

Allgemeines zur Eigentumswohnung

Dieses Merkblatt soll einen Überblick bieten über das Recht der Eigentumswohnung, d.h. insbesondere die Gründe für die Schaffung von Sondereigentum (Ziff. I.), die Wege zur Begründung grundbuchlichen Sondereigentums (Ziff. II.), die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung (Ziff. III.), die Rechtsfigur des Verbandes der Wohnungseigentümer (Ziff. IV.), Veränderungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft (Ziff. V.) und Besonderheiten bei der Veräußerung von Sondereigentum (Ziff. VI.) darstellen und abschließend Besonderheiten im Zusammenhang mit vermieteten Eigentumswohnungen (Ziff. VII.) behandeln. Dabei wird der juristische Begriff des Sondereigentums verwendet, der sowohl das sog. Wohnungseigentum (d.h. eine zu Wohnzwecken dienende, abgeschlossene Einheit, landläufig als **Eigentumswohnung** bezeichnet) als auch das sog. Teileigentum (eine zu gewerblichen Zwecken dienende, selbstständige Eigentumseinheit) einschließt.

Die persönliche Beratung im Vorfeld einer notariellen Gestaltung von Teilungserklärungen, Änderungen einer Teilungserklärung oder der Veräußerung von Sondereigentum kann zwar nicht ersetzt, wohl aber vorbereitet und erleichtert werden.

Gesetzliche Grundlage des »Eigentumswohnungsrechts« ist das sog. »Gesetz über das Wohnungseigentum« aus dem Jahr 1951, das zwischenzeitlich häufig, vor allem zum 01.07.2007, geändert wurde und im Folgenden kurz als WEG zitiert wird.

I. Motive für das Sondereigentum

Die Möglichkeit, selbstständig grundbuchfähige Eigentumswohnungen in einem einheitlichen Baukörper zu bilden, hat die Schwelle für den Erwerb eigenen Eigentums, sei es zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung, deutlich gesenkt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, da nur auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, deutlich geringer, zudem fließt der Grund und Boden nur zu einer geringen Quote mit ein. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (und bei entsprechender Vollmacht häufig auch des Sondereigentums) kann in die Hand professioneller Personen (sog. Verwalter) gelegt werden, sodass bis auf die jährliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung wenig administrativer Aufwand beim Sondereigentümer verbleibt und auch die Nebenkostenabrechnung mit einem etwaigen Mieter erleichtert wird.

Jede Sondereigentumseinheit bildet ein **wirtschaftlich und rechtlich selbstständiges Objekt**, das separat veräußert, belastet oder vererbt werden kann. Damit werden Auseinandersetzungen von Personenmehrheiten erleichtert: Befürchten z.B. die Eltern, dass ihre Kinder, wenn sie das Zwei-Familien-Haus als Miteigentümer übertragen erhalten, sich über die Verwaltung und Nutzung nicht einigen können, könnten nach dem WEG zwei rechtlich selbstständige Einheiten geschaffen und damit solche Konflikte weitgehend vermieden werden. Denn anders als bei ideellem Miteigentum (sogenanntem Bruchteilseigentum) kann dann keines der Kinder die Teilungsversteigerung des Anwesens betreiben.

Auch in **einkommensteuerlicher Hinsicht** zählt jede Sondereigentumseinheit als eigenständiges Objekt. Jeder Wohnungseigentümer kann im Falle einer Vermietung Abschreibungen nach dem EStG geltend machen. Diese Abschreibungen erfolgen in voller Höhe, nicht nur beschränkt auf ihren Miteigentumsanteil, wie es bei schlichtem Bruchteilseigentum der Fall wäre.

Schließlich hat sich das Sondereigentum ein weites Anwendungsgebiet auch außerhalb des Geschosswohnungsbaus eröffnet, bspw. bei **Reihenhaussiedlungen**: Die gemeinschaftlich genutzten Teile, wie etwa Ver- und Entsorgungsleitungen, Spielplatz, Mülltonnenlagerbereich etc.) verbleiben im Gemeinschaftseigentum, das jeweilige Reihenhaus wird als Sondereigentum gebildet und die Gartenflächen dem jeweiligen Reihenhaus als sog. Sondernutzungsrecht zugewiesen. Es befinden sich hier mehrere Sondereigentumseinheiten nicht übereinander (wie im Geschosswohnungsbau), sondern nebeneinander.

II. Begründung von Sondereigentum

Wohnungs- oder Teileigentum besteht in rechtlicher Hinsicht aus der unlösbaren Verbindung zweier Elemente: eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück und Raumeigentum an Teilen eines Gebäudes (als **Wohnungseigentum** bezeichnet, sofern diese Räume zu Wohnzwecken dienen, sonst als **Teileigentum** bezeichnet). Die Summe aller Miteigentumsanteile muss 1/1 ergeben, mit jedem Miteigentumsanteil muss ein Sondereigentum verbunden sein und umgekehrt.

Das Grundstück selbst bildet notwendigerweise sog. **Gemeinschaftseigentum**, das allen Sondereigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander gemeinsam gehört. Die am Grundstück ausgewiesene Miteigentumsquote bildet damit zugleich den Schlüssel für die Zuteilung des sonstigen Gemeinschaftseigentums im Gebäude, z.B. des Treppenhauses, der Heizanlage, der Fassade und des Daches. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind alle tragenden Teile des Gebäudes, das Dach und die Fassade, die zum gemeinsamen Gebrauch dienende Räume wie Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlagen und

die Zugangsräume zu diesen Anlagen. Alle anderen Räume sind sondereigentumsfähig. Soweit sich jedoch Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z.B. Leitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. **Balkone** sind als Auskragung der Fassade nur zum Teil (z.B. hinsichtlich des Oberflächenestrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind, wie etwa Terrassen und Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, Wohnungseingangstüren, Terrassen etc., durch sog. **Sondernutzungsrechte** im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (hierzu Ziff. III.) eine Zuordnung zu einer einzelnen Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden kann, die dem Sondereigentum wirtschaftlich nahekommt.

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass die Bildung von Sondereigentum sich urkundlich ebenfalls aus zwei Elementen zusammensetzen muss: aus einem Textteil, der die Größe der einzelnen Miteigentumsanteile wiedergibt (Teilungserklärung« im engeren Sinn) und aus einem Planteil, in dem die mit diesem Miteigentumsanteil verbundenen Räumlichkeiten exakt dargestellt werden (sog. Aufteilungspläne).

Die Aufteilung nach dem WEG kann rechtlich auf zweierlei Weise erfolgen: durch **Teilung im Eigenbesitz des Eigentümers** (gem. § 8 WEG) – einerseits – oder durch **vertragliche Vereinbarung mehrerer Miteigentümer** untereinander – andererseits (§ 3 WEG).

Die **Teilungserklärung** selbst bedarf Grundbuchrechtlich nach § 29 GBO zumindest der notariellen Beglaubigung. In der Praxis wird jedoch ganz überwiegend die Form der **notariellen Beurkundung** gewählt. Bei der vertraglichen Vereinbarung von Sondereigentum muss nämlich gem. § 4 Abs. 3 WEG die Verpflichtung zur Bildung des Sondereigentums beurkundet werden; ferner muss häufig auf die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung nach § 13a BeurkG verwiesen werden, was bei einem bloß beglaubigten Text nicht möglich ist.

Zur Beurkundung der Teilungserklärung sind ferner eine **Baubeschreibung** sowie die sog. **Aufteilungspläne** erforderlich (Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte, – jeweils im Maßstab 1:100, sowie Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan). Diese Aufteilungspläne müssen sich auf den Zustand des Gebäudes beziehen, wie er nach Durchführung der Umbaumaßnahmen bzw. Baumaßnahmen bestehen wird. Der darin enthaltene Zustand sollte baurechtlich genehmigt sein oder keiner Baugenehmigung bedürfen, da die Behörde bei der Bescheinigung der Abgeschlossenheit auch prüft, ob die Baugenehmigungsbehörde einzuschalten ist.

In diesen Aufteilungsplänen sind durch Zahlen alle Räume, die zu einer Sondereigentumseinheit zusammengefasst sind, mit derselben Ziffer zu bezeichnen (z.B. alle Räume einer Wohnung und

der zugeordnete Kellerraum). Diejenigen Räume, die Gemeinschaftseigentum sind (Flur im Keller, Treppenhaus etc.) bleiben ohne Nummer.

Sofern sich auf dem Grundstück **Garagen oder Tiefgaragenstellplätze** befinden, ist es ratsam, diese ebenfalls als selbstständige Teileigentumseinheiten zu bilden, d.h. jeweils mit einer fortlaufenden weiteren Nummer im Kreis zu versehen. Auf diese Weise ist es möglich, sie getrennt zu verkaufen, auch an Erwerber, die nicht bereits eine Wohnung oder eine Gewerbeeinheit in derselben Eigentumsanlage innehaben oder miterwerben. Soweit es sich um Mehrfachstellplätze (z.B. Duplex oder Vierfachparker) handelt, erhält die gesamte Doppel- bzw. Vierfachparkereinheit eine Nummer; die einzelnen Paletten können dennoch selbstständig verkauft werden.

Oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück können jedoch nicht als selbstständige Teileigentumseinheiten gebildet werden. Insoweit können nur Sondernutzungsrechte (hierzu Ziff. III. 4.) geschaffen und einzelnen Eigentumseinheiten in der WEG-Anlage zugeordnet werden. Am wenigsten Probleme bereitet es, wenn die Sondernutzungsrechte bereits bei Begründung des Wohnungseigentums einer konkreten Eigentumseinheit zugeteilt werden können; in diesem Fall werden sie bezeichnet mit SNR. zu Whg. 3 bzw. SNR. zu Teileigentum 3. Ist eine solche sofortige Zuordnung nicht möglich, können die Sondernutzungsrechte auch aufschiebend bedingt bestellt werden; in diesem Fall entstehen sie erst mit der Zuordnungserklärung im einzelnen Kaufvertrag. Erfolgt eine solche Zuordnung nicht, können Sondernutzungsrechte nicht mehr gebildet werden.

Aus diesem Grund gehen teilende Eigentümer bei großen Anlagen zunehmend dazu über, eine sog. **Parkeinheit** zu bilden, z.B. einen Tiefgaragenstellplatz oder einen Kellerraum, die selbstständiges Teileigentum bilden und denen alle Sondernutzungsrechte zunächst zugeordnet werden. Beim jeweiligen Verkauf kann dann das vom Erwerber gewünschte Sondernutzungsrecht von dieser Parkeinheit abgetrennt und seiner erworbenen Sondereigentumseinheit auch im Grundbuch zugeordnet werden. Vorstehendes gilt entsprechend für andere Sondernutzungsrechte auf dem Grundstück, etwa für **Gartenflächen**, die zur ausschließlichen Nutzung bestimmter Eigentümer stehen sollen.

Ferner ist notwendig die **Miteigentumsanteil-Liste**. Die Größe der Miteigentumsanteile ist frei bestimmbar, allerdings sollte beachtet werden, dass mangels abweichender Regelung die Nutzen und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richten. Zu bedenken ist ferner, dass das öffentliche Abgabenrecht sich zwingend, d.h. unabhängig von der Regelung in der Teilungsurkunde, bei der Berechnung (von z.B. Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz) sich nach den Miteigentumsanteilen richtet. Bei der Festsetzung der Tausendstel-Miteigentumsanteile orientiert man sich am zweckmäßigsten nach dem Verhältnis der Wohnflächen, wobei

Kellerräume außer Betracht bleiben, oder nach den Verkehrswerten der Einheiten. In den Dachgeschossebenen sind Dachschrägen zwischen 1 m und 2 m lichter Höhe lediglich zur Hälfte anzusetzen. Balkone werden üblicherweise zu einem Drittel berücksichtigt, Terrassenflächen bleiben außer Betracht.

Diese Pläne bedürfen der sog. **Abgeschlossenheitsbescheinigung** durch das Bauaufsichtsamt. Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor der Beurkundung der Teilungserklärung vorliegt; allerdings ist dies ratsam, da sonst bei Beanstandungen oder Auflagen des Bauamts ein Nachtrag zur Teilungserklärung mit neuen Plänen gefertigt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die gebildeten Einheiten räumlich abgeschlossen sind, insbesondere über eigene Küche und Toilette verfügen.

Ein Exemplar der gesamten Planunterlagen verbleibt beim Bauordnungsamt. Ein weiterer Gesamtplansatz wird benötigt für das Grundbuchamt, ein dritter für das in der Urkundensammlung des Notars verbleibende Original der Teilungserklärung. Etwaige weitere Originalexemplare der mit Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Pläne sind für den teilenden Eigentümer bestimmt. In der Regel müssen daher vier komplette Plansätze beim Bauordnungsamt abgegeben werden; von den zurückerlangten, gestempelten und mit dem Aktenzeichen und dem Siegel des Bauamts versehenen drei Plansätzen sind zwei an den Notar weiterzuleiten. Diesem ist auch das Original (samt Dienstsiegel der kreisfreien Stadt bzw. des Landratsamts) der Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichen, da diese dem Grundbuchamt vorgelegt werden muss. Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch, wobei jedoch dem Grundbuchamt ein eigener, zusätzlicher Prüfungsspielraum zur Verfügung steht.

Die Beurkundung der Teilungserklärung ist Voraussetzung für den späteren Verkauf von Wohnungen, insbesondere im Bauträgermodell.

Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden vom Notar beim **Grundbuchamt zum Vollzug** eingereicht. Sofern besondere behördliche Genehmigungen hierfür erforderlich sind (wie z.B. im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsgebiet, ferner in Gebieten, in denen die Gemeinde durch Satzung das Erfordernis einer Genehmigung wegen fremdenverkehrsrechtlicher Relevanz angeordnet hat), wird auch diese vom Notar eingeholt. Mit Vollzug im Grundbuch wird das bisherige, für das Grundstück selbst angelegte Grundbuchblatt geschlossen und an dessen Stelle neue **Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter**, für jede Einheit je einzeln, angelegt. Auf diesen Grundbuchblättern sind jeweils im Bestandsverzeichnis der Miteigentumsanteil, das betreffende

Grundstück samt Größe sowie die ziffernmäßige Bezeichnung des Raumeigentums angegeben. Diese Urkunden samt Plänen werden auf ewige Zeiten im Grundbucharchiv verwahrt, sodass jeder interessierte Sondereigentümer oder Gläubiger an einem Sondereigentum zur Klärung der Rechtsverhältnisse Einsicht nehmen kann.

In **Abteilung II und Abteilung III jedes Sondereigentums** werden zunächst die Eintragungen wiederholt, die das Grundstück insgesamt betreffen, da ja mit jedem Sondereigentum zwingend ein Miteigentumsanteil an diesem Grundstück verbunden sein muss. Ferner werden dort alle Belastungen vermerkt, die das jeweilige Sondereigentum ausschließlich betreffen.

III. Gemeinschaftsordnung

Es ist nicht zwingend notwendig, dass eine Teilungserklärungsurkunde außer der bloßen Bildung der Miteigentumsanteile und Verknüpfung mit Raumeigentum sowie den Aufteilungsplänen weitere Textbestandteile enthält. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt nämlich in zahlreichen Paragrafen das sog. **Gemeinschaftsverhältnis**, also die Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer untereinander. Häufig passt jedoch die gesetzlich vorgesehene Lösung nicht auf den jeweiligen Einzelfall. Es ist daher typisch, dass auch Bestimmungen zur sog. Gemeinschaftsordnung enthalten sind, welche die gesetzlichen Vorschriften modifizieren oder abändern, soweit sie abänderbar sind.

1. Zulässige Benutzung

Von besonderer Relevanz für das friedliche Miteinander in einer Eigentümergemeinschaft und zugleich wertbildender Umstand ist die Definition der gestatteten Nutzung der Sondereigentumseinheiten: Dürfen diese nur Wohnzwecken dienen oder ist auch der Betrieb einer Praxis möglich? Besonders relevant wird die Beschreibung bei Teileigentumseinheiten, die ihrer Natur nach nicht zu Wohnzwecken dienen.

2. Lastentragung

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums werden nach dem Gesetz im Zweifel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Sofern eine zentrale Heiz- und/oder Warmwasserversorgung im Haus installiert ist, schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten zumindest für 50 % des gesamten Aufwands vor; regelmäßig wird dieser Anteil in der

Gemeinschaftsordnung erhöht. Denkbar ist aber auch, den allgemeinen Schlüssel zu ändern und an dessen Stelle bspw. das Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Nutzflächen zu setzen (damit können flexibel Fälle erfasst werden, in denen sich Wohnungen dadurch vergrößern, dass bspw. Dachgeschosse ausgebaut werden.).

3. Unterabrechnungseinheiten

Im Interesse einer gerechten Verteilung der Lasten und Berechtigungen legen Wohnungseigentümer zunehmend Wert darauf, nicht zur Finanzierung von Aufwendungen beitragen zu müssen, die ihnen fernliegende und von ihnen nicht genutzte Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen. So werden z.B. häufig bei Objekten mit mehreren Treppenhäusern die Kosten des Treppenhauses nur auf die jeweils dadurch erschlossenen Wohnungen umgelegt, die Liftkosten nicht auf die Erdgeschosswohnungen (es sei denn, der Lift wird in nennenswertem Umfang auch für den Transport von der Tiefgarage ins Erdgeschoss benutzt) oder die Kosten der Tiefgarage werden nur unter den Stellplatz-Teileigentümern verteilt. Solche Unterabrechnungseinheiten sind für den WEG-Verwalter mit erhöhtem Abrechnungsaufwand verbunden.

4. Sondernutzungsrechte

Von ganz zentraler Bedeutung ist die Festlegung von Nutzungsregelungen bzgl. des Gemeinschaftseigentums gem. § 15 WEG. So können bspw. Gartenflächen, Stellplatzflächen, das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone oder andere Bereiche des Gemeinschaftseigentums (Dachboden- oder Kellerbereiche etc.) einzelnen Sondereigentumseinheiten zur ausschließlichen Nutzung und Lastentragung zugewiesen werden. Man spricht in diesem Zusammenhang von sog. Sondernutzungsrechten. Diese werden durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung im Grundbuch zum Bestandteil des Grundbuchinhalts mit der Folge, dass bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung die Sondernutzungsrechte automatisch mit übertragen werden.

Sondernutzungsrechte können nur innerhalb der Eigentümergemeinschaft isoliert weiterübertragen werden, also nicht an außenstehende Dritte.

Einmal zugewiesene Sondernutzungsrechte können nicht durch Beschluss der Eigentümerversammlung wieder entzogen werden. Bei einer isolierten Übertragung des Sondernutzungsrechts an einen anderen Sondereigentümer müssen (wegen der damit

möglicherweise verbundenen Wertminderung) die am verlierenden Sondereigentum eingetragenen Gläubiger (z.B. Banken) zustimmen.

Besonderheiten entstehen, wenn im Zuge der Errichtung neuer Anlagen noch nicht feststeht, welche Sondernutzungsflächen gebildet werden (z.B. die Zahl der Außenstellplätze von der Nachfrage der Käufer abhängt und jeder Käufer sich einen oder mehrere ihm geeignet erscheinende Stellplätze aussuchen soll). Um zu vermeiden, dass bei späterer Zuweisung eines Sondernutzungsrechts alle anderen Sondereigentümer mitwirken und zustimmen müssen, kann der teilende Eigentümer sich die positive Zuweisung vorbehalten. In diesem Fall ist für den Vollzug dieser positiven Zuordnungen (die regelmäßig im Rahmen der Erst-Kaufverträge stattfinden) weder die Zustimmung der bisherigen anderen Käufer noch deren Finanzierungsgläubiger erforderlich.

5. Eigentümerversammlung

§§ 23 ff. WEG regeln Ablauf und Formalitäten der jährlich mindestens einmal durchzuführenden Wohnungseigentümerversammlung. Hinsichtlich der Stimmkraft der Eigentümer sieht § 25 Abs. 2 WEG vor, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat (unabhängig also von der Größe seiner Einheit und der Zahl der Einheiten, die er im Objekt hat). Dies ist wenig praktikabel, sodass in aller Regel derselben Schlüssel, wie er für die Lastentragung maßgeblich war (Miteigentumsanteil oder Wohnflächen etc.), vereinbart wird.

Darüber hinaus finden sich in Gemeinschaftsordnungen häufig Regelungen über eine etwaige Mindestanwesenheitsquote als Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit, Regelungen zur Entsendung von Vertretern, zu abweichenden Mehrheitserfordernissen oder zu Vetorechten einzelner Eigentümer in bestimmten Fragen.

6. Zustimmung als Voraussetzung für die Veräußerung

Gem. § 12 WEG kann vereinbart werden, dass zur Veräußerung eines Sondereigentums die Zustimmung der anderen Sondereigentümer oder des WEG-Verwalters erforderlich ist. Diese muss dann zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt in notariell beglaubigter Form erteilt werden. Die Zustimmung kann aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschrift nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Das Erfordernis der Zustimmung zur Veräußerung des einzelnen Sondereigentums kann gem. § 12 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss abgeschafft werden; dann sollte auch das Grundbuch zur Vermeidung eines falschen Eindrucks berichtigt werden.

7. Verwaltung

Die vielfachen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum (Aufstellung des Wirtschaftsplans, Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder und Rücklagen, ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Reinigung und Versicherung, Durchsetzung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft bzgl. des Gemeinschaftseigentums etc.) erfordern regelmäßig einen WEG-Verwalter. Natürlich können die Eigentümer diese Verwaltung auch in ihre eigene Hand nehmen und bspw. turnusmäßig jedes Jahr wechseln.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum Aufträge zu erteilen sowie Lasten- und Kostenbeiträge entgegenzunehmen, also das regelmäßig monatlich erhobene **Hausgeld** einzuziehen. Hierbei handelt es sich um eine Vorauszahlung auf die voraussichtlich das jeweilige Sondereigentum betreffenden anteiligen Gemeinschaftslasten aus dem Wirtschaftsplan, über die nach Feststellung des Abschlusses abzurechnen ist. Bei großen Sondereigentumsgemeinschaften wird es sich empfehlen, zur Unterstützung und zugleich Kontrolle des Verwalters einen Verwaltungsbeirat gem. § 29 WEG zu wählen.

Die einem Verwalter obliegenden Rechte und Pflichten regelt üblicherweise ein **Verwaltervertrag**, der zugleich seine Vollmacht im Außenverhältnis enthält und umgrenzt. Darin ist auch die Verwaltergebühr geregelt. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit; die Bestellung darf auf jeweils höchstens fünf Jahre (für den ersten Verwalter auf maximal drei Jahre) vorgenommen werden. Die vorzeitige Abberufung eines Verwalters kann auf das Vorliegen wichtiger Gründe beschränkt werden. Die Verlängerung des Verwaltungsmandats kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit beschlossen werden.

Der Verwalter ist nunmehr auch verpflichtet, eine sog. **Beschluss-Sammlung** anzulegen, die einzusehen sich für jeden Kaufinteressenten (aufgrund entsprechender Erlaubnis des Verkäufers) lohnt.

8. Weitere Regelungen

Je nach der konkreten Gestaltungsaufgabe enthalten notariell beurkundete Gemeinschaftsordnungen oft weitere, den Beteiligten am Herzen liegende Festlegungen. So können z.B. die erforderlichen Versicherungen für das Gemeinschafts- und Sondereigentum

bestimmt werden, eine Hausordnung aufgestellt werden, Regelungen zur Instandhaltungsrücklage (deren Bildung sonst im Rahmen der geschuldeten ordnungsgemäßen Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans beschlossen wird), Sonderbestimmungen zur Entziehung des Wohnungseigentums getroffen werden etc.

IV. Der Verband der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümergeinschaft, also die Gesamtheit der jeweiligen Eigentümer in einer WEG-Anlage ist, anders als dies früher gesehen wurde, insoweit **rechtsfähig**, als sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Das Rechtsinstitut Wohnungseigentum setzt sich zusammen aus **drei Bestandteilen**:

- dem Miteigentum an den dinglichen Grundlagen
- dem Sondereigentum (»Raumeigentum«)
- und dem Anteil am Verbandseigentum in der jeweiligen Zusammensetzung der Eigentümer.

Der WEG-Verwalter ist nunmehr »Diener zweier Herren«, und vertritt auch im Außenverhältnis in zweierlei Funktion: zum einen ist er (aktiver und passiver) Vertreter der Gemeinschaft der Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum (geregelt in § 27 Abs. 2 WEG), zum anderen Vertreter des Verbands (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG). Die gesetzlich zugewiesenen Aufgaben können erweitert, jedoch nicht eingeschränkt werden.

Verbandsvermögen bilden nunmehr insbesondere

- **Verwaltungsvermögen** (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 WEG.), also das Wohngeldkonto, Mülltonnen, Heizöl im Gemeinschaftstank etc.
- »**Sozial-«Ansprüche** auf Hausgeldzahlung und Beiträge für die Instandhaltungsrücklage; auch bei der Eintragung von **Zwangssicherungshypotheken**.
- Anspruch auf Entziehung des Wohnungseigentums
- Rechte und Pflichten aus **Verträgen**, die der Verband abschließt (Heizöl, Gas, Rasenmäher, Beauftragung eines Handwerkers, Einstellung eines Hausmeisters etc.)
- Sowie solche »Gewährleistungsansprüche«, deren Geltendmachung nur gemeinschaftlich möglich ist (obwohl Anspruchsinhaber die einzelnen Wohnungseigentümer sind), also gerichtet auf Minderung oder kleinen Schadensersatz (= Schadensersatz in Höhe der Mängelbeseitigungskosten) bei Sachmängeln des Gemeinschaftseigentums.

- Zum Verbandsvermögen kann auch **Immobilieigentum** zählen, etwa an einer »Hausmeisterwohnung«, die als Sondereigentum »dem Verband«, also der Wohnungseigentümergeinschaft in ihrer jeweiligen Zusammensetzung gehören kann (so dass am Erwerb nicht mehr alle Miteigentümer notariell mitwirken müssten). Mittelbar hält damit der Verband »eigene Anteile« an sich selbst.

Die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft, die auch prozessfähig ist, tritt im **Rechtsverkehr** auf unter Angabe der Postanschrift oder Flurstücksbezeichnung des betroffenen Grundstücks, z.B. als „Wohnungseigentümergeinschaft Bandelstraße XX, 32756 Detmold“.

Für Schulden des Verbandes haften gem. § 10 Abs. 8 WEG alle Wohnungseigentümer jeweils quotale in Höhe ihres Miteigentumsanteils auch im Außenverhältnis.

V. Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung

Mag auch die konkrete Formulierung der Gemeinschaftsordnung versuchen, die wichtigsten Fälle möglicher künftiger Veränderungen der Verhältnisse zu berücksichtigen (etwa hinsichtlich der Umschreibung des Kreises zulässiger Nutzungen in den Einheiten etc.), ergeben sich während des Bestehens einer Eigentümergeinschaft mit wechselnder Zusammensetzung immer wieder Anlässe zu baulichen Veränderungen, Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung. Ferner sollen häufig Beschlüsse der Eigentümerversammlung Änderungen im Verhältnis der Sondereigentümer zueinander herbeiführen.

1. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen, die lediglich das Sondereigentum eines Beteiligten berühren, kann dieser ohne Zustimmung und Mitwirkung der anderen Eigentümer ausführen. Voraussetzung ist aber, dass es sich um keine tragenden Wände oder Fassadenteile handelt und auch sonst Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum, die über das beim geordneten Zusammenleben zumutbare Maß (§ 14 WEG) hinausgehen, ausgeschlossen sind. Denkbar ist weiterhin, dass eine Baumaßnahme ausschließlich zwei Sondereigentümer gemeinsam betrifft, so dass diese sie einvernehmlich beschließen und durchführen können, etwa dann, wenn eine nichttragende Zwischenwand zwischen zwei Einheiten, die im gemeinschaftlichen Mit-Sondereigentum der jeweils angrenzenden Eigentümer steht, verändert werden soll.

In sehr vielen Fällen betreffen Baumaßnahmen jedoch das gemeinschaftliche Eigentum. Soweit es sich dabei um bloße Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen handelt, können die

Eigentümer hierüber durch Mehrheitsbeschluss entscheiden oder deren Durchführung erfolgt unmittelbar durch den WEG-Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung (§§ 21 Abs. 3, 4 WEG).

Alle darüber hinausgehenden baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bedürfen jedoch der Vereinbarung unter allen Sondereigentümern mit Ausnahme derer, deren Rechte hierdurch nur absolut geringfügig betroffen sind (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG). Die Rechtsprechung ist insoweit jedoch sehr streng: Gehören z.B. einem Eigentümer die zwei Wohnungen am Ende eines Flurs und möchte er einen Teil dieses Etagenflurs »abtrennen« und in das Sondereigentum einer Wohnung überführen, sind alle anderen Eigentümer im Rechtssinn hiervon betroffen, auch wenn sie dieses »tote Ende« des Flurs praktisch nicht benutzen, da ihnen juristisch Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsflächen verloren gehen. Auch umgekehrt müssen alle Sondereigentümer (und deren Gläubiger!) zustimmen, wenn Teile des Sondereigentums in Gemeinschaftseigentum überführt werden, da mit jedem Zuwachs an Fläche auch ein Zuwachs an Verpflichtungen verbunden ist und das deutsche Recht von dem Grundsatz ausgeht, dass man gegen seinen Willen nicht einmal etwas »Geschenktes« annehmen muss.

Seit 01.07.2007 gelten immerhin Erleichterungen für Beschlüsse über bestimmte Modernisierungsmaßnahmen:

- Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG (also Modernisierung anlässlich einer ohnehin erforderlichen Reparatur oder zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes – Lifteinbau!) genügt die einfache Mehrheit der Eigentümerversammlung (§ 22 Abs. 3 WEG).
- Für Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung an den Stand der Technik ist wiederum ein doppeltes Quorum, also mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich.

In zahlreichen Fällen, insbesondere wenn zusätzliches Raumeigentum eines Sondereigentümers geschaffen wird oder die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum sich ändert, bedarf es zur Wirksamkeit auch für und gegen Rechtsnachfolger der **Eintragung im Grundbuch** und einer neuen amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung. Für den Vollzug im Grundbuch ist, da es sich um eine Änderung des Inhalts eines dinglichen Rechts handelt, die Zustimmung derjenigen Grundbuchgläubiger (z.B. Finanzierungsgläubiger bei Grundschulden) notwendig, die an den betroffenen Sondereigentumseinheiten eingetragen sind. Sofern sich die bauliche Veränderung ausschließlich im Bereich zwischen Sondereigentümern vollzieht, sind nur deren Gläubigerzustimmungen notwendig. Soweit beispielsweise Teile des

Gemeinschaftseigentums in Sondereigentum umgewandelt werden, bedarf es der Zustimmung der Gläubiger an allen Grundbuchblättern. Diese muss in notariell beglaubigter Form (§ 29 GBO) erteilt werden, was sich bei einer großen Eigentümergemeinschaft mit vielen unterschiedlichen Finanzierungsgläubigern zu einer erheblichen Kostenpositionen summieren kann (insbesondere unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgebühren, die von den Gläubigern häufig zusätzlich noch verlangt werden).

2. Änderungen der Teilungserklärung

Änderungen der Teilungserklärung gehen häufig auch mit baulichen Veränderungen (gemäß Ziff. IV. 1.) einher. Denkbar ist z.B. eine Erhöhung oder Reduzierung der Zahl der Sondereigentumseinheiten durch Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, eine Änderung in der Gewichtung der einzelnen Miteigentumsanteile, um den Maßstab der Lastenverteilung und Stimmgewichtung gerechter zu gestalten (sofern dieser sich nach den Miteigentumsanteilen und nicht bspw. nach den Verhältnissen der tatsächlich geschaffenen, beheizten Flächen richtet), aber auch eine Umwidmung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum oder von Wohnungseigentum in Teileigentum (Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung) oder umgekehrt.

Die Frage nach der Erforderlichkeit einer Mitwirkung der einzelnen Sondereigentümer hieran sowie der an den Sondereigentumseinheiten eingetragenen Belastungsgläubiger richtet sich wiederum nach ihrer möglichen rechtlichen Betroffenheit unter Zugrundelegung der strengen Wertung der Rechtsprechung. Soll also bspw. lediglich eine Veränderung der Zuordnung einzelner Räume von einem Sondereigentum zu einem anderen (etwa ein Kellertausch) durchgeführt werden, bedarf es nur der Zustimmung der beiden betroffenen Eigentümer und ihrer Gläubiger. Die Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt bedarf stets der Zustimmung aller Beteiligten, ebenso die Änderung von Wohnungs- und Teileigentum oder umgekehrt, es sei denn, diese wäre bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung vorbehalten gewesen.

Soweit Eigentümerzustimmungen erforderlich sind, kann deren Verweigerung durch auch nur einen Eigentümer das gesamte Vorhaben zum Scheitern bringen. Häufig lassen sich daher die Initiatoren einer Teilungserklärung, z.B. der Bauträger bei der Errichtung eines Neubauobjekts im Geschosswohnungsbau, in den Erstveräußerungsverträgen **Vollmachten** erteilen **zur Vornahme der vorgenannten Änderungen der Teilungserklärung**. Dem Grundbuchamt gegenüber sind solche Vollmachten im Außenverhältnis regelmäßig unbeschränkt, allenfalls der Zeit nach

befristet auf bspw. zwei Jahre nach Eigentumsumschreibung. Im Innenverhältnis ist jedoch regelmäßig Voraussetzung für die Ausübung solcher Vollmachten, dass dadurch in das Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des betreffenden Käufers selbst räumlich nicht eingegriffen wird. Die rechtlichen Grenzen einer solchen Vollmacht sind eng.

Auch wenn die Zustimmung des betreffenden Eigentümers demnach aufgrund Vollmacht durch den Bevollmächtigten selbst abgegeben werden kann, ist aber immer noch die Genehmigung dessen Finanzierungsgläubigers erforderlich, weil mit der Inhaltsänderung des Sondereigentums (Wechsel der Nutzungsart, Zuwachs oder Abgabe von der Fläche des Gemeinschaftseigentums etc.) zumindest potenziell eine Wertminderung verbunden sein könnte. Auch diese Zustimmung der Gläubiger muss in notariell beglaubigter Form erteilt werden.

Der Zustimmung aller Sondereigentümer und der Pfanderstreckung bzgl. aller eingetragenen Grundpfandrechte (bzw. Pfandfreigabe) bedürfen schließlich auch Veränderungen des WEG-Grundstücks, sei es im Wege des Hinzuerwerbs oder der Veräußerung eines Teils des Grundstücks, das ja stets zwingend Teil des Gemeinschaftseigentums ist, mag es auch mit Sondernutzungsrechten für einzelne Sondereigentümer belegt sein.

3. Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Änderungen der Gemeinschaftsordnung erfolgen durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Damit diese Vereinbarung auch gegenüber und für alle künftigen Sonderrechtsnachfolger (Käufer, Erwerber bei unentgeltlicher Übertragung, Ersteigerer im Fall der Zwangsversteigerung) wirken, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden, sodass zumindest die notarielle Beglaubigung der Unterschriften aller Wohnungseigentümer notwendig ist. Ferner müssen (außer bei der gleichmäßigen Zuweisung von Sondernutzungsrechten) alle in den Sondereigentumsgrundbüchern eingetragenen Gläubiger zustimmen, weil ja mit einer Änderung der Gemeinschaftsordnung wiederum eine potenzielle Wertminderung verbunden sein könnte.

Mögliche Regelungsgegenstände einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung aller Eigentümer sind z.B. ein Wechsel im Schlüssel für die Verteilung der Lasten, Änderung des Stimmverhältnisses, die Begründung von neuen Sondernutzungsrechten oder die Bildung von Unterabrechnungseinheiten, die nachträgliche Einführung einer Veräußerungsbeschränkung in Form einer dann stets erforderlichen Verwalterzustimmung etc.

Die Notwendigkeit einer einstimmigen Vereinbarung aller vorhandenen Sondereigentümer (wenn ein Sondereigentum mehreren Eigentümern gehört, müssen auch diese alle – ohne Ausnahme –

zustimmen!) lässt solche Änderungen der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg praktisch nur bei kleinen Eigentümergemeinschaften zu.

Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung gegenüber „renitenten“ Wohnungseigentümern zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung besteht nur in Ausnahmefällen, wenn ein Festhalten an der derzeitigen Regelung unbillig erscheint (§ 10 Abs. 2 WEG). Andernfalls steht die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung im Ermessen des einzelnen Eigentümers, sodass allenfalls über Mehrheitsabänderungsklauseln eine gewisse Flexibilität erreicht werden kann. In den meisten Gemeinschaftsordnungen sind solche Klauseln daher enthalten.

4. **Beschlüsse**

Neben den Einstimmigkeit (bzw. bei entsprechender Klausel in umgrenzten Fällen qualifizierte Mehrheiten) erfordernden Vereinbarungen, die stets der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, kennt das WEG als Mittel der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft den sog. Beschluss. Darunter fallen nach der Systematik des § 21 Abs. 3 WEG Einzelmaßnahmen der Verwaltung, die ohne Dauerwirkung sind (Beispiel: Beschluss über die Durchführung einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme mit Umlage, Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Folgejahr, Beschluss über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers etc.). Zustimmende wie ablehnende Beschlüsse (auch zu bereits früher beschlossenen Themen) können in Wohnungseigentümerversammlungen oder im Umlaufverfahren grds. mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stimmen gefasst werden. Mit Ausnahme bestimmter Umstände, die zur unheilbaren Nichtigkeit eines Beschlusses führen, ist ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften unbeachtlich, wenn binnen eines Monats keine gerichtliche Entscheidung zu dessen Überprüfung beantragt wurde (§§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG).

Wird aber ein Beschluss gefasst zu Themen, die eigentlich Gegenstand der Gemeinschaftsordnung sind (z.B. der Abrechnungsschlüssel mit Wirkung für die Zukunft auf diese Weise geändert etc.), kann ein solcher Beschluss nicht wirken. Er ist nichtig.

Seit dem 01.07.2007 muss ein sog. **Beschlussbuch** durch den Verwalter geführt werden, dessen Einsicht sich für jeden Kaufinteressenten lohnt!

VI. **Verfügungen über Wohnungseigentum**

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z.B. im Wege vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grds. nach denselben Regeln wie die Übertragung eines Grundstücks

ab. Sofern dies jedoch in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, bedarf die Veräußerung der **Zustimmung des Verwalters oder der anderen Wohnungseigentümer** in grundbuchmäßiger (also notariell beglaubigter) Form, § 12 WEG.

Auf die Erteilung der Zustimmung besteht ein gesetzlich nicht ausschließbarer Anspruch, es sei denn, wichtige Gründe rechtfertigen die Ablehnung des Erwerbers.

Auch wenn die Zustimmung des Verwalters oder der anderen Sondereigentümer zur Veräußerung nicht erforderlich ist, sollte der Erwerber unverzüglich mit dem Verwalter Kontakt aufnehmen und ihn vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten informieren. Ab diesem Zeitpunkt beginnt im Innenverhältnis zum Veräußerer seine Pflicht zur Tragung des monatlichen Hausgeldes, also der pauschalen Vorab-Umlage auf die Gesamtbeteiligung an den Gemeinschaftskosten.

Insoweit können sich **erhöhte Risiken** ergeben: Die Gemeinschaftsordnung kann nämlich vorsehen, dass **der Erwerber** einer Einheit (dies gilt nicht für den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung) für **Rückstände des Voreigentümers haftet**. Auch wenn er als im Innenverhältnis gegenüber dem Veräußerer erst ab einem bestimmten Stichtag (Besitzübergang) dafür verantwortlich sein soll, kann ihn die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) auf diese Rückstände in Anspruch nehmen und ihn auf den (möglicherweise uneinbringlichen) Regress gegen seinen Veräußerer verweisen. Es empfiehlt sich, hierzu die Gemeinschaftsordnung zu konsultieren bzw. sich **beim Verwalter nach Hausgeldrückständen zu erkundigen**, nachdem der Verkäufer dem Käufer hierzu Vollmacht erteilt hat.

Von Interesse ist es auch für den Käufer, beim Verwalter zu erfragen, ob der Verband der Wohnungseigentümer aktuell Schulden hat, für die er gem. § 10 Abs. 8 WEG anteilig nach seinem (künftigen) Miteigentumsanteil haften würde, neben dem fünf Jahre lang noch nachhaftenden Verkäufer.

Auch unabhängig davon sollte sich jeder Erwerber einer Eigentumswohnung vor der Entscheidung über den Kauf die Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung) und die **Protokolle der Eigentümerversammlungen** aushändigen lassen sowie die letzten Jahresabrechnungen, etwaige die Eigentümergemeinschaft bindende Verträge und die seit 01.07.2007 zu führende **Beschluss-Sammlung** einsehen. Nur dadurch erfährt er, welche Rechte mit seinem Sondereigentum verbunden sind, welche Nutzungen möglich sind und welche Pflichten er eingeht. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen enthalten für ihn wichtige Aufschlüsse über mögliche Probleme der Eigentümergemeinschaft (u.a. anhängige Prozesse, Gewährleistungsverfahren sowie für die Zukunft angekündigte Instandhaltungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen). Sofern die Gemeinschaftsordnung durch eine Öffnungsklausel ihre Änderung im Beschlussweg erlaubt, muss der Käufer auch nach solchen Beschlüssen mit Zukunftswirkung suchen. In aller Regel enthalten Kaufverträge eine pauschale Versicherung des Veräußerers, dass ihm keine Beschlüsse bekannt seien, die nach Besitzübergang zu einer Sonderumlage führen könnten. Allerdings schützt dies den Käufer nicht, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass sich der Veräußerer schuldlos geirrt hat. Regelmäßig zu empfehlen ist daher die **Rückfrage beim Verwalter, auch zur Höhe der insgesamt vorhandenen Instandhaltungsrücklage**, die ja anteilig auf den Erwerber übergeht.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung geht – wenn keine besonderen Vollmachten erteilt werden – unabhängig vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten (in der Regel Kaufpreiszahlung) erst mit Umschreibung des Erwerbes im Grundbuch auf diesen über. Es ist fairer, den Erwerber ab dem Datum des Besitzübergangs (ab dem dieser auch die Lasten trägt) durch Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu berechtigen.

VII. Eigentumswohnung und Vermietung

Falls an einer bereits vermieteten Wohnung nachträglich Sondereigentum begründet wird (also bei der »Aufteilung« eines Mehrfamilienhauses durch den teilenden Eigentümer) und die Einheit sodann verkauft wird, steht dem Mieter, der bereits während der Aufteilung und noch zum Zeitpunkt des Verkaufs Mieter der Wohnung ist, ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** zu, das binnen zwei Monaten ab Mitteilung über den wirksam gewordenen Vertrag in schriftlicher Form ausgeübt werden kann. Dieses führt dazu, dass mit dem Mieter ein Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande kommt, wie er mit dem Dritten, der die Wohnung durch Kaufvertrag erworben hat, vereinbart wurde. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts sollte also erst dann erfolgen, wenn die Finanzierung des Erwerbs gesichert ist.

Auch wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, ist der Mieter nicht schutzlos. Vielmehr gilt der bisherige Mietvertrag unverändert auch gegen den neuen Erwerber (§ 566 BGB), der Mieter braucht sich also nicht darauf einzulassen, neue Verträge abzuschließen. Außerdem ist für den Mieter, der bereits zur Zeit der Umwandlung Mieter war, der Eigenbedarfskündigungsschutz gem. § 577a BGB um drei bzw. in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung gar bis zu zehn Jahren verlängert. Sofern es sich um sozialen Wohnungsbau handelt, ist er gegen Mieterhöhungen ferner durch die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur gesetzlichen Kostenmiete geschützt, im Übrigen gelten die gesetzlichen Kappungsgrenzen (20 % bzw. – in Gebieten mit

Notar Marten Rüchel, Schloßplatz 3, 32756 Detmold (Tel. 05231 – 74020)

Wohnraumknappheit -15 % Erhöhung in drei Jahren, maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Die Abrechnung der **Nebenkosten** mit dem Mieter ist bei Sondereigentum recht einfach: Die vom WEG-Verwalter jährlich zu erteilende Abrechnung über den Anteil an den Gemeinschaftskosten enthält die verbrauchsabhängigen Lasten sowie die umlegungsfähigen sonstigen Kosten. Nicht auf den Mieter umgelegt werden können die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sowie die Verwaltergebühr. Diese bilden jedoch für den Vermieter Werbungskosten (bzgl. der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage allerdings erst in dem Zeitpunkt, in dem die Instandhaltungsrücklage aufgelöst und für Gemeinschaftsmaßnahmen verwendet wird). Zusätzlich auf den Mieter umgelegt werden kann nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung (früher: Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung) ferner die Grundsteuer, welche die Gemeinde unmittelbar beim Eigentümer durch Quartalszahlungen erhebt.

Für weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr

Marten Rüchel
(Notar)