählen seien, wurde durch eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes hinweggefegt.

Allerdings können in Vereinbarungen, Teilungserklärungen oder Gemeinschaftsordnungen anders lautende Stimmrechtsmehrheiten festgelegt werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen.

i) Anteilige Lasten- und Kostentragung

Die Hauptpflicht der Eigentümer, ist die anteilige Lasten- und Kostentragung (Wohn- bzw. Hausgeld).

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer dem anderen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Damit ist festgelegt, daß grundsätzlich das Wohn- bzw. Hausgeld im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen ist. Diese Regel ist jedoch abdingbar, so daß in einer Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung, oder durch Vereinbarungen, ein anderer Verteilungsmaßstab geregelt werden kann, sofern nicht gesetzlich andere Normen, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung, dem entgegenstehen.

Lasten als gemeinschaftliche Leistungsverpflichtungen

Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums können öffentliche Lasten sein, z. B. Anliegerbeiträge oder private Lasten, die sich etwa aus Reallasten oder Rentenschulden ergeben können. Ebenso zählen hierzu Verpflichtungen aus Grunddienstbarkeiten.

Zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zählt auch die Erfüllung behördlicher Auflagen, z. B. nach dem Bundesemissionsschutzgesetz.

Die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums

Zu den Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, zählen nach § 16 Abs. WEG:

- die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung
- die Kosten der sonstigen Verwaltung
- die Kosten die den gemeinschaftlichen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Hierbei sind in aller Regel die Kosten für die Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung aller gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungsgegenstände gemeint. Finanziert werden größere Instandsetzungen entweder über entsprechende

rechtzeitige Kalkulationen der Wohngeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan, durch ausreichend vorhandene Rücklagemittel oder über für bestimmte Zwecke beschlossene Sonderumlagen.

Die notwendige Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, ist gemeinsame Verwaltungspflicht aller Miteigentümer mit den entsprechenden wechselseitigen Anspruchsberechtigten. Über Art, Zeit und Umfang solcher Maßnahmen entscheidet grundsätzlich die Eigentümermehrheit, sofern es sich nicht um eilige Notaufträge handelt.

Willkürliche oder nur einseitig begünstigende oder sogar als Luxus zu bezeichnende Aufwendungen, können in der Regel nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung zugeordnet werden.

Eine Abgrenzung zu sogenannten baulichen Veränderungen, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nur allstimmig, daß heißt mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer, erfolgen können, ist oftmals schwierig. Hier sei besonders auf das Problem "modernisierende Instandsetzung" und "bauliche Änderung zum Zwecke der Energieeinsparung" hingewiesen.

Behördlich zwingende Auflagen, z. B. des TÜV zur Reparatur von Aufzügen, sind stets notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

k) Die Kosten der sonstigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Gebrauchs

Hierzu zählen insbesondere:

- Verwalterkosten,
- Aufwendersersatz für Verwaltungsbeiräte, Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten
- Hausmeisterkosten,
- Heizung- und Warmwasserkosten,
- Wasserversorgung und Wasserentsorgung,
- Stromkosten für die gemeinschaftlichen Räume,
- Schornsteinreinigerkosten,
- Kontoführungsgebühren,
- Haus- und Straßenreinigungskosten,
- Gartenpflege,
- Aufzugs- und Liftkosten,
- Wartungs- und Betriebskosten für Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums, z. B. Entlüftungsanlagen, Garagenrolltore, usw.
- Versicherungsprämien,
- Kosten der Gemeinschaftsantenne,
- Kosten für Wascheinrichtungen und Trockner,
- Schadensersatzzahlungen im Falle des § 14 Nr. 4 WEG.

l) Der Kostenverteilungsschlüssel

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die gemeinschaftsbezogenen Kosten nach dem Verhältnis seines Miteigentums- anteiles zu tragen. Dieser Verteilungsmaßstab ist jedoch abdingbar. Er kann durch Vereinbarungen rechtswirksam modifiziert oder sogar durch andere Verteilungsmaßstäbe ersetzt werden, z. B. nach der Quadratmeterzahl der Wohn- oder Nutzfläche, nach Einheiten, nach tatsächlich zu erfassenden Verbrauch oder nach Personenzahlen.

Der Verteilungsschlüssel kann auch grundsätzlich durch Vereinbarung oder Teilungserklärung für bestimmte Kostenarten unterschiedlich festgelegt werden.

Anzumerken ist, daß es einen absolut gerechten Kostenverteilungsschlüssel kaum jemals geben wird.

Ein einmal festgelegter Verteilungsschlüssel kann nur durch Zustimmung aller Wohnungseigentümer nachträglich geändert werden. Bei groben Unzuträglichkeiten oder Unbilligkeiten hat jedoch der einzelne Wohnungseigentümer Anspruch auf Zustimmung zur Abänderung durch die anderen Miteigentümer, zum Beispiel dann, wenn das Festhalten an einer bereits getroffenen Regelung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt und damit als grobunbillig anzusehen ist.

m) Weiterhaftung des Veräußerers bis zur Eigentumsumschreibung

Grundsätzlich haftet der Erwerber nicht für Wohngeldrückstände des Veräußerers. Allerdings ist das Problem der Erwerberhaftung umstritten (siehe hierzu Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 5, Seite 59 ff).

Der Veräußerer einer Eigentumswohnung haftet für Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich weiter bis zur Umschreibung des Wohnungseigentums auf den Erwerber im Grundbuch, soweit Kosten und Lastenbeiträge bis zur Eigentumsumschreibung fällig geworden sind.

4. Ordnungsgemäßer Gebrauch von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

§ 15 WEG erlaubt es den Wohnungseigentümern, den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung, insbesondere durch die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, zu regeln. Nach § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach beliebigem Ermessen entspricht. Gebrauchsregelungen im Sinne des § 15 betreffen also sowohl das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum.

5. Sondernutzung gemäß Grundbucheintrag

Einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern können an bestimmten Grund- stücksflächen, Räumen oder Gebäudeteilen Sondernutzungsrechte eingeräumt werden, die Ihnen die alleinige Nutzung dieser Teile zubilligt, unter dem Ausschluß der Nutzungsrechte aller anderen Miteigentümer (z. B. Terrassen- flächen vor Erdgeschoßwohnungen, Kfz.-Abstellplätze, im Gemeinschafts- eigentum liegende sonstige Räumlichkeiten wie Hobbyräume).

6. Einschränkungen im Gebrauch von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer gemäß § 13 WEG befugt, mit dem im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren. Dies ist Auswirkung des Eigentümerrechts. Gemäß § 14 ist jedoch dieses Recht dahingehend eingeschränkt, daß von ihm nur insoweit Gebrauch gemacht werden darf, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Das geordnete Zusammenleben in einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordert allerdings gewisse Regeln, die normalerweise in der Gemeinschaftsordnung oder in einer Hausordnung vereinbart sind. In solchen Gemeinschaftsordnungen finden sich sehr häufig Zweckbestimmungen von Räumlichkeiten.

Der Charakter eines Hauses und die Nutzung des jeweiligen Sondereigentums, werden meist von Anfang an durch Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vorbestimmt. So finden sich häufig Regelungen darüber, ob ein Sondereigentum zu gewerblichen Zwecken oder nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf, oder ob bestimmte Teileigentumseinheiten für nur bestimmte berufliche Zwecke genutzt werden dürfen.

In der Rechtssprechung finden sich zahlreiche Beispiele über Abgrenzungsfragen (eine alphabetische Aufstellung hierzu findet sich bei Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 5, Seite 67 ff). Zu den problematischen Gemeinschaftsregelungen gehören zum Beispiel die Frage der Tierhaltung. Hierbei ist davon auszugehen, daß das grundsätzliche Verbot einer Tierhaltung eine nichtvertretbare Beschränkung des Sondereigentums darstellt.

Ebenso problematisch sind Regelungen über die Musikausübung oder die Einhaltung von Ruhezeiten.

Schließlich sei noch erwähnt, daß Regelungen über das Aufhängen von Firmenschildern, Reklame, Leuchtschriften, Schaukästen, das Anbringen von Antennen, insbesondere Parabolantennen, der Anschluß an das Breitbandkabelnetz, usw., sehr konfliktbeladen sind, was eine Fülle von obergerichtlichen Entscheidungen zu diesen Fragen beweist.

Hierbei spielt häufig die Frage eine Rolle, ob es sich bei solchen Maßnahmen um eine der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt, oder um eine bauliche Veränderung, die lediglich mit Zustimmung aller Miteigentümer beschlossen werden kann.

Beispiele zu dieser Abgrenzungsproblematik finden sich in der einschlägigen Literatur zu den §§ 14 und 22 WEG, als auch bei Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 5, Seite 131 ff.

VI. Der Wohnungseigentumsverwalter

1. Allgemeines

Der Grundsatz der Eigentümer selbstverwaltung nach § 21 WEG, wird in gewisser Weise durch die §§ 20, Abs. 2, 26, 27 und 28 WEG dahingehend modifiziert, daß den Eigentümern grundsätzlich die Pflicht auferlegt wird, einen Verwalter für die Verwaltung des sachenrechtlichen Gemeinschaftseigentums und des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu bestellen. Eine Verwalterbestellung entspricht daher immer ordnungsgemäßer Verwaltung.

2. Bestellungsarten

Der vom Gesetz zwingend vorgesehene Wohnungseigentumsverwalter kann auf verschiedene Arten bestellt werden:

- Verwalterbestellung durch Alleinentscheidung des veräußernden und teilenden Grundstückseigentümers (Bauträger, Alleineigentümer) in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, wobei hier darauf hinzuweisen ist, daß die Bestellung des Erstverwalters auf längstens 5 Jahre zulässig ist,
- Verwalterbestellung wie vorhergehend unter a), jedoch mit schriftlichem Vertragsabschluß,
- Erst-, Neu- oder Wiederbestellung durch einfachen Mehrheitsbeschluß der Eigentümer bzw. werdenden Eigentümer,
- fehlt ein Verwalter, so ist ein solcher in dringenden Fällen bis zur Behebung des Mangels auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch ein WEG-Gericht zu bestellen,
- die vielfach praktizierte Erstbestellung eines Verwalters über die Vereinbarung der Teilungserklärung in Form einer Vollmacht an den teilenden Bauträgerverkäufer, daß er die Bestellung einseitig vornehmen dürfe, ist umstritten und wurde z. B. vom Amtsgericht München für nicht zulässig erachtet.

3. Person des Verwalters

Zum Verwalter bestellt werden kann jede geschäftsfähige natürliche oder juristische Person.

Nicht rechtsfähige Personenmehrheiten, wie z. B. BGB-Gesellschaften, Sozietäten oder Ehepaare, können nach herrschender Meinung nicht zum Verwalter bestellt werden. Auch ein Miteigentümer, was bei kleineren Anlagen häufig der Fall sein wird, kann zum Verwalter bestellt werden.

4. Der Verwaltervertrag

Mit dem bestellten Verwalter sollte in jedem Fall ein schriftlicher Verwaltervertrag abgeschlossen werden. Wesentliche Vertragsbestandteile hierbei sollten sein:

- Bestellung
- Vertragsdauer
- evtl. Verlängerungsklauseln
- ordentliche Kündigung
- Abberufung aus wichtigem Grund
- fristlose Kündigung
- Aufgaben und Befugnisse
- Haftung des Verwalters
- Vergütung
- Vertragsänderungen und
- Haftpflichtversicherung.

Gleichzeitig mit Abschluß des Verwaltervertrages, sollte dem bestellten und beauftragten Verwalter zum Zwecke des Legitimationsnachweises eine entsprechenden Vollmacht ausgestellt werden (vgl. § 27 Abs. 5 WEG). Zum Nachweis der Verwaltungsvollmacht ist häufig eine notarielle Beglaubigung erforderlich, z. B. gegenüber dem Grundbuchamt.

5. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den §§ 20 bis 28 WEG, der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, wirksamen Beschlüssen der Eigentümer, dem Verwaltervertrag und den bürgerlich rechtlichen Grundsätzen des Geschäftsbesorgungsvertrages nach §§ 662 und 675 BGB. Allgemeiner Grundsatz ist, daß der Verwalter stets die Gemeinschaftsinteressen verantwortungsbewußt zu wahren hat und sich um den gemeinsamen Zweck aller Miteigentümer zu kümmern hat. Das Gesetz nennt selbst in § 27 WEG einen Katalog zwingender unabdingbarer Verwalterpflichten und Mindestaufgaben, die häufig auch gleichzeitig als entsprechende Berechtigung des Verwalters angesehen werden können.

Weitere Verpflichtungen ergeben sich aus §§ 24 und 28 WEG. Zusätzlich zu den gesetzlichen Pflichten können dem Eigentumsverwalter durch Vereinbarung oder Beschluß weitere Aufgaben übertragen werden, die den Wohnungseigentümern eigentlich selbst obliegen (vgl. hierzu § 21 Abs. 5 WEG).

Zu den Hauptpflichten des Verwalters, gehört das gesamte Abrechnungswesen und die finanzielle Verwaltung. Hierzu zählen insbesondere:

- ordnungsgemäße Buchführung
- getrennte Kontenführung und Kontoinhaberschaft

- der Wirtschaftsplan,
- die Jahresabrechnung,
- die Einzelaufteilung und Einzelabrechnung,
- das Hausgeldinkasso,
- die Instandhaltungsrückstellung,
- Rechnungslegung nach Amtsende,
- Gewährung der Einsicht in Verwaltungsabrechnungsunterlagen gegenüber den Eigentümern,
- die Auskunftspflicht.

Zu den weiteren Hauptverpflichtungen des Verwalters wird die technische Verwaltung zu zählen sein. Nach § 27 Abs. 1 ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hierbei wird von ihm ein gewisser Grad eines bautechnischen Grundlagenwissens vorausgesetzt, um über die Reparaturbedürftigkeit von Bauwerken entscheiden zu können. Ein gesondertes Detailwissen in bautechnischen Einzelfragen wird man von ihm nicht verlangen können, so daß er in Zweifelsfällen berechtigt ist, sich der Hilfe von Sachverständigen zu bedienen.

Zu den weiteren Hauptpflichten zählt die rechtlich organisatorische Verwaltung. Hierbei ist in erster Linie an die Jahresversammlung der Wohnungseigentümer zu denken.

Gemäß § 24 Abs. 1 WEG, ist grundsätzlich einmal im Jahr eine Versammlung aller Miteigentümer durch den Verwalter einzuberufen. Da diese Bestimmung nicht zwingender Natur ist, können durch Vereinbarungen andere Zeiträume geregelt werden. Als Versammlungsort ist grundsätzlich der Ort der Wohnanlage zu wählen, um jedem Mitglied der Eigentümergemeinschaft die ungehinderte Teilnahme zu ermöglichen.

Die Wohnungseigentümerversammlung darf nicht zur "Unzeit" einberufen werden. Auch hier muß der Verwalter berücksichtigen, daß jeder Eigentümer grundsätzlich Gelegenheit zur Teilnahme haben muß. Unübliche Zeiten wären deshalb nicht zulässig. Die Versammlung darf weiterhin nicht an einem öffentlichen Ort, wie z. B. am Stammtisch, abgehalten werden.

Die Einladung zur Jahreshauptversammlung hat schriftlich zu erfolgen. Im Ladungsschreiben ist die Tagesordnung bekanntzugeben. Ebenso sind dort evtl. gestellte Geschäftsordnungsanträge aufzunehmen.

Die Formulierung eines Beschlußgegenstandes in der Tagesordnung sollte so präzise wie möglich sein, damit sich der eingeladene Eigentümer umfassend vom Gegenstand der Beschlußfassung informieren kann. Allgemeine Floskeln, wie Allgemeines usw., sind nicht zugelassen.

Die Einberufungsfrist soll grundsätzlich mindestens eine Woche betragen, jedoch sind Abweichungen durch Vereinbarungen hiervon möglich. Sie müssen jedoch den Eigentümer in die Lage versetzen, sich ausreichend vorbereiten zu können.

6. Außerordentliche Eigentümerversammlung

Außerordentliche Versammlungen müssen u.a. dann einberufen werden, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich, unter Angabe des Zweckes und der Gründe, verlangt wird. Grundlage hierfür bildet § 24 Abs. 2 WEG. Diese Bestimmung ist zwingend. Eine negative Abweichung vom Minderheitenrecht ist unzulässig.

7. Das Versammlungsprotokoll

Über den Ablauf der Eigentümerversammlung hat der Verwalter ein Protokoll zu fertigen, daß mindestens nachfolgende Tatsachen, Feststellungen und Angaben enthalten sollte:

- Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft,
- Ort, Tag und Status der Versammlung (Ordentliche, Außerordentliche, Fortsetzungs- oder Wiederholungsversammlung),
- Anwesenheit,
- Beschlußfähigkeitsfeststellung,
- Beschlußgegenstände gemäß Tagesordnung,
- gefasste Beschlüsse bzw. Antragsablehnungen mit dem Abstimmungsergebnis,
- die erforderlichen Unterschriften.

8. Die Abberufung des Verwalters insbesondere aus wichtigem Grund

einschließlich der Vertragskündigung

Regelmäßig endet die Verwalteramtszeit durch Zeitablauf, mit dem Tode des Verwalters oder mit vertraglich vorgesehener ordentlicher Kündigung durch den Verwalter und/oder durch die Gemeinschaft oder durch einvernehmliche Vertragsaufhebung.

Die gemäß § 26 Abs. 1 WEG erwähnte Möglichkeit, durch Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung die Abberufung eines Verwalters auf einen wichtigen Grund zu beschränken, wird im Gesetz nicht weiter definiert. Es wird daher hier das Recht zur analogen Anwendung der Regeln über die fristlose Kündigung eines Dienst- oder Arbeitsvertrages nach § 626 Abs. 1 BGB möglich sein. Danach ist ein wichtiger Grund gegeben, wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund deren dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Dienstverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zum vereinbarten Beendigungstermin nicht zugemutet werden kann. In aller Regel wird das zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter vorherrschende Vertrauensverhältnis so zerstört sein, daß ein Festhalten am Vertrag keinem der Vertragsbeteiligten Personen zugemutet werden kann. Schwerwiegende Pflichtverstöße des Verwalters werden daher zu einem Vertrauensbruch führen, der eine außerordentliche Abberufung rechtfertigt. Beispiele für solche Gründe finden sich in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 4, Seite 61 ff.

Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist dieser zur Rechnungslegung verpflichtet. Er hat weiterhin die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Vollständigkeit der Unterlagen, ist gegebenenfalls vom Vorverwalter eidesstattlich zu versichern.

9. Der Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat ist das dritte freigestellte Verwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft und ein Teil der Eigentümerselbstverwaltung. Eine Beiratsbestellung ist allerdings nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben. Diese wird in kleineren Anlagen häufig unterbleiben. Bei Großanlagen jedoch empfiehlt sich die Bestellung von Verwaltungsbeiratsmitgliedern zur Unterstützung der Aufgaben des Verwalters. Wohnungsbeiratsmitglieder können grundsätzlich nur Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sein, die Wahl von Fachleuten als Beiratsmitglieder, z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Baufachleute, usw., wird jedoch unter dem Gesichtspunkt, daß der § 29 WEG abdingbar ist, als zulässig erachtet werden müssen.

Die gesetzlich nominierten Pflichten und Befugnisse des Beirates sind:

- die Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben,
- Prüfung des Wirtschaftsplanes, der Abrechnung und der Rechnungslegung, der Kostenvoranschläge sowie entsprechende Stellungnahmen vor einer Beschlußfassung,
- Befugnisse des Verwaltungsbeirates bzw. dessen Vorsitzenden und Stellvertreter zur Einberufung einer Eigentümerversammlung,
- Mitunterzeichnung des Versammlungsprotokolles durch den Beiratsvorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter

VII. Das Wohnungserbbaurecht bzw. Dauerwohnrecht

1. Das Wohnungserbbaurecht

Gemäß § 30 WEG können mehrere Bruchteilberechtigte an einem Erbbaurecht die Anteile in der Weise beschränken, daß jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen auf einem aufgrund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden.

Nach derzeit geltendem Recht bestehen zwei unterschiedliche Erbbaurechte, nämlich die vor dem 22.01.1919 begründeten Erbbaurechte, sowie die Erbbaurechte neuerer Art, die durch die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 geregelt werden. Die Bestellung von Wohnungserbbaurechten ist nur bei letztgenannten Erbbaurechten möglich, da nach dem alten Erbbaurecht die Berechtigten kein Miteigentum am Bauwerk haben, so daß eine Umwandlung in Wohnungserbbaurecht hier nicht möglich ist. Die Berechtigten können aber ihr Erbbaurecht nach altem Recht in ein solches nach neuem Recht, nämlich der Erbbaurechtsverordnung, umwandeln.

Das Wohnungserbbaurecht kann ebenso wie das Wohnungseigentum entweder durch Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG oder im Wege der Teilung des Erbbaurechts nach § 8 WEG durch den Erbbauberechtigten begründet werden. Wohnungserbbaurechte können auch an einem Gesamterbbaurecht begründet werden.

Der dingliche Inhalt des Erbbaurechts wird Inhalt des Wohnungserbbaurechts und kann von den Wohnungserbbauberechtigten weder aufgehoben noch verändert werden. Bei der Anwendung der §§ 1 bis 29 WEG sind die durch den Inhalt der erbbaurechtsbedingten Besonderheiten zu beachten. So können die Wohnungserbbauberechtigten zum Beispiel durch Beschluß die nach dem Erbbaurecht getroffenen Bestimmungen über Instandhaltung, Verwaltung, Beitragspflichten, Heimfall, Veräußerungsbeschränkungen, Nutzungscharakter des Gebäudes, z. B. als Wohngebäude, weder beseitigen noch einschränken.

Durch Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Inhaber eines Wohnungserbbaurechtes sowie Eintragung in das Grundbuch, kann allerdings eine Veräußerungs- oder Belastungsbeschränkung für dieses Wohnungserbbaurecht aufgehoben werden. Hierzu ist weder eine Zustimmung der übrigen Wohnungserbbauberechtigten noch der an dem Wohnungserbbaurecht oder am Grundstück dinglich Berechtigten erforderlich. Die im Erbbaurecht übernommenen dinglichen Pflichten, gehen grundsätzlich den Rechten und Pflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder den Vereinbarungen nach § 10 vor.

Die vertragliche Einräumung von Sondereigentum setzt zunächst voraus, daß das Erbbaurecht mehreren Personen gemeinschaftlich nach Bruchteilen zusteht. Hieraus ergibt sich gleichzeitig ihr Miteigentum am Gebäude.

Ist jedoch als Inhalt des Erbbaurechtes eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne des § 5 der Erbbaurechtsverordnung vereinbart, ist zur Einräumung der Mitberechtigten am Erbbaurecht die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Ansonsten ist für die Begründung von Wohnungserbbaurechten durch Einräumung von Sondereigentum entsprechend § 3 WEG grundsätzlich keine Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich, da es sich nicht um eine auch nur teilweise Veräußerung des Erbbaurechtes handelt.

Ebenso kann der Erbbauberechtigte in entsprechender Anwendung des § 8 einer Teilung des ihm allein zustehenden Erbbaurechtes durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt in der Weise bewirken, daß er das Erbbaurecht in Bruchteile zerlegt und jeden Anteil mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbindet.

Zur Teilung ist weder die Zustimmung des Grundstückseigentümers noch des dinglich Berechtigten erforderlich.

Für das Wohnungserbbaurecht sind die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend anzuwenden. Daneben gelten aber auch die zum vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechtes getroffenen Vereinbarungen (§ 2 Erbbaurechtsverordnung), insbesondere etwaige Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechtes.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so wird das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstückes (§ 12 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung) und damit Eigentum des Grundstückseigentümers. Damit erlöschen gleichzeitig die Sondereigentumsrechte. Die untrennbare Verbindung von Miteigentum und Sondereigentum nach § 6 WEG löst sich auf. Die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft fällt weg. Die Erbbauberechtigten haben einen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer (§ 27 Erbbaurechtsverordnung).

An diesem Entschädigungsanspruch wird die Gemeinschaft als Gemeinschaft nach § 741 ff. BGB fortgesetzt. An die Stelle der Anteile am Erbbaurecht tritt die entsprechende Anteilsberechtigung an der Entschädigungssumme. Das Grundstück haftet für die Entschädigungsforderung über das Erbbaurecht mit dessen Rang.

Da mit dem Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechtes und damit gleichzeitig der Wohnungserbbaurechte das Grundbuch unrichtig geworden ist, hat der Grundstückseigentümer einen Grundbuchberichtigungsanspruch sofern die Entschädigungsforderung sichergestellt ist.

Ist ein Heimfall gemäß § 2 Nr. 4 Erbbaurechtsverordnung vereinbart, so sind die Wohnungserbbauberechtigten mit dem Eintritt der Voraussetzungen verpflichtet, ihre Anteile auf den Grundstückseigentümer oder einen von ihm benannten Dritten gegen Zahlung einer angemessenen Vergütung zu übertragen. In diesem Falle erlischt weder das Erbbaurecht, noch wird seine Eigenschaft als Wohnungserbbaurecht aufgehoben.

Ebenso wie das Erbbaurecht bietet das Wohnungserbbaurecht den Vorteil, daß der Erbbauberechtigte wie auch der Wohnungserbbauberechtigte sich die Anschaffungskosten für das Grundstück spart. Anstelle des Kaufpreises für das Grundstück tritt der vereinbarte Erbbauzins.

Erbbaurechte werden traditionsgemäß von öffentlich-rechtlichen Trägern bzw. Grundstückseigentümern vergeben. Dies sind häufig öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Körperschaften, Stiftungen, Gemeinden oder Städte, oder Kirchen. Alle diese genannten Grundstückseigentümer sind nicht kapitalistisch strukturiert, was zur Folge hat, daß Erbbaurechte nicht zu spekulativen Zwecken, sondern zu tatsächlichen Verkehrswerten, wenn nicht gar zu Unterwerten, vergeben werden. Erbbauzinsen werden häufig weit unter dem Wert einer Verzinsung, wie sie auf dem Kapitalmarkt herrscht, vergeben. Hier bietet sich für nicht kapitalstarke Personen die Möglichkeit, günstig zu Eigentum zu kommen.

2. Das Dauerwohnrecht

Im Gegensatz zu den Bestimmungen über das Wohnungseigentum, regeln die Vorschriften des Dauerwohnrechts im wesentlichen nur die dingliche Seite des Rechtes und dieses auch nur soweit es unbedingt erforderlich ist. Die schuldrechtliche Ausgestaltung bleibt den Vereinbarungen der Beteiligten überlassen. Dies gilt insbesondere für die Bemessung des Entgeltes. Das Dauerwohnrecht ist in seinem Bestand jedoch nicht abhängig von derartigen Vereinbarungen.

Wie auch schon beim Wohnungs- und Teileigentum, unterscheidet das WEG ob sich das Recht auf Wohnungen (Dauerwohnrecht) oder auf andere Zwecke dienende Räumlichkeiten (Dauernutzungsrecht) bezieht. Es behandelt aber beide Arten gleich.

Sinn und Zweck der Einführung von Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht, war die dingliche Absicherung von Baukostenzuschüssen. Ferner sollten genossenschaftliche Rechtsgestaltungen ermöglicht werden. Das Wohnrecht nach § 1093 BGB, wie auch andere Dienstbarkeiten, genügte den Erfordernissen nicht in jeder Beziehung, denn es war nicht veräußerlich und nicht vererblich. Die Lücke sollten Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht schließen. Dieses richtet sich in erster Linie zur Sicherung von Finanzierungsbeiträgen und kann nach den erstrebten wirtschaftlichen Zwecken im Rechtsverkehr zwei verschiedenen Aufgaben dienen:

a) Mietähnliches Dauerwohnrecht

In diesem Falle wird das Dauerwohnrecht in der Regel für eine bestimmte Zeit bestellt und gewährt dem Inhaber als stärkere Sicherung des von ihm bezahlten Baukostenzuschusses eine Art dinglich gesichertes Miet- oder Pachtrecht, bis er seinen Finanzierungsbeitrag abgewohnt hat. Dabei wird die Höhe des Entgeltes für die Nutzung der Räume nach den Grundsätzen der Miete berechnet.

b) Eigentumsähnliches Dauerwohnrecht

In diesem Falle ist angestrebter Zweck nicht nur ein zeitgebundenes Nutzungsrecht, sondern eine wertbeständige Kapitalanlage. Der Berechtigte hat als Entgelt in einem solchen Falle die vollen Finanzierungskosten des Baues, einschließlich der Kosten des Grundstückserwerbes, sowie die Verzinsung und Tilgung des Fremdkapitals und der laufenden Bewirtschaftungskosten zu übernehmen oder zu mindestens erhebliche Beiträge hierzu zu leisten. Er ist wirtschaftlich einem Eigentümer oder Wohnungseigentümer gleichgestellt, denn dieses Dauerwohnrecht gilt als eigentumsähnlich. Es wird dem Berechtigten für unbegrenzte oder doch sehr lange Zeit bestellt. Das Recht des Eigentümers beschränkt sich nur noch auf gewisse Verwaltungsbefugnisse.

Das Dauerwohnrecht lehnt sich in seiner Begriffsbestimmung weitgehend an § 1093 BGB an. Es ist ein dienstbarkeitsähnliches, veräußerliches und vererbliches Recht (§ 33 Abs. 1) an einem Grundstück und gestattet dem Berechtigten eine Wohnung an einem Gebäude unter Ausschluß des Eigentümers zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen. Da das Dauerwohnrecht im Gegensatz zum dinglichen Wohnungsrecht nach § 1093 BGB veräußerlich und vererblich ist, hat es eigentumsähnlichen Charakter.

Die Veräußerlichkeit des Dauerwohnrechts kann durch Vereinbarung dadurch eingeschränkt werden, daß sie entweder nur an bestimmte Personen zugelassen oder von der Zustimmung des Grundstückseigentümers (des Erbbauberechtigten) oder eines Dritten abhängig gemacht wird. Die Vererbung des Erbbauberechtigten kann dadurch ausgeschlossen werden, daß es nur für Lebzeiten des Berechtigten bestellt wird.

Die Rechte und Pflichten des Dauerwohnberechtigten regeln sich mangels einer abweichenden Vereinbarung nach § 14 WEG.

Als Inhalt des Dauerwohnrechts, können oder sollten Vereinbarungen getroffen werden über:

- Art und Umfang der Nutzung,
- Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile,
- die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstückes,
- die Versicherung des Gebäudes und seines Wiederaufbaus im Falle der Zerstörung,
- das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistungen zu verlangen.

Dies ergibt sich aus § 33 Abs. 4 WEG. Die Beziehungen zwischen den Beteiligten können durch weitere Vereinbarungen geregelt werden. Diese können jedoch nicht zum Inhalt des Dauerwohnrechts gemacht und auch nicht im Grundbuch eingetragen werden. Sie wirken nur schuldrechtlich zwischen den Vertragsparteien. Hierher gehören z. B. Vereinbarungen über die Verpflichtung zur Umwandlung in Wohnungseigentum, über Vertragsstrafenzahlungen, über das Recht auf Erneuerung eines Dauerwohnrechtes, aber auch über eine Verkaufsverpflichtung des Gebäudes an den Dauerwohnberechtigten.

Gemäß § 35 WEG kann als Inhalt des Dauerwohnrechts vereinbart werden, daß der Berechtigte zur Veräußerung des Dauerwohnrechts der Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. Die Vorschriften des § 12 WEG gelten entsprechend.

Weiterhin kann nach § 36 WEG als Inhalt des Dauerwohnrechts vereinbart werden, daß der Berechtigte verpflichtet ist, das Dauerwohnrecht bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer oder einem von diesen zu bezeichnenden Dritten zu übertragen.

Diese Regeln des sogenannten Heimfallanspruches, entsprechen im wesentlichen den Bestimmungen der Erbbauverordnung. Schließlich enthält § 37 WEG eine Regelung über das Erlöschen von Miet- und Pachtverhältnissen an dem Dauerwohnrecht mit Erlöschen dieses Rechts selbst. Diese Vorschrift verweist auf die Regeln der §§ 571 bis 576 BGB. Schließlich enthält § 41 WEG besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte bezüglich eingetragener Hypotheken und über die angemessene Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers bei Heimfall.

VIII. Das gerichtliche Verfahren in Wohneigentumssachen

1. Gesetzliche Regelungen, Zuständigkeit

Für das Verfahren in Wohneigentumssachen gelten gemäß § 43 Abs. 2 WEG in erster Linie die §§ 44 bis 50 WEG. Ergänzend finden gemäß § 1 FGG die §§ 2 bis 34 FGG Anwendung. Für das Kostenrecht gilt die Kostenordnung. Sofern auch das FGG keine einschlägige Regelung enthält, können diejenigen Vorschriften der Zivilprozeßordnung entsprechend angewendet werden, die einen allgemeinen Rechtsgedanken zum Ausdruck bringen, der auch für das Verfahren in Wohneigentumssachen zutrifft.

Das Wohneigentumsverfahren ist mit Ausnahme der Bestellung eines Verwalters durch das Gericht, ein sogenanntes echtes Streitverfahren im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Es handelt sich bei Wohneigentumssachen um privatrechtliche Streitverfahren, denn das Gericht entscheidet materiell rechtskräftig über subjektive private Rechte zwischen den Beteiligten. Die in § 43 Abs. 1 WEG aufgezählten Streitsachen wurden vor allem deshalb dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesen, weil dieses Verfahren einfacher und rascher, und damit für Streitigkeiten mit häufig vielen Beteiligten gegenüber geeigneter ist, als der Zivilprozeß, in dem die Streitigkeiten ohne die Zuweisung des § 43 WEG auszutragen wären. Der wesentliche Unterschied zum Zivilprozeß besteht darin, daß der Amtsermittlungsgrundsatz gilt (§ 12 FGG) und es keine Möglichkeit gibt, den Vortrag eines Beteiligten analog § 296 ZPO als verspätet zurückzuweisen und das es weder ein Versäumnisverfahren noch ein Anerkenntnisverfahren gibt.

Die Terminologie des Wohnungseigentumsverfahrens weicht von der des Zivilprozesses ab. In Wohneigentumssachen wird im Gegensatz zum Zivilprozeß nicht über Klagen einer Partei gegen den anderen Beklagten entschieden, sondern über Anträge eines Verfahrensbeteiligten (Antragsteller) gegen einen anderen Antragsgegner.

Über Wohnungseigentumssachen wird gemäß § 43 Abs. 1 im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden. Es ist umstritten, wie das Verhältnis der freiwilligen Gerichtsbarkeit zur Zivilgerichtsbarkeit einzuordnen ist. Es handelt sich hierbei weder um die Frage der sachlichen Zuständigkeit, noch um die Frage der funktionierten Zuständigkeit bzw. um die Frage der Zulässigkeit des Rechtsweges. Es ist vielmehr eine Frage der Verfahrenszuständigkeit.

2. Verfahrensgrundsätze

In Wohnungseigentumssachen gilt, wie in allen Antragsverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit und wie im Zivilprozeß, die Dispositionsmaxime, daß heißt, die Herrschaft über das Verfahren haben die Beteiligten. Sie verfügen über die Einleitung des Verfahrens, den Verfahrensgegenstand und die Beendigung des Verfahrens. Daraus folgt, daß eine Erledigung der Hauptsache durch übereinstimmende Erklärungen der Beteiligten und eine Antragsrücknahme das Verfahren ebenso beendet wie ein Vergleich.

Im Gegensatz zum Zivilprozeß gilt in Wohnungseigentumssachen der Amtsermittlungsgrundsatz, der auch als Inquisitions- oder Untersuchungsmaxime bezeichnet wird. Das Gericht hat von amtswegen die Tatsachen zu ermitteln, die für die Entscheidung erheblich sind. Es ist dabei an die Behauptungen und Beweisanträge der Beteiligten nicht gebunden. Eine durch das Gericht gesetzte Stellungnahmefrist, hat daher keine Ausschlußwirkung. Das Gericht hat das Vorbringen eines Beteiligten, das bei Gericht eingeht, bevor die Entscheidung erlassen ist, auch dann zu berücksichtigen, wenn die Frist zur Stellungnahme abgelaufen ist. Eine analoge Anwendung der Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Zurückweisung verspäteten Vorbringens, ist mit § 12 FGG grundsätzlich nicht vereinbart. Der Anspruch auf rechtliches Gehör, wird auch für das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit verfassungsrechtlich gewährleistet.

Weiterhin herrscht in Wohnungseigentumssachen gemäß § 44 Abs. 1 WEG das Mündlichkeitsprinzip. Von begründeten Ausnahmen abgesehen, ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Im Gegensatz zum Zivilprozeß gilt jedoch nicht das strenge Mündlichkeitsprinzip im Sinne des § 128 Zivilprozeßordnung. Der gesamte Akteninhalt ist Entscheidungsgrundlage und nicht bloß das in der mündlichen Verhandlung vorgetragene.

Da in Wohnungseigentumssachen über zivilrechtliche Ansprüche entschieden wird, gilt auch hier der Öffentlichkeitsgrundsatz.

3. Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen

Nachfolgend soll stichpunktartig ein Querschnitt durch das Verfahren in Wohnungseigentumssachen dargestellt werden

a) Zulässigkeit, Zuständigkeit und sachlicher Umfang des Verfahrens nach § 43 WEG

- örtliche Zuständigkeit
- sachliche und funktionelle Zuständigkeit
- WEG-Verfahrenszuständigkeit

b) Anwendbarkeit der §§ 43 ff. WEG auch für sogenannte werdende faktische Eigentümer?

c) Anwendbarkeit der §§ 43 ff. WEG auch auf ausgeschiedene Veralter und ausgeschiedene Eigentümer?

d) Wechselseitige gerichtliche Abgaben

- Abgabe durch das Prozeßrecht
- Abgabe durch das WEG-Gericht
- Zuständigkeitsstreit der Gerichte

e) Das Antragsverfahren in WEG Sachen

- keine strenge Antragsform
- Auslegung durch das Gericht
- Grenzen der Interpretation
- Rechtszwinglichkeit mit Kostenvorschuß
- Parteienbezeichnung
- Gegenanträge

f) Nachweis des Rechtsschutzinteresses

g) Die Beteiligten des Verfahrens

h) Grundsatz der mündlichen Verhandlung

i) Der Amtsermittlungsgrundsatz des Gerichts, Mitwirkungspflicht der Verfahrensbeteiligten

j) Die Beschlußentscheidung des Gerichts

- Hauptsachenentscheidung, Rechtskraft und Vollstreckbarkeit
- Zwischenverfügungen
- Berücksichtigung nachgereicher Schriftsätze
- Aussetzung und Ruhen des Verfahrens
- der gerichtliche Vergleich
- einstweilige Anordnungen
- Anwaltschaftliche Vertretung
- Befangenheitsanträge
- Terminbestimmungen
- Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

k) Das Beschwerdeverfahren in WEG-Sachen

- die sofortige Beschwerde (Erstbeschwerde)
- die sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerde)

l) Die Kostenentscheidung des Gerichts (Gerichtskosten und außergerichtliche Kosten)

- Einzelfallentscheidung
- Kostenaufteilung unter den Beteiligten
- Rechtsmittel gegen die gerichtliche Kostenentscheidung - Kostenfestsetzung und Kostenerstattung - Rechtsanwaltskosten
- Außergerichtliche Kosten des Verfahrens
- Geschäftswert

m) Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG)

- allgemeine Grundsätze

- Die Entziehung nach § 18 WEG und die Wirkung des zivilgerichtlichen Urteils nach § 19 WEG.

- E N D E -