

WEG info ^{2|15}

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER DER WOHNBAU SERVICE

SEITE 3 EDITORIAL
Wohnimmobilien finanzieren

SEITE 4 KUNDEN FRAGEN
– die Wohnbau Service antwortet

SEITE 6 WEG PRAXIS
Die Teilungserklärung



GEFAHRENQUELLEN IN WEG-ANLAGEN

Die Verkehrssicherungspflicht

Oft unterschätzt: Das Thema Verkehrssicherungspflicht ist relevant – auch im Wohnungseigentum. Doch das merken Eigentümer häufig erst, wenn ein Schaden bereits entstanden ist. Darum ist es wichtig zu wissen: Was sind meine Pflichten – und wie kann ich diese gut erfüllen?

Schnell ist es passiert: Ein loser Stein an der Treppe wird leicht zur Stolperfalle, eine schlechte Beleuchtung erschwert den sicheren Zugang zum Haus noch obendrein. Und gerade jetzt im Herbst kann nasses Laub zu einer gefährlichen Rutschpartie werden und herabfallende Äste nach einem Herbststurm zu Verletzungen führen. Gefahrenquellen, die es zu vermeiden

oder zu beseitigen gilt, damit Bewohner und Besucher der Wohnanlage nicht zu Schaden kommen. Doch wer ist dafür verantwortlich? Und welche Sicherheitsvorkehrungen sollte der Verantwortliche treffen?

Maßgeblich ist die so genannte Verkehrssicherungspflicht, die – nicht nur im Wohnungseigentum und im Mietrecht – auf § 823 BGB basiert. Dort ist geregelt,

dass „wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt“ zum Schadensersatz verpflichtet ist. Dabei muss es nicht immer um ein aktives Handeln gehen, das eine Verletzung verursacht hat. Haftbar ist auch, wer – und so wird es bei der Verkehrssicherungspflicht im Wohnungseigen- >>



Besonders im Herbst: Nasses Laub wird schnell zu einer gefährlichen Rutschpartie.

» tum in der Regel der Fall sein – es unterlässt, einen Schaden zu verhindern. Vereinfacht: jeder, der eine Gefahrenquelle schafft, ist auch dafür verantwortlich, Dritte davor zu schützen.

Vorkehrungen treffen – Gefahrenquellen beseitigen

Im Wohnungseigentum müssen also Vorkehrungen getroffen werden, die erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind, um Gefahren für Bewohner und Besucher der Wohnungsanlage zu beseitigen. Wichtig ist dabei, dass die Gefährdung vorhersehbar sein musste – der Verkehrssicherungspflichtige muss also solche Gefahrenquellen beseitigen, die bei sachgemäßer oder nicht ganz fernliegender bestimmungswidriger Benutzung der Wohnungsanlage drohen.

Das bedeutet auch, dass die Verkehrssicherungspflicht gegenüber all denjenigen Dritten greift, die sich berechtigt auf dem Grundstück oder in der Wohnungsanlage aufhalten, neben Mietern sind dies auch Besucher und Dienstleister, etwa Postboten oder Handwerker. Gegenüber Unbefugten bestehen in der Regel keine Verkehrssicherungspflichten, es sei denn, mit ihrem Fehlverhalten ist zu rechnen. Spielen regelmäßig Kinder in der Anlage – egal, ob es sich um Mieterkinder oder um Kinder handelt, die nicht in der Anlage wohnen, besteht ihnen gegenüber immer eine Verkehrssicherungspflicht und entsprechende Schutzmaßnahmen müssen ergriffen werden.

Potentielle Gefahrenquellen in WEG-Anlagen

Wichtig ist es, Gefahrenquellen in WEG-Anlagen zunächst zu identifizieren, um der Verkehrssicherungspflicht nachkommen zu können. Grundsätzlich müssen sowohl das Gebäude und dessen Bauteile, als auch jegliche Grundstücksflächen, etwa Grünanlagen, Wasser- und Wegeflächen, sicher gehalten werden.

Auf der Hand liegt beispielsweise die Sicherung der Zugangswege zum Haus und zu gemeinschaftlichen Einrichtungen,

etwa Mülltonnen und Stellplätzen. Diese müssen nicht nur frei von Hindernissen, etwa Schlaglöchern oder durchgedrungenem Wurzelwerk sein, sondern es muss auch eine das Jahr über funktionierende Beleuchtung gewährleistet werden. Im Winter ist darüber hinaus das Schneeräumen und Streuen Pflicht. Hier ist entscheidend, welche Vorkehrungen erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind. So reicht nach Ansicht des BGH etwa aus, einen breiten Streifen auf den Gehwegen sowie die Zugänge zum Grundstück und zum Gebäude frei zu räumen (BGH-Urteil v. 09.10.2003, Az. III ZR 8/03) – bei Bedarf auch mehrmals am Tag, nicht aber rund um die Uhr: üblicherweise definieren die Gemeindecassungen Zeiträume, in denen geräumt und gestreut werden muss. Außerhalb dieser Zeiträume muss der Streupflichtige nicht damit rechnen, dass jemand den Weg langläuft und dadurch zu Fall kommt (Beschluss OLG Koblenz v. 13.02.2015, Az. 3 U 1261/14).

Eine Gefahr kann auch von herabfallenden Gebäudeteilen, etwa Dachziegeln oder Antennen, und von abgebrochenen Ästen nach einem Sturm ausgehen. Aus der Rechtsprechung geht hervor, dass nicht nur jetzt im Herbst sondern in der Regel halbjährlich die Bäume auf dem Grundstück kontrolliert werden sollten (BGH-Urteil v. 04.03.2004, Az. III ZR 225/03 und Urteil OLG Hamm v. 04.02.2003, Az. 9 U 144/02).



Verkehrssicherungspflicht in Mietwohnungen

Die dargestellten Regelungen greifen insbesondere in WEG-Anlagen bzw. in selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Bei Mietwohnungen ist der Vermieter für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung verantwortlich – damit obliegt ihm auch die Verkehrssicherungspflicht. Nur in den vom Mieter allein genutzten Räumen innerhalb der Wohnung ist er selbst gegenüber seinen Gästen verkehrssicherungspflichtig. In Mehrfamilienhäusern kann die Verkehrssicherungspflicht auch für die gemeinschaftlich genutzten Flächen zumindest teilweise übertragen werden. So kann etwa mietvertraglich oder in der Hausordnung ausdrücklich vereinbart werden, dass die Mieter für das Schneeräumen und Streuen im Winter verantwortlich sind.

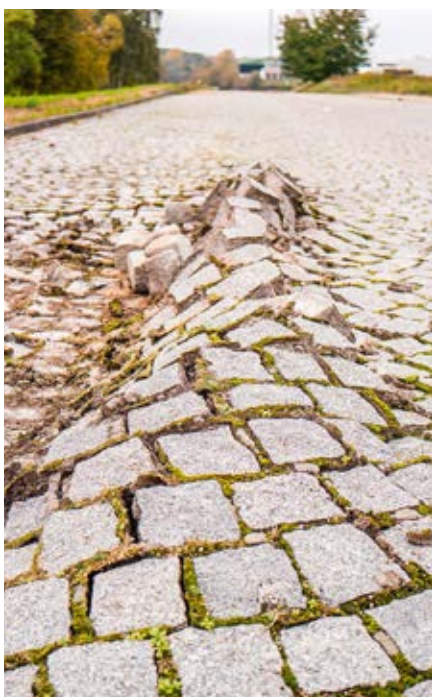
Kommt ein Besucher oder ein anderer Mieter zu Schaden, weil der mit Streuen beauftragte Mieter seiner Pflicht nicht nachgekommen ist, so kann der Vermieter unter Umständen dennoch haftbar gemacht werden. Diese so genannte „Haftung für Erfüllungsgehilfen“ greift nicht, wenn der Vermieter den Beauftragten sorgfältig ausgewählt und regelmäßig überwacht hat. Aber Achtung: hier werden strenge Anforderungen gestellt, Vermieter sollten ihre Aufsichtspflicht daher nicht vernachlässigen.

Besondere Maßnahmen sind erforderlich, wenn Kinder in der Anlage wohnen oder – befugt oder unbefugt – regelmäßig dort spielen. Klettergerüste und Rutschen müssen auf Mängel überprüft und die Kontrollgänge regelmäßig protokolliert werden. Aufzüge und Rolllöre sollen verkehrssicher sein. Ebenso müssen eventuell vorhandene Wasserflächen mit Gittern oder Zäunen abgesperrt sein, gefährliche Pflanzen, etwa Sträucher mit giftigen Beeren oder Bärenklau, sollten entfernt werden.

Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten in WEG-Anlagen

Die Verkehrssicherungspflicht ist grundsätzlich Aufgabe des Eigentümers bzw. der Eigentümergemeinschaft, das bedeutet, sie sind für die Einhaltung und Überwachung verantwortlich. Während die Verkehrssicherungspflicht im Sonder Eigentum ganz klar dem Eigentümer unterliegt, kann sie bei Sondernutzungsrechten auf die Gemeinschaft entfallen, sofern nicht konkret in der Teilungserklärung vereinbart wurde, dem Sondernutzungsberechtigten auch die Verkehrssicherungspflicht aufzuerlegen. Für das Gemeinschaftseigentum ist grundsätzlich stets die Eigentümergemeinschaft verantwortlich.

Die Eigentümergemeinschaft kann die Verkehrssicherungspflicht jedoch – ganz oder in Teilen – übertragen: In der Regel geschieht dies mit der Verwalterbestel-



Stolpersteine – hier sollte nachgebessert werden.



Gerade wenn Kinder in der Anlage wohnen, müssen Spielgerüste sicher sein.

lung, denn da die Verkehrssicherungspflicht eng mit der Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verknüpft ist, ist sie Teil der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, die in § 27 WEG geregelt sind. Aber auch die Übertragung bestimmter Teile der Verkehrssicherungspflicht auf ein externes Unternehmen, einen Hausmeister oder eine Reinigungskraft, ist möglich. In jedem Fall befreit eine solche Vereinbarung, mit der die Verkehrssicherungspflicht übertragen wird, die Eigentümergemeinschaft nicht davon, den Beauftragten, also in der Regel den Verwalter, zumindest stichprobenartig kontrollieren (BGH-Urteil v. 27.11.1984, Az. VI ZR 49/83). Insbesondere müssen potenzielle Gefahrenquellen gemeldet werden, damit der Verwalter seiner Pflicht nachkommen kann. Auch der Verwalter kann einen Dritten mit Teilbereichen der Verkehrssicherung beauftragen – etwa einen Räum- und Streudienst im Winter – und muss dessen Arbeit regelmäßig überwachen und kontrollieren.

Darüber hinaus ist für Eigentümer ein Blick in die Hausordnung oder die Gemeinschaftsordnung ratsam: trotz Verwalterbestellung kann ihre Mithilfe bei der Verkehrssicherung gefordert sein. Der BGH entschied allerdings mit Urteil vom 09.03.2012, dass eine Verpflichtung zum Laubräumen oder zur Treppenhausreinigung nur durch eine Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern erfolgen kann, nicht durch einen Mehrheitsbeschluss der WEG (Az. V ZR 161/11).



Ralf Endres
Prokurist Wohnbau
Service Bonn

Wohnimmobilien finanzieren – nüchtern betrachtet

Im Durchschnitt kaufen die Deutschen in ihrem Leben nur eine Immobilie. Die Erfahrungen des Kreditvermittlers Interhyp AG zeigen, dass Erstkäufer häufig dieselben Fehler bei der Finanzierung begehen. So muss man fürs eigene Haus oder die Eigentumswohnung nicht unbedingt den Gürtel enger schnallen. Durchschnittlich dauert eine Immobilienfinanzierung zwischen 20 und 30 Jahren. Dabei sollte die Finanzierung des Eigenheims so aufgebaut sein, dass auch nach dem Kauf Restaurantbesuche, Urlaubsreisen oder Hobbies möglich sind. Wenn nicht, sollte man sich lieber nach einer anderen Immobilie umsehen, die finanziell nicht einengt und Puffer für unvorhersehbare Ausgaben erlaubt. Online-Rechentools helfen dabei, vor dem Kauf einen realistischen Kassensturz vorzunehmen.

Gewarnt wird auch vor der Auffassung, im jetzigen Zinstief könne sich jeder eine Immobilie leisten. Zwar pendeln die Zinsen für 10-jährige Immobilienkredite derzeit vielfach um zwei Prozent und dementsprechend sind die monatlichen Kreditraten günstig wie lange nicht. Allerdings sind die Immobilienpreise in den Großstädten in den vergangenen Jahren auch deutlich gestiegen. Vor allem in Metropolen geht die Gleichung „Kaufen statt Mieten“ oft nicht auf, weil der Zinsvorteil den Preisanstieg bei Weitem nicht wettmacht.

Da auch die durchschnittliche Eigenkapitalquote seit Beginn der Bankenkrise gewachsen ist, finanzieren die Deutschen heute nicht mit mehr, sondern mit weniger Fremdkapital als früher – trotz niedriger Zinsen. Fachleute sehen deshalb nicht, dass etwa eine Immobilienblase wie früher in Spanien oder Irland droht.

Ihr
Ralf Endres

Kunden fragen – die Wohnbau Service antwortet!

BEIRATSWAHL

Wie viele Mitglieder hat der Beirat?



Die Amtszeit des aktuellen Beirats unserer WEG endet demnächst und ich möchte mich als neues Beiratsmitglied zur Wahl stellen. Ich kandidiere dabei gemeinsam mit zwei Miteigentümern. Zur Zeit besteht der Beirat unserer Wohnungseigentümergeinschaft aus zwei Mitgliedern – das ist aber doch falsch, oder? Müssten es nicht drei sein? – Helmut M. aus B.

In der Tat bestimmt § 29 Absatz 1 WEG, dass Verwaltungsbeiräte aus drei Mitgliedern, also einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern, zu bestehen haben. Das bestätigte auch der BGH mit Urteil vom 04.12.2009 (Az. V ZR 44/09). Jedoch können durch einen nicht angefochtenen Mehrheitsbeschluss auch mehr oder weniger Beiräte bestellt werden, sofern sich Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung nichts Gegenteiliges ergibt.

Schwieriger steht es um Ihre gemeinsame Kandidatur mit Ihren Miteigentümern. Eine so genannte „Blockwahl“ wird in der Regel als nicht zulässig angesehen. Mindestens müssten

aber sämtliche im Block gewählten Eigentümer über die einfache Mehrheit verfügen. Grundsätzlich sollte die Wahl aber per separater Abstimmung für jedes Mitglied erfolgen. Die (drei) Beiratsmitglieder können dann anschließend unter sich einen Vorsitzenden bestimmen.

Bestimmt die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung keine vom Gesetz abweichende Anzahl der Beiratsmitglieder und erreichen in der Wahl nicht drei Wohnungseigentümer die einfache Mehrheit, so sind übrigens nicht automatisch diejenigen in den Beirat gewählt, die über die einfache Mehrheit verfügen. Die Wahl gilt insgesamt als abgelehnt.

Zuletzt sollte bei der Wahl des Beirats auch über dessen Amtszeit abgestimmt werden: Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Amtszeit des Beirats nicht zeitgleich mit der des Verwalters endet. Nur so kann notfalls der Beiratsvorsitzende eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn die Bestellung des Verwalters abgelaufen ist.

ANLIEGERPFLICHT

Pflicht zur Straßenreinigung

Meine Mutter ist 93 Jahre alt und für ihr Alter noch recht fit, aber dennoch körperlich eingeschränkt. Vom Ordnungsamt kam nun die Aufforderung, sie solle sich um die Reinigung und die Schneeräumung auf dem anliegenden Straßengrundstück und dem Fußweg kümmern. Ich frage mich: Wie kann das sein? Meine hochbetagte Mutter ist nicht dazu in der Lage, so körperlich anstrengende Arbeiten auf sich zu nehmen. Muss sie nun wirklich mit ihren 93 Jahren noch fegen und Schnee räumen? – Stefan K. aus I.



Straßenreinigung und Räumung sind – wie auch die Straßengesetze – Ländersache. Ein Beschluss des VG Berlin bestätigte im November letzten Jahres jedoch die bisher überwiegende Rechtsprechung: Die Pflicht, die Straße und den Gehweg zu reinigen, knüpft an die Stellung als Anlieger an. Das Lebensalter wird dabei nicht berücksichtigt (Az. VG 1 L 299.14). Wenn Anlieger körperlich nicht dazu in der Lage sind, die Straße zu reinigen, müssen sie die Reinigung veranlassen und jemanden aus dem privaten Umfeld oder einen Reinigungsdienst beauftragen. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, bei der Stadt einen Antrag auf Übernahme der Reinigung zu stellen, wenn ein Anlieger gesundheitlich oder finanziell nicht in der Lage ist, die Reinigung zu übernehmen. Auch bei vorübergehender Leistungsunfähigkeit kann ein solcher Antrag gestellt werden.

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Teilnahme von Angehörigen an der Eigentümerversammlung



Bei uns steht bald die nächste Eigentümerversammlung an. Da unsere erwachsene Tochter sich künftig um die Wohnung kümmern soll, wenn wir irgendwann nicht mehr dazu in der Lage sind, würden mein Mann und ich sie gerne mitnehmen. So kann sie sich schon mal mit den Abläufen einer Versammlung vertraut machen und mit unserer Hilfe lernen, was es alles zu tun gibt. Andere Eigentümer haben aber schon jetzt gesagt, dass das nicht geht. Stimmt das? Wir haben ja einen guten Grund, weshalb wir sie dabei haben wollen. Außerdem beteiligt sie sich ja nicht, sondern hört nur zu. – Beate O. aus T.

STEUERRECHT

Erbschaftsteuerbefreiung bei Wohnungseigentum

Nach dem Tod meiner Mutter habe ich ihren Miteigentumsanteil an der gemeinsamen Wohnung meiner Eltern geerbt. Mein Vater würde gerne weiterhin in der Wohnung meiner Eltern wohnen bleiben und ich möchte ebenfalls nicht, dass er in seinem hohen Alter noch einmal umziehen muss. Wir haben uns deshalb geeinigt, dass er die Wohnung unentgeltlich weiter nutzt – die halbe Wohnung gehört ihm ja ohnehin. Allerdings habe ich jetzt die Befürchtung, dass ich dadurch Erbschaftsteuer zahlen muss. Stimmt das? Die Wohnung wird ja weiterhin durch ein Familienmitglied genutzt – ist das Erbe dann nicht erbschaftsteuerfrei? – Denise M. aus S.

Ein Erbe am Wohnungseigentum ist nach § 13 Absatz 1 Nr. 4c Erbschaftsteuergesetz nur dann erbschaftsteuerfrei, wenn der Erblasser bis zu seinem Tod die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen daran gehindert war und wenn der Erbe die Wohnung unverzüglich selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Darüber hinaus darf die Wohnfläche der Wohnung 200 m² nicht übersteigen. Mit Urteil vom 24.03.2015 (Az. 1 K 118/15) ent-

Für Wohnungseigentümerversammlungen besteht tatsächlich der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Das bedeutet, dass die Teilnahme Dritter, die nicht Eigentümer sind, grundsätzlich nicht zulässig ist. Beschlüsse, die während der Teilnahme unberechtigter Dritter gefasst wurden, können erfolgreich angefochten werden (Urteil BayObLG v. 21.08.2003, Az. 2 Z BR 52/03).

Konkret bedeutet das: Die Miteigentümer können Beschlüsse, anfechten, wenn die Teilnahme ihrer Tochter sich auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Dabei reicht es schon, wenn Sie vermutlich anders abgestimmt hätten, wäre ihre Tochter nicht anwesend gewesen. Sollten Sie Ihre Tochter dennoch mitnehmen, so muss sie vom Verwalter von der Teilnahme ausgeschlossen werden, da ihre Teilnahme nicht im Interesse aller Wohnungseigentümer steht.

Zulässig ist die Teilnahme von Nichteigentümern übrigens dann, wenn der Eigentümer schützenswerte Interessen hat, etwa eine Krankheit oder eine Behinderung, die die Anwesenheit des Dritten erfordern. Gleiches gilt auch, wenn ein Dolmetscher einen sprachunkundigen Ausländer begleitet (Beschluss AG Hamburg-Altona v. 27.06.2005, Az. 303II8/05b). Insbesondere unzulässig ist in der Regel die Anwesenheit eines rechtlichen Beraters, etwa eines Rechtsanwaltes. Teilnahmeberechtigt sind aber Mitarbeiter des Verwalters, die den Verwalter bei seinen Aufgaben unterstützen. Diese sind ohnehin vertraglich zur Verschwiegenheit verpflichtet.



schied das Hessische Finanzgericht, dass die Wohnung den „Mittelpunkt des familiären Lebens des Erben“ bilden muss. Wohnt nach dem Tod Ihrer Mutter nun Ihr Vater allein in der Wohnung, ist diese Voraussetzung nicht erfüllt – es handelt sich dann nämlich nicht um eine Selbstnutzung zu Ihren eigenen Wohnzwecken. Zur Zeit ist dieses Verfahren beim Bundesfinanzhof anhängig (Az. II R 32/15). Die Frage, ob es für die Erbschaftsteuerbefreiung auch notwendig ist, dass die Wohnung als persönlicher Lebensmittelpunkt genutzt wird, wenn der Erbe – wie Sie – lediglich Miteigentümer ist, muss noch geklärt werden.

WEG GRUNDLAGEN

Die Tücken der Teilungserklärung

In der Teilungserklärung sind die Grundlagen der WEG geregelt. Sie gibt Antwort auf alle rechtlichen und finanziellen Fragen rund um das Wohnungseigentum – kann aber auch einige Tücken mit sich bringen. Daher gilt es, ein paar Dinge zu beachten.



Für WEGs ist die Teilungserklärung eine wichtige Grundlage: Wie ist die Wohnanlage aufgeteilt? Welche Räume gehören der Gemeinschaft? Welche Regeln gelten für die Eigentümersammlung und das alltägliche Miteinander? Die Teilungserklärung liefert Antworten zu vielen Fragen der Wohnungseigentümer. Beiräte und Eigentümer müssen sich daher mit ihr auseinandersetzen, ihre Bestimmungen verstehen und wissen, welche Fallstricke sich ergeben können. Gerade von neuen WEG-Mitgliedern, die sich gerade erst „eingekauft“ haben, wird das häufig unterschätzt.

Was genau ist die Teilungserklärung?

Die Teilungserklärung besteht aus zwei Komponenten und bildet damit das „Grundgesetz der WEG“. Neben der for-

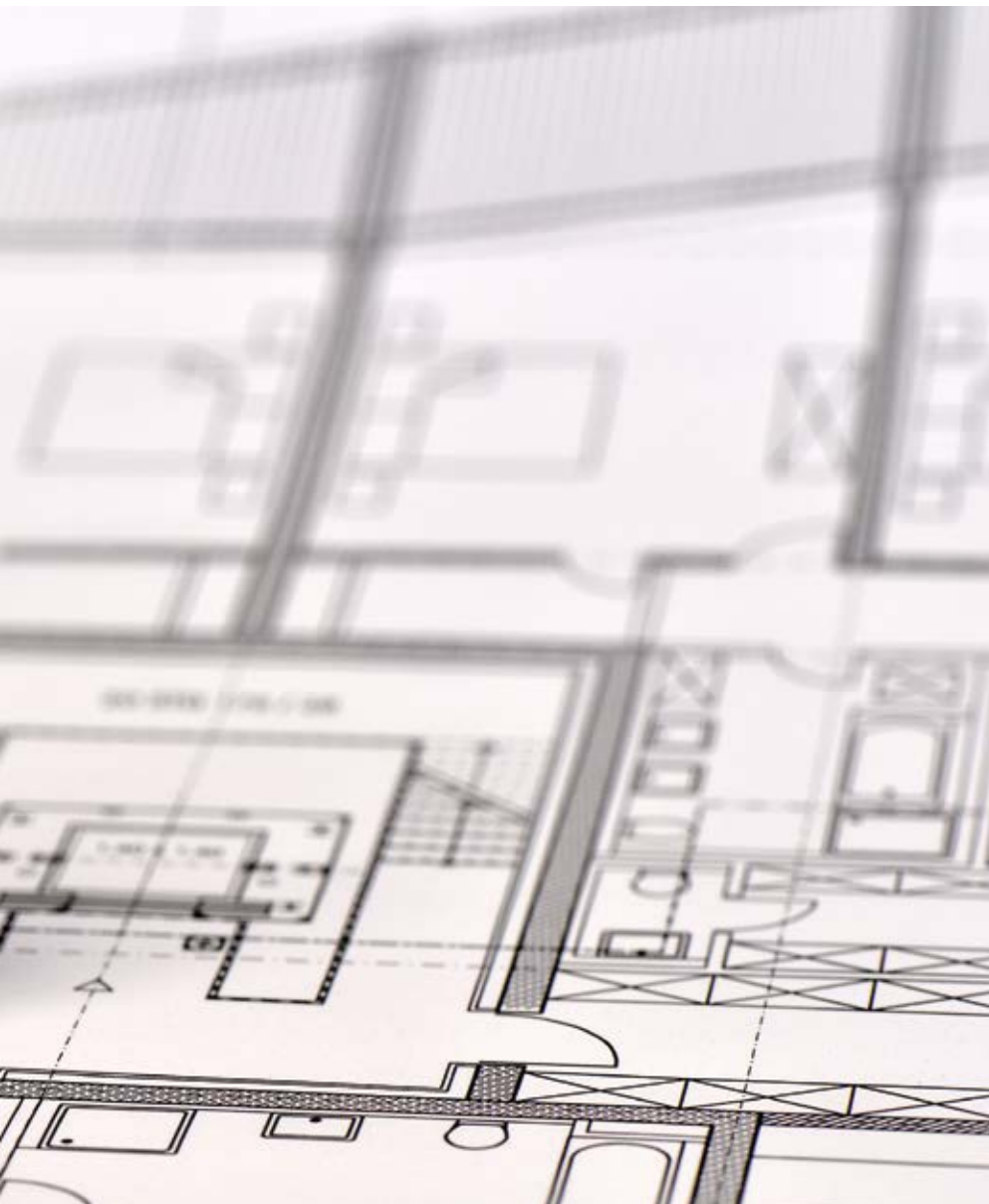
mellen Aufteilung der Wohnanlage in Sonder- und Gemeinschaftseigentum und Bestimmungen zu Sondernutzungsrechten enthält die Teilungserklärung die Gemeinschaftsordnung der WEG. Rechtlicher Rahmen für die Teilungserklärung ist das Wohnungseigentumsgesetz – jedoch kann davon abgewichen werden. In der Regel kümmert sich bei Bestandsimmobilien derjenige Besitzer um die Teilungserklärung, der die Anlage von Miet- in Eigentumswohnungen umwandelt. Bei Neubauten erstellt sie meist der Bauträger.

Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde und wird, wenn die Eigentümergemeinschaft entsteht, ins Grundbuch eingetragen. Damit ist sie für die Wohnungseigentümer verbindlich. Änderungen an der Teilungserklärung können die Wohnungseigentümer nur einstimmig beschließen. Anschließend müssen auch Änderungen

ins Grundbuch eingetragen werden. Für Käufer gilt: Mit dem Erwerb der Wohnung wird die Teilungserklärung Teil des Kaufvertrages – daher müssen Käufer die Teilungserklärung vorab genau lesen und sie so, wie sie ist, akzeptieren.

Was ist bei der formellen Aufteilung der Wohnanlage durch die Teilungserklärung zu beachten?

Die wichtigste Funktion der Teilungserklärung ist die Differenzierung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Räume die zu einer bestimmten Wohnung gehören und damit im Sondereigentum eines Eigentümers liegen, müssen in einem Aufteilungsplan mit einer jeweils gleichen Nummer markiert werden. Das betrifft neben den Wohnräumen auch Kellerräume, eine Terrasse oder ein Fahrradstellplatz. Eine fehlende oder falsche Zuordnung führt



dazu, dass die Räume nicht dem Sondereigentum zugeordnet werden können, selbst wenn im Kaufvertrag den Raum als Sondereigentum deklariert wurde. Deshalb ist ein solcher Aufteilungsplan für die Eintragung der Teilungserklärung ins Grundbuch notwendig!

Für das Gemeinschaftseigentum gilt, dass die dazu gehörigen Gebäudeteile, etwa Flure und Aufzüge, aber auch Fenster, Balkone oder Gärten, aufgelistet werden müssen. Mit der Teilungserklärung kann übrigens kein Sondereigentum an Gebäudeteilen begründen, die zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Das gilt etwa für Fenster als konstruktive und architektonisch-gestaltende Bauteile – nur der Innenanstrich der Rahmen oder die Fenstergriffe können dem Sondereigentum zugeordnet werden.

Wichtig ist diese Abgrenzung nicht nur, weil gerade hinsichtlich der Nutzung

verschiedener Gebäudeteile Uneinigkeit herrschen kann, sondern auch, weil sich die Kostenverteilung häufig nach den Sondereigentumsanteilen richtet.

Was genau regeln Nutzungsvorgaben und Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung?

Über die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum hinaus beinhaltet die Teilungserklärung Nutzungsvorgaben zu bestimmten Räumen und Regelungen zu Sondernutzungsrechten. Das beantwortet zum Beispiel die Frage, ob eine Wohnung auch als Ferienwohnung oder gar gewerblich, etwa als Büro oder als Praxis, genutzt werden kann.

Für Eigentümer häufig von noch größerem Interesse sind die Bestimmungen zu den Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum: nicht nur ist in der Teilungserklärung geregelt, zu welcher

Wohnung Sondernutzungsrechte – etwa am Garten oder an einem Autostellplatz – gehören, sondern auch, wie dieses Sondernutzungsrecht ausgestaltet ist. So kann zum Beispiel die Höhe des Gartenzauns festgelegt sein oder der Bau eines Gartenhäuschens untersagt werden.

Was regelt die Gemeinschaftsordnung?

Die Gemeinschaftsordnung ist eine Art Satzung der WEG und beinhaltet alle Rechten und Pflichten der Eigentümer. Nicht nur das Verhältnis der Eigentümer zueinander ist hier häufig – ähnlich wie in einer Hausordnung – geregelt, sondern auch die Beziehung der Eigentümer zur Hausverwaltung. So kann etwa die Bestellung eines ersten Verwalters dort geregelt sein, aber auch Bestimmungen zur Eigentümerversammlung. Besonders die Frage, wie das Stimmrecht ausgestaltet ist, also ob nach Objekt-, Kopf- oder Wertprinzip abgestimmt wird, kann oft mit Blick in die Teilungserklärung beantwortet werden.

Was unterscheidet die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung von einer „Vereinbarung der Wohnungseigentümer“?

Nicht nur mit der Teilungserklärung sondern auch mit einer Vereinbarung, der alle Wohnungseigentümer zugestimmt haben, kann die WEG vom Wohnungseigentumsgesetz abweichen. Die Teilungserklärung wird jedoch vorab – vom Bau-träger oder bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – erstellt. Häufig haben die Eigentümer darauf keinen Einfluss, können aber die in der Teilungserklärung festgelegten Regelungen nur mit der Zustimmung aller ändern.

Worauf ist beim Stimmrecht zu achten?

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht ein so genanntes Kopfprinzip für die Stimmrechtsregelungen bei der Eigentümerversammlung vor. Das bedeutet, dass jeder Eigentümer unabhängig von der Größe und Zahl der ihm gehörenden Wohnungen eine Stimme hat. In der Teilungserklärung kann aber auch vereinbart werden, dass sich das Stimmrecht nach der Zahl der Wohnungen oder den Miteigentumsanteilen richtet. Gerade wenn es in der Anlage einen Groß- oder Mehrheitseigentümer gibt, führt dies dazu, dass der Einfluss der übrigen Miteigentümer erheblich sinkt.

PROZESSRECHT

Streit über das Sondereigentum ist eine allgemeine Zivilsache

BGH, Beschluss v. 11.06.2015, V ZB 34/13

Geht es im Streit zwischen Wohnungseigentümern um den Umfang oder um Ansprüche aus dem Sondereigentum, so handelt es sich dabei nicht um eine WEG-Sache im Sinne des § 43 Nr. 1 WEG, sondern vielmehr um eine allgemeine Zivilsache.

Zum Hintergrund: Im konkreten Fall stritten zwei Wohnungseigentümer darüber, in wessen Sondereigentum eine Kellerfläche läge. Der klagende Eigentümer war der Ansicht, die Fläche sei ihm im Rahmen der Teilungserklärung als Abstellraum zugewiesen worden, der beklagte Eigentümer beanspruchte die Fläche hingegen für sich. Nach erstinstanzlichem Urteil des AG Wiesbaden warf die Berufung die Frage

nach der Zuständigkeit auf. Die Zuständigkeit für Berufungen bei WEG-Sachen liegt beim zuständigen Oberlandesgericht, hier dem OLG Frankfurt, bei zivilrechtlichen Streitigkeiten jedoch beim zuständigen Landgericht, hier also dem LG Wiesbaden.

Der BGH wertete den Fall als Zivilsache und begründete dies damit, dass es sich beim Sondereigentum nicht um ein Recht aus dem Gemeinschaftsverhältnis der WEG, sondern um einen Teil ihrer sachenrechtlichen Grundlagen handele. Diese fielen nicht unter § 43 Nr. 1 WEG. Anders wäre der Fall zu werten gewesen, wenn die Parteien über die Nutzung von Gemeinschaftseigentum oder über die Ausübung ihrer Rechte aus dem Sondereigentum uneinig gewesen wären.

WOHNUNGSVERKAUF

Mieter hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

BGH, Urteil v. 21.01.2015, VIII ZR 51/14

Verkauft ein Eigentümer seine Mietwohnung, und informiert den Mieter vorab nicht über sein Vorkaufsrecht, so kann der Mieter unter Umständen hohe Schadensersatzforderungen geltend machen. Das hat der BGH entschieden.

Zum Hintergrund: Vor dem Verkauf seiner Wohnung hatte der Eigentümer die klagende Mieterin nicht über ihr Vorkaufsrecht unterrichtet. Ein Dreivierteljahr später bot der neue Eigentümer der Wohnung diese der Mieterin an - und verlangte 80.000 Euro mehr, als er selbst beim Kauf gezahlt hatte. Diesen Betrag forderte die Mieterin als entgangenen Gewinn vom ehemaligen Eigentümer. Ihre Begründung: hätte er sie auf ihr Vorkaufsrecht hingewiesen, so hätte sie die Wohnung neun Monate früher und 80.000 Euro günstiger erwerben können.

§ 577 BGB gewährt Mietern ein Vorkaufsrecht, sofern die Wohnung während der Mietdauer erstmalig in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Zwar ist im fraglichen Paragraphen nicht die Rede von einem Schadensersatzanspruch, dennoch stimmte der BGH der Mieterin zu: ein Anspruch auf den entgangenen Gewinn kann Mietern auch dann zustehen, wenn das Vorkaufsrecht nicht mehr durchsetzbar ist, weil der ursprüngliche Vermieter nicht mehr Eigentümer der Wohnung ist.

GRUNDBUCHEINTRAGUNG

Kein Sondereigentum an nicht in sich abgeschlossenen Räumen

KG, Beschluss v. 06.01.2015, 1 W 369/14

Voraussetzung für die Begründung von Sondereigentum ist, dass der Raum in sich abgeschlossen ist. Nur dann kann der Raum auch als Sondereigentum in das Grundbuch eingetragen werden. Dies hat das Kammergericht Berlin entschieden.

Zum Hintergrund: Ein Raum ist „in sich abgeschlossen“ wenn er „nicht ohne weiteres zugänglich“ ist, also etwa durch Decken oder Wände begrenzt ist. Terrassen und Balkone können Sondereigentum sein, wenn sie aufgrund ihrer Lage nur durch das Sondereigentum, in der Regel die Wohnung, betreten werden können. An ebenerdigen Terrassen, die zum Garten hin nicht durch einen Zaun begrenzt sind, kann daher kein Sondereigentum sondern lediglich ein Sondernutzungsrecht begründet werden.

Das Kammergericht Berlin entschied im vorliegenden Fall, dass das Grundbuchamt den Antrag aus der Teilungserklärung, die ebenerdige Terrasse als Sondereigentum einzutragen, zu Recht abgelehnt hatte. Die Terrasse war nicht ausreichend zum Garten hin begrenzt. Trotzdem kann etwa KFZ-Stellplätzen Sondereigentum begründet werden, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnbau Service Bonn GmbH
Postfach 20 04 65, 53134 Bonn
Telefon 0228 / 32 00
www.wohnbau-service.de

Verantwortlich

Ralf Endres
www.weg-hausverwaltung.net
serv4u@wohnbau-service.de

Redaktion und Gestaltung

ergo Kommunikation
GmbH & Co. KG, Köln

Druck

Kehrberg Druck Produktion
Service, Berlin