



# Wohnungseigentum

## Begründung/Aufteilung/Gestaltung/Hinweise

Frank Tondorf, Essen





## Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Begründung

Abgeschlossenheit

Genehmigung

Gemeinschaftsordnung





## Allgemeines

I.

Die Begründung von Wohnungseigentum ist ein sachenrechtlicher Vorgang und muss dinglich im Grundbuch vollzogen werden. Es kann nur nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes, nachfolgend kurz WEG genannt, begründet werden. In Bezug auf die Gemeinschaftsordnung gestattet das WEG einen Gestaltungsspielraum, so dass bei der Begründung von Wohnungseigentum weitestgehend auf die Bedürfnisse und Notwendigkeiten der Aufteilung entsprechend den vorhandenen Gebäuden eingegangen werden kann.

Der Gesetzgeber hat ausschließlich zwei Möglichkeiten zur Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen. Dies ist

- a) die Begründung durch vertragliche Aufteilung unter den Miteigentümern, § 3 WEG und
- b) die einseitige Teilungserklärung, § 8 WEG.

Andere Formen zur Begründung von Wohnungseigentum existieren nicht.





Die in der notariellen Praxis am häufigsten vorkommende Form der Begründung von Wohnungseigentum, ist die nach § 8 WEG.

Bei der Begründung von Wohnungseigentum sollte sich der Anwender stets vergegenwärtigen, dass der sachenrechtliche Teil der Aufteilung und die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer zwei voneinander unabhängige Sachverhalte sind. In der Praxis wird regelmäßig von „der Teilungserklärung“ gesprochen. In dieser „Teilungserklärung“ werden sowohl die sachenrechtliche Aufteilung und die Gemeinschaftsordnung aufgenommen. Grundsätzlich bedarf es der Aufnahme einer Gemeinschaftsordnung nicht, da das Wohnungseigentumsgesetz das Verhältnis der Eigentümer untereinander regelt. Wenn jedoch der oder die teilenden Eigentümer abweichende Vereinbarungen von dem Wohnungseigentumsgesetz wünschen, oder von der Möglichkeit Gebrauch machen wollen, gesetzliche Vorschriften für ihre Wohnungseigentümergeinschaft durch sogenannten Öffnungsklauseln flexibler handhaben zu wollen, dann ist dies durch eine entsprechende Gemeinschaftsordnung zu regeln.





Dem Beurkundungszwang unterliegt nur die vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum, also die Begründung nach § 3 WEG. Die Gemeinschaftsordnung und der sachenrechtliche Begründungsakt gem. § 8 WEG ist nicht formbedürftig, er muss dem Grundbuchamt als Teil der Eintragungsbewilligung bzw. der beizufügenden Unterlagen lediglich in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden (öffentliche Form).



Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, § 9 Abs. 1 WEG. Das bedeutet, dass auch bei vorhandenem Eigentümer gleichwohl eine Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist.





Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird derjenige der einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben worden ist.

Es bedarf also nicht zwingend der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch, bevor man anstelle des eingetragenen Eigentümers seine Rechte und Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft wahrnehmen kann, § 8 Abs. 3 WEG.

Anders ist der Sachverhalt aber, wenn nicht vom teilenden Eigentümer sondern von einem Sonderrechtsnachfolger erworben wird, dann ist die Eigentümerstellung der Moment der Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft.



Die Wohnungseigentümergeinschaft wird vertreten durch den Verwalter, § 9b WEG. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.

Im § 26 WEG ist geregelt, dass die Bestellung und Abberufung des Verwalters durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgt. Insoweit ist es fraglich, ob überhaupt der teilende Eigentümer bei Begründung, also vor Anlegung eines Wohnungsgrundbuches, einen Beschluss als Wohnungseigentümer fassen kann. Also ist die in der Vergangenheit geübte Praxis, bei Begründung von Wohnungseigentum einen ersten Verwalter zu bestimmen, nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes meines Erachtens fraglich und man sollte sicherheitshalber davon Abstand nehmen.





Es empfiehlt sich daher, eine Teilungserklärung immer wie folgt zu gliedern:

1. Grundbuchstand und Sachverhaltserklärungen
2. Teilung gem. §§ 8 oder 3 WEG
3. Gemeinschaftsordnung
4. Grundbuchanträge



## II. Begründung

Dem sachenrechtlichen Grundsatz genüge getan, ist bei Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG bereits mit einer Eintragungsbewilligung, die folgenden Wortlaut haben kann:



Ich bin Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts X von x Blatt x verzeichneten Grundstücks, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X.

Dieses Grundstück teile ich gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum auf. Die Aufteilung erfolgt,

1. in einen Miteigentumsanteil von 250/1.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, deren Räume in der Abgeschlossenheitsbescheinigung jeweils mit Nr. 1 bezeichnet sind,
2. in einen Miteigentumsanteil von 250/1.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss, deren Räume in der Abgeschlossenheitsbescheinigung jeweils mit Nr. 2 bezeichnet sind,
3. in einen Miteigentumsanteil von 250/1.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss, deren Räume in der Abgeschlossenheitsbescheinigung jeweils mit Nr. 3 bezeichnet sind,
4. in einen Miteigentumsanteil von 250/1.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, deren Räume in der Abgeschlossenheitsbescheinigung jeweils mit Nr. 4 bezeichnet sind.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Gemeinde vom X sowie die zugehörigen Aufteilungspläne sind beigelegt.

Ich bewillige und beantrage die Anlegung je eines gesonderten Grundbuchblattes für jeden Miteigentumsanteil.

Ort, Datum, Unterschriftsbeglaubigung





Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG (vertragliche Einräumung) bedarf der Beurkundungsform, § 311b Abs. 1 BGB, dies ergibt sich aus der Vorschrift § 4 WEG. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch, dass Bruchteilseigentum besteht. Steht das Grundstück im Eigentum einer Gesamthandsgemeinschaft, z.B. BGB-Gesellschaft, Erbengemeinschaft muss bei vertraglicher Einräumung von Sondereigentum zuvor eine Auseinsetzung in eine Bruchteilsgemeinschaft erfolgen. Alternativ kann die Gesamthandsgemeinschaft gem. § 8 WEG eine Aufteilung vornehmen. Allerdings sind dann die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten weiterhin in der Hand aller Mitglieder der Gesamthandsgemeinschaft.





## III. Abgeschlossenheit

### 1. Allgemeines

Sondereigentum kann nur eingeräumt werden, wenn die betroffenen Räumlichkeiten in sich abgeschlossen sind. Hierzu § 3 WEG

#### § 3

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude(Sondereigentum) eingeräumt wird. Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.



Diese materielle Rechtsvorschrift, § 3 WEG wird durch die verfahrensrechtlich erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Anlagen, § 7 WEG ergänzt.

Eine solche Abgeschlossenheitsbescheinigung ist durch die zuständige Behörde zu erstellen. Sie besteht aus einer mit Unterschrift und Siegel versehenen Erklärung, dass die Voraussetzungen gem. § 3 WEG vorliegen und aus Bauzeichnungen, die ebenfalls alle mit Siegel und Unterschrift zu versehen sind. Diese Bauzeichnungen müssen für alle Geschosse die jeweils zu einem Sondereigentum zugehörigen Räumlichkeiten mit einer Zahl bezeichnen, die Räumlichkeiten die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen sind entweder „Zahlenfrei“ oder werden häufig mit einem „G“ bezeichnet. Neben den Geschosszeichnungen sind Ansichten und Schnitte Bestandteil dieser Bescheinigung. Das Grundbuchamt verlangt darüber hinaus grundsätzlich auch einen amtlichen Lageplan, aus welchem sich die Lage der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude ergibt. Bezüglich etwaiger Stellplätze oder außerhalb von Gebäude liegende Teile des Grundstücks, die zum Sondereigentum erklärt werden, müssen Maßangaben im Aufteilungsplan aufgenommen werden. Es muss außerdem aus dem Lageplan eindeutig erkennbar sein, wo sich die zum Sondereigentum erklärten Grundstücksflächen bzw. Stellplätze befinden. Ist dies nämlich nicht eindeutig oder entspricht der Lageplan nicht den Tatsächlichkeiten vor Ort, entsteht wirksam kein Sondereigentum, es kann allenfalls in das Gewollte umgedeutet werden, nämlich dann ein Sondernutzungsrecht.





## 2. Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA).

### § 1

#### Anwendungsbereich

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift gilt für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

### § 2

#### Zuständigkeit

Die Bescheinigungen werden von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erteilt



## § 3

### Antrag

(1) Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).

(2) Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Soweit die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden können, kann der Antrag auch elektronisch gestellt werden; in diesem Fall sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten.

(3) Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen. Im Falle der schriftlichen Antragstellung ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf sie das Format DIN A3 nicht übersteigen. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.







## § 4

### Voraussetzungen

(1) Die Bescheinigung ist auszustellen, wenn

1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und

2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).

(2) Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen.



## § 5

### Abgeschlossenheit

(1) Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie

- 1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und
- 2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

(2) Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.



## § 6

### Maßangaben

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.



## § 7

### Sondereigentum an Stellplätzen

(1) Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

(2) Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).



## § 8

### Bescheinigung

(1) Die Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist nach dem Muster der Anlage 1, die Bescheinigung nach § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen.

(2) Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauezeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel ersichtlich zu machen oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung; auf Antrag ist sie nur durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.

(3) Wurde der Antrag gemäß § 3 Absatz 2 elektronisch gestellt, ist auch die Bescheinigung samt Aufteilungsplan elektronisch zu erteilen. An die Stelle der Unterschrift und des Siegels oder Stempels tritt eine qualifizierte elektronische Signatur, wobei das der Signatur zugrundeliegende qualifizierte Zertifikat die Behörde erkennen lassen muss. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen oder durch kryptografische Verfahren nach dem Stand der Technik herzustellen, wenn Bescheinigung und Aufteilungsplan nicht in demselben elektronischen Dokument enthalten sind.



## IV. Genehmigung nach § 250 BauGB

Neue gesetzliche Genehmigungserfordernisse bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach §§ 3, 8 WEG aber auch in Bezug auf Bruchteileigentum in Verbindung mit einer Benutzungsregelung nach § 1010 BGB



Über die Vorschrift § 201 a BauGB können Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmen. Diese Rechtsverordnung ist jedoch zeitlich befristet und muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten.

#### § 201a BauGB

Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.



Wurde eine Rechtsverordnung im Sinne des § 201a durch die Landesregierung erlassen so gilt für die bestimmte Gebiete bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach §§ 3, 8 WEG die Vorschrift des § 250 BauGB zu beachten. Danach bedarf es zur Aufteilung, wenn in dem Gebäude bis zu fünf Wohnungen sich befinden, oder die Landesregierung in der Rechtsverordnung eine abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt hat –hier können zwischen drei und fünfzehn Wohnungen bestimmt werden- es keiner Genehmigung. Unter bestimmten Voraussetzungen § 250 Abs. 3 BauGB muss die Genehmigung erteilt werden.

Das Grundbuchamt muss bei Stellung des Antrages auf Vollzug der Teilung nach §§ 3,8 WEG prüfen, ob eine Genehmigung erteilt oder eine Genehmigung nicht erforderlich ist, (Negativattest).





Auf der Homepage des Deutschen Notarinstitutes [www.dnoti.de](http://www.dnoti.de) kann unter der Rubrik Arbeitshilfen Immobilienrecht eine Übersicht zu Umwandlungsverordnungen i.S. von § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB eingesehen werden. Derzeit haben die Bundesländer Berlin und Hamburg von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht.



## V. Gemeinschaftsordnung

Die Gestaltung einer Gemeinschaftsordnung sollte je nach Motivlage des teilenden Eigentümers erfolgen. Erfolgt die Aufteilung aus steuerlichen Motiven oder aus Vorsichtsgründen, weil Aufteilungsbeschränkungen befürchtet werden, Erhaltungssatzungen oder entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Baulandmodernisierungsgesetz, ohne dass eine konkrete Veräußerungsabsicht besteht, kann auf eine konkrete Gemeinschaftsordnung verzichtet werden.



Wird hingegen eine Veräußerung einzelner Wohnungs- und Teileigentumseinheiten angestrebt, sollte eine Gemeinschaftsordnung den individuellen Verhältnissen, des in Wohnungseigentum aufzuteilenden Grundstücks angepasst werden. Hierzu ist zwingend, dass entsprechend der tatsächlichen Beschaffenheit des Grundstücks nebst Aufbauten die Gemeinschaftsordnung formuliert wird.

Wichtig in diesem Zusammenhang sind auch etwa denkbare Optionen in Bezug auf spätere bauliche oder nutzungsrechtliche Veränderungen, da dann auch entsprechende Öffnungsklauseln zur Vereinfachten Beschlussfassung statt Vereinbarung aufgenommen werden können.



Des weiteren sollte an folgende Tatsachen gedacht werden:

Solange die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwalter bestellt hat, wird die Gemeinschaft durch alle Wohnungseigentümer vertreten, § 9b WEG. Hieraus folgt, dass bei Aufteilung gem. § 8 WEG der teilende Eigentümer solange allein berechtigt ist die Gemeinschaft zu vertreten, solange er alleiniger Eigentümer aller Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist. Dieses Vertretungsrecht sollte auch bei einer reinen Vorratsteilung gem. § 8 WEG nicht durch eine Verwalterbestellung, insbesondere nicht durch einen „Fremdverwalter“ beseitigt werden.



Da die Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 26 WEG durch Beschluss den Verwalter bestellt, kann der teilende Eigentümer vor Veräußerung des ersten Wohnungs- und Teileigentums eine Eigentümerversammlung abhalten und beschließen, wer zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt wird.

Ob eine rechtsgeschäftliche Verwalterbestellung vor Entstehung der Gemeinschaft, also in der Gemeinschaftsordnung wirksam ist, ist entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes zumindest zweifelhaft, so dass ich dringend davon abrate, in dem Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach §§ 3 oder 8 WEG die Verwalterbestellung vorzunehmen.



Die erste Verwalterbestellung nach Begründung von Wohnungseigentum darf höchstens auf drei Jahre erfolgen, jede folgende Verwalterbestellung auf maximal fünf Jahre, § 26 WEG.



Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

Soweit nicht eine Vereinbarung entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen (§ 19 WEG).

Jeder Wohnungseigentümer kann 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, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht (§§ 13, 18 WEG).



- Über die Regelung des Gebrauchs des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums können sich die Wohnungseigentümer verständigen. Gem. § 19 WEG stehen hierfür zwei Möglichkeiten zur Verfügung:
  - der Beschluss
  - die Vereinbarung

§ 19 WEG sieht vor, dass die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums durch Vereinbarung regeln, soweit eine solche Vereinbarung nicht besteht, kann eine ordnungsgemäße Verwaltung und Nutzung auch beschlossen werden.





Während eine Vereinbarung setzt stets die Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraussetzt, kann ein Beschluss durch die Mehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung herbeigeführt werden. Zur Wirkung gegenüber Rechtsnachfolger im Eigentum bedarf die Vereinbarung oder ein Beschluss, der aufgrund einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung –nicht aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklausel- der Eintragung im Grundbuch des Wohnungseigentums, § 10 Abs. 3 WEG.

Ist das Wohnungseigentum mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung/Beschluss nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird, § 5 Abs. 4.



Die Wohnungseigentümer können auch nach Abs. 1 des § 19 WEG mit Stimmenmehrheit den Gebrauch des Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentums beschließen, sofern diese nicht durch Vereinbarung verbindlich festgelegt ist.



## Vereinbarung:

Sofern eine Gebrauchsregelung nur im Wege einer Vereinbarung wirksam getroffen werden kann, so ist hierfür die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Die Gebrauchsregelung im Wege einer Vereinbarung entspricht einer Regelung die auch bei der Begründung des Wohnungseigentums gem. § 8 WEG in der Gemeinschaftsordnung Aufnahme finden kann. Alle Regelungen des Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentums die erkennbar für alle Zukunft getroffen werden sollen und die nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer geändert oder aufgehoben werden sollen und darüber hinaus vertraglichen Charakter haben, können als Vereinbarung klassifiziert werden.





Das Gesetz sieht jedoch, von einigen Ausnahmen abgesehen, z.B.

§ 9 Abs. 1 Satz 3 WEG

§ 11 Abs. 1 Satz 3 WEG

§ 17 Abs. 3 WEG

§ 26 Abs. V WEG

vor, dass in der Gemeinschaftsordnung sogenannte Öffnungsklausel vorgesehen werden können. Dies hat dann zur Folge, dass durch einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung diese Vereinbarungen geändert werden können. Man spricht dann von einem sogenannten vereinbarungsersetzenden Beschluss. Dieser Beschluss hat aber nur Wirkung gegenüber Rechtsnachfolger im Eigentum, wenn er im Grundbuch eingetragen wird.



Aber Achtung:

Wenn im Wohnungseigentumsgesetz selbst vorgesehen ist, dass eine bestehende Vereinbarung durch Beschluss geändert werden kann, handelt es sich zwar ebenfalls um einen vereinbarungsersetzenden Beschluss, allerdings wirkt dieser gegenüber Rechtsnachfolgern im Eigentum auch ohne Eintragung im Grundbuch, er ist also genauso wie ein Beschluss selber auch gar nicht eintragungsfähig.



Die gesetzlichen Vorschriften hierzu aus dem Wohnungseigentumsgesetz:

§ 5

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

.....

4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird



## § 7 WEG

### Grundbuchvorschriften

(1) Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. Das Grundbuchblatt des Grundstückswird von Amts wegen geschlossen.

(2) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.





Für Vereinbarungen, also für Regelungen, die weder aufgrund einer gesetzlichen noch einer in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Öffnungsklausel, zustande kommen, gilt die vorstehende Vereinfachung nicht. Daher müssen hier alle Wohnungs- und Teileigentümer der Gemeinschaft hier mitwirken, ebenso alle dinglichen Gläubiger bzw. Berechtigten.





Es sind auch nur vereinbarungseretzende Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung, nicht aber aufgrund einer Öffnungsklausel aus dem Wohnungseigentumsgesetz in das Grundbuch eintragungsfähig. Daher muss bei der Aufnahme einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung sehr sorgfältig geprüft werden, ob nicht bereits durch das WEG eine Öffnungsklausel für das spezifische Thema vorgesehen ist. Wird nämlich trotz einer gesetzlichen Öffnungsklausel eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung aufgenommen, kann es zu Schwierigkeiten in Bezug auf den späteren grundbuchlichen Vollzug kommen, da das Grundbuchamt die Eintragung des vereinbarungseretzenden Beschlusses ablehnen kann und im Wege des Rechtsmittelverfahrens Klärung herbeigeführt werden muss, ob es eine gesetzliche oder eine Öffnungsklausel aus der Gemeinschaftsordnung ist. Das wäre sehr unbefriedigend.



Die Rechtsunsicherheit wird auch noch durch § 10 Abs. 3 Satz 3 WEG unterstützt:

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.



Sofern also zukünftig der Notar beauftragt wird, einen vereinbarungsersetzenden Beschluss aus dem Protokoll einer Eigentümerversammlung zur Herbeiführung der Bindungswirkung gegenüber Rechtsnachfolgern im Eigentum im Grundbuch zu verdinglichen, kommt es auch bei anderslautender Auffassung des Grundbuchamtes darauf an, dass im Wege des gerichtlichen Beschwerdeverfahrens die Eintragung entweder durchgesetzt oder rechtskräftig abgewiesen wird. Der Arbeitsaufwand und die Unzufriedenheit der Antragsteller ist damit vorhersehbar.





Formulierung einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung als  
Muster:

„Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit 2/3 Mehrheit der Stimmen aller Wohnungseigentümer über die Begründung von Sondernutzungsrechte in Bezug auf die Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Flächen im Dachboden“ zugunsten einzelner Wohnungseigentümer der Gemeinschaft, beschließen. Der Inhalt der Sondernutzung ist beliebig bestimmbar, soweit nicht gesetzliche Normen durch eine solche Nutzung verletzt werden.“



## Gebrauchsregelungen des Sondereigentums

Die Wohnungseigentümer können nahezu grenzenlos Vereinbarungen über den Gebrauch des Sondereigentums treffen. Grenzen sind hier nur durch das WEG selbst oder durch Verstöße gegen andere gesetzliche Vorgaben gesetzt.

Zum Inhalt einer solchen Gebrauchsregelung kann z.B. eine bestimmte Nutzungsart oder ein bestimmter Umfang der Nutzung des Sondereigentums gemacht werden.

Eine Gebrauchsregelung für das Sondereigentum wird schon in der Bezeichnung des Sondereigentums vereinbart. Wird z. B. ein Sondereigentum als „Laden“ oder als „Arztpraxis“ in dem Aufteilungsplan bezeichnet, so wird dies als Zweckbestimmung zu werten sein, mit der Folge, dass eine Veränderung dieser Zweckbestimmung nur im Wege der Vereinbarung möglich ist, es sei denn, die Teilungserklärung sieht entweder



- a) eine andere Mehrheit, oder
- b) eine entsprechende Freizeichnungsklausel vor.

Als Muster für eine solche Freizeichnungsklausel käme in Betracht:

„Der jeweilige Eigentümer des Teileigentumsrechtes Nr. ?. des Aufteilungsplanes ist berechtigt, im Bereich seines Sondereigentums jegliche Gewerbe auszuüben bzw. ausüben zu lassen, soweit diese nicht gegen die guten Sitten verstoßen und alle hierfür etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt wurden. Die in den Aufteilungsplänen und der als Anlage zu dieser Urkunde genommene Bezeichnung bezüglich der Einheit Nr. ? des Aufteilungsplanes gibt lediglich die heutige Nutzungsart wieder. Jeder zukünftige Eigentümer des Teileigentumsrechtes ist berechtigt, eine entsprechende Nutzungsänderung vorzunehmen, soweit diese durch die zuständigen Behörden genehmigt wurde.“



Bei der Erstellung und Verfassung von Teilungserklärungen sollte in Bezug auf die Bezeichnung von Teileigentumseinheiten größte Sorgfalt durch die Verfasser verwandt werden, da jede Änderung der Nutzungsart eine Vereinbarung darstellt und demzufolge nicht nur der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf sondern auch der Zustimmung aller dinglich Berechtigten aller Wohnungseigentumseinheiten, soweit diese Rechte nicht als Gesamtrechte auf allen Einheiten des Wohnungseigentums ruhen.





## Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums:

Jeder Miteigentümer ist grundsätzlich zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören das Grundstück, die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, die Teile des Gebäudes, die dessen äußere Gestaltung bestimmt sowie die Teile des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.





Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer jede Nutzung auch des gemeinschaftlichen Eigentums regeln. Grenzen sind hier jedoch zum einen durch § 14 WEG gezogen, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur so Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erwächst. Zum anderen kommt es auf die Beschaffenheit und damit verbunden der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums an.



Alle Einrichtungen die zwingend zum gemeinschaftlichen Bewohnen notwendig sind, z. B. Heizungsanlage, Heizungskeller können auch durch Vereinbarung der Eigentümer nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Aufnahme von Benutzungsregelungen für gemeinschaftliche Einrichtungen wie z.B. Waschküche etc. erfolgt durch Beschlussfassung.

Auch die Teilnahmeverpflichtung an bestimmten Einrichtungen der Gemeinschaft z.B. Antennenanlage, Sammelheizung kann durch Vereinbarung den Wohnungseigentümern auferlegt werden.



### Sondernutzungsrechte:

Grundsätzlich sind alle Miteigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt (§ 16 I WEG). Von diesem Grundsatz kann durch Vereinbarung abgewichen werden und einzelnen Eigentümern die Befugnis eingeräumt werden, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums allein unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Man spricht hier von einem Sondernutzungsrecht. Es besteht auch die Möglichkeit, in der Gemeinschaftsordnung vorzusehen, dass die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer geregelt werden kann, dann wäre es, wenn ein solcher Beschluss zustande käme, ein vereinbarungsersetzender Beschluss.



Das Sondernutzungsrecht besteht aus zwei Komponenten, nämlich in einer negativen, d.h. Ausschluss aller Miteigentümer von dem gemeinsamen Gebrauch bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums und in einer positiven zugunsten des Miteigentümers der zum alleinigen Gebrauch des der Sondernutzung unterliegenden Gebäude- und/oder Grundstücksteil berechtigt ist.

Mit der Vereinbarung eines Sondernutzungsrechtes kann dem Berechtigten auch das Recht auf bauliche Veränderungen eingeräumt werden. Eine bauliche Veränderung bedarf gem. § 20 WEG eines Beschlusses, Abs. 1 und 2 oder einer Vereinbarung, Abs. 3. Voraussetzung dafür ist, dass der Umfang dieser baulichen Veränderung sehr konkret bezeichnet wird.



Die Vereinbarung eines Sondernutzungsrechtes muss durch Eintragung in das Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Dies hat dann zur Folge, dass sich der Anspruch auch gegen die Rechtsnachfolger im Eigentum richtet, gegen die sich der Anspruch bei Begründung richtete.

Eine Vereinbarung über die Einräumung eines Sondernutzungsrechtes kann auch ohne Eintragung in das Grundbuch wirksam gefasst werden. Jedoch sind die Rechtsnachfolger derjenigen Eigentümer, gegen die sich der Anspruch auf Einräumung des Sondernutzungsrechtes richtet an die Vereinbarung nur dann gebunden, wenn sie diese ausdrücklich für sich als verbindlich anerkennen.



Bei Einräumung eines Sondernutzungsrechtes muss in der Vereinbarung eindeutig geregelt werden, welche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums dem jeweiligen Eigentümer eines Wohnungseigentums zu einer anzugebenden Nutzung überlassen werden. Sondernutzungsrechte können nur zugunsten eines Wohnungs- und/oder Teileigentümers der Wohnungseigentümergeinschaft begründet werden.



Vorbehalte zur Begründung von Sondernutzungsrechten:

Dem teilenden Eigentümer bieten sich drei Möglichkeiten an, Sondernutzungsrechte nachträglich einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zu zuordnen.



### Variante I, „das Parken“.

Das sogenannte Parken von Sondernutzungsrechten bei einem Wohnungseigentum. Bei dieser Variante werden alle infrage kommenden Sondernutzungsrechte begründet und einem Wohnungseigentum zugeordnet. Sodann wird bei dem Abverkauf einzelner Wohnungseigentumseinheiten die Übertragung des jeweils betroffenen Sondernutzungsrechtes von einem Wohnungseigentum auf das andere Wohnungseigentum vorgenommen und die Übertragung des Sondernutzungsrechtes durch Eintragungsbewilligung und –antrag in den beiden betroffenen Wohnungsgrundbüchern vermerkt. Einer Mitwirkung anderer Wohnungseigentümer oder gar anderer dinglicher Gläubiger der übrigen Wohnungseigentumseinheiten bedarf es nicht.

Der Nachteil dieser Variante besteht darin, dass bei der Begründung der Sondernutzungsrechte der konkrete Inhalt und Umfang feststehen muss und bei Veräußerung des Wohnungseigentums, bei welchem die Sondernutzungsrechte „geparkt“ sind, die Übertragung der noch nicht übertragenen Sondernutzungsrechte auf ein anderes Wohnungseigentum vorzusehen ist.





Variante II, „aufschiebend bedingter Ausschluss aller Miteigentümer vom Mitgebrauch“.

Bei dieser Variante werden alle Wohnungseigentümer unter einer aufschiebenden Bedingung vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen. Hierbei muss dem Grundbuchamt allerdings der Bedingungseintritt dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden. Die aufschiebende Bedingung könnte z.B. lauten, dass der teilende Eigentümer oder ein Dritter, welcher jedoch konkret bestimmt sein muss, die ausschließliche Nutzung einem bestimmten Wohnungseigentümer zuordnet und diese Zuordnung in der Form des § 29 GBO dem Grundbuchamt zugeht. Bei dieser Gestaltung werden die Wohnungseigentümer mit Bedingungseintritt vom Mitgebrauch der betroffenen Fläche des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen. Eine Pflicht zur Mitwirkung besteht für die übrigen Wohnungseigentümer und auch deren dingliche Gläubiger bzw. Berechtigten nicht.



Das OLG Hamm hat in seiner Entscheidung vom 16. Juni 2017 – 15 W 474/16-, DNotZ 2018, 225 festgestellt, dass es für die wirksame Begründung von Sondernutzungsrechten ausreicht, wenn der teilende Eigentümer zum Zeitpunkt der Zuordnung noch Wohnungs-/Teileigentümer ist. Unschädlich ist, dass er in dem Zeitraum bis zur Stellung des Antrages auf Eintragung der Änderung des Inhalts des Sondereigentums im Grundbuch aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschieden ist.

Diese Entscheidung ist insofern von Bedeutung, als das es vorkommen kann, dass bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums zwar die Zuweisung in dem Veräußerungsvertrag erfolgt, aber es versäumt worden ist, den Antrag auf Eintragung der Inhaltsänderung des Sondereigentums bei dem Grundbuchamt spätestens mit dem Umschreibungsantrag bei dem Grundbuchamt zu stellen.

Meist stellt sich dieses Säumnis erst heraus, wenn der erwerbende Eigentümer weiter veräußern will und bei diesem Veräußerungsvorgang dann festgestellt wird, dass die Inhaltsänderung nicht im Grundbuch vollzogen worden ist. Der damals zuweisende Verkäufer mittlerweile aber komplett aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschieden ist.



Das OLG Hamm führt in seiner Entscheidung deutlich aus, dass durch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung –Ausschluss der Mitbenutzung unter der aufschiebenden Bedingung der Zuweisung- bereits die Gemeinschaftsordnung diesen Ausschluss vorsieht und daher es keiner zustimmenden Erklärung der übrigen Miteigentümer der Gemeinschaft, oder deren dingliche Gläubiger bzw. Berechtigten, zur Eintragung der Inhaltsänderung bedarf. Es kommt vor allem nicht darauf an, wann der entsprechende Antrag bei dem Grundbuchamt gestellt wird. Einzig entscheidendes Kriterium ist, ob im Zeitpunkt der Zuweisung der Zuweisungsberechtigte –dies kann der teilende Eigentümer oder ein von ihm in der Gemeinschaftsordnung bestimmter Dritter sein- zuweisungsberechtigt war.



### Variante III, sofortiger Ausschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des teilenden Eigentümers

Bei dieser Variante schließt der teilende Eigentümer alle zukünftigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch der für die Sondernutzung vorgesehenen Gebäudeteile oder Grundstücksflächen aus und behält sich selbst das Recht zum Gebrauch des betroffenen gemeinschaftlichen Eigentums vor. Es erfolgt keine konkrete Zuordnung zu einem Wohnungseigentum. Wird dies bei Begründung von Wohnungseigentum in der Teilungserklärung aufgenommen, wird mit dinglichem Vollzug der Teilungserklärung diese negative Komponente dinglicher Inhalt des Wohnungseigentums. Erfolgt nunmehr durch den teilenden Eigentümer die Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes zu einem bestimmten Wohnungseigentum –positive Komponente- bedarf diese Zuweisungserklärung der Zustimmung aller dinglich Berechtigter der dem teilenden Eigentümer gehörenden Wohnungseigentumseinheiten, dies können Vormerkungsberechtigte, Grundpfandgläubiger etc. sein. Erst durch die Eintragung des Sondernutzungsrechtes bei dem einzelnen Wohnungseigentum entsteht das Sondernutzungsrecht und damit sind die Gläubiger/Berechtigten des teilenden Eigentümers von der positiven Komponente des Begründungsaktes betroffen.



- Dies kann gerade bei Bauträgermaßnahmen zu ungewollten Problemen führen. Die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten verbleiben häufig bis zur vollständigen Fertigstellung der gesamten Anlage im Eigentum des teilenden Eigentümers, die diversen Grundbücher sind mit Vormerkungen und Finanzierungsgrundpfandrechten belastet. Wird hier nun durch Variante III das Sondernutzungsrecht zugewiesen bzw. begründet, müssten demgemäß alle dinglich Berechtigten aller übrigen Wohnungseigentumseinheiten, die im Eigentum des teilenden Eigentümers stehen, ihre Zustimmung in der Form des § 29 GBO erteilen und diese Zustimmungen müssen dem Grundbuchamt vorgelegt werden.



Zweckmäßigkeit von Sondernutzungsrechten unter Berücksichtigung der seit dem 01. Dezember 2020 geltenden gesetzlichen Vorschriften zur Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen

Stellplätze:

Die Möglichkeit, Sondereigentum an Stellplätze bzw. außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu schaffen ist neu. Daher muss diese Möglichkeit nunmehr auch bei der Begründung von Wohnungseigentum als Option berücksichtigt werden.

Unabhängig von diesen Neuerungen ist die Möglichkeit der Gebrauchsregelung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung von Sondernutzungsrechten unverändert möglich.

Will der Eigentümer von der „Sondereigentumsfähigkeit“ Stellplatz bzw. Grundstücksfläche Gebrauch machen, sind zwingend folgende Punkte zu beachten:



1. Stellplätze sind als selbstständiges und als unselbständiges Sondereigentum begründbar.

2. Grundstücksflächen sind nur als unselbständiges Sondereigentum begründbar und auch nur dann, wenn diese Grundstücksflächen im Verhältnis zur Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume eine wirtschaftliche untergeordnete Rolle spielen.

Ferner muss im Aufteilungsplan eine konkrete Vermassung der Stellplätze sowie der außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks erfolgen.

Bezüglich des Begriffes „Stellplatz“ kann keinesfalls nur an Pkw-Stellplätze gedacht werden. Es können auch Stellplätze für Zweiräder jeder Art, Lastkraftwagen etc. unter dieser Definition berücksichtigt werden.



Stellplätze können sich sowohl innerhalb als auch außerhalb eines Gebäudes befinden. Die Lage ist für die Sondereigentumsfähigkeit ohne Bedeutung.

Die Sondereigentumsfähigkeit des Stellplatzes auch für Mehrfachparker möglich. Solche „Garagenanlagen“ die auch als Doppelparker, Duplexparker etc . bezeichnet werden sind dann hinsichtlich der jeweiligen Stellfläche als „Stellplatz“ zu betrachten und sondereigentumsfähig.

Aber:

Solche „Doppelparkeranlagen“ verfügen in der Regel über eine Hebetchnik etc. Diese Hebetchnik kommt also mehreren „Teileigentumseinheiten Stellplätze“ zur Verfügung, somit steht sie im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat Auswirkungen auf die Lasten und Kostentragung und sollte in der Gemeinschaftsordnung so geregelt werden, dass diese hierfür anfallenden Kosten nur von den „Teileigentümern“ getragen werden, die von der Technik für die konkrete Doppelparkeranlage profitieren.







## Grundstücksflächen

Aus der Vorschrift des § 3 Abs. 3 WEG geht hervor, dass nur die Grundstücksflächen „unselbstständiges“ Sondereigentum werden können, auf denen keine Gebäude stehen. Diese Aussage im Gesetz ist auch erklärbar, da ja an einem Gebäude bzw. an den Räumen in einem Gebäude Sondereigentum schon aus der Logik der Abgeschlossenheit Sondereigentum begründet werden kann. So sind z.B. Ställe oder Schuppen Sondereigentumsfähig. Denkbar wäre aber nunmehr, dass die Flächen um diese Gebäude herum zum „unselbstständigen“ Sondereigentum gemacht werden können.



- Somit könnten bestimmte Grundstücksflächen auf denen keine Gebäude stehen, einem Sondereigentum als Sondereigentum zugeordnet werden können. Das könnten also auch bestimmte Grundstücksbereiche wie z.B. Swimming Pool, Müllboxen oder ähnliches sein.



### Maßangaben:

Alle außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, die Sondereigentum werden sollen, sei es selbstständig oder unselbständiges Sondereigentum, müssen durch Maßangaben im Aufteilungsplan gekennzeichnet werden. Dies wird vor allem dann zu Schwierigkeiten führen, wenn der Maßstab des Aufteilungsplanes zu klein gewählt wird, weil dann die Maßangaben kaum noch darstellbar sind. Schwierigkeiten können sich auch ergeben, wenn die Flächen nicht immer rechtwinklig sind, dann müssen auch noch die Winkel angegeben werden, um die konkrete Fläche zu bestimmen. Also um es zusammen zu fassen, der Plan muss dann die Länge und Breite der Grundstücksflächen sowie die Abstände zu den Grundstücksgrenzen beinhalten.

Ebenso muss die Nummer des Sondereigentums zu dem diese Fläche zugeordnet wird, aufgenommen werden.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn in einem Plan Flächen außerhalb des Gebäudes „Sondereigentum“ oder „Sondernutzungsrecht“ werden sollen, dann sind diese Fläche auch entsprechend eindeutig zu bezeichnen.



## Wirtschaftliche Betrachtung

Aus der Vorschrift, § 3 Abs. 2 ergibt sich, dass an „Grundstücksflächen außerhalb des Gebäudes – aber dies gilt nicht für Stellplätze – Sondereigentum nur dann begründet werden kann, wenn diese Flächen im Verhältnis zum Sondereigentum im Übrigen, nur die untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung hat. Das Raumeigentum muss also die wirtschaftliche Hauptsache bleiben.

Hier kann in der Praxis eine erhebliche Beratungsfunktion auf die Notarstelle zukommen. Sofern das Sondereigentum an einer Gartenfläche, Terrassenfläche, Zuwegung eingeräumt wird, kann sicherlich ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass es im Verhältnis zu den Räumlichkeiten –Wohnung- untergeordnet ist. Allerdings kann auch das Sondereigentum an einer Grundstücksfläche einem selbstständigem Sondereigentum „Stellplatz“ zugeordnet werden, dann ist die wirtschaftliche Betrachtung schon eine ganz andere Situation.



Kommt dann auch noch hinzu, dass das Grundbuchamt bei Prüfung der Eintragungsbewilligung Zweifel in Bezug auf „wirtschaftliche Hauptsache“ hat, wird das Problem offenbar. Der Gesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass das Grundbuchamt nur bei konkreten Anhaltspunkten „prüfen“ darf, ob dies allerdings von Seiten der Grundbuchämter auch so gesehen wird, bleibt abzuwarten.

Fakt ist zunächst einmal, dass es bei Begründung von Sondereigentum zur Prüfung der Frage „wirtschaftliche Hauptsache“ kommt, später eintretende Veränderungen haben auf den wirksam begründeten Bestand von Sondereigentum keinen Einfluss.

Was passiert, wenn Sondereigentum an einer Grundstücksfläche begründet wird, und diese Grundstücksfläche stellt aber keine wirtschaftlich untergeordnete Bedeutung dar?





Es ist davon auszugehen, dass dann Sondereigentum wirksam nicht entstehen kann, auch wenn die Eintragungsbewilligung im Grundbuch vollzogen worden ist. Hier wäre dann eine solche „fehlerhafte“ Eintragung in das wirtschaftliche gewollte, nämlich Begründung eines Sondernutzungsrechtes zu deuten sein.





## Grundbuch

Das Sondereigentum ist anders als das Sondernutzungsrecht, welches ja lediglich eine Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft- in Bezug auf die Nutzung eines Grundstücksteils darstellt, ein vollwertiges dingliches Recht. Zur Begründung, zur Übertragung bedarf das Sondereigentum also der Einigung und Eintragung im Grundbuch.

Hier ist bei der Begründung also wie folgt zu unterscheiden:



### Selbstständiges Sondereigentum:

Es muss ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum verbunden werden, also in etwa so

Miteigentumsanteil von 3/100-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 3 des Aufteilungsplanes

### Unselbständiges Sondereigentum:

Es muss ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum (Wohnung oder nicht zu wohnzwecken dienende Räume, auch ggfs. nur ein Stellplatz) verbunden werden, also in etwa so

Miteigentumsanteil von 10/100-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung, Terrasse und Gartenfläche, Nr. 3 des Aufteilungsplanes







## Übertragbarkeit

Das selbstständige Sondereigentum ist wie jedes andere Teileigentum eigenständig übertragbar. Die Übertragung bedarf wegen des schuldrechtlichen und dinglichen Erfüllungsgeschäftes der notariellen Beurkundung.

Das unselbstständige Sondereigentum muss nun aber unterschieden werden und zwar

- a) unselbstständiges Sondereigentum Stellplatz und
- b) unselbstständiges Sondereigentum Grundstück



Während das unselbstständige Sondereigentum Stellplatz „verselbstständigt“ werden kann, indem ihm ein Miteigentumsanteil zugeordnet wird und dann durch Abschreibung in ein neues Teileigentumsgrundbuchblatt übertragen werden kann, ist dies bei einem unselbstständigen Sondereigentum Grundstück so nicht möglich. Da das Grundstück rechtlich ja nicht selbstständig sein kann, kann eine Abschreibung nur dann erfolgen, wenn das Sondereigentum einem anderen Sondereigentum (Wohnungseigentum, Raumeigentum, selbständiger Stellplatz) zugeordnet wird, und bei dieser Zuordnung dann wieder beachtet wird, dass das Sondereigentum „Grundstück“ wirtschaftlich die untergeordnete Einheit bildet. Die Übertragung ist dann als Übertragung von Eigentum „beurkundungspflichtig“.



## Erhaltung

Die Erhaltung von Sondereigentum ist allein Angelegenheit des Eigentümers des Sondereigentums. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Grundstückssteil oder ein Stellplatz Sondereigentum wird. Allerdings sind die technischen Einrichtungen, Leitungen etc. die zur Versorgung der Gemeinschaft dienen, auch soweit sie im Bereich des Sondereigentums verlaufen (z.B. Versorgungsleitungen durch das Grundstück) gemeinschaftliches Eigentum. Danach muss der Sondereigentümer die Erhaltung dieser Einrichtungen dulden.



## Veränderungen

Veränderungen am Sondereigentum sind nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 13 und 20 WEG möglich.

### § 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.



## § 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.



## Schaffung von Räumlichkeiten auf dem Sondereigentum „Grundstück“

Durch die Schaffung von Räumlichkeiten auf dem Sondereigentum „Grundstück“ werden diese zum wesentlichen Bestandteil des Sondereigentums

§ 94 BGB

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.





## § 5 Abs 1 WEG

### § 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

Allerdings stellt sich in diesem Zusammenhang natürlich die Frage, ob ein solches Bauwerk Auswirkungen auf die Abgeschlossenheit hat. Grundsätzlich ja, aber sobald das Sondereigentum im Grundbuch eingetragen ist, sind die nachträglichen Veränderungen auf das ursprüngliche Sondereigentum ohne Auswirkung, was der BGH in seiner Entscheidung vom 18.07.2008 festgestellt hat.

Auf der Grundstücksfläche ist ausweislich der Bundestagsdrucksache BT-Drucks 19/18791, S. 40 ausdrücklich die Möglichkeit vorgesehen, dass auf dieser Grundstücksfläche Gebäude errichtet werden können. Ob ein Eigentümer hierzu jedoch berechtigt ist, bauliche Veränderungen auf einem außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstück vorzunehmen, auf das sich sein Sondereigentum erstreckt, ist nach § 13 Absatz 2 WEG zu beurteilen.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

