

## **Teilungserklärungen in der Praxis**

**Prüfung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen  
im Hinblick auf unangemessene, ungerechte und konfliktför-  
dernde Regelungen**

**wohnen im eigentum e.V., Bonn**

**Autoren:** Petra Beitlich, Rechtsanwältin  
Andreas Kühnlein, Rechtsanwalt

**Projektleitung und  
Redaktion:** Gabriele Heinrich, Dipl.-Geogr.

**November 2006**



Diese Studie wurde gefördert vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV)

Für den Inhalt zeichnen die Autoren verantwortlich.

© wohnen im eigentum e.V., Bonngasse 29, 53111 Bonn

Diese Publikation einschließlich aller ihrer Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Über den Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet).

Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die verwendeten Daten entstammen den der Studie zugrunde gelegten Teilnehmerklärungen und Gemeinschaftsordnungen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der einzelnen Angaben kann nicht übernommen werden. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>0. Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>0.1 Zielsetzung</b>	<b>6</b>
<b>0.2 Vorgehensweise</b>	<b>6</b>
<b>0.3 Das Gesamtergebnis - Die Qualität der Teilungserklärungen</b>	<b>6</b>
<b>0.4 Die Ergebnisse im einzelnen</b>	<b>8</b>
<b>1. Zielsetzung</b>	<b>24</b>
<b>2. Vorgehensweise</b>	<b>25</b>
<b>Bewertungsgrundlagen</b>	<b>27</b>
<b>3. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung</b>	<b>30</b>
<b>3.1 Aufbau, Gliederung, Inhalte</b>	<b>30</b>
<b>3.2 Die Bedeutung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung</b>	<b>30</b>
<b>4. Das Gesamtergebnis - Die Qualität der Teilungserklärungen</b>	<b>32</b>
<b>5. Das Ergebnis - Einzelne Regelungsbereiche</b>	<b>34</b>
<b>5.1 Festlegung und Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, Miteigentumsanteilen</b>	<b>34</b>
a) Die Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	34
b) Bestimmung der Miteigentumsanteile	35
<b>5.2 Zuweisung von Sondernutzungsrechten</b>	<b>36</b>
a) Fehlerhafte Zuweisungen	37
b) Zuweisung von Sondernutzungsrechten ohne Kostentragungspflicht	38
c) Zuweisungsvorbehalte von Sondernutzungsrechten	39
<b>5.3 Veräußerungsbeschränkungen</b>	<b>40</b>
a) Zustimmung zur Veräußerung ist nicht erforderlich	40
b) Zustimmung zur Veräußerung ist generell erforderlich	40
c) Zustimmung zur Veräußerung ist generell erforderlich, Versagung unter bestimmten Voraussetzungen	40
d) Veräußerungszustimmung ist nur beschränkt erforderlich	40
<b>5.4 Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>42</b>
a) Änderung der Zweckbestimmung des Sondereigentums	43
b) Vermietungsbeschränkungen	45
c) Bauliche Veränderungen im Sondereigentum	46
d) Durchbruch durch Gemeinschaftseigentum	47
e) Tierhaltung	48
f) Parabolantennen	49
g) Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Sondereigentum	50
<b>5.5 Kostenverteilungsschlüssel</b>	<b>51</b>
a) Zuständigkeit zur Festlegung des Kostenverteilungsschlüssels	52
b) Verteilungsschlüssel für die Heiz- und Warmwasserkosten	52
c) Kostenverteilungsschlüssel nach den Miteigentumsanteilen	53
d) Verbrauchsabhängige Kostenverteilungsschlüssel	54

<b>5.6 Jahresabrechnung</b>	<b>54</b>
a) Anerkenntnisfiktion bei fehlendem Widerspruch	55
b) Nachzahlungspflicht ohne Bestätigung der Abrechnung	57
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	57
d) Abrechnungsfrist, Gestaltungsfragen	58
e) Inhaltliche Ausgestaltung der Abrechnung	59
<b>5.7 Beschränkungen bei der Instandhaltungsrücklage</b>	<b>59</b>
a) Betragsmäßige Beschränkung der Instandhaltung	60
b) Zweckwidrige Inanspruchnahme	61
<b>5.8 Vollmachtsregelungen</b>	<b>61</b>
a) Vollmachtsfiktionen	62
b) Voraberteilung	62
c) Vollmachtserteilung bei Bedarf	63
d) Zustellungsbevollmächtigter im Inland	64
e) Entziehung des Wohnungseigentums bei Nichterteilung einer Vollmacht	65
<b>5.9 Wohnungseigentümerversammlung</b>	<b>65</b>
a) Keine Durchführungspflicht	66
b) Vertretungsbeschränkungen	66
c) Beschränkung der Minderheiteneinberufung	68
d) Einladungsvereinfachungen	69
e) Reduzierung der Anforderungen an die Beschlussfähigkeit	69
f) Verkürzte Einberufungsfrist für Zweitversammlung	70
g) Stimmrechtsbeschränkung als Sanktionsmaßnahme bei Zahlungsverzug	71
h) Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit	72
i) Erweiterte Anforderungen an die Beschlusswirksamkeit	72
<b>5.10 Entziehung des Wohnungseigentums</b>	<b>74</b>
<b>5.11 Verwalterrechte und -pflichten</b>	<b>75</b>
a) Beststellungszeitraum über fünf Jahre	76
b) Höchstdauer der Bestellung nicht erkennbar	77
c) Betretungsrechte	77
d) Sonstige Befugnisweiterungen	78
e) Verzicht auf Bestellung eines Verwalters	81
<b>5.12 Verwaltungsbeirat</b>	<b>81</b>
<b>5.13 Öffnungsklauseln</b>	<b>82</b>
<b>6. Ausblick</b>	<b>85</b>
<b>Literatur und Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>88</b>
<b>Tabellarische Auswertung</b>	<b>91</b>

## Einleitung

Die wenigsten Käufer von Eigentumswohnungen wissen mit Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen umzugehen. Sie haben keine Kenntnisse und kein Problembewusstsein dafür, welche Konsequenzen, Folgekosten und Konfliktpotentiale mit bestimmten Regelungen in Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen zu erwarten sind. Käufer von Wohnungseigentum achten maßgeblich auf die Regelungen des Kaufvertrages, so die Erfahrung aus der Verbraucherberatung. Eine Prüfung der Teilungserklärung und der darin enthaltenen Gemeinschaftsordnung findet meistens nicht oder nicht mit der gebotenen Sorgfalt statt. Käufer verlassen sich auf die Auskünfte der Verkäufer oder Makler. Dabei ergibt sich aus diesen Unterlagen (neben dem Kaufvertrag und anderem), was letztlich gekauft wird. Durch den Kaufvertrag, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung wird der Gegenstand rechtlich definiert. Die Ausgestaltung dieser Regelungen ist somit von evidenter Wichtigkeit. Verkäufer oder am Verkauf interessierte Makler werden selten auf besondere Problemsituationen verweisen und Notare erläutern in der Regel nur auf Nachfrage und zu einem Zeitpunkt, wenn die Kaufentscheidung bereits getroffen ist.

Viele Käufer, aber auch langjährige Wohnungseigentümer sind überrascht und fühlen sich benachteiligt, wenn sie schließlich feststellen, welche praktischen Konsequenzen sich aus den von ihnen nicht ausreichend beachteten Regelungen ergeben. Möglichkeiten, die Situation nachträglich zu verbessern, sind schwierig oder bestehen praktisch nicht, da eine spätere Änderung der Regelungen von der Zustimmung aller Eigentümer oder zumindest der (überwiegenden) Mehrheit der Eigentümer (zum Beispiel bei vorhandenen Öffnungsklauseln) abhängig ist. Somit bleibt es dann dabei, dass unangemessene oder problematische Klauseln dauerhaft Bestandteil der Teilungserklärung bleiben.

Langjährige Wohnungseigentümer haben häufig den Überblick und den Durchblick verloren. Im nicht selten vorkommenden Extremfall sind ältere Gemeinschaftsordnungen seit 20 Jahren nicht aktualisiert worden, entsprechen nicht mehr den in den letzten Jahren gefassten Beschlüssen, existiert keine Beschluss-Sammlung, enthält der Verwaltervertrag anders lautende oder sogar widersprüchliche Vorgaben und ist die Jahresabrechnung auch nicht dahingehend abgestimmt. Ihnen fehlen Handreichungen für zeitgemäße Lösungen und für eine Aktualisierung der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung.

Diese fehlenden Kenntnisse und das nicht vorhandene Problembewusstsein hinsichtlich der Bedeutung von Teilungserklärungen waren Anlass für diese Studie mit der Zielsetzung, aus der Sichtung und Prüfung derzeit Verwendung findender Teilungserklärungen Erkenntnisse für die Verbraucherinformation und die Verbraucheraufklärung zu gewinnen. Wir hoffen damit zu mehr Transparenz, Hintergrundwissen wie auch Engagement für verbraucherorientierte Teilungserklärungen beizutragen.

Gabriele Heinrich  
wohnen im eigentum e.V.

# 0. Zusammenfassung

## 0.1 Zielsetzung

Ziel der Studie ist es, Praxiserfahrungen und Hintergrundinformationen für die Verbraucherinformation zusammenzutragen und auszuwerten. Eigentümer-gemeinschaften sollen Handreichungen für eine kritische Sichtung ihrer eigenen Teilungserklärung im Hinblick auf Wirksamkeit, Aktualität und Ausgewogenheit erhalten und teilende Eigentümer sollen darauf hingewiesen werden, unangemessene und Konflikt fördernde Vereinbarungen zu vermeiden. Gewünscht wird, dass die Studienergebnisse auch Beachtung finden bei der Verfassung neuer Teilungserklärungen und in der Beurkundungspraxis.

Die Ergebnisse der Studie werden einfließen in Verbraucherinformationen und Materialien zur Verbraucheraufklärung. Sie sollen als Grundlage für die Erstellung einer Muster-Teilungserklärung dienen und ihren Eingang finden in eine praxisorientierte Verbraucherberatung.

## 0.2 Vorgehensweise

Genau 101 aktuelle, sich in Verwendung befindliche Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen wurden für diese Studie einer juristischen Überprüfung unterzogen im Hinblick auf unangemessene, ungerechte und Konflikt fördernde Vereinbarungen. Diese Teilungserklärungen wurden – nach Aufrufen unter den Mitgliedern von wohnen im eigentum e.V und nach Zeitungsmeldungen – für die Auswertung zur Verfügung gestellt. Sie kommen aus dem gesamten Bundesgebiet, stammen aus den Jahren von 1951 bis 2005 und beziehen sich auf Wohnanlagen von 3 bis 352 Wohnungen.

Die Teilungserklärungen wurden einer ersten Sichtung unterzogen, für wichtig erachtete einzelnen Bestimmungen zu Regelungsbereichen zusammengefasst und diese Bereiche inhaltlich überprüft, siehe Kapitel „Die einzelnen Regelungsbereiche“. Zur quantitativen und überblicksartigen Auswertung wurden die Regelungsinhalte der einzelnen Teilungserklärungen tabellarisch aufbereitet, siehe Anlage.

Im Textteil der Studie werden die einzelnen Regelungsbereiche – mit Zitaten - vorgestellt und bewertet im Hinblick auf (Un-)Wirksamkeit, Zweckdienlichkeit, Verbraucherorientierung, Ausgewogenheit, (Nicht-)Empfehlung für eine sachgerechte, moderne Verwaltung der Anlage. Zusammenfassende Bewertungen und Empfehlungen sind unterstrichen.

Die aktuelle Rechtsprechung wurde der Bewertung mit zugrunde gelegt.

## 0.3 Das Gesamtergebnis - Die Qualität der Teilungserklärungen

Eine der wichtigsten Erkenntnisse dieser Untersuchung ist – neben der Feststellung einer beachtlichen Anzahl problematischer Regelungen - die defizitäre Ausgestal-

tung vieler Teilungserklärungen<sup>1</sup>, das vielfach anzutreffende Fehlen konkreter Regelungen. Die ganz überwiegende Mehrzahl der untersuchten Teilungserklärungen beschränkt sich auf die Ausgestaltung nur einzelner Regelungsbereiche, ohne die Zielsetzung von Teilungserklärungen umfassend zu berücksichtigen. In für die Wohnungseigentümer wesentlichen Bereichen mangelt es somit an sachgerechten, spezifischen Regelungsinhalten.

Sehr viele der untersuchten Teilungserklärungen wirken - ohne konkreten Bezug zur Wohnanlage und der sich hieraus ergebenden spezifischen Situation der Wohnungseigentümer - als aus Mustern und Gesetzestext zusammengeschiedene Regelungsversuche, bei denen der Verfasser lediglich auf die Ausgestaltung einzelner Bereiche (häufig der Rechte des Bauträgers und/oder des Verwalters) Wert gelegt hat. Nur wenigen untersuchten Teilungserklärungen gelingt es, ihrem Charakter als "Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft" gerecht zu werden und die Beziehungen der Wohnungseigentümer in der konkreten Wohnanlage umfassend und verbindlich zu regeln.

Die Chance, durch die Möglichkeit einer echten Gestaltung der Teilungserklärung sinnvolle Lösungen für die spezifische Wohnanlage zu entwickeln, wird damit vertan bzw. nicht wahrgenommen.

Darüber hinaus finden sich in den Teilungserklärungen unwirksame Regelungen, nicht zweckdienliche Bestimmungen, unausgewogene Vereinbarungen wie zum Beispiel

- Bestellfristen des Verwalters von 20 Jahren (sind nicht mehr gültig)
- Vorbehalte, die es dem teilenden Eigentümer erlauben, auch nach der Grundbucheintragung unbefristet Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen zu vergeben (an Kellerräumen, Gartenflächen, Dachräumen, Garagen u.a.)
- die automatische Anerkennung der Jahresabrechnung ohne Beschluss der Eigentümerversammlung nur nach Zusendung, wenn kein schriftlicher Widerspruch eingeht (Anerkennungsfiktion).
- ein unangemessenes Betretungsrecht des Verwalters ins Sondereigentum
- zu wenige Pflichtvorgaben an den Verwalter
- zu wenig Kostenverteilungen nach Verbrauch und Nutzung
- ein nicht der Heizkostenverordnung entsprechender Verteilungsschlüssel für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
- rigide, autoritäre Sanktionsvorgabe gegen Miteigentümer

---

<sup>1</sup> Im Folgenden umfasst die Bezeichnung Teilungserklärung häufig auch die Gemeinschaftsordnung

## 0.4 Die Ergebnisse im einzelnen

Entsprechend der Zielsetzung der Studie hat sich die Analyse der vorgelegten Teilungserklärungen auf wesentliche Problemstellungen konzentriert.

Unter den folgenden Oberthemen (Regelungsbereichen) wurden inhaltlich ähnliche Bestimmungen zusammengefasst.

### 1. Bestimmung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Bei den in den Teilungserklärungen enthaltenen Definitionen von Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden keine fehlerhaften Bestimmungen festgestellt. Häufig handelte es sich um die Wiedergabe des Gesetzestextes.

#### Miteigentumsanteile nicht nachvollziehbar

Bei der Aufteilung in Miteigentumsanteile, die mit dem Sondereigentum verbunden werden, wurde in einzelnen Teilungserklärungen eine nicht zur Wohnungsgröße proportionale Festlegung getroffen. Derartige Festlegungen der Miteigentumsanteile sind zwar nach der Rechtsprechung zulässig, führen aber zu mangelnder Transparenz. Werden weitere Kriterien zur Festlegung der Miteigentumsanteile herangezogen, so sollten diese und ihre Gewichtung in der Teilungserklärung erläutert werden. Gemäß § 16 II WEG richtet sich die Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung anteilig nach den Miteigentumsanteilen und auch das Stimmrecht kann nach Miteigentumsanteilen vereinbart sein. Die Anknüpfung dieser Konsequenzen (Kostentragung, Stimmrecht) an das objektivierbare Kriterium der Wohnungsgröße ist positiv zu bewerten, ansonsten sind Erläuterungen notwendig.

### 2. Sondernutzungsrechte

Eine Zuweisung von Sondernutzungsrechten findet sich in der überwiegenden Mehrzahl aller Teilungserklärungen. Sondernutzungsrechte haben eine ausschließende und eine zuweisende Komponente. Mit Ausnahme der Begünstigten werden die übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen. Dem Begünstigten wird die alleinige Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen. In der Regel werden Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen, Tiefgaragenplätzen, Gartenflächen, Terrassenflächen, Kellerräumen u. ä. vergeben. Derartige Sondernutzungsrechte werfen das Wohnungseigentum erheblich auf.

Sehr häufig wurden Zuweisungen, zum Beispiel von Gartenflächen und Kellerräumen, ohne – in der Teilungserklärung – schriftlich fixierte Verpflichtungen an die nutzenden Wohnungseigentümer vergeben. Dies kann zu erheblichen Nachteilen für die nicht berechtigten Wohnungseigentümer führen. Denn ohne entsprechende Vorgaben in der Teilungserklärung besteht für die Nutznießer weder eine Verpflichtung zur Instandhaltung noch zur Übernahme der Kosten, die sich aus dem Gebrauch des Sondernutzungsrechts ergeben. Eine Vereinbarung zur Kostenübernahme und Instandhaltung sollte deshalb bereits in der Teilungserklärung enthalten sein, da nicht sicher ist, ob zu einem



späteren Zeitpunkt noch eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragungspflicht erreicht werden kann.

Sonst profitiert nur der teilende Eigentümer davon, der Wohnungen mit bestimmten Sondernutzungsrechten teurer verkauft.

Das Sondernutzungsrecht muss zweifelsfrei bezeichnet sein und auch konkret und unmissverständlich gegen andere Sondernutzungsrechte abgegrenzt sein. Für den Erwerber von Wohnungseigentum ist daher vor Abschluss des Kaufvertrages eine Überprüfung der fehlerfreien Zuweisung von Sondernutzungsrechten dringend notwendig. Er kann sich nicht auf den Text der Teilungserklärung allein stützen, sondern muss dringend auch den üblicherweise beigefügten Lageplan, auf dem die räumliche Lage auf dem Grundstück und die Ausdehnung der das Sondernutzungsrecht betreffenden Fläche eingezeichnet ist, auf Übereinstimmung mit der Teilungserklärung überprüfen.

### **Zuweisungsvorbehalte**

Zuweisungsvorbehalte wurden in ca. 3 % der untersuchten Teilungserklärungen festgestellt. Danach behält sich der teilende Eigentümer (Bauträger, Wohnungsgesellschaft) das Recht vor, Sondernutzungsrechte auch noch zu einem späteren Zeitpunkt zu vergeben und die Miteigentümer vom Gebrauch dieser Flächen und Räume auszuschließen. Derartige Vorbehalte sind für den einzelnen Wohnungseigentümer wenig transparent und ihre Konsequenzen für den juristischen Laien kaum zu überschauen. Zuweisungsvorbehalte können sich daher in erheblichem Maße Konflikt fördernd auswirken, wenn die übrigen Wohnungseigentümer nach dem Eintritt der Bedingung (Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers) mit den zuvor nicht bedachten Folgen konfrontiert werden.

Ist ein Zuweisungsvorbehalt enthalten, sollten Erwerber überprüfen, ob der Vorbehalt noch besteht bzw. ob die Bedingung, wonach die übrigen Eigentümer mit Ausnahme des Begünstigten vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind, bereits eingetreten ist. Demzufolge können sie sich vergegenwärtigen, wieweit ihr Recht zum Mitgebrauch am Gemeinschaftseigentum noch besteht.

### **3. Veräußerungsbeschränkungen**

In 35 Teilungserklärungen war geregelt, dass eine Veräußerungszustimmung grundsätzlich nicht erforderlich ist. In allen übrigen Teilungserklärungen war eine generelle oder beschränkte Zustimmung des Verwalters vorgesehen.

Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach es keiner Zustimmung zur Veräußerung durch den Verwalter oder durch die Eigentümergemeinschaft bedarf, ist für den Erwerber am günstigsten. Ihm wird damit die weitestgehende Freiheit ermöglicht, seinen Eigentumsanteil wieder zu veräußern, da dies unbeschränkt möglich ist. Darüber hinaus entfallen zusätzliche Kosten, die für eine Zustimmungserklärung des Verwalters im Fall der Veräußerung anfallen würden.

Andererseits besteht die Möglichkeit, dass auch alle anderen Miteigentümer unbeschränkt veräußern können. Es besteht somit die Gefahr, dass an wirtschaftlich oder

persönlich unzuverlässige Erwerber veräußert wird, so dass die Wohnungseigentümergeinschaft entweder mit ausfallenden Kostenbeteiligungen oder durch störendes Verhalten beeinträchtigt wird. Ein Zustimmungsvorbehalt durch den Verwalter soll diese Gefahr zumindestens reduzieren oder sogar abwenden.

In der Praxis zeigt sich allerdings, dass die Verwalter im Fall der beabsichtigten Veräußerung nur in Ausnahmefällen eigene Erkundigungen über die wirtschaftliche Solvenz bzw. die persönliche Zuverlässigkeit eines Erwerbers einholen. In der Regel stellt sich die Zustimmung des Verwalters als ein rein formaler Akt dar, ohne dass damit tatsächlich gewährleistet wird, dass die vorstehend geschilderten Beeinträchtigungen der Wohnungseigentümergeinschaft dadurch tatsächlich vermieden werden. Der Sinn der Zustimmungsregelung wird daher in der Praxis nur selten überhaupt erreicht. Der Zweck der Absicherung der Wohnungseigentümergeinschaft durch das Erfordernis der Verwalterzustimmung wird auch dadurch unterlaufen, dass derartige Bestimmungen in der Regel keine Zustimmung bei der Veräußerung an Verwandte in gerader Linie und Ehegatten sowie bei der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung und durch den Konkursverwalter (Insolvenzverwalter) erforderlich machen. Insoweit besteht ohnehin die Gefahr, dass bei derartigen Konstellationen unzuverlässige Miteigentümer in die Gemeinschaft gelangen.

In der Praxis gilt es daher, - bei Vorhandensein einer entsprechenden Klausel - den Verwalter im Fall der beabsichtigten Veräußerung anzuhalten, tatsächlich eine verantwortliche Entscheidung über die Zuverlässigkeit des Erwerbs zu treffen. Hierzu gehört auch die Notwendigkeit, gegebenenfalls eigene Erkundigungen (Schufa-Auskunft, Erkundigung beim Schuldnerregister des zuständigen Amtsgerichts etc.) einzuholen.

Selbst wenn aber auf Grund derartiger Erkundigungen des Verwalters kein Anlass für eine Verweigerung der Zustimmung besteht, ist die Wohnungseigentümergeinschaft nicht davor gefeit, dass ein Erwerber künftig seinen wirtschaftlichen Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. sich auch tatsächlich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Soweit die Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden kann, führt die Verwendung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes zu zusätzlichen Auslegungsschwierigkeiten.

Alle in Betracht kommenden Regelungen, die einen Zustimmungsvorbehalt des Verwalters vorsehen, gewährleisten also keine abschließende Sicherheit für die übrigen Wohnungseigentümer.

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach zur Veräußerung grundsätzlich keine Zustimmung erforderlich ist, ist daher vorzuziehen.

Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes sollen Veräußerungsbeschränkungen vereinfacht mit Stimmenmehrheit aufgehoben werden können.

#### **4. Nutzungsbeschränkungen**

Regelungen zur Nutzung des Objektes sind sinnvoll, da gemäß § 13 I WEG grundsätzlich jede Form der Nutzung des Sondereigentums erlaubt ist, soweit nicht das Gesetz oder die Rechte Dritter entgegenstehen. Diese dem Einzelnen weitestgehende Freiheit

gebende gesetzliche Regelung entspricht in der Regel nicht dem Bedürfnis der einzelnen Wohnungseigentümer, die ein Interesse daran haben, bestimmte störende Nutzungsarten auszuschließen.

Folgende Nutzungsbeschränkungen fanden sich in den Teilungserklärungen beziehungsweise Gemeinschaftsordnungen:

#### **4.1 Zulässige bis beschränkt zulässige Zweckänderungen**

Die Zweckbestimmung der Immobilie wird in der Regel in der Teilungserklärung vorgegeben (Wohnen/Gewerbe etc.). Soweit in der Teilungserklärung eine **Zweckänderung grundsätzlich nicht für zulässig** erachtet wird, wird damit die Freiheit des einzelnen Wohnungseigentümers in erheblichem Maße eingeschränkt.

Eine **generell für zulässig erklärte Zweckänderung** bietet dem einzelnen Wohnungseigentümer weitestgehende Entfaltungsmöglichkeiten. Damit verbunden können aber auch erhebliche Störungen oder Beeinträchtigungen der anderen Wohnungseigentümer sein. Zu denken ist hier z. B. an die Einrichtung eines Bordellbetriebes in einer Wohnung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die übrigen Miteigentümer in der Regel ein Interesse daran haben, eine solche Nutzung zu unterbinden. Eine derartige Regelung ist daher nicht zu empfehlen.

Zu bevorzugen sind Regelungen, die eine **Zweckänderung unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich zulassen**. In der Praxis bewährt hat sich dabei der Zustimmungsvorbehalt des Verwalters, mit der Maßgabe, dass bei einer Ablehnung die Möglichkeit besteht, einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die beabsichtigte Nutzungsart herbeizuführen.

Ein wichtiger Grund für eine Zweckänderung dürfte die Absicht sein, die Eigentumswohnung auch zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, eines freien Berufes oder eines Gewerbes zu nutzen.

Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in den letzten Jahrzehnten hat eine zunehmende Verselbständigung von Arbeitnehmern mit sich gebracht. Viele Selbständige sind zwecks Einsparung zusätzlicher Kosten darauf angewiesen, ihre Tätigkeit - soweit möglich - in der Wohnung auszuüben. Dies ist z. B. bei Bildschirmarbeit auch ohne weiteres möglich. Soweit eine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer durch eine derartige Nutzungsänderung nicht gegeben ist, ist die Gewähr einer solchen Zweckänderung durch eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung als positiv einzustufen.

#### **4.2 Vermietungsbeschränkungen**

Vermietungsbeschränkungen führen zu einer nicht gerechtfertigten Beeinträchtigung des einzelnen Wohnungseigentümers.

Der Erwerb zum Zwecke der Kapitalanlage wäre dadurch eingeschränkt, ebenso wie eine spätere Änderung der Lebenssituation, die einen Umzug aus einer zunächst selbst bewohnten Eigentumswohnung erfordert. Solche Beschränkungen kommen in Teilungserklärungen allerdings nur selten vor.

Da die Vermietung einer Wohnung in der Regel für die übrigen Wohnungseigentümer nicht mit Beeinträchtigungen verbunden ist, muss die Vermietung unbeschränkt zulässig sein.

Sinnvoll ist in diesem Zusammenhang allein eine Regelung, wonach Wohnungseigentümer verpflichtet werden, dem Mieter schuldrechtlich alle sich aus der Hausordnung bzw. der Gemeinschaftsordnung gegenüber den übrigen Eigentümern / Bewohnern obliegenden Pflichten aufzuerlegen. Hierdurch wird ein Schutz aller übrigen Bewohner der Anlage gewährleistet und der vermietende Wohnungseigentümer bleibt den anderen Miteigentümern gegenüber verantwortlich.

#### **4.3 Bauliche Veränderungen im Sondereigentum**

Vereinzelt wurde die **Durchführung baulicher Veränderungen im Sondereigentum untersagt.** Solche Nutzungsbeschränkungen schränken den einzelnen Wohnungseigentümer in nicht gerechtfertigtem Maße ein. Denn soweit nur das Sondereigentum betroffen ist, werden die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht tangiert. Derartige Einschränkungen sind daher abzulehnen.

#### **4.4. Wand- und Deckendurchbrüche durch das Gemeinschaftseigentum**

Ein grundsätzliches Interesse der Wohnungseigentümer an der unveränderten Beibehaltung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile ist nachvollziehbar und grundsätzlich auch schützenswert. Wand- und Deckendurchbrüche durch das Gemeinschaftseigentum sollten daher von behördlichen Genehmigungen und der Verwalterzustimmung abhängig gemacht werden, wie in verschiedenen Teilungserklärungen festgelegt ist.

Im Wesentlichen handelt es sich um die Frage, ob zwei nebeneinander liegende Sondereigentumseinheiten miteinander verbunden werden dürfen, indem ein Durchbruch durch das Gemeinschaftseigentum geschaffen wird. Derartige Eingriffe ins Gemeinschaftseigentum können Beeinträchtigungen für die übrigen Miteigentümer mit sich bringen, wenn bei der Baumaßnahme nicht alle bautechnischen Regeln und statischen Erfordernisse beachtet werden bzw. die erforderlichen ordnungsbehördlichen Baugenehmigungen nicht vorliegen. Es wird daher als sinnvoll erachtet, wenn die Verwalterzustimmung von dem Vorliegen dieser Voraussetzungen abhängig gemacht wird.

#### **4.5 Tierhaltung**

Die Tendenz zur Haltung exotischer und als gefährlich anzusehender Tiere nimmt zu. Aus diesem Grund kann eine Beschränkung der Tierhaltung sinnvoll sein, insbesondere für Wohnungseigentümer mit kleinen Kindern. Solche Beschränkungen – mehrheitlich in Form von Zustimmungsvorbehalten - kamen allerdings nur in 4 Teilungserklärungen vor.

#### **4.6 Parabolantennen**

Ein **Verbot der Anbringung von Parabolantennen** u. ä. in Gemeinschaftsordnungen dient im Wesentlichen dem Schutz der Wohnungseigentümer vor Veränderungen des

optischen Gesamteindrucks der Fassade bzw. des Daches sowie dem Schutz vor Beschädigungen von im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteilen.

Dem gegenüber steht der grundgesetzlich geschützte Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Informationsfreiheit (gemäß Art. 5 I Satz 1 2. Hs. Grundgesetz).

Das Grundrecht auf Informationsfreiheit dient der Teilnahme des einzelnen am gesellschaftlichen Leben durch Teilhabe an allen verfügbaren Informationen. In der Regel kann ein Wohnungseigentümer, der eine Parabolantenne installieren will, zwar auf einen bereits bestehenden Kabelanschluss verwiesen werden. Sein Anliegen kann aber nicht auf die Inanspruchnahme herkömmlicher Antennenanlagen - mit denen nur terrestrisch ausgestrahlte Programme empfangen werden können - reduziert werden.

Ein besonderes Interesse an der Installation einer Parabolantenne kann auch ein ausländischer Staatsangehöriger haben, dessen Heimatprogramme nicht oder nur in geringer Zahl über das Kabel zu empfangen sind. Er hat nach der Rechtsprechung einen Anspruch darauf, mehrere Programme seines Heimatlandes empfangen zu können, um sich über das dortige Geschehen zu unterrichten sowie die kulturelle und sprachliche Verbindung aufrecht zu erhalten. Dieses Anrecht überwiegt das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer, insbesondere dann, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen mit der Installation der Parabolantenne verbunden sind. In diesem Fall muss dem Verlangen des einzelnen Wohnungseigentümers nachgegeben werden.

Mit Blick auf die Zukunft ist anzunehmen, dass nicht die Gerichte sondern der technische Fortschritt einvernehmliche Lösungen bringen wird, da immer kleinere Parabolantennen entwickelt werden, die den Gesamteindruck eines Gebäudes immer weniger beeinträchtigen. Es ist daher bei berechtigtem Interesse zu empfehlen, die Zusage an technische oder bauliche Auflagen zu knüpfen.

#### **4.7 Schönheitsreparaturen**

Eine ab und zu anzutreffende Nutzungsbeschränkung, die den einzelnen Wohnungseigentümer **zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in seinem Sondereigentum verpflichtet**, ist generell abzulehnen. Zum einen bestehen äußerst unterschiedliche Auffassungen darüber, wann und in welchen Abständen die Durchführung von Schönheitsreparaturen erforderlich bzw. geboten ist. Zum anderen führt die Unterlassung von Schönheitsreparaturen noch nicht zu einer Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer. Erst wenn eine Vernachlässigung des Sondereigentums zu einer Gefährdung der Bausubstanz führt, wäre eine Schädigung der übrigen Wohnungseigentümer zu befürchten. In einem solchen Fall sind die Wohnungseigentümer jedoch generell verpflichtet, Instandsetzungsarbeiten in ihrem Sondereigentum durchzuführen.

### **5. Kostenverteilungsschlüssel**

In ca. 20 % der Gemeinschaftsordnungen fanden sich unklare oder sogar widersprüchliche Verteilungsschlüssel.

Gemäß § 16 II WEG ist für die Verteilung von Lasten und Kosten das Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile maßgeblich. Dies ist eine schematische

Vorgabe, die die Frage der Verursachung der Kosten, der Nutznießerschaft und - bei Mehrhausanlagen - die Frage nach der Objektdifferenzierung außer Betracht lässt. Eigentümergeinschaften haben allerdings die Möglichkeit, andere Kostenverteilungsschlüssel zu vereinbaren.

Als verbraucherorientiert werden alle Regelungen eingeschätzt, die eine möglichst verbrauchsnahe Belastung der Nutzer mit Lasten und Kosten ermöglichen, also Verbrauch und Nutzung regeln, technisch bzw. rechtlich zuordbar sind. Soweit also Wasseruhren in den einzelnen Einheiten installiert sind, können die tatsächlich angefallenen Kosten dem Verursacher zugeordnet werden. Soweit Kosten nicht konkret messbar, dennoch aber in der Höhe abhängig von der Nutzungsintensität sind, ist eine Belastung des jeweiligen Eigentümers nach der Nutzung zu bevorzugen. Beispiel: Da die Kosten der Müllbeseitigung abhängig von der Anzahl der nutzenden Personen sind, ist es verbrauchsorientiert, diese Kosten entsprechend der Kopfbzahl umzulegen und nicht nach Miteigentumsanteilen. Allerdings ist die Kopfbzahl bei größeren Eigentümergeinschaften nicht immer eindeutig zu ermitteln und unterliegt ständigem Wandel.

Sofern Erwerber von Eigentumswohnungen bei der Überprüfung der Teilungserklärung auf unklare bzw. widersprüchliche Regelungen stoßen, sollten sie sich die Verwalterabrechnungen der letzten Jahre vorlegen lassen. Darüber hinaus sollten sie sich vergewissern, ob und gegebenenfalls mit welchem Inhalt eine Öffnungsklausel zur Änderung des in der Teilungserklärung bestimmten Verteilungsschlüssels vorhanden ist, ob davon Gebrauch gemacht wurde und gegebenenfalls welche Beschlüsse zur Änderung des ursprünglich festgelegten Verteilungsschlüssels gefasst wurden.

### **Sonderfall: Heizkostenverteilung**

In den Teilungserklärungen aus den Jahren vor 1981 finden sich in der Regel Klauseln, nach denen die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung anteilig nach den Wohnflächen zu verteilen waren. Seit in Kraft treten der Heizkostenverordnung zum 01.03.1981 haben diese Klauseln keine Bedeutung mehr. Die Heizkostenverordnung gilt gemäß § 3 HKV auch für das Wohnungseigentum. Die Eigentümergeinschaft hat daher einen der Heizkostenverordnung entsprechenden Verteilungsschlüssel festzulegen. Ein anders lautender Beschluss ist anfechtbar.

Ein Erwerber, der in der Teilungserklärung eine Regelung findet, nach der die Heizkosten nicht nach der Heizkostenverordnung umzulegen sind, sollte sich danach erkundigen, ob und gegebenenfalls welche ergänzenden Beschlüsse zur Umlage der Heizkosten von der Eigentümergeinschaft getroffen worden sind. Eigentümergeinschaften wird empfohlen, ihre Teilungserklärungen dahingehend zu aktualisieren.

### **Sonstige Regelungen zur Kostenverteilung**

Schließlich wurden in den untersuchten Teilungserklärungen vereinzelt Regelungen angetroffen, die die Zuständigkeiten zur Festlegung der Kostenverteilungsschlüssel dem Verwalter oder Dritten überlassen.

## 6. Jahresabrechnung

Die dem Verwalter gem. § 28 III WEG auferlegte Pflicht zur Erstellung einer Jahresabrechnung ist für die Wohnungseigentümer von herausragender Bedeutung. Sie ist neben der Einnahmen- und Ausgabenfeststellung ein Eckpfeiler der Kontrolle der Tätigkeit des Verwalters und dient dem Liquiditätserhalt der Wohnungseigentümer-gemeinschaft.

Angesichts der gesetzlichen Zielstellung ist es befremdlich, dass gerade einmal 16 der untersuchten Teilungserklärungen überhaupt Regelungen zur Jahresabrechnung, zur Liquiditätssicherung der Gemeinschaft und zu allen mit der Jahresabrechnung zusammenhängenden Verwalteraktivitäten enthielten. Zumindest die Regelung einer Nachzahlungspflicht ohne Bestätigung der Abrechnung sowie die Bestimmung einer konkreten (kurzen) Abrechnungsfrist wären sachgerechte Instrumente für mehr Transparenz in der Verwaltung und für den Liquiditätserhalt.

Die meisten vorgefundenen Regelungen in diesem Bereich zielten auf eine zügige Liquiditätssicherung der Gemeinschaft durch

- Anerkenntnisfiktionen
- Nachzahlungspflichten vor Bestätigung der Abrechnung
- Zwangsvollstreckungsunterwerfungen.

Auffällig ist, dass die vorgefundenen Regelungen durchweg die Tätigkeit des Verwalters vereinfachen, während Regelungen weitgehend fehlen, die ebenfalls diesem Ziel dienen, jedoch die Pflichten des Verwalters verschärfen würden.

Rahmenvorgaben über die inhaltliche Ausgestaltung der Abrechnungen fehlen völlig.

### Regelungen zur Abrechnungsfrist

Beispielhaft war immerhin die in nur 10 % der untersuchten Gemeinschaftsordnungen anzutreffende Frist, innerhalb der der Verwalter die Abrechnung zu erstellen hat. Je kürzer diese ist, desto eher ist die Wohnungseigentümergeinschaft in der Lage, sich ein Bild über die Verwaltung des vergangenen Jahres und den aktuellen Stand der Liquidität zu machen. Umso weiträumiger sind darüber hinaus die Zeiträume, innerhalb derer Nachforderungen geltend gemacht werden können, ohne dass Liquiditätsengpässe auftreten. Der teilende Eigentümer, der häufig in Beziehung zum Erstverwalter steht, hat offenbar kein Interesse, diesem zusätzliche Pflichten aufzuerlegen, die für die Eigentümergeinschaft günstig sind.

### Problematische Regelungen

Die vorgefundenen Regelungen wiederum waren zumeist problematisch. Die **Anerkenntnisfiktion bei fehlendem Widerspruch** ist in Ihrer Wirksamkeit in der Rechtsprechung umstritten. Sie begründet erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Gültigkeit der Abrechnung und dem damit korrespondierenden Zeitpunkt der Fälligkeit von Nachzahlungsansprüchen bzw. Guthaben. Die Wirkungen der Anerkenntnisfiktion auf die Entlastung des Verwalters sind ungeklärt. Sollte mit dieser zugleich eine Entlastungsfiktion einhergehen, wäre die Eigentümergeinschaft weitgehend rechtlos gestellt. Auf Anerkenntnisfiktionen sollte daher verzichtet werden. Der Liquiditätserhalt kann ohne weite-

res auch durch die Statuierung einer **Nachzahlungspflicht ohne Bestätigung der Abrechnung** erfolgen. Wesentliche Nachteile für die Wohnungseigentümer sind bei dieser Regelung nicht zu erwarten. Insbesondere bleibt die Möglichkeit erhalten, die Verwalterabrechnung in einer nachfolgenden Versammlung zu erörtern, zu beschließen und erst hieran die Entlastung des Verwalters zu knüpfen.

Die in 5% aller Teilungserklärungen vorgefundenen Regelungen zur **Zwangsvollstreckungsunterwerfung bei Hausgeldschulden** gehen zumeist ins Leere. Sie sind entweder wegen der Verletzung des Bestimmtheitserfordernisses unwirksam oder auf Grund bloßer schuldrechtlicher Wirkung ungeeignet. Lediglich die in einer Teilungserklärung erfolgende Erteilung einer **Vollmacht an den Verwalter**, den Eigentümer der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, kommt insoweit als funktionsfähige Möglichkeit in Betracht. Allerdings sollten vor der Einführung eines solch rigiden Mittels die Vorteile der Gemeinschaft - ihr Liquiditätserhalt – und die dem einzelnen Wohnungseigentümer drohenden Nachteile einer möglicherweise ungerechtfertigten Zwangsvollstreckung miteinander abgewogen werden. Schließlich ist zu prüfen, ob nicht auch eine regelmäßige Kontrolle der Zahlungseingänge und ein kurzfristig nach Eintritt des Zahlungsverzuges einzuleitendes Mahn- und schließlich Gerichtsverfahren das Auflaufen umfangreicher Rückstände verhindert.

## 7. Die Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage bildet den Kapitalvorrat für künftige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums. Sie schützt die einzelnen Wohnungseigentümer vor finanzieller Bedrängnis bei großen Instandsetzungsmaßnahmen und vermeidet auf diese Weise mögliche Instandsetzungsrückstaus. Sie ist damit ein Eckpfeiler des Werterhalts des Wohnungseigentums.

Die untersuchten Teilungserklärungen werden dieser Bedeutung insoweit gerecht, als keine der vorgefundenen Erklärungen den an sich möglichen Verzicht auf eine Instandhaltungsrücklage statuiert. Darüber hinaus waren nur in einem geringfügigen Anteil von ca. 5 % der untersuchten Teilungserklärungen **Beschränkungen der Instandhaltungsrücklage** geregelt. Diese bezogen sich auf eine

- **betragmäßige Beschränkung** sowie eine
- **zweckwidrige Inanspruchnahme** der Instandhaltungsrücklage.

Beide Beschränkungen sind nicht sachgerecht. Die betragmäßige Beschränkung der Instandhaltungsrücklage in der Teilungserklärung beeinträchtigt auf längere Sicht die Funktion der Rücklage. Welchen Wert ein festgelegter Betrag in den vielen Jahren des Bestandes einer Wohnungseigentumsanlage einmal hat, lässt sich bei Schaffung der Teilungserklärung kaum absehen.

Kommt die Wohnungseigentümergeinschaft im Einzelfall zu der Auffassung, die Instandhaltungsrücklage sei zur Sicherung des zukünftigen Instandsetzungsbedarfes ausreichend, kann sie die weitere Einzahlung zeitlich befristet durch Beschlussfassung aus-



setzen – aber auch nur unter der Voraussetzung, dass die Gemeinschaftsordnung dies zulässt.

Auch Regelungen, die die zweckwidrige Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage, z.B. für gem. § 22 I WEG beschlossene bauliche Maßnahmen, vorsehen, sind bedenklich. Sie verringern den Rücklagebetrag und höhlen damit dessen Funktion aus. Sie sollten daher unterbleiben.

## 8. Vollmachtsregelungen

Zur Verwaltungsvereinfachung dienen die in der überwiegenden Zahl der Gemeinschaftsordnungen vorgefundenen Vollmachtsregelungen für Wohnungen, die sich im Eigentum mehrerer Personen befinden. Eine Vollmachtserteilung soll Zweifel an der Wirksamkeit der Ausübung des Stimmrechts, an der Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen der Wohnungseigentümer, am Zugang von Erklärungen des Verwalters oder der Gemeinschaft, z.B. Einladungen, Abmahnungen o.ä., verhindern. Der mit diesen Regelungen verbundene Eingriff in die Privatautonomie des einzelnen Miteigentümers ist gering. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer einer Wohnung gleichgerichtete Interessen verfolgen.

Soweit die untersuchten Teilungserklärungen Vollmachtsregelungen enthielten, begründeten diese im Regelfall **die Pflicht zur Vollmachtserteilung** an einen der Miteigentümer. Nur in etwas über 20 % der untersuchten Erklärungen waren **weitergehende Gestaltungen** vorzufinden, und zwar in Form einer

- Vollmachtsfiktion
- Voraberteilung der Vollmacht
- Vollmachtserteilung bei Bedarf
- Bestimmung von Zustellungsbevollmächtigten im Inland
- Entziehung des Wohnungseigentums bei Nichterteilung der Vollmacht.

**Vollmachtsfiktionen, Vorab- und Bedarfserteilungen**, sollen sicherstellen, dass im Bedarfsfall ein Bevollmächtigter auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierdurch werden Streit und formelle Probleme im Falle einer unterbliebenen Vollmachtserteilung vermieden. Die Rechtsnatur einer Vollmachtsfiktion ist jedoch noch nicht geklärt. Wegen der damit verbundenen Unsicherheiten sollte auf das geeignetere Mittel der Voraberteilung zurückgegriffen werden. Regelungen über die Bedarfserteilung bergen das Risiko, dass der Bedarfsfall nicht hinreichend präzise bezeichnet ist, somit die Existenz der Vollmacht in Frage steht und somit das Ziel der Sicherstellung der Bevollmächtigung verfehlt wird. Am geeignetsten bleibt die Voraberteilung von Vollmachten, mit der mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums sofort eine oder mehrere Personen ausdrücklich zu ihrem Bevollmächtigten erklären.

Noch fast völlig vernachlässigt wird in diesem Rahmen das Erfordernis der **Benennung eines Zustellungsbevollmächtigten im Inland**. Zunehmend wird Wohnungseigentum

als Kapitalanlage auch von nicht im Inland ansässigen Eigentümern gehalten. Im Ausland ergeben sich jedoch häufig erhebliche Hürden für den Nachweis des Zuganges rechtsgeschäftlicher Erklärungen. Entsprechendes gilt für ggf. erforderliche Zustellungen. Es ist nicht sachgerecht, die Gemeinschaft mit derartigen Problemen zu belasten. Das Erfordernis der Bestellung eines Zustellungsbevollmächtigten im Inland sollte daher zum Regelfall werden. Soll die Benennung des Zustellungsbevollmächtigten in der Teilungserklärung sichergestellt werden, bietet sich die (hilfsweise) Benennung des Verwalters an.

Fünf der untersuchten Teilungserklärungen **sanktionierten die pflichtwidrige Nichterteilung einer Vollmacht mit der Möglichkeit der Entziehung des Wohnungseigentums**. Diese Regelungen verstoßen gegen das ultima-ratio-Prinzip (= das letzte Mittel) des Entziehungsrechts und dürften die Grenze zur Unwirksamkeit überschreiten.

## 9. Wohnungseigentümerversammlung

Der Bedeutung der Eigentümerversammlung als oberstes Organ der Gemeinschaft und als Zentrum der Willensbildung entspricht der Umstand, dass nahezu in sämtlichen untersuchten Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen Regelungen über die Wohnungseigentümerversammlung vorgefunden wurden. Zumeist handelte es sich jedoch um die überflüssige Wiedergabe von Teilen des Gesetzeswortlautes, die eine transparente Gestaltung dieses Regelungsbereiches vermissen lassen. Insbesondere die fragmentarischen Wiedergaben der gesetzlichen Regelungen sind geradezu überflüssiger Ballast. Sie schaffen nichts neues, machen den Regelungsbereich insgesamt jedoch intransparent.

Über den Gesetzeswortlaut hinaus ist **eine Vielzahl von modifizierenden Regelungen** angetroffen worden, die nahezu durchweg bedenklich waren. Hierbei handelte es sich um Regelungen zu/r bzw. zum

- Verzicht der Durchführung einer jährlichen Eigentümerversammlung
- Vertretungsbeschränkungen zur Ausübung des Stimmrechts
- Beschränkung des Minderheitenrechts zur Einberufung einer außerordentlichen Versammlung
- Vereinfachung der Einberufung von Eigentümerversammlungen
- Beschlussfähigkeit
- Verkürzung der Einberufungsfrist der Zweitversammlung
- Stimmrechtsbeschränkungen
- Umlaufbeschlüssen mit einfacher Mehrheit
- Beschlusswirksamkeit nicht vom Verwalter einberufener Versammlungen.

Der nur im Einzelfall angetroffene **Verzicht auf die Durchführung einer jährlichen Wohnungseigentümerversammlung** erscheint nicht sachgerecht. Zwar können in Kleinstgemeinschaften Entscheidungen relativ unkompliziert auch im Umlaufwege erfol-

gen. Die Funktion der Wohnungseigentümerversammlung als Forum des Willensbildungsprozesses wird damit jedoch ausgehöhlt. Den Wohnungseigentümern sollte es zumindest einmal im Jahr möglich und zumutbar sein, sich über die Belange ihres Eigentums auszutauschen.

Einen recht breiten Raum in den untersuchten Teilungserklärungen nehmen **Vertretungsbeschränkungen** ein, **die die Ausübung des Stimmrechts in der Wohnungseigentümerversammlung durch willkürlich benannte Stellvertreter beschränken**. Hier kollidiert das Prinzip der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung mit dem Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, seine Interessen sachgerecht vertreten zu lassen. Sowohl die Möglichkeit freier Vertretung als auch die Vertretungsbeschränkung sind vertretbare Lösungen, zumal die Rechtsprechung im Einzelfall eine Durchbrechung von Vertretungsbeschränkungen zulässt. Der Umstand, dass in knapp 80 % der untersuchten Teilungserklärungen keine Regelungen über Vertretungsbeschränkungen enthalten sind, indiziert, dass in der Praxis keine nachhaltigen Probleme mit der freien Vertretung bestehen.

Die **Beschränkung des Minderheitenrechts** durch Heraufsetzung des Quorums – um eine außerordentliche Versammlung gem. § 24 II WEG einzuberufen – soll das Minderheitenrecht aushöhlen, ohne dass hierfür eine sachliche Grundlage besteht. Das gesetzliche Quorum von 25 % ist bereits recht erheblich und sollte nicht überschritten werden. Die Regelung ist daher nicht empfehlenswert.

Auf die vereinfachte Einberufung einer handlungsfähigen Wohnungseigentümerversammlung zielen die häufig anzutreffenden Regelungen über die **Einladungsvereinfachung**, die **Verringerung der Anforderungen an die Beschlussfähigkeit** und die **Verkürzung der Einberufungsfrist für die Zweitversammlung**. Sie sind in ihrer Zielrichtung sachgerecht. Die Ladungsvereinfachung durch Zulassung der Absendung der Ladung an die letzte bekannte Anschrift des Wohnungseigentümers vermeidet die Anfechtbarkeit von Beschlüssen, die auf einer Wohnungseigentümerversammlung gefasst wurden, deren Ladungszugang im Einzelfall nicht nachweisbar ist. Die Herabsetzung des gesetzlichen Beschlussfähigkeitsquorums (Beschlussfähigkeit auch dann, wenn die erschienenen Wohnungseigentümer weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten) verringert die Gefahr des Eintritts der Beschlussunfähigkeit der Versammlung und der Erforderlichkeit einer darauf folgenden Zweitversammlung. Die Schutzfunktion des Quorums ist mittlerweile völlig in den Hintergrund getreten. Denn Schutz vor Überraschungsbeschlüssen schafft bereits die Regelung des § 23 II WEG, nach der bereits in der Ladung der Beschlussgegenstand bezeichnet sein muss. Das generelle Risiko, Beschlüsse durch Herbeiführung der Beschlussunfähigkeit zu verhindern, lässt sich durch die Möglichkeit der Wiederholungsversammlung gem. § 25 IV WEG weitgehend begrenzen. Es verbleibt der Bedarf, Schutzregelungen vor Überraschungsbeschlüssen auf kurzfristig einberufenen Versammlungen zu treffen. Hierfür wird ein besserer Schutz jedoch nicht durch ein Quorum sondern durch eine angemessene

Verlängerung der Ladungsfrist erreicht. Diese ist nunmehr im Gesetzentwurf zur Änderung des § 24 IV 2 WEG mit einer Mindestdauer von zwei Wochen vorgesehen.

Regelungen, die eine extreme **Verkürzung der Einberufungsfrist für die Zweitversammlung** nach § 25 IV WEG vorsehen (zum Beispiel auf 60 Minuten nach der Erstversammlung), sollen ebenfalls eine Beschlussunfähigkeit bei einer ungenügenden Teilnahme von Wohnungseigentümer verhindern. Diese sind funktional, aber irreführend. Sie erhalten das Quorum, höhlen es aber zugleich durch die Möglichkeit der sofortigen Zweitversammlung aus. Von einer derartigen Regelung ist abzusehen. Der teilende Eigentümer sollte vielmehr konsequent entscheiden, ob er die Aufrechterhaltung des Quorums für sachdienlich oder für verzichtbar hält und sodann von zweifelhaften Umgehungsversuchen Abstand nehmen.

In einigen Teilungserklärungen sind **Beschränkungen des Stimmrechts für den Fall des Zahlungsverzuges** anzutreffen. Derartige Regelungen sind außerordentlich kritisch, da stets Streit oder Unsicherheit über den Eintritt der Verzugsvoraussetzungen entstehen kann. Der ausgeschlossene Eigentümer wird hier geradezu provoziert, ohne ihn getroffene Beschlüsse anzufechten. Die bestehenden Konflikte werden verschärft.

Die in nur einem Einzelfall angetroffene Regelung, nach der **Umlaufbeschlüsse mit einfacher Mehrheit** beschlossen werden können, ist nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und juristischem Schrifttum unzulässig.

Als zusätzliche Anforderungen an Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung wurde in mehr als 10 % der untersuchten Teilungserklärungen die Einberufung der Versammlung nur durch den Verwalter und die Protokollierung des Beschlusses durch diesen gefordert. Diese **Beschränkung der Möglichkeit der Beschlussfassung nicht vom Verwalter einberufener Versammlungen** greift in die Kompetenzen einer vom Verwaltungsbeirat einberufenen Versammlung ein. Diese ist jedoch gerade bei Konflikten mit dem Verwalter ein wirksames Instrument. Von einer derartigen Beschränkung ist daher abzusehen.

Entsprechendes gilt für **die Protokollierung der Beschlüsse durch den Verwalter**. Die Protokollierung ist für die Transparenz der Beschlusslage von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wird sie auch bei der geplanten Änderung des WEG herausgestellt mit der Forderung nach Einführung einer Beschlusssammlung. Von der bestehenden Pflicht zur ordnungsgemäßen Protokollierung ist jedoch die Frage zu trennen, inwieweit die Wirksamkeit von Beschlüssen vom Protokoll abhängig ist. Versammlungen, die ohne Anwesenheit des Verwalters durchgeführt werden, könnten dann keine Beschlüsse fassen, ohne sich einem Anfechtungsrisiko auszusetzen. Gerade in Streitfällen mit dem Verwalter würde hierdurch die Gefahr der Verhinderung wirksamer Beschlüsse heraufbeschworen werden. Das Ziel, wirksame Beschlüsse auch für die zukünftige Einsichtnahme

transparent zu dokumentieren, wird aufgrund der genannten Unsicherheitsfaktoren nicht erreicht.

## 10. Entziehung des Wohnungseigentums

Die Entziehung des Wohnungseigentums wird in den Teilungserklärungen ganz überwiegend auf die Erfordernisse der gesetzlichen Regelung des § 18 WEG abgestellt. In wenigen Teilungserklärungen erfolgt eine Konkretisierung der - für die Entziehung - maßgeblichen Pflichtverletzungen. Derartige Regelungen sind grundsätzlich sachgerecht. Sie fördern die Transparenz darüber, was die Wohnungseigentümer-gemeinschaft als hinreichend pflichtwidrig erachtet. Es bedarf jedoch stets der Berücksichtigung der „ultima-ratio“-Funktion (= des „letzten Mittels“) des Entziehungsrechts, an der es den untersuchten Erklärungen wiederholt mangelte.

## 11. Verwalterrechte und -pflichten

Regelungen über den Verwalter erfolgten in den untersuchten Teilungserklärungen nahezu durchweg zugunsten des Verwalters. Es wird der Bestand seiner Bestellung gesichert, seine Haftung verringert und/oder es werden ihm Sonderrechte eingeräumt. Die vorgefundenen Regelungen lassen sich differenzieren in

- Festlegungen des Beststellungszeitraums
- Bestellungshöchstdauer nicht erkennbar
- Recht zur Betretung bzw. Überprüfung des Sondereigentums
- sonstige Befugnisweiterungen (Verhängung von Sanktionen u.a.)
- Verzicht auf Verwalter.

Die noch in 20 % der untersuchten Fälle anzutreffenden (früheren) **Verwalterbestellungen über einen Zeitraum von fünf Jahren hinaus** sind durch die gesetzliche Regelung des § 26 I 2 WEG auf einen Zeitraum von fünf Jahren beschränkt worden. Von diesem Zeitraum ist in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle Gebrauch gemacht worden. In ca. 5 % der untersuchten Teilungserklärungen war die Beststellungszeit des Verwalters nicht geregelt, sondern erfolgte unbefristet, teilweise sogar verbunden mit dem Ausschluss der ordentlichen Kündigung. Hierdurch wird faktisch ebenfalls eine fünfjährige Bindung vereinbart. Lediglich in ca. 20 % der untersuchten Fälle blieb der Beststellungszeitraum für den Verwalter unter fünf Jahren, mit dem Schwerpunkt einer Bestellzeit von drei Jahren. Die langfristige Bindung an den Verwalter, namentlich den Erstverwalter, kann für viele Eigentümergeinschaften nachteilig sein. Im Falle immer wieder vorkommender organisatorischer oder wirtschaftlicher Verflechtungen von Verwalter und teilendem Eigentümer wird der Eigentümergeinschaft die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten gegenüber Verkäufern bzw. Bauträgern faktisch erschwert. Eine sachbezogene Grundlage für eine derart lange Verwalterbestellung besteht nicht, wie die Erfahrungen von Eigentümergeinschaften mit verkürzten Bestellfristen zeigen. Ein pflichtgemäß handelnder Verwalter wird regelmäßig wieder gewählt werden. Zu empfeh-

len sind daher Verwalterbestellungen für einen Zeitraum von zwei bis maximal drei Jahren.

Mehr als 30 % der untersuchten Teilungserklärungen räumten dem Verwalter **Betreuungs- bzw. Überprüfungsrechte auch hinsichtlich des Sondereigentums** ein. Derartige Regelungen berühren das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung gem. Art. 13 GG und sind im Rahmen der Teilungserklärung nach Auffassung der Verfasser als Verstoß gegen Treu und Glauben unwirksam. Ein praktisches Bedürfnis für ein allgemeines Kontrollrecht besteht nicht. Bei Vorliegen hinreichender Anhaltspunkte besteht eine Prüfungskompetenz hinsichtlich des im Bereich eines Sondereigentums liegenden Gemeinschaftseigentums für den Verwalter aus § 27 I Nr. 2 WEG.

In Einzelfällen kann der Verwalter sogar den **Kostenverteilungsschlüssel ändern**. Letztere Regelung greift nach Auffassung der Verfasser unzulässig in den Kernbereich des Wohnungseigentums ein. Soweit eine Änderung von Kostenverteilungsschlüssel ohne Änderung der Teilungserklärung erfolgen soll, liegt dies in der Kernkompetenz der Wohnungseigentümer und ist über entsprechende Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung zu erreichen.

Auch die **Möglichkeit des Verwalters, Strafen oder sonstige Ordnungsrechte** auszuüben, ist für die Wohnungseigentümer nachteilig. Derartige Erziehungsinstrumente sind im Rahmen heutiger Verhältnisse kaum geeignet, eine Situation zu befrieden. Sie werden im Zweifel Abwehrreaktionen hervorrufen und damit eher Konflikt fördernd wirken.

Der in nur einem Falle anzutreffende **Verzicht auf den Verwalter** beschränkt die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft in erheblichem Maße und ist daher für den praktischen Regelfall ungeeignet.

## **12. Der Verwaltungsbeirat**

Die ganz überwiegende Mehrzahl der untersuchten Teilungserklärungen folgte zur Regelungen des Verwaltungsbeirates der gesetzlichen Vorgaben des § 29 I WEG. Die damit verbundene **Festlegung der Mitgliederzahl des Verwaltungsbeirats auf drei Mitglieder** ist jedoch in vielen Fällen unsachgemäß. Bei größeren Gemeinschaften kann eine höhere Zahl von Verwaltungsbeiratsmitgliedern sachgerecht sein, um Umfang und Anforderungen der Aufgaben zu genügen. Bei kleineren Gemeinschaften ist es mitunter schwierig, überhaupt drei Wohnungseigentümer zu finden, die sich dem Beirat zur Verfügung stellen. Sachgerecht sollte eine offene Beiratsregelung gewählt werden, wonach die Teilungserklärung die Bestellung eines Verwaltungsbeirates vorsieht, dessen Mitgliederzahl und ggf. ergänzende Aufgaben der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer überlassen wird.

### **13. Öffnungsklauseln**

30% der untersuchten Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen enthielten Öffnungsklauseln für verschiedene Bereiche, namentlich hinsichtlich der Möglichkeit baulicher Veränderungen sowie der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Eine sich hier zeigende veränderte gesellschaftliche Anschauung wird daran deutlich, dass auf die Jahre 1959 bis 1990 lediglich 5 %, auf den nachfolgenden Zeitraum jedoch 25 % der Teilungserklärungen mit Öffnungsklauseln entfallen. Dieser Prozess sollte sich fortsetzen. Denn mit der Teilungserklärung ist ein Vertragswerk geschaffen, das für lange Zeiträume Bedeutung hat und für sämtliche Wohnungseigentümer, auch die nachfolgenden Erwerber, bindend ist. Da nach bisherigem Recht die spätere Änderung der Teilungserklärung im Regelfall nur unter Mitwirkung sämtlicher Eigentümer durch Vereinbarung möglich ist, werden auf der Grundlage des bestehenden Rechtszustandes nur allzu oft Prozesse blockiert, die einer sachgerechten Entwicklung der Verhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wertbildung deren Eigentums dienen könnten. Dem wirkt die Aufnahme von Öffnungsklauseln für bestimmte, genau festgelegte Regelungsbereiche in die Teilungserklärung entgegen. Danach ist es möglich, Festlegungen für bestimmte Regelungsbereiche nicht mehr einvernehmlich sondern per Mehrheitsbeschluss zu treffen. Zur Berücksichtigung des Bestandsschutzinteresses der einzelnen Wohnungseigentümer sollte allerdings in einer Öffnungsklausel ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss vereinbart werden.

Die beabsichtigten Neuregelungen des WEG in §§ 10 (Verlangen einer abweichenden Vereinbarung), 16 (Kostenverteilung) und 22 (bauliche Maßnahme) erweitern die Öffnung der Teilungserklärungen erheblich. Hiervon werden jedoch nur bestimmte Regelungsbereiche erfasst. Veränderungen können jedoch auch in darüber hinausgehenden Bereichen sachlich vernünftig und von der ganz überwiegenden Mehrheit getragen sein. Dies setzt allerdings eine ausführliche Auseinandersetzung, Diskussion und Willensbildung in der Eigentümergeinschaft voraus und das Vertrauen, dass die überwiegende Mehrheit der Gemeinschaft in der Lage ist, sachgerechte und zukunftsweisende Entscheidungen zu treffen.

# 1. Zielsetzung

Aufgabe der Studie ist es, die Bedeutung der Teilungserklärung für Verbraucher herauszustellen und Hintergrund- und Praxiswissen für Verbraucherinformationen zusammenzutragen. Gemäß dieser Aufgabenstellung wurden aktuelle, derzeit „genutzte“ Teilungserklärungen überprüft und bewertet. Die Ergebnisse sollen einfließen in die Erarbeitung von Beratungsaussagen und Hilfestellungen für Käufer sowie für Eigentümergemeinschaften, welche die Handreichungen zur Aktualisierung ihrer Teilungserklärungen nutzen können und sollten. Außerdem sollen die Ergebnisse Grundlage für eine verbraucher-orientierte Muster-Teilungserklärung sein und – als übergeordnetes Ziel - grundsätzlich zur Verbesserung von Teilungserklärungen und Gemeinschafts-ordnungen<sup>2</sup> auf dem Wohnungsmarkt mit beitragen. Dazu wäre es wünschenswert, wenn die Studienergebnisse auch Eingang finden in die Erst-Erstellung von Teilungserklärungen und in die Beurkundungspraxis.

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von mehr Transparenz auf dem Eigentumswohnungsmarkt und die Vermeidung zusätzlicher Kosten für Wohnungs- und Hauskäufer. Sowie die Anwendung gerechter Vereinbarungen und Kostenverteilungsschlüssel zur Reduzierung des Konfliktpotentials unter den Wohneigentümern. Damit soll auch eine Stärkung der Position der Käufer von Eigentumswohnungen gegenüber Bauträgern, Wohnungsgesellschaften und Maklern erreicht werden.

Gerade bei Wohnungseigentumsgeschäften können durch Fehlvorstellungen und/oder mangelndes Problembewusstsein erhebliche Werte vernichtet werden. Deren mangelnde Alltäglichkeit verstärkt die bestehenden Risiken noch. Während bei Alltagsgeschäften Problembewusstsein auf vielfältige Weise kommuniziert wird, z.B. durch Medien, Verbraucherschutzorganisationen, öffentliche Einrichtungen, aber auch durch die Verbraucher untereinander, ist dies für nicht alltägliche Geschäfte, wie das Wohnungseigentumsgeschäft, nur in untergeordnetem Maße der Fall.

In der Praxis kann angesichts des ausgeprägten Mangels an Problembewusstsein - trotz der Werthaltigkeit des Geschäfts mit Eigentumswohnungen - im Regelfall nicht vorausgesetzt werden, dass fachkundiger Rat hinzugezogen

---

<sup>2</sup> Im Folgenden umfasst die Bezeichnung Teilungserklärung häufig auch die Gemeinschaftsordnung.



wird, um das Entstehen von Problemlagen im Vorfeld zu vermeiden. Die Beteiligten sehen zumeist keine Veranlassung, Kosten für entsprechende Beratungsdienstleistungen aufzuwenden. Auch die notarielle Beurkundung derartiger Geschäfte (§ 311 b BGB) kompensiert dieses Defizit nicht. Gerade die dauerhafte Funktion der Teilungserklärung und ihre zukunftsorientierte Bedeutung für die Eigentümergemeinschaft rückt bei der Beurkundung des Erwerbs von Wohnungseigentum im Regelfall in den Hintergrund. Häufig liegt die Teilungserklärung nicht einmal vor, es erfolgt lediglich eine Verweisung hierauf im verlesenen Kaufvertrag. Beim Erwerb nach Teilung, bei dem der Verbraucher die Eigentumswohnung von einem Bauträger, einer Wohnungsgesellschaft oder einem auf Privatisierung spezialisierten Unternehmen erwirbt, kann zudem eine wirtschaftliche Beziehung des Notars zum Anbieter, dessen Immobiliengeschäfte vielfach durch den Notar beurkundet werden, bestehen. Dies wiederum kann sich auch auf die Art der Beurkundung auswirken.

Die Erwerbsbeziehung zwischen Anbieter und nicht gewerblichem Erwerber von Wohnungseigentum ist durch ein erhebliches Übergewicht von Wirtschafts- und Wissensmacht geprägt. Der Anbieter verfügt bereits aus seiner Geschäftserfahrung heraus über einen erheblichen Wissensvorsprung, der durch die praktizierte Inanspruchnahme fachkundiger Beratung gegenüber den Wissens- und Handlungsdefiziten des Verbrauchers stetig wächst. Ohne ein gesteigertes Problembewusstsein ist nicht zu erwarten, dass der Verbraucher eigene Aktivitäten entfaltet, um diese Kluft zu überbrücken.

## **2. Vorgehensweise**

Grundlage dieser Untersuchung sind 101 aktuelle, in Verwendung befindliche Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen, die im Hinblick auf unwirksame, streitfördernde, fehlgerichtete Regelungen überprüft wurden.

Die Teilungserklärungen wurden von wohnen im eigentum e.V. zusammengetragen. Dazu erfolgten Aufrufe in Tageszeitungen – z.B. in der Berliner Morgenpost, der Süddeutschen Zeitung, der Zeitschrift „test“, der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung u.a. - und bei den eigenen Mitgliedern. Die zugesandten, untersuchten Teilungserklärungen stammen aus den Jahren 1951 bis 2005. Sie kommen aus dem gesamten Bundesgebiet zusammen und sind Regelwerke für Eigentümergemeinschaften unterschiedlicher Größe von 3 Wohnungen bis 352 Wohnungen. Die meisten Teilungserklärungen regeln die Organisation und Verwaltung von Eigentümergemeinschaften mit Wohnungszahlen im zweistelligen Bereich.

Allein diese Streuung zeigt, dass Teilungserklärungen unterschiedlichster Provenienz und Ausrichtung der Studie zugrunde liegen.

Entsprechend der Zielsetzung der Studie hat sich die Analyse der vorgelegten Teilungserklärungen auf wesentliche, verbraucherrelevante Problemstellungen konzentriert. Im Einzelnen wurden folgende Prüfungskategorien gebildet und untersucht:

1. Bestimmung von Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie Miteigentumsanteilen
2. Sondernutzungsrechtszuweisungen
3. Veräußerungszustimmungen
4. Nutzungsbeschränkungen
5. Kostenverteilungsschlüssel
6. Jahresabrechnung
7. Instandhaltungsrücklage
8. Vollmachtsregelungen
9. Wohnungseigentümerversammlung
10. Entziehung des Wohnungseigentums
11. Verwalterrechte und -pflichten
12. Verwaltungsbeirat
13. Öffnungsklauseln

Die Untersuchungen konzentrierten sich auf die Feststellung der am häufigsten vorgefundenen Regelungen. Überprüft wurde, ob

- die Teilungserklärungen unwirksame Regelungen enthielten, ob
- es sich um verbraucherorientierte Regelungen handelte, (im Hinblick auf die Geschäftsbeziehung zum Verwalter und ggf. auch zum Bauträger), ob
- sie weitgehend ausgewogen die Interessen der Einzeleigentümer und der Gemeinschaft der Eigentümer berücksichtigen, ob
- sie ihrer Zielsetzung zweckdienlich sind und ob die gesamte Teilungserklärung der grundsätzlichen Zweckbestimmung von Teilungserklärungen gerecht wird, also alle wichtigen Regelungsbereiche umfasst.

Die einzelnen Teilungserklärungen wurden auf der Grundlage der festgelegten Prüfbereiche gesichtet, die wichtigsten Regelungen ermittelt, ausgewertet und tabellarisch aufbereitet (siehe Anlage)

Im folgenden Textteil der Studie werden die einzelnen Regelungsbereiche vorgestellt und bewertet. Die aktuelle Rechtsprechung wurde dieser Prüfung und Bewertung mit zugrunde gelegt.

Zum Vergleich, zum besseren Verständnis und zur Erläuterung einzelner Bestimmungen werden häufige oder besonders negativ oder positiv auffallende Regelungen zitiert. Schließlich werden Empfehlungen für die Übernahme - bei der Erstellung neuer Teilungserklärungen - bzw. die Streichung oder Änderung dieser Regelungen bei einer Aktualisierung der Teilungserklärung ausgesprochen. Diese werden teilweise im Textteil der Studie unterstrichen und damit hervorgehoben.

## **Bewertungsgrundlagen**

### Allgemein

Grundsätzlich war sachbezogen zwischen Funktion, Eingriffsintensität und Auswirkungen der Regelung abzuwägen. Ferner ist den Aspekten von Regelungsgenauigkeit und Transparenz besonderes Augenmerk beigemessen worden. Diese wirken Streit vermeidend und erhalten damit die Funktionsfähigkeit der Beziehungen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern. Negativ beurteilt worden sind generell Regelungen, die ungenau, intransparent, widersprüchlich oder gar unwirksam waren. Entsprechend negativ beurteilt werden auch solche Regelungen, die in wirtschaftlicher Hinsicht Bedenken aufwerfen, namentlich die zu oft anzutreffende nicht sachgerechte Gestaltung von Kostenverteilungsschlüsseln oder Regelungen, die Kosten nach sich ziehen, ohne dass diesen ein messbarer Nutzen der Eigentümergemeinschaft gegenüber steht.

### Definition „verbraucherorientierte Regelungen“

Soweit Regelungen die Geschäftsbeziehungen zwischen Wohnungseigentümern und Dritten, z.B. Bauträgern und/oder dem Verwalter umfassen, sind die Belange der Wohnungseigentümer (= Verbraucher) vorrangig gewichtet worden. Regelungen, die dem Bauträger spezifische Rechte gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einräumen, wurden im Rahmen dieser Studie nicht als verbraucherorientiert angesehen, sondern als problematisch bis negativ bewertet. Regelungen, die dem Verwalter Rechte einräumen, die auf die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft zielen, wurden positiv bewertet, auch wenn damit die Position des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer gestärkt wurde. Den Verwalter begünstigende Regelungen, die diesem Ziel jedoch nicht dienen, wurden nicht als verbraucherorientiert angesehen.

## Die Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers versus die Interessen der Gemeinschaft – ein Spannungsverhältnis?

Die Interessenslage der einzelnen Wohnungseigentümer ist nicht unbedingt gleich der Interessenslage der Gemeinschaft. Hier kann ein Spannungsverhältnis auftreten, z.B. entsprechend dem Interesse nach Bestandsschutz versus dem Interesse nach Flexibilität. Dabei können sowohl der einzelne als auch die Mehrheit der Eigentümer für den Bestandsschutz als auch für die Veränderung eintreten. Die Behauptung, dass der einzelne im Bestehenden verharrt und die Mehrheit der Eigentümer für mehr Flexibilität steht, entspricht nicht den Beratungserfahrungen. Das Spannungsverhältnis zwischen den Interessen des Einzelnen und den Interessen der Gemeinschaft bildet zugleich einen Hauptgegenstand der Gemeinschaftsordnung. Regelungen, die die Rechte einzelner Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft stärken, beschneiden die Position der Eigentümergemeinschaft und umgekehrt. Der Beurteilung entsprechender Regelungen im Rahmen dieser Studie liegt insoweit die Auffassung zugrunde, dass es einerseits Ausdruck des eigentumsrechtlichen Selbstverständnisses ist, dem einzelnen Wohnungseigentümer eine weitgehend autonome Gestaltung seiner Lebensverhältnisse zu ermöglichen. Andererseits ist der Erwerber mit der Entscheidung für das Wohnungseigentum bewusst in eine Gemeinschaft eingetreten, deren Funktionsfähigkeit die tragende Grundlage für den aktiven Bestand jedes (auch seines) einzelnen Wohnungseigentums bildet. Dass ein Wohnungseigentümer der Gemeinschaft als Einzelner kritisch oder in Opposition gegenüber steht, ist die Ausnahme. Im Regelfall ist er Teil dieser Gemeinschaft und partizipiert an deren Willensbildung und den sich daraus ergebenden Folgen. Soweit eine das Individuum stärkende Regelung bedeutsame Belange der Wohnungseigentümergemeinschaft gefährdet, war im Zweifel das Gewicht auf Letztere zu legen. Soweit individuelle Belange denen der Gemeinschaft untergeordnet werden, wurde auf einen wirksamen Minderheitenschutz geachtet.

## Pro Öffnungsklauseln

Das Bedürfnis vieler Eigentümergemeinschaften nach Anpassung ihrer "Verfassung" an veränderte gesellschaftliche Verhältnisse kann - auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Sicherung des Bestandes des Eigentums - nicht dauerhaft hinter gesellschaftsfern gewordenen Bestandsschutzinteressen einzelner Wohnungseigentümer zurücktreten, die - in der Praxis vorkommend - Vereinbarungen zur Änderung der Teilungserklärung verhindern. Besonders deutlich wird dies im Bereich Verteilung der Wohnnebenkosten, die heute völlig anderen

wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beurteilungsmaßstäben unterliegen, als zur Zeit der Schaffung der Regelung des § 16 WEG.

Deshalb wird zur Reduzierung dieses Spannungsverhältnisses und zur Verbesserung der Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften die Aufnahme von Öffnungsklauseln (siehe Kapitel 5.13) mit einem qualifizierten Mehrheitsbeschluss in die Gemeinschaftsordnung empfohlen. Das Beispiel der Öffnungsklauseln zeigt zugleich ein weiteres wesentliches Spannungsverhältnis auf. Die Eigentümer müssen sich regelmäßig zwischen Flexibilität und Bestandssicherheit entscheiden. Dabei begründen gemeinschaftsorientierte Lösungen (zum Beispiel Öffnungsklauseln) nicht stets Risiken für die Bestandssicherheit. Häufig sind es, die eine derartige Bestandssicherheit gerade gewährleisten. So dienen z.B. Veräußerungsbeschränkungen, Vermietungsbeschränkungen, Nutzungsbeschränkungen und Baubeschränkungen den Bestandsinteressen der Gemeinschaft. Inwieweit derartige Beschränkungen der individuellen Nutzung des Eigentums sachgerecht sind, ist wiederum unter Berücksichtigung des Spannungsverhältnisses zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft spezifisch abzuwägen. Bei Immobilien ist ein wirksamer Schutz des Bestandes von elementarer Bedeutung. Nur durch diesen sind die bei Immobilien unabdingbaren langfristigen Perspektiven gewährleistet. Ein Schutz des Bestandes, der seinen Bezug zu modernen, zeitgemäßen Anforderungen verloren hat, erhält jedoch nicht, sondern beeinträchtigt die Perspektiven des Wirtschaftsgutes Immobilie. Auch hier wirkt das Erfordernis der Allstimmigkeit kontraproduktiv.

#### Kein Anspruch auf Allgemeingültigkeit

Angesichts der Vielschichtigkeit der im Bestand von Wohnungseigentum auftretenden Lebensverhältnisse können und beanspruchen die durch die Verfasser zugrunde gelegten Maßstäbe keinen Anspruch auf absolute Allgemeingültigkeit. Regelungen, die sich für die ganz überwiegende Mehrheit wohnungseigentumsrechtlicher Beziehungen als sachgerecht und ausgewogen erweisen, können im Einzelfall durchaus den Interessen einer spezifischen Eigentümergemeinschaft zuwider laufen. Hier können nur Maßstäbe für den überwiegenden Bestand der Rechtsverhältnisse aufgezeigt werden. Sachgerechte Abweichungen bleiben im Einzelfall stets möglich.

### 3. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

#### 3.1 Aufbau, Gliederung, Inhalte

In der Regel enthalten **Teilungserklärungen** einen formellen und einen gestaltenden Teil. Der formelle Teil sollte Regelungen enthalten über

- Art, Charakter, Zweckbestimmung der Anlage
- Aufteilungsbeschreibung (mit Bezugnahme auf den Aufteilungsplan bzw. Bauzeichnungen) sowie Bestimmung der einzelnen Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumseinheiten
- Festlegung der Miteigentumsanteile
- Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Im frei gestaltenden Teil der Teilungserklärung, der häufig auch als **Gemeinschaftsordnung** betitelt wird, wird die Organisation und Verwaltung der Eigentümergemeinschaft geregelt. Somit erfahren die Rechte und Pflichten der Miteigentümer eine genauere Konkretisierung. Derartige Regelungen sind nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch üblich. Nur in 2 der untersuchten Teilungserklärungen war eine Gemeinschaftsordnung überhaupt nicht erstellt. In diesen Fällen regelt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 10 bis 29 WEG.

#### 3.2 Die Bedeutung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (in dieser Untersuchung dem Sprachgebrauch folgend oft nur als Teilungserklärung bezeichnet) bestimmen Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Wohnungseigentümers, des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer sowie deren sich hieraus ergebende eigentumsrechtliche Beziehungen untereinander, namentlich die Ausgestaltung von Nutzungsrechten, die Lastentragung und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Teilungserklärung ist als grundlegendes, verbindliches Regelwerk der Wohnungseigentümer praktisch die "Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft".

Die Bedeutung der Teilungserklärung wird durch den Verbraucher häufig erst dann realisiert, wenn diesbezüglich Probleme entstehen, namentlich, wenn sich deren Regelungen als nachteilig erweisen, z.B. Nutzungswünsche nicht realisiert werden können, Kosten ungerecht verteilt werden und/oder Streit um die Zulässigkeit von praktizierten Abweichungen von deren Regelungen entsteht. Dabei werden nicht selten bereits langfristig und zur Zufriedenheit der Eigentümermehrheit praktizierte Regelungen in Frage gestellt, das Funktionieren der Gemeinschaft beeinträchtigt und Konflikte unter den Wohnungseigentümern veranlasst oder verstärkt. Ein Bewusstsein, dass gerade die Teilungserklärung den grundlegenden Rechtsinhalt des Wohnungseigentums definiert und die Beziehungen nicht nur zwischen den Wohnungseigentümern untereinander, sondern auch häufig zum Bauträger und/oder Verwalter in weitgehend unüberwindlicher Weise festlegt, besteht beim Ersterwerb von Wohnungseigentum zumeist nicht. Angesichts der zunehmenden Bedeutung der Bildung selbst genutzten Wohnungseigentums als Grundlage für die Altersversorgung erscheint es geboten, das Augenmerk des Verbrauchers auf diese Ausgangssituation zu lenken.

## 4. Das Gesamtergebnis - Die Qualität der Teilungserklärungen

Wie erwartet finden sich in den Teilungserklärungen unwirksame Regelungen, nicht zweckdienliche Bestimmungen, unausgewogene Vereinbarungen. Es finden sich Festlegungen, welche die Rolle des Verwalters zu Ungunsten der Eigentümer stärken oder den noch involvierten Bauträger bevorteilen. Beispielfhaft seien hier genannt

- Bestellfristen des Verwalters von 20 Jahren (sind nicht mehr gültig)
- Vorbehalte, die es dem teilenden Eigentümer erlauben, auch nach der Grundbucheintragung unbefristet Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen zu vergeben (an Kellerräumen, Gartenflächen, Dachräumen, Garagen u.a.)
- die automatische Anerkennung der Jahresabrechnung ohne Beschluss der Eigentümerversammlung nur nach Zusendung, wenn kein schriftlicher Widerspruch eingeht (Anerkennungsfiktion).
- ein unangemessenes Betretungsrecht des Verwalters ins Sondereigentum
- zu wenige Pflichtvorgaben an den Verwalter
- zu wenig Kostenverteilungen nach Verbrauch und Nutzung
- ein nicht der Heizkostenverordnung entsprechender Verteilungsschlüssel für die Heizkosten
- rigide, autoritäre Sanktionsvorgabe gegen Miteigentümer

Einen zentralen Mangel der untersuchten Teilungserklärungen bilden jedoch nicht nur diese problematischen Regelungen. Eine der wichtigsten Erkenntnisse ist die defizitäre Ausgestaltung vieler Teilungserklärungen, das vielfach anzutreffende Fehlen konkreter Regelungen. Die ganz überwiegende Mehrzahl der untersuchten Teilungserklärungen beschränkt sich auf die Ausgestaltung nur einzelner Regelungsbereiche, ohne die Zielsetzung von Teilungserklärungen umfassend zu berücksichtigen. Nur wenigen untersuchten Teilungserklärungen gelingt es, ihrem Charakter als "Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft" gerecht zu werden und die Beziehungen der Wohnungseigentümer in der konkreten Wohnanlage umfassend und verbindlich zu regeln. In für die Wohnungseigentümer wesentlichen Bereichen mangelt es somit an sachgerechten, spezifischen Regelungsinhalten. Beispielsweise finden sich in der überwiegenden Zahl der Teilungserklärungen umfangreiche Definitionen des



Gemeinschafts- und des Sondereigentums, Veräußerungsbeschränkungen, Betretungsrechte für das Sondereigentum, Erweiterungen der Entziehungsmöglichkeiten des Wohnungseigentums sowie Regelungen, die lediglich deklaratorisch bzw. von geringem praktischen Wert sind bzw. lediglich die Belange Dritter berücksichtigen. Hingegen sind elementare, auf die konkrete Wohnanlage bezogene Regelungen des Stimmrechts, zu baulichen Veränderungen, der Kostenverteilung und der Anforderungen an die Jahresabrechnung nicht oder nur rudimentär, jedenfalls sehr häufig nicht spezifisch ausgebildet worden. Sehr viele der untersuchten Teilungserklärungen wirken - ohne konkreten Bezug zur Wohnanlage und der sich hieraus ergebenden spezifischen Situation der Wohnungseigentümer - als aus Mustern und Gesetzestext zusammengeschiedene Regelungsversuche, bei denen der Verfasser lediglich auf die Ausgestaltung einzelner Bereiche (häufig der Rechte des Bauträgers und/oder des Verwalters) Wert gelegt hat. Dabei soll nicht verkannt werden, dass das Wohnungseigentumsgesetz bestehende Lücken selbstverständlich auffüllt (deshalb muss es allerdings nicht abgeschrieben werden). Wegen des naturgemäß generellen Charakters gesetzlicher Regelungen ist dies jedoch nicht optimal. Die Chance, durch die Möglichkeit einer echten Gestaltung der Teilungserklärung sinnvolle Lösungen für die spezifische Wohnanlage zu entwickeln, wird damit vertan bzw. nicht wahrgenommen.

## **5. Das Ergebnis - Einzelne Regelungsbereiche**

### **5.1 Festlegung und Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, Miteigentumsanteilen**

Nach § 1 Abs. 5 WEG gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum das Grundstück und das Gebäude mit Ausnahme der Teile, die im Sondereigentum eines der Wohnungseigentümer oder im Eigentum eines Dritten stehen. Die Regelung wird ergänzt durch § 5 WEG, der die Zuordnung von Teilen des Gebäudes zum gemeinschaftlichen Eigentum oder zum Sondereigentum regelt.

Das Gesetz enthält keine Aufzählung der Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie alle Gebäudeteile, die für die Sicherheit oder den Bestand des Gebäudes unumgänglich notwendig sind. Weiterhin sind alle Gebäudeteile Gemeinschaftseigentum, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer zu dienen bestimmt sind, wie z. B. Treppenhäuser, Flure, Waschküche etc.

§ 5 Abs. 1 WEG enthält eine Definition bezüglich des Gegenstandes des Sondereigentums. In der Teilungserklärung kann gem. § 5 Abs. 3 WEG darüber hinaus eine Zuordnung sondereigentumsfähiger Bestandteile des Gebäudes zum gemeinschaftlichen Eigentum erfolgen. Die Zuordnung eines zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Bauteils zum Sondereigentum ist dagegen nichtig. Im Übrigen bleibt die Teilungserklärung wirksam, soweit davon auszugehen ist, dass sie auch dann zu Stande gekommen wäre, wenn dem teilenden Eigentümer die Nichtigkeit bewusst gewesen wäre oder die Teilungserklärung eine salvatorische Klausel enthält (BGH WM 1990, 42).

#### **a) Die Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum**

Die geprüften Teilungserklärungen wurden daraufhin untersucht, ob bei den Definitionen von Gemeinschafts- und Sondereigentum

- die Zuordnung fehlt oder
- die Zuordnung fehlerhaft ist.

Fast in allen untersuchten Teilungserklärungen fanden sich Bestimmungen im Sinne von Definitionen des Gemeinschafts- und Sondereigentums. Häufig handelte es sich dabei um die Wiedergabe des Gesetzesinhalts.

Darüber hinaus wurde in der Regel ein Katalog der zum Sondereigentum gehörenden Gegenstände aufgeführt.

*Beispiel:*

*„Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:*

- *die nicht tragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung*
- *der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume*
- *der Innenputz und die Wandverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume*
- *die Innenfenster und Innentüren samt Zargen sowie der Innenteil der Außenfenster einschließlich Verglasung der im Sondereigentum stehenden Räume*
- *Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, wie z. B. WC-Einrichtungen, Wasch- und Badeeinrichtungen, Heizkörper, Zu- und Ableitung der Versorgungs- und Entwässerungs-, Klingel-, Ruf-, Rundfunk-, Fernseh- und sonstiger Anlagen jeder Art, jeweils von den Hauptleitungen an, soweit sie innerhalb der Sondereigentumsräume liegen und nicht Eigentum der Versorgungsbetriebe sind.“*

Eine fehlerhafte Bestimmung von Sondereigentum bezüglich von Bauteilen und Gegenständen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind, wurde nicht festgestellt.

## **b) Bestimmung der Miteigentumsanteile**

Um Wohnungs- bzw. Teileigentum zu begründen, ist die Verbindung eines Miteigentumsanteils mit einem Sondereigentum erforderlich.

*Beispiel:*

*„Der Grundstückseigentümer teilt hiermit gem. § 8 WEG das vorbezeichnete Grundstück in 24 Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.*

*Die Aufteilung des vorbezeichneten Grundbesitzes erfolgt nach Maßgabe der nachstehenden Aufstellung:*

1. 43,804/1000 Miteigentumsanteil - verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung samt 2 Balkone,
2. ...“

Die Größe der Miteigentumsanteile ist für den einzelnen Wohnungseigentümer von entscheidender Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Verteilung von Kosten und Lasten sowie im Hinblick auf das Stimmrecht, soweit das Wertprinzip vereinbart wurde. Grundsätzlich ist die Größe der Miteigentumsanteile bei der Begründung von Wohnungseigentum frei festlegbar. Die Miteigentumsanteile müssen nicht mit der Größe der einzelnen Wohnungen korrespondieren (BGH NJW 1976, 1976; WM 1986, 1192; BayObLG ZMR 1999, 842; KG WM 1996, 171 ff.; OLG Düsseldorf ZWE 2001, 388). So kann z. B. die sonnige Wohnung in Südlage mehr Miteigentumsanteile erhalten als die gleichgroße schattige Wohnung in Nordlage. Derartige erläuterte Differenzierungen wurden jedoch nur in wenigen Teilungserklärungen gefunden. Üblicherweise knüpft die Anzahl der Miteigentumsanteile an die Wohnungsgröße an. In zahlreichen Fällen ergibt sich dies jedoch nicht aus der Teilungserklärung direkt, sondern erst aus der Teilungserklärung in Verbindung mit dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan.

Die Aufteilungspläne standen bei der Prüfung der Teilungserklärungen nur selten zur Verfügung, so dass eine genaue Feststellung, in wie vielen Fällen die Miteigentumsanteile nicht proportional zur Wohnungsgröße festgelegt wurden, nicht getroffen werden konnte.

Die Bestimmung der Miteigentumsanteile proportional zur Wohnfläche ist für den einzelnen Wohnungseigentümer nachvollziehbar und wird auch im Hinblick auf die sich daraus ergebenden Konsequenzen (Kostentragung, Stimmrecht) als „gerecht“ empfunden. Auf Grund der klaren Anknüpfung an objektivierbare Kriterien (Wohnungsgröße) ist eine Transparenz der Aufteilung gegeben, die der Streitvermeidung dient. Eine solche Regelung ist daher empfehlenswert. Werden weitere Kriterien zur Festlegung der Miteigentumsanteile herangezogen, so sollten diese und ihre Gewichtung in der Teilungserklärung erläutert werden.

## 5.2 Zuweisung von Sondernutzungsrechten

Bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums können nicht zum Sondereigentum erklärt werden. Sollen sie jedoch dennoch einem Eigentümer zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden, so kann einzelnen Woh-

nungseigentümer ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden (BGHZ 91, 343, 345). Demzufolge sind alle übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen. Der Sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer erhält wirtschaftlich die Stellung eines Alleineigentümers. Grenzen der Nutzung können sich allenfalls daraus ergeben, dass in der Teilungserklärung der Umfang des Nutzungsrechts genau festgelegt und eingegrenzt werden kann. Darüber hinaus kann auch eine Zweckbestimmung festgelegt werden.

In der Regel werden Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen, Tiefgaragenplätzen, Gartenflächen, Kellerräumen u. ä. begründet. Für den einzelnen Wohnungseigentümer kann ein solches Sondernutzungsrecht von hoher Bedeutung sein. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Zuweisung ordnungsgemäß zu begründen und im Grundbuch einzutragen. Konflikträchtig kann die Zuweisung von Sondernutzungsrechten für einzelne oder wenige Wohnungseigentümer dann sein, wenn kein angemessener Ausgleich für die Wohnungseigentümer, die nicht über entsprechende Sondernutzungsrechte verfügen, bestimmt wird.

#### *Beispiel*

*„Die Benutzung der Terrassen- und Gartenflächen ist in der Weise beschränkt, dass die jeweiligen Inhaber der Wohnungen Nr. ... die in dem beigefügten auszufertigenden Bauplan bunt angelegten Flächen unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer alleine nutzen dürfen.*

*Zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung folgender Flächen sind berechtigt:*

- a) blauschraffierte Fläche, Terrasse und Garten, ca. 56 m<sup>2</sup> groß, der jeweilige Inhaber der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung,*
- b) grünschraffierte Fläche, Terrasse und Garten, ca. 45,42 m<sup>2</sup> groß, der jeweilige Inhaber der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung,*
- c) ...“*

Ein Sondernutzungsrecht ist in der Teilungserklärung zu begründen und im Grundbuch einzutragen. Untersucht wurde, ob die Sondernutzungsrechte

- a) fehlerhaft,
- b) ohne angemessenen Ausgleich oder
- c) unter Vorbehalt zugewiesen wurden.

#### **a) Fehlerhafte Zuweisungen**

Fehlerhafte Zuweisungen waren den Teilungserklärungen nicht zu entnehmen. Erst wenn sich Streit unter den Wohnungseigentümern über Benutzungs-

regelungen bzw. -Befugnisse ergibt, kann eine Überprüfung im Einzelnen klären, ob eine fehlerhafte Zuweisung vorliegt.

Zuweisungen sind dann fehlerhaft, wenn das Sondernutzungsrecht entgegen dem geltenden Bestimmtheitsgrundsatz (OLG Hamm ZWE 2000, 316; BayObLG NJW-RR 1986, 93) nicht zweifelsfrei bezeichnet wird. So ist die räumliche Lage auf dem Grundstück sowie die Ausdehnung in der Teilungserklärung konkret zu beschreiben (siehe Beispiel) und zum Beispiel durch Farbflächen oder Schraffierung auf dem beigefügten Aufteilungsplan zu kennzeichnen. Hierbei dürfen keine Widersprüche auftreten. Probleme treten auf bei der Begründung mehrerer Sondernutzungsrechte, die gegeneinander nicht zweifelsfrei abgegrenzt werden. Wird auf landschaftliche Merkmale wie Bäume, Hecken, Gräben etc. Bezug genommen, so ist dies nur dann wirksam, wenn diese Merkmale unabänderlich sind. Auf Merkmale innerhalb des Gebäudes kann Bezug genommen werden, wenn diese dauerhaft mit dem Gebäude verbunden sind. Gedacht wird dabei an Lattenverschläge auf dem Dachboden, Markierungslinien auf Stellplätzen etc. Für den Erwerber ist somit eine Überprüfung der Teilungserklärung im Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan darauf hin unbedingt erforderlich, ob ein eingeräumtes Sondernutzungsrecht auch zweifelsfrei festgelegt ist und dem Bestimmtheitsgrundsatz somit Rechnung getragen wurde.

#### **b) Zuweisung von Sondernutzungsrechten ohne Kostentragungspflicht**

Häufig wurden Zuweisungen von Sondernutzungsrechten ohne angemessenen Ausgleich (siehe Beispiel 4) angetroffen. Dies kann zum Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer ausgelegt werden. Denn ohne eine entsprechende Vereinbarung ist der Nutzungsberechtigte nicht verpflichtet, die Gebrauchs-, Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten zu übernehmen. Die Kostentragungspflicht sowie die Pflicht zur Instandhaltung verbleiben dann bei der Eigentümergemeinschaft.

##### *Beispiele:*

*„Den jeweiligen Eigentümern der Raumeinheiten im Erdgeschoss steht das Sondernutzungsrecht an den vor ihren Wohnungen gelegenen Terrassen samt entsprechendem Gartenumgriff zu.“*

*„Den jeweiligen Eigentümern der Dachgeschosswohnungen steht das Sondernutzungsrecht an den an ihre Wohnungen angrenzenden Dachterrassen zu.“*

*„Auf die Einzeichnung im Aufteilungsplan wird verwiesen.“*

*Beispiel Kostentragungspflicht:*

*„Die Sondernutzungsberechtigten tragen alle Instandsetzungs-, Instandhaltung- und Unterhaltskosten für ihre Sondernutzungsflächen.“*

### **c) Zuweisungsvorbehalte von Sondernutzungsrechten**

Zuweisungsvorbehalte wurden in ca. 3 % der untersuchten Teilungserklärungen festgestellt. Hier sind die Sondernutzungsrechte (noch) nicht festgelegt bzw. einzelnen Wohnungen zugeordnet. Der teilende Eigentümer behält sich vielmehr in der Teilungserklärung das Recht vor, bestimmte Sondernutzungsrechte später noch zu vergeben und die Miteigentümer vom (zukünftigen) Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums auszuschließen. Es handelt sich dabei um eine aufschiebende Bedingung, die bewirkt, dass mit Eintritt dieser Bedingung alle übrigen Eigentümer mit Ausnahme des Begünstigten vom Mitgebrauch des entsprechenden gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind (OLG Düsseldorf NZM 2002, 73; OLG Hamm ZMR 2000, 123).

Mit derartigen Regelungen verschafft sich der teilenden Eigentümer Verhandlungsspielraum, zum Beispiel für die Veräußerung auch unattraktiver Wohnungen. Der Ausschluss erfolgt unter der Bedingung, dass die Zuweisung des jeweiligen Sondernutzungsrechts durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben werden muss.

Ein besonders gravierendes Beispiel einer Bevorratung von Sondernutzungsrechten durch den Verkäufer:

*„Der Eigentümer behält sich jedoch, solange er am Miteigentum beteiligt ist, das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung an den Dachflächen, Kellerräumen sowie an der Außenfassade vor, ebenso an allen Stellplätzen, ferner an allen Grundstücksflächen zum Zwecke von Stellplätzen, Terrassen- und Gartennutzung vor.“*

Sondernutzungsrechtsvorbehalte sind für den einzelnen Wohnungseigentümer wenig transparent und ihre Konsequenzen für den juristischen Laien wohl kaum zu überschauen. Zuweisungsvorbehalte können sich daher in erheblichem Maße konfliktfördernd auswirken - zumal sich Nutzungsberechtigungen auch noch in der Zukunft verändern können -, wenn die übrigen Wohnungseigentümer erst nach dem Eintritt der Bedingung (Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers) mit den zuvor nicht bedachten Folgen konfrontiert werden.

### 5.3 Veräußerungsbeschränkungen

In ca. 35 % aller untersuchten Teilungserklärungen war geregelt, dass eine Zustimmung bei der Veräußerung des Sondereigentums - seitens der Eigentümergemeinschaft oder des Verwalters - grundsätzlich nicht erforderlich ist. In allen übrigen Teilungserklärungen – in über 70 Teilungserklärungen - war ein Zustimmungserfordernis des Verwalters (generell oder beschränkt) oder der Eigentümergemeinschaft vorgesehen:

**a) Zustimmung zur Veräußerung ist nicht erforderlich**

*Beispiel:*

*„Zur Veräußerung eines Eigentumsrechts bedarf es nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters.“*

**b) Zustimmung zur Veräußerung ist generell erforderlich**

*Beispiel:*

*„Jede Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.“*

**c) Zustimmung zur Veräußerung ist generell erforderlich, Versagung unter bestimmten Voraussetzungen**

*Beispiel:*

*„Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel bestehen, dass*

- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder*
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.“*

**d) Veräußerungszustimmung ist nur beschränkt erforderlich**

*Beispiel:*

*„Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Fall der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, sowie bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.“*



Grundsätzlich kann gemäß § 13 Abs. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, diese also auch veräußern, soweit nicht das Gesetz oder die Rechte Dritter entgegenstehen. Allerdings kann gemäß § 12 Abs. 1 WEG vereinbart werden, dass zur Veräußerung des Wohnungseigentums die Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten erforderlich ist. In § 12 Abs. 2 WEG ist bestimmt, dass die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagt und durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung für bestimmte Fälle eingeräumt werden kann.

Die Regelung, wonach eine Veräußerungszustimmung grundsätzlich nicht erforderlich ist, trägt vorrangig den Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers Rechnung. Dieser ist in der Verfügung über sein Sondereigentum in keiner Weise eingeschränkt, er muss sich weder mit den anderen Wohnungseigentümern noch mit dem Verwalter auseinandersetzen. Kosten, die durch eine Zustimmungserklärung des Verwalters anfallen würden, entstehen gar nicht erst. Regelungen mit einer generellen oder beschränkten Erfordernis der Verwalterzustimmung suchen einen Interessenausgleich zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft. Denn es ist natürlich ein Anliegen der Wohnungseigentümergeinschaft, bei der Veräußerung von Sondereigentum gewisse Risiken, die die Gemeinschaft betreffen, auszuschließen bzw. zu minimieren. Dabei handelt es sich zum einen um wirtschaftliche Interessen in dem Sinne, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bestrebt ist, die Veräußerung an wirtschaftlich nicht solvente und unzuverlässige Miteigentümer zu verhindern. Zum anderen soll im Sinne der Wohnungseigentümergeinschaft die Veräußerung an einen persönlich unzuverlässigen Erwerber vermieden werden.

Dieses Spannungsfeld zwischen den Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers und der Gemeinschaft ist in der überwiegenden Anzahl aller untersuchten Teilungserklärungen dahingehend geregelt worden, dass eine generelle Zustimmungsverpflichtung festgelegt wurde (Interessenschutz der Gemeinschaft), wobei verschiedene Ausnahmen zu Gunsten des Interessenschutzes des Einzelnen vorgesehen wurden. So war in der Regel keine Zustimmung erforderlich bei der Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie sowie bei der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung und durch den Konkursverwalter (Insolvenzverwalter).

In der Regel war auch vorgesehen, dass die **Veräußerungszustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt** werden könne. Diese Regelung entspricht § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG. Bei dem Begriff "wichtiger Grund" handelt es

sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Inhalt nicht durch einen festen Sachverhalt ausgefüllt ist. Bei der Rechtsanwendung ist vielmehr eine Auslegung vorzunehmen. Die Verwendung eines solchen unbestimmten Rechtsbegriffs ist für den einzelnen Wohnungseigentümer mit Unsicherheit besetzt, da die von ihm beabsichtigte Veräußerung unter dem Vorbehalt steht, dass der zustimmungspflichtige Dritte (i. d. R. der Verwalter) den unbestimmten Rechtsbegriff auch in seinem Sinne auslegt. In der Praxis gibt es nicht selten Auseinandersetzungen darüber, ob eine vom Verwalter benannte Begründung tatsächlich als "wichtiger Grund" im Sinne der bislang hierzu ergangenen Rechtsprechung anzusehen ist. Die Verwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs führt somit nicht zu einer Streitvermeidung, sondern im Einzelfall zu Auseinandersetzungen, Auslegungsschwierigkeiten, die für den einzelnen Eigentümer mit erheblichen Einbußen verbunden sein können. Bevor eine langwierige Auseinandersetzung mit dem Verwalter über das Vorliegen eines wichtigen Grundes abgeschlossen ist, hat der in Aussicht genommene Erwerber mit hoher Wahrscheinlichkeit von seiner Kaufabsicht Abstand genommen. Wird die Veräußerung jedoch zunächst durchgeführt, so muss die dazu erforderliche Zustimmung im Zweifel vor Gericht erstritten werden. Hierin liegt ein nicht unerhebliches Prozessrisiko für alle Beteiligten, da letztlich nicht mit Sicherheit abzuschätzen ist, wie das zuständige Gericht den unbestimmten Rechtsbegriff im Einzelfall ausfüllen wird.

Für die Zukunft: Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (ab 2007) sollen Veräußerungsbeschränkungen vereinfacht mit Stimmenmehrheit aufgehoben werden können.

## **5.4 Nutzungsbeschränkungen**

Gemäß § 13 Abs. 1 WEG ist grundsätzlich jede Form der Nutzung des Sondereigentums erlaubt, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Die Nutzung des Objekts wird jedoch in der Regel durch Art und Gestaltung des Gebäudes zumindest in Grenzen vorgegeben. In der Regel ist die Zweckbestimmung (Wohnungseigentum oder Teileigentum) bereits in der Teilungserklärung enthalten. Soweit Zweckbestimmungen in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan voneinander abweichen, gilt die Bestimmung in der Teilungserklärung. Generell sind weitere Festlegungen von Nutzungs- und Gebrauchsregelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zulässig und stellen eine Vereinbarung gemäß §§ 10 Abs. 1 Satz 2, 15 Abs. 1 WEG dar. Eine davon abweichende Nutzung ist grundsätzlich unzulässig. Nach der Rechtsprechung gilt dies allerdings nicht, wenn die zweckbestimmungswidrige Nutzung nicht mehr stört

oder beeinträchtigt als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung (OLG Düsseldorf ZMR 2002, 446; BayObLG ZMR 2001, 987; OLG Karlsruhe ZMR 2002, 152).

In den Teilungserklärungen vorgefundene Nutzungsbeschränkungen:

- a) Gebrauchsbeschränkungen
- b) Vermietungsbeschränkungen
- c) Bauliche Veränderungen im Sondereigentum
- d) Durchbruch durch Gemeinschaftseigentum
- e) Tierhaltung
- f) Parabolantennen
- g) Pflicht zu Schönheitsreparaturen

#### **a) Gebrauchsbeschränkungen**

Generell geht es hier um mögliche Änderungen der Nutzung und des Gebrauchs des Sondereigentums, das überwiegend Wohnzwecken dient, aber auch zur Ausübung eines Gewerbes bzw. einer freiberuflichen oder selbstständigen Tätigkeit genutzt werden kann.

Praxisrelevant ist vor allem die Frage der Zulässigkeit bestimmter Nutzungs- und Gebrauchsänderungen. In den Teilungserklärungen finden sich folgenden Alternativen:

- nicht zulässig
- generell zulässig ohne jede Voraussetzung
- generell zulässig unter bestimmten Voraussetzungen
- beschränkt zulässig ohne jede Voraussetzung
- beschränkt zulässig unter bestimmten Voraussetzungen

In drei Gemeinschaftsordnungen ist festgelegt, dass keine Nutzungsänderung zulässig ist, in acht Gemeinschaftsordnungen ist eine Nutzungsänderung uneingeschränkt zulässig, in 61 Gemeinschaftsordnungen beschränkt zulässig, gegebenenfalls unter bestimmten Voraussetzungen. Die einzelnen Regelungsmöglichkeiten dienen entweder dem Bestandsschutz oder bieten die Möglichkeit zur Änderung der Eigentumsanlage. Je strenger die Vorgaben für Veränderungen, umso geringer die Offenheit bezüglich einer Umgestaltung. Der einzelne Wohnungseigentümer - aber auch die Wohnungseigentümergeinschaft - können entweder Interesse am Bestandsschutz oder ein Interesse an mehr Offenheit bezüglich der Nutzungs- und Gebrauchsänderung haben.

Zahlreiche der untersuchten Teilungserklärungen versuchen eine Ausgewogenheit zwischen Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten herzustellen, indem die **Nutzungsänderung entweder generell oder auch beschränkt zulässig** ist, wobei bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden müssen. Häufig wurde ein Zustimmungsvorbehalt seitens des Verwalters vorgesehen.

Dieser Zustimmungsvorbehalt wurde häufig noch dahingehend ergänzt, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer, dessen Absicht auf Gebrauchsänderung nicht die Zustimmung des Verwalters findet, die Möglichkeit offen steht, einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft herbeizuführen.

*Beispiel:*

*„Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine davon abweichende Nutzung, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes oder eines freien Berufes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann diese Zustimmung versagen, wenn durch die abweichende Nutzung eine erhebliche Belästigung der übrigen Hausbewohner und -benutzer oder eine Beeinträchtigung des Charakters der Gesamtanlage eintritt oder zu befürchten ist. Wird die Zustimmung vom Verwalter versagt, so kann der betreffende Wohnungseigentümer die Entscheidung der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss herbeiführen. Diese Entscheidung ist für den Verwalter bindend.“*

Soweit derartige Klauseln die **abschließende Regelung** einem **Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft** überlassen, wird damit die Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer gestärkt. Der Wohnungseigentümer, der eine Gebrauchsänderung beabsichtigt, ist damit nicht der Entscheidung des Verwalters "ausgeliefert". Er hat die Möglichkeit, die übrigen Wohnungseigentümer davon zu überzeugen, dass die mit der beabsichtigten Nutzungsänderung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Eigentümergeinschaft verbunden sind. Die Klausel ermöglicht somit eine gerechte Abwägung der allseitigen Interessen.

Problematisch erscheinen Klauseln, wonach eine **Gebrauchsänderung generell nicht zulässig** ist. Diese Regelung kam in drei Teilungserklärungen vor. Problematisch erscheinen auch verschiedentlich vorgefundene Bestimmungen, wonach eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung nur mit Zustimmung erfolgen kann, auch wenn durch diese Nutzungsänderung keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer gegeben ist. Dies führt zu einer massiven Einschränkung der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers, der an die ursprünglich vor-

handene bzw. definierte Nutzungsart gebunden ist. Derartige Regelungen führen zwar zu einer starken Verbindlichkeit, auf die sich der Einzelne verlassen kann. Andererseits wird die Entfaltungsmöglichkeit des Einzelnen weitestgehend eingeschränkt.

Soweit die Änderung des Nutzungszwecks von einer Zustimmung abhängig gemacht wird und diese nur unter der Voraussetzung zu erteilen ist, dass eine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer durch die Nutzungsänderung nicht gegeben ist, sind Streitfragen im Einzelfall zu erwarten. Ob und unter welchen Voraussetzungen von einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer auszugehen ist, kann bei unterschiedlichen Interessenlagen auch einer unterschiedlichen Beurteilung unterliegen. Letztlich muss der Einzelne sich hier auch im Zweifel mit der von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Kasuistik beschäftigen und sich an den zu dieser Thematik ergangenen Entscheidungen orientieren.

## **b) Vermietungsbeschränkungen**

Vermietungsbeschränkungen spielen in den untersuchten Teilungserklärungen keine hervorgehobene Rolle. **Vermietungen** sind in der Regel **generell zulässig oder nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig**. Als wichtige Vorgabe ist häufig festgelegt, dass der **Wohnungseigentümer dem Mieter schuldrechtlich alle Verpflichtungen weitergibt, die ihm gemäß der Gemeinschafts- und/oder Verwaltungsordnung bzw. der Hausordnung selbst auferlegt werden**.

*Beispiel:*

*„Jeder Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden oder ihm als Sondernutzung zustehenden Räume und Flächen vermieten. Er hat dem Mieter alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus dieser Gemeinschaftsordnung für die Benutzung seines Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.“*

Diese Regelung wird teilweise dadurch ergänzt, dass auch die Rechtsfolgen von Verstößen des Mieters gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als eigene Verstöße des Wohnungseigentümers zu behandeln sind. Daran knüpfen sich Rechtsfolgen wie Haftung, Verpflichtung zum Ausspruch der Kündigung gegenüber dem Mieter etc.

*Beispiel:*

*„Der Wohnungseigentümer haftet für die Verstöße des Mieters gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung wie für eigene Verstöße. Im Falle einer unzumutbaren Störung oder Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, den Mieter mittels eingeschriebenen Briefes zur Unterlassung aufzufordern und dem Mieter fristlos zu kündigen, sofern er trotz der Aufforderung diese Störung oder Belästigung nicht unterlässt oder sie wiederholt.“*

Verschiedentlich ist auch die Auflage vorgesehen, dass in jedem Fall der Vermietung eine Anzeige an den Verwalter unverzüglich zu erfolgen hat.

*Beispiel:*

*„In jedem Fall der Vermietung an Dritte hat der Wohnungseigentümer dies dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.“*

Bei der Nutzung durch Vermietung stellen sich die dargestellten Klauseln als Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft dar, die ein dringendes Interesse daran hat, eine gewisse Kontrolle über von außen "eindringende" Bewohner/Nutzer auszuüben. Gleichzeitig soll durch Auflagen der berechnigte Anspruch gewährleistet werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei Eintreten von wirtschaftlichen Schäden oder schwerwiegenden Störungen nicht nur gegenüber dem Störer, sondern auch gegenüber dem Vermieter Ansprüche geltend machen kann. Das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an der Erzielung von Einkünften muss dagegen zurücktreten.

### **c) Bauliche Veränderungen im Sondereigentum**

In den untersuchten Teilungserklärungen fanden sich **Nutzungsbeschränkungen zur Durchführung baulicher Veränderungen im Sondereigentum**.

Teilweise wurden Klauseln vorgefunden, wonach derartige bauliche Veränderungen mit Zustimmung des Verwalters als zulässig erachtet werden, zum Teil mit Vorgaben und Rechtsfolgen versehen.

*Beispiel:*

*„Bauliche Veränderungen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum und die Einrichtungsgegenstände betreffen, nur mit schriftlicher Einwilli-*

*gung des Verwalters vorgenommen werden. Der Verwalter entscheidet nach seinem Ermessen.“*

Eine solche Regelung wird von der Rechtsprechung als zulässig angesehen (BGH Z 131, 346; BayObLG WE 1991, 261; KG NZM 1998, 771).

Derartige Vereinbarungen führen zu einer starken Reglementierung und Beschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers, der in der Regel ein Interesse daran hat, im Sinne von § 13 Abs. 1 WEG frei über sein Wohnungseigentum zu verfügen und gegebenenfalls auch Umgestaltungen vorzunehmen. Ob die Wohnungseigentümergeinschaft dem gegenüber ein schützenswertes Interesse an der Beibehaltung des ursprünglichen Zustandes hat, dürfte in Frage zu stellen sein. Solange das Gemeinschaftseigentum von derartigen baulichen Veränderungen nicht betroffen ist, sollte von solchen Reglementierungen Abstand genommen werden.

#### **d) Durchbruch durch Gemeinschaftseigentum**

In verschiedenen Teilungserklärungen wird die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zum **Wand- oder Deckendurchbruch durch das Gemeinschaftseigentum von einer Verwalterzustimmung abhängig** gemacht. Verschiedentlich wird diese Befugnis auch von bestimmten geregelten Voraussetzungen abhängig gemacht.

*Beispiel:*

*„Es kann weiteres Sondereigentum durch Teilung von Sondereigentumseinheiten gebildet werden. Ferner können Sonder-eigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zusammengelegt werden.*

*In diesem Zusammenhang darf auch Gemeinschaftseigentum durch Mauer, Boden und Deckendurchbrüche berührt und geändert werden, um entweder den Zugang von neuen Sondereigentumseinheiten zum gemeinschaftlichen Eigentum zu schaffen oder Sondereigentumseinheiten zu verbinden oder zu trennen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Grundvoraussetzung für die Durchführung dieser Maßnahmen ist jedoch, dass eine etwa behördliche Genehmigung vorliegt und die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden.“*

Da durch derartige bauliche Maßnahmen immer auch die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft tangiert sind, kann durch die Festlegung derartiger Voraussetzungen ein ausgewogener Interessenausgleich hergestellt werden.

#### e) Tierhaltung

Nur in vier Teilungserklärungen finden sich Beschränkungen bezüglich der Tierhaltung. Dies verwundert im Hinblick darauf, dass in der Praxis häufig Auseinandersetzungen über die Zulässigkeit der Haltung bestimmter Tiere existieren.

Soweit hierzu überhaupt Regelungen gefunden wurden, wird die Tierhaltung in der Regel **unter den Vorbehalt der Genehmigung durch den Verwalter** gestellt, die wiederum nur aus wichtigem Grund verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden kann. Soweit der Verwalter die erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen erteilt, kann der betreffende Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss nach § 25 WEG herbeiführen.

##### *Beispiel:*

*„Die Haltung von Haustieren bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern, oder sie von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Haltung der Haustiere eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer mit sich bringt oder befürchten lässt. Erteilt der Verwalter die Einwilligung nicht, so kann der betreffende Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.“*

Derartige Regelungen entbehren zwar einer gewissen Übersichtlichkeit und bergen somit das Risiko mangelnder Transparenz. Andererseits führen sie zu einer angemessenen Interessenabwägung zwischen den Bedürfnissen des einzelnen Wohnungseigentümers auf Genehmigung der Haustierhaltung und den Interessen der Gemeinschaft, durch die Tierhaltung nicht gestört zu werden. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Tierhaltung ist aus diesem Grund zu empfehlen – unabhängig der Möglichkeit, diese auch per Mehrheitsbeschluss in einer Hausordnung zu regeln. In der Gemeinschaftsordnung sollte das Leitbild vorgegeben sein, das in der Hausordnung bei Bedarf ausgestaltet werden kann.



## f) Parabolantennen

In drei Teilungserklärungen ist die **Anbringung von Parabolantennen u.ä. grundsätzlich ausgeschlossen.**

*Beispiel:*

*„Das Anbringen von Außenantennen bei einzelnen Wohnungen ist untersagt.“*

In ebenso wenigen Fällen wird die Befugnis zur Anbringung von Parabolantennen u. ä. unter bestimmten Voraussetzungen als zulässig angesehen, so z. B. unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Verwalters gestellt:

*Beispiel:*

*„An den Fassaden und sonstigen Außenflächen der Gebäude, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, dürfen die Wohnungseigentümer Werbemittel wie Reklameschilder, Leuchtschriften, Antennen und dergleichen nur mit Genehmigung des Verwalters anbringen.“*

Da der Anbau einer (Parabol-)Antenne in der Regel sowohl in baulicher Hinsicht als auch in ästhetischer Hinsicht Auswirkungen auf den Gesamteindruck einer Wohnungseigentumsanlage hat, dürfte ein berechtigtes Interesse der Gemeinschaft dahingehend bestehen, dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht die uneingeschränkte Freiheit hinsichtlich derartiger baulicher Maßnahmen einzuräumen.

Demgegenüber besteht das berechtigte Interesse der Wohnungseigentümer, insbesondere wenn es sich um Ausländer handelt, Parabolantennen zum Zwecke des Empfangs ausländischer Fernsehsender anzubringen. Dies betrifft das grundgesetzlich geschützte Recht auf Informationsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG). Das Grundrecht sichert das Anrecht des Eigentümers, sein Eigentum mit allen technischen Vorkehrungen auszustatten, um Informationsmittel nach eigener freier Wahl empfangen zu können.

Die Rechtsprechung sieht es grundsätzlich als zulässig an, die Anbringung von Parabolantennen generell in der Teilungserklärung zu untersagen. Dies folgt aus dem Grundsatz der Privatautonomie, wonach ein Wohnungseigentümer nicht gezwungen ist, von seinem Freiheitsrecht (hier: Informationsfreiheit) Gebrauch zu machen (BGH NZM 2004 227 ff.). Der Interessent kann sich daher vor dem Erwerb von Wohnungseigentum durch Einsichtnahme in die Gemeinschaftsordnung Gewissheit darüber verschaffen, ob hinsichtlich der Möglichkeit der In-

stallation von Parabolantennen u. ä. Beschränkungen vorhanden sind. Erwirbt er das Wohnungseigentum in Kenntnis einer solchen - in der Teilungserklärung niedergelegten - Einschränkung, so ist sein Verhalten als Verzicht auf die Ausübung seines Grundrechts auf Informationsfreiheit auszulegen (BGH aao.).

Darüber hinaus weist der BGH jedoch darauf hin, dass auch eine solche Regelung in der Gemeinschaftsordnung nach den Maßstäben des § 242 BGB zu beurteilen ist. Demnach kann ein Festhalten an einem in der Gemeinschaftsordnung niedergelegten generellen Verbot von Parabolantennen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen. Dies ist dann der Fall, wenn die Satellitenempfangsanlage das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht (wesentlich) beeinträchtigt und die Interessen der Wohnungseigentümer, besonders die Interessen von Ausländern am Empfang von Heimatprogrammen, berechtigt sind (BGH aao.). Dem einzelnen Wohnungseigentümer kann daher ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung in einem solchen Fall zustehen. Es ist daher bei berechtigtem Interesse zu empfehlen, die Zusage an technische oder bauliche Auflagen zu knüpfen.

Mit Blick auf die Zukunft ist davon auszugehen, dass nicht die Gerichte sondern der technische Fortschritt einvernehmliche Lösungen bringen wird, da immer kleinere Parabolantennen entwickelt werden, die den Gesamteindruck eines Gebäudes immer weniger beeinträchtigen.

#### **g) Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Sondereigentum**

Verschiedentlich wird in den Teilungserklärungen eine Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb seines Sondereigentums festgelegt.

##### *Beispiel*

*„Jeder Wohnungseigentümer ist auf eigene Kosten zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung der in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes und Anlagen verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere auch ...*

*Die Vornahme sämtlicher Schönheitsreparaturen, Reparaturen am Fußbodenbelag, am inneren Wand- und Deckenputz... an sämtlichen Einrichtungsgegenständen und Verglasungen.“*

Fraglich ist, welches Interesse die Wohnungseigentümergeinschaft an der (regelmäßigen) Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb des Sonder-

eigentums hat. Schönheitsreparaturen tangieren in der Regel nicht die Bausubstanz und haben auch keine Außenwirkung. Es liegt somit ganz überwiegend im Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer, ob sie ihre Räumlichkeiten gestalten und in welchem Zustand sie ihre Räumlichkeiten belassen. Durch derartige Klauseln wird der einzelne Wohnungseigentümer in seiner persönlichen Freiheit und in seinem Gestaltungsspielraum erheblich eingeschränkt, ohne dass demgegenüber ein nachvollziehbares Interesse der Eigentümergemeinschaft erkennbar ist. Ein ausgewogener Interessenausgleich liegt somit in diesen Fällen nicht vor. Solch eine Regelung ist daher nicht zu empfehlen.

## 5.5 Kostenverteilungsschlüssel

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, sich an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen sowie an den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist für die Verteilung von Lasten und Kosten grundsätzlich maßgeblich das Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile.

Hierbei handelt es sich um abdingbares Recht, so dass die Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung einen abweichenden Verteilungsschlüssel vereinbaren können (BayObLG ZWE 2001,597; KG WM 1996, 171 ff.). In Betracht kommen folgende Umlageschlüssel, die von der Rechtsprechung als zulässig erachtet werden: Kostenverteilungsschlüssel

- anteilig nach Wohn- und Nutzflächen (OLG Hamm NJW-RR 1996,911 ff.)
- anteilig nach Kopffzahl (BayObLGZ 1991, 3969)
- anteilig in gleicher Höhe für jedes Wohnungseigentum (OLG Frankfurt, Der WEer 1983, 61)
- anteilig nach Verbrauch (BayObLG 1992, 156 f.)
- anteilig auf die Gruppe von Wohnungseigentümern, die bestimmte Einrichtungen ausschließlich nutzen (vgl. LG Mannheim WM 1976,475)
- bei Mehrhauswohnanlagen anteilig allein auf das jeweilige Gebäude bezogen, für das sie anfallen (OLG Frankfurt, Der WEer 1973,27)

Im Umkehrschluss: Sind in der Teilungserklärung keine Regelungen über Kostenverteilungsschlüssel enthalten, so gilt § 16 Abs. 2 WEG.

### a) **Zuständigkeit zur Festlegung des Kostenverteilungsschlüssels**

In den untersuchten Teilungserklärungen fanden sich teilweise Regelungen, in denen Kostenverteilungsschlüssel nicht festgelegt worden sind, sondern

- dem Verwalter,
- Dritten,
- der Eigentümerversammlung überlassen

werden. Klauseln, wonach die Bestimmung eines Kostenverteilungsschlüssels dem Verwalter oder Dritten überlassen wird, werden als unwirksam eingestuft, da die Regelung von § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich nur durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geändert werden kann.

*Beispiel:*

*„Der Verwalter ist berechtigt, die Umlegeschlüssel selbst festzusetzen. Er kann dabei jedes in der Wohnungswirtschaft übliche und angemessene Umlegungsverfahren anwenden.“*

Zulässig ist eine Vereinbarung, nach der die Bestimmung der Verteilungsschlüssel der ersten Wohnungseigentümerversammlung vorbehalten bleibt. Es handelt sich bei dieser Regelung um eine Öffnungsklausel:

*Beispiel:*

*„Die Heizkosten werden anhand der eingebauten Wärmemesser gemäß den Ausrechnungen der bestellten Firmen umgelegt; der Berechnungsschlüssel wird auf der ersten Eigentümerversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften festgelegt.*

*Die Verteilung der Kosten für den Aufzug wird auf der ersten Eigentümerversammlung festgelegt.“*

### b) **Verteilungsschlüssel für die Heiz- und Warmwasserkosten**

In verschiedenen älteren Teilungserklärungen finden sich unzulässige Verteilungsschlüssel und zwar im Hinblick auf die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten. Danach war häufig keine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgesehen. Teilungserklärungen mit derartigen Regelungen datieren in der Regel aus der Zeit vor 1981.

*Beispiel:*

*Über die anfallenden Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung wird jeweils nach Beendigung der Heizperiode abgerechnet. Die Umlegung der Heizkosten erfolgt auf der Grundlage der m<sup>2</sup>-Wohn- und Nutzflächen.*

Nach in Kraft treten der Heizkostenverordnung zum 01.03.1981 gilt diese gem. § 3 HKV auch für das Wohnungseigentum. Dementsprechend hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen der Heizkostenverordnung entsprechenden Verteilungsschlüssel festzulegen. Nach herrschender Rechtsprechung ist ein Verzicht auf die Verbrauchserfassung bei den Heizkosten unzulässig (OLG Düsseldorf, Der WEer 89,29). Ein Beschluss, einen nicht der Heizkostenverordnung entsprechenden Verteilungsschlüssel anzuwenden oder beizubehalten, ist anfechtbar, aber nicht nichtig (KG OLGZ 1988,429; BayObLG, Der WEer 85,60/LS; 123), da die Heizkostenverordnung kein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB ist, sondern eine Kollisionsnorm darstellt.

Da sich die unzulässigen Verteilungsschlüssel in der Regel in den älteren Teilungserklärungen befinden, ist anzunehmen, dass diese Teilungserklärungen zwar nicht aktualisiert wurden, die Abrechnung aber nach einer Beschlussfassung in der Eigentümergeinschaft trotzdem in den meisten Fällen nach der Heizkostenverordnung erfolgt. Kaufinteressenten sollen in diesem Fall unbedingt die Beschlüsse einsehen, Eigentümergeinschaften wird eine Aktualisierung ihrer Teilungserklärung empfohlen.

### **c) Kostenverteilungsschlüssel nach den Miteigentumsanteilen**

Insbesondere in den älteren Teilungserklärungen finden sich überwiegend Regelungen dahingehend, dass nach dem Verteilungsschlüssel Miteigentumsanteile abzurechnen ist.

Der gem. § 16 Abs. 2 WEG gesetzlich vorgesehene Umlageschlüssel nach Miteigentumsanteilen ist weder verbrauchsbezogen noch objektendifferenziert. Differenzierungen hinsichtlich unterschiedlicher Art und Weise der Nutzung sowie unterschiedlicher Inanspruchnahme bestimmter Einrichtungen werden nicht vorgenommen. Dieser Verteilungsschlüssel wird daher häufig als ungerecht bzw. nicht interessengerecht empfunden. Den Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers an einer Umlage von Kosten und Lasten, die auch seinem Anteil an der Verursachung der tatsächlich entstandenen Kosten entspricht, wird damit nicht Rechnung getragen. Die gesetzliche Regelung führt nicht zu einer Ausgewogenheit zwischen den Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers und den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft, bietet dafür jedoch – pragmatisch gesehen - den Vorteil, dass überhaupt eine Vorgabe gegeben ist

(für den Fall, das Eigentümergemeinschaften keine treffen oder sich nicht einigen können) und diese praktikabel auf alle anfallenden Kosten umgelegt werden kann.

#### **d) Verbrauchsabhängige Kostenverteilungsschlüssel**

Soweit für unterschiedliche Bewirtschaftungskosten differenzierte Verteilungsschlüssel vorgesehen sind, werden bei ca. 20 % der Teilungserklärungen unklare oder sogar widersprüchliche Verteilungsschlüssel angetroffen. So werden in Mehrhausanlagen die Kosten in der überwiegenden Anzahl der Teilungserklärungen nach den Miteigentumsanteilen aller Gebäude umgelegt, selbst wenn nach einzelnen Objekten hätte differenziert werden können. In vielen älteren Teilungserklärungen finden nur teilweise verbrauchsabhängige Verteilungsschlüssel Anwendung.

Verbrauchsabhängige Verteilerschlüssel sind konfliktentschärfend, allerdings muss die Verbrauchserfassung korrekt erfolgen und es müssen hinsichtlich unterschiedlicher Positionen (Müll, Wasser) unterschiedliche Verteilungsschlüssel konsequente Anwendung finden. Wenn auch eine "gerechte" Umlage aller anfallenden Lasten und Kosten niemals konsequent erreicht werden kann, so führt doch eine verbrauchsabhängige Abrechnung bzw. die Anwendung eines verbrauchsnahe Verteilungsschlüssels zu einer ausgewogeneren Interessenverteilung zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Im Hinblick darauf, dass die Bewirtschaftungskosten in den letzten Jahren extrem gestiegen sind, muss gerade bei neu zu schaffenden Teilungserklärungen ein besonderes Augenmerk auf eine verbrauchsnahe Verteilung der anfallenden Kosten gelegt werden. In der Regel kommen die Teilungserklärungen jüngerem Datums dieser Entwicklung nach.

## **5.6 Jahresabrechnung**

Die durch § 28 III WEG statuierte Pflicht des Verwalters zur Aufstellung einer Jahresabrechnung über die von ihm verwalteten Gelder ist eine der Kardinalpflichten der Verwaltung. Sie dient, neben der rechnerischen Feststellung der Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere der Erfüllung der Rechenschaftspflicht des Verwalters. Sie gibt der Eigentümergemeinschaft, die während des Jahres von der Kontrolle ihrer Ein- und Aus-

nahmen abgekoppelt ist, einen abschließenden Überblick darüber, ob der Verwalter sich bei der Verwendung der ihm anvertrauten Mittel an den ihm gesteckten Rahmen gehalten hat. Eine ordnungsgemäße Abrechnung ist zudem unerlässliche Grundlage des Liquiditätserhalts der Eigentümergemeinschaft. Erst ihr Beschluss begründet die Fälligkeit von Nachzahlungsansprüchen der Gemeinschaft aus Verwaltungs-fehlbeträgen. Für den vermietenden Wohnungseigentümer bildet die Jahres-abrechnung zudem die Grundlage für die - für den Mieter - zu erstellende Nebenkostenabrechnung.

Nur ein geringer Teil der untersuchten Teilungserklärungen befasst sich überhaupt mit für die Abrechnung relevanten Eigentümerinteressen. Soweit dies der Fall ist, beziehen sich die Regelungen im Wesentlichen auf die schnelle Abwicklung und zügige Bestätigung der Abrechnung, die damit verbundene Fälligkeit von Nachzahlungen und den Versuch, diese ggf. im Wege der Zwangsvollstreckung beizutreiben. Vorgaben zur Verwalterkontrolle und für mehr Transparenz bei den Verwaltungsabläufen fehlen.

#### **a) Anerkenntnisfiktion bei fehlendem Widerspruch**

Häufigste Sonderregelung bei der Jahresabrechnung war die Fiktion (= unterstellte, fingierte Annahme) der Anerkennung der Abrechnung bei fehlendem Widerspruch innerhalb einer bestimmten Frist. Sie war vornehmlich in Teilungserklärungen der 60er und 70er Jahre, aber auch bis in die 90er Jahre hinein in insgesamt etwa 10 % der untersuchten Erklärungen vertreten.

##### *Beispiel:*

*“Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen ein schriftlich begründeter Widerspruch gegenüber dem Verwalter erfolgt ist.”*

Keine der untersuchten Regelungen stellt klar, ob sie sich auf die Gesamtabrechnung, die Einzelabrechnungen oder sämtliche Abrechnungen bezieht. Im Rahmen der Auslegung muss davon ausgegangen werden, dass das Anerkenntnis sich auf sämtliche erteilten Abrechnungen bezieht. Insoweit bestehen jedoch Unsicherheiten, die ein vermeidbares Streitpotential begründen.

Derartige Anerkenntnisfiktionen sind aus verschiedenen Gründen problematisch. Sie sind zunächst durch die Rechtsprechung nicht anerkannt, sondern vielmehr in hohem Maße umstritten. Während sie das Kammergericht (OLGZ 1990, 334) für unzulässig hält, geht das OLG Hamm (OLGZ 1982, 20) von ihrer Wirksamkeit

aus. Der BGH (BGHZ 113, 197) hat sich zu der Rechtsfrage nicht abschließend geäußert und lediglich sein Verständnis einer derartigen Regelung konkretisiert. Die Anerkenntnisfiktion begründet damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit für die Eigentümergemeinschaft, die auf Grund der wirtschaftlichen Wirkungen der Abrechnung ein vitales Interesse an deren Beständigkeit hat. Im bisherigen Rechtszustand kann Sicherheit nur durch eine nachfolgende Beschlussfassung über die Jahresabrechnung durch die Eigentümergemeinschaft (die der BGH ausdrücklich zugelassen hat) erreicht werden.

Nicht nur die bestehende Rechtsunsicherheit, sondern auch weitere, mit der Fiktion des Anerkenntnisses der - nach Zugang der Abrechnung - verbundenen Risiken sind nachteilig für die Wohnungseigentümer. Soweit die Abrechnung mit einfacher Post versandt wird, fehlt es am Zugangsbeleg, sodass der Zeitpunkt des Anerkenntnisses und damit der Zeitpunkt der Fälligkeit von Nachzahlungsansprüchen, aber auch von Guthaben faktisch nicht festgestellt werden kann. Ein Wohnungseigentümer kann hiernach praktisch unbegrenzt gegen die Abrechnung vorgehen. Soweit - wie vereinzelt anzutreffen - Regelungen der Fiktion deshalb auf die Absendung der Abrechnung abstellen, dürfte dies zwar formal zulässig sein (vgl. Parallelsituation bei der Ladung zur Wohnungseigentümersammlung: LG Magdeburg, WE 1997, 400). Die Annahme der Anerkennung der Jahresabrechnung ohne Zugang der Entscheidungsgrundlage legt den gesamten Abrechnungsvorgang in die Hände des Verwalters und dürfte damit wegen dessen besonderer Position und Verpflichtungen gegen Treu und Glauben verstoßen. Im Rahmen der durch den BGH angenommenen Konstruktion über § 23 III WEG kann eine schlüssige Zustimmung aller Wohnungseigentümer nur dann angenommen werden, wenn jeder von ihnen tatsächlich Kenntnis von der Abrechnung erlangt hat.

Schließlich sind derartige Regelungen geeignet, **Streit mit dem Verwalter über eine bereits erfolgte oder noch erforderliche Entlastung** auszulösen. Häufig umfasst der Beschluss über die Billigung der Jahresabrechnung auch die Entlastung des Verwalters, sofern die Auslegung im Einzelfall nichts anderes ergibt (vgl. OLG Düsseldorf, ZMR 2001, 149; BayObLGE 1986, 322). Folgerichtig würde die Anerkenntnisfiktion zugleich eine Entlastungsfiktion zugunsten des Verwalters auslösen. Die Eigentümergemeinschaft würde hierdurch allein auf der Grundlage einer bloßen Fiktion, also einer nicht überprüften Jahresabrechnung, ihre Ansprüche gegen den Verwalter aufgeben. Das Ziel, eine zügige Fälligkeit von Nachzahlungsforderungen zu begründen, rechtfertigt diese sich aus der Regelung ergebenden Probleme nicht.



## b) Nachzahlungspflicht ohne Bestätigung der Abrechnung

Die gelegentlich angetroffenen Regelungen, die eine **Nachzahlungspflicht ohne das Erfordernis einer Bestätigung der Jahresabrechnung durch einen Beschluss** vorsehen, sollen die Fälligkeit von Nachzahlungsforderungen beschleunigen.

*Beispiel:*

*“Der Abrechnungssaldo wird fällig, ohne dass es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedarf.”*

Hier handelt es sich um eine vorläufige Zahlungsverpflichtung bis zum Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Derartige Regelungen sind zulässig (auf Grundlage der Abdingbarkeit des § 28 WEG) und erscheinen vor dem gemeinschaftlichen Ziel der Liquiditätssicherung und der Vorläufigkeit der Zahlungsverpflichtung bis zur Beschlussfassung über die Abrechnung als zumutbar. Sie sind vergleichbar mit der häufig anzutreffenden Festlegung von Vorauszahlungen auf Grundlage eines nicht bestätigten Wirtschaftsplanes.

## c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Liquiditätssicherung der Eigentümergemeinschaft sollen auch Regelungen dienen, die versuchen, die **Verpflichtung zur Zahlung von Hausgeldern und Abrechnungsbeträgen durch Unterwerfung der Eigentümer unter die sofortige Zwangsvollstreckung** zu sichern. In 5 % der untersuchten Teilungserklärungen waren derartige Regelungen anzutreffen, allerdings in unterschiedlicher Ausgestaltung:

- Als Verpflichtung einer noch vorzunehmenden Unterwerfung,
- dann als Unterwerfung in der bestehenden Urkunde selbst sowie
- als Vollmachtserteilung an den Verwalter zur Abgabe einer Unterwerfungserklärung.

*Beispiel:*

*“Die Gemeinschaftler erkennen die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes an und unterwerfen sich persönlich wegen dieser Zahlungsverpflichtungen, soweit deren Betrag festliegt, gegenüber dem jeweiligen Verwalter der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.”*

Diese **Verpflichtungserklärung zur noch vorzunehmenden Unterwerfung** unter die Zwangsvollstreckung läuft leer, wird also nicht ihren Zweck erfüllen. Sie

gewährt keine unmittelbare Vollstreckungsgrundlage. Diese müsste vielmehr durch den Verwalter oder die übrigen Miteigentümer erstritten werden. Eine derartige Regelung vereinbart nicht mehr als die Möglichkeit der Titulierung der Forderung selbst.

Eine **allgemeine Regelung zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung** in der Teilungserklärung (vgl. das Beispiel) ist wegen der Verletzung des Bestimmtheitserfordernisses (vgl. Zöller-Stöber, § 794 ZPO, Rdnr. 26 b m.w.N.) unwirksam, da der Betrag nicht ziffernmäßig festgelegt werden kann und sich nicht ohne weiteres aus den Angaben der Urkunde berechnen lässt. Wohngeld und Nachzahlungsforderungen ergeben sich jedoch auf der Grundlage des jährlichen Wirtschaftsplanes bzw. der Jahresabrechnung und können somit in der Teilungserklärung nicht konkret festgelegt werden. Eine solche Regelung ist somit nicht zielführend.

Zulässig ist jedoch, wie nur in einer einzigen Teilungserklärung angetroffen, die Unterwerfung hinsichtlich eines konkret festgelegten Mindestbetrages. Infolge der tatsächlichen Kostensteigerungen wird die verbleibende Deckungslücke mit zunehmendem Zeitablauf jedoch größer und schwächt die Wirkungen einer derartigen Regelung ab.

Die Erteilung einer separaten **Vollmacht an den Verwalter, den Wohnungseigentümer hinsichtlich entstandener Fehlbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen**, wird zwar das zweckdienlichste Mittel sein, um eine kurzfristige Zwangsvollstreckung hinsichtlich derartiger Beträge sicherzustellen und um die Durchsetzung gemeinschaftsbezogener Ansprüche zu beschleunigen. Denn sie überantwortet die konkrete Umsetzung der Unterwerfung dem Verwalter. Allerdings sollten vor der Einführung eines solch rigiden Mittels die Vorteile der Gemeinschaft - ihr Liquiditätserhalt - und die dem einzelnen Wohnungseigentümer drohenden Nachteile einer möglicherweise ungerechtfertigten Zwangsvollstreckung miteinander abgewogen werden. Schließlich ist zu prüfen, ob nicht auch eine regelmäßige Kontrolle der Zahlungseingänge und ein kurzfristig nach Eintritt des Zahlungsverzuges einzuleitendes Mahn- und schließlich Gerichtsverfahren das Auflaufen umfangreicher Rückstände verhindert.

#### **d) Abrechnungsfrist, Gestaltungsfragen**

Mehrheitlich fehlen Klarstellungen hinsichtlich der Frist, in der der Verwalter eine Abrechnung zu erteilen hat. Solche waren nur in 10 % der untersuchten Abrech-

nungen enthalten. Zwar soll bei Fehlen einer entsprechenden Regelung der Verwalter binnen einer angemessenen Frist von etwa drei bis spätestens sechs Monaten abrechnen, so die Rechtsprechung, die auch der Verwalter kennen sollte. Rechtsunkenntnis und -unsicherheit fördern jedoch eine Praxis, die einer Vernachlässigung zügiger Abrechnungen seitens des Verwalters Vorschub leistet. Nicht selten werden Jahresabrechnungen erst in einer im letzten Quartal des Jahres stattfindenden Wohnungseigentümersversammlung vorgelegt. Vermieter, welche die Abrechnung als Grundlage für die – von ihnen - zu erstellende Nebenkostenabrechnung für ihre Mieter benötigen, kommen dann in Zeitnot, insbesondere wenn nachfolgend Streit über die Ordnungsgemäßheit der vorgelegten Abrechnung entsteht. Gibt es keine Fristsetzung in der Teilungserklärung, bleibt die Möglichkeit, diese im Verwaltervertrag zu regeln.

#### e) Inhaltliche Ausgestaltung der Abrechnung

**Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Abrechnung fehlen ausnahmslos.** Angesichts der vielfältigen und sich im Laufe der Zeit veränderten Anforderungen an die Jahresabrechnung würde es die Funktion der Teilungserklärung fraglos überfrachten, wenn sie die von der Eigentümergemeinschaft für erforderlich gehaltenen Vorgaben an eine Jahresabrechnung beschreiben sollte. Andererseits wären diesbezügliche Rahmenvorgaben für die Wohnungseigentümer erheblich hilfreicher als die in den untersuchten Teilungserklärungen durchweg vorzufindende Abschrift von Teilen des Gesetzestextes. Ein ausdrückliches Gebot der Transparenz und das Erfordernis einer Eignung der Abrechnung als Grundlage einer Betriebskostenabrechnung könnten Nachlässigkeiten bei der Erstellung der Abrechnung, Fehlverständnisse und Verwendbarkeitsdefizite vermeiden. Die Eigentümergemeinschaft ist vor dem Hintergrund des Fehlens derartiger Regelungen gehalten, diese strukturellen Erfordernisse nachfolgend im abzuschließenden Verwaltervertrag festzulegen, was im Regelfall ebenso unterbleibt.

## 5.7 Beschränkungen bei der Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage dient der Kapitalbevorratung für künftige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums. Sie sichert die Mittel zur Vermeidung eines Instandsetzungsrückstaus und ist damit für den Werterhalt der Wohnanlage von grundlegender Bedeutung. Zugleich schützt sie die Wohnungseigentümer vor finanzieller Bedrängnis aufgrund uner-

wartet großer Instandsetzungsmaßnahmen, indem sie diesen einen subjektiv als weniger belastend empfundenen regelmäßigen Kapitalabfluss abverlangt. Eine angemessene Instandhaltungsrücklage dient damit sowohl den Interessen der Eigentümergemeinschaft als auch den Interessen der einzelnen Eigentümer.

Regelungen, die die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verhindern oder beschränken, sind daher als nachteilig anzusehen. Diese kamen in 5% der Teilungserklärungen vor. Dabei waren die problematischen Gestaltungen auf die betragsmäßige Beschränkung und die zweckwidrige Inanspruchnahme gleichmäßig verteilt.

Vor dem Hintergrund, dass von der Regelung des § 21 V Nr. 4 WEG durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer in vollem Umfang abgewichen werden kann (vollständige Abdingbarkeit) sind solche Regelungen bis zur Grenze der Treuwidrigkeit allerdings uneingeschränkt zulässig. Dies gilt insbesondere auch für die Vereinbarung, keine Instandhaltungsrücklage zu bilden (vgl. OLG Hamm, OLGZ 1991, 96). Letztgenannte Regelung ist jedoch in keiner der untersuchten Teilungserklärungen enthalten gewesen.

#### **a) Betragsmäßige Beschränkung der Instandhaltung**

Betragsmäßige Beschränkungen der Instandhaltungsrücklage waren in zwei Ausgestaltungen festzustellen. Zum einen wurde die auf die Instandhaltungsrücklage zu leistende monatliche Zahlung auf einen Minimalbetrag reduziert, zum anderen wurden in der Teilungserklärung Grenzen für die maximale Höhe der Instandhaltungsrücklage vorgegeben.

*Beispiel:*

*“Die Instandhaltungsrücklage soll insgesamt 20.000,00 DM nicht übersteigen.”*

Das Beispiel einer aus dem Jahre 1969 stammenden Teilungserklärung macht deutlich, dass derartige Beschränkungen auf langfristige Sicht die Funktion der Instandhaltungsrücklage aushöhlen. Der festgelegte Betrag für eine Anlage von 16 Wohnungen und 33 Garagen mag seinerzeit durchaus beachtlich gewesen sein, ist heute jedoch kaum geeignet, Vorsorge für größere Instandhaltungsmaßnahmen zu treffen und die Belastung durch Sonderumlagen zu vermeiden.

Im auffälligsten Fall der betragsmäßigen Beschränkung der monatlichen Zahlung war eine Instandhaltungsrücklage von 0,25 DM je qm Wohnfläche festgelegt, die erst im fünften Wirtschaftsjahr abgeändert werden durfte. Diese Regelung zielte

augenscheinlich auf eine niedrige Kostenbelastung des in der Vermarktung befindlichen Bauträgers.

Beide Gestaltungen beeinträchtigen auf mittlere und langfristige Sicht die Funktion der Rücklage. Die Bestimmung der Höhe der Instandhaltungsrücklage sollte daher variabel erfolgen und der ggf. gerichtlich überprüfbaren Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer vorbehalten bleiben.

## **b) Zweckwidrige Inanspruchnahme**

Ebenfalls in 5 % der untersuchten Teilungserklärungen war die Möglichkeit vorbehalten, auch bei anderen Ausgaben, die sich nicht in der Instandhaltung erschöpfen, auf diese Rücklage zurückzugreifen. Zum Teil wurde zugelassen, dass auch bauliche Maßnahmen im Sinne des § 22 I WEG durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt werden dürfen, zum Teil wurde die Deckung jeglichen Kapitalbedarfes aus der Instandhaltungsrücklage zugelassen, durchweg jedoch nur vorübergehend.

### *Beispiel:*

*“Aus der Rückstellung können vorübergehend auch Zahlungen geleistet werden, wenn durch Ausfall von Hausgeldern Fehlbeträge entstehen.”*

Soweit derartige Regelungen vorübergehenden Charakter besitzen, beziehen sie ihre Legitimation aus dem Bedürfnis nach Liquiditätserhalt der Gemeinschaft. Überflüssige Kreditaufnahmen sollen vermieden werden. Vereinbarungen dieser Art bilden andererseits jedoch die Grundlage für eine nachteilige Aushöhlung der Instandhaltungsrücklage, insbesondere in Situationen, in denen die Eigentümermehrheit sich zur Durchführung an sich notwendiger baulicher Maßnahmen nur unter Rückgriff auf diese entschließen kann. Durch sie wird zudem zusätzliches Streitpotential eröffnet, weil solche Regelungen in allen untersuchten Fällen keine Konkretisierung vornehmen, wann der vorläufige Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage zu beenden ist. Sie sind somit als problematisch zu bewerten und nicht zu empfehlen.

## **5.8 Vollmachtsregelungen**

Die ganz überwiegende Zahl der untersuchten Teilungserklärungen enthielt Regelungen zur Vollmachtserteilung, wenn Wohnungseigentum mehreren Personen

gemeinschaftlich zusteht (Mehrpersoneneigentum). Vollmachtsregelungen dienen der Praktikabilität der ordnungsgemäßen Verwaltung des Wohnungseigentums. Sie zielen darauf, Zweifel an der Wirksamkeit einer Ausübung des Stimmrechts bei Mehrpersoneneigentum gar nicht erst aufkommen zu lassen. Außerdem sollen damit Zugangsprobleme vermieden werden, namentlich bei Einladungen zur Eigentümerversammlung, aber auch im Rahmen rechtsgeschäftlicher oder anderweitiger Erklärungen, z.B. der Abmahnung von Pflichtverletzungen, der Mahnung von Kostenbeiträgen oder dem Entzug des Wohnungseigentums.

Im Regelfall wurde jedoch nur eine Pflicht zur entsprechenden Vollmachtserteilung statuiert, welche der - für die Verwaltungspraxis - herausragenden Bedeutung dieses Bereiches nicht gerecht wird. Immerhin fanden sich bei etwas mehr als 20% der Teilungserklärungen weiter gehenden Gestaltungen, die eine Vollmachtserteilung sogleich fingierten, selbständig regelten oder die Voraussetzungen einer Bevollmächtigung des bzw. durch den Verwalter vorsahen.

#### **a) Vollmachtsfiktionen**

Am häufigsten waren in diesem Bereich Regelungen anzutreffen, in denen die Erklärungs- und/oder Empfangszuständigkeit fingiert wird.

*Beispiel:*

*“Soweit und solange eine Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personengemeinschaft als gegenüber der Personengemeinschaft abgegeben; dies gilt auch für Einladungen zur Wohnungseigentümerversammlung. Erklärungen eines oder gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit wirken für die Personenmehrheit.”*

Die Rechtsnatur einer derartigen Erklärung ist offen. Es spricht einiges dafür, diese bereits als Vollmachtserteilung gegenüber der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter anzusehen. Mindestens dürfte es sich jedoch um eine Rechtsscheinsvollmacht handeln, die die Verantwortlichkeit des Vertretenen bis zu einem ausdrücklichen Widerruf regelt.

#### **b) Voraberteilung**

Klarer sind Regelungen, die eine sofortige ausdrückliche Bevollmächtigung der jeweiligen anderen Eigentümer der Eigentumswohnung vorsehen.

*Beispiel:*

*“Soweit mehrere Personen am Raumeigentum beteiligt sind, bestellen sie sich hiermit zu Bevollmächtigten.” Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für alle Beteiligten im Zusammenhang mit dem Raumeigentum Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.”*

Fiktion bzw. Voraberteilung dienen damit der Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft. Allerdings ist hiermit ein nicht unerheblicher Eingriff in die Privatautonomie des einzelnen Miteigentümers verbunden. Zwar ist die Handlungsfähigkeit eines Miteigentümers bei Mehrpersoneneigentum gem. §§ 25 II WEG, 745 II BGB durch die Gemeinschaftsbezogenheit beschränkt. Ein Miteigentümer eines Mehrpersoneneigentums ist aber in diesem Rahmen nicht davor geschützt, dass Handlungen eines anderen Miteigentümers nicht mit ihm abgestimmt sind. Probleme werden hier jedoch nur im Ausnahmefall zu erwarten sein. Im Regelfall kann unterstellt werden, dass die Miteigentümer gleichgerichtete Interessen verfolgen, insbesondere im wohl häufigsten Bereich des Miteigentums von Ehe- oder Lebenspartnern. Der Schutz der Privatautonomie bei Interessenkonflikten, die z.B. im Rahmen der Trennung von Partnerschaften und Erbengemeinschaften auftreten können, erscheint im Verhältnis zu den gemeinschaftsbezogenen Praktikabilitätsvorteilen derartiger Regelungen nachrangig, zumal die betroffenen Miteigentümer sich gegen einen Missbrauch von erteilten Vollmachten oder Rechtscheinsvollmachten durch Widerruf schützen können. Ein Ausschluss des Widerrufs derartiger Vollmachten war in keiner untersuchten Teilungserklärungen festzustellen.

### **c) Vollmachtserteilung bei Bedarf**

Zu diesem Gestaltungsbereich gehören auch Regelungen, die eine Vollmachtserteilung “bei Bedarf” vorsehen. Solche waren immerhin noch in 5 % der untersuchten Teilungserklärungen anzutreffen. Zum Teil wurde bei Bedarf der Verwalter sogleich als Bevollmächtigter bestellt, zum Teil wurde dem Verwalter das Recht eingeräumt, einen Bevollmächtigten zu benennen.

*Beispiel 1:*

*“Wird trotz schriftlicher Nachfristsetzung kein Bevollmächtigter bestellt, so ist der Verwalter berechtigt, einen solchen aus dem Kreis der Mitberechtigten zu benennen.”*

*Beispiel 2:*

*“Ist von den Wohnungseigentümern die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, soll der Verwalter entsprechend als bevollmächtigt gelten.”*

Soweit der Bedarfsfall konkret und eindeutig geregelt ist, bestehen aus den zur Fiktion bzw. Voraberteilung ausgeführten Gründen auch gegen eine derartige Gestaltung keine Bedenken. Allerdings ist solchen Bedarfsregelungen stets die Gefahr einer mangelhaften bzw. unpräzisen Konkretisierung immanent, die ihren Vollzug erschwert und das Risiko von Anfechtungen begründet.

#### **d) Zustellungsbevollmächtigter im Inland**

Nur wenige Teilungserklärungen regeln die Zustellungsproblematik bei Eigentümern mit Wohnsitz im Ausland.

*Beispiel:*

*“Bei nicht in Deutschland wohnenden Personen ist ein Zustellungsbevollmächtigter mit Wohnsitz in Deutschland zu bestellen.”*

Diese Thematik gewinnt mit wachsender Globalisierung und Mobilität zunehmend an Aktualität. Bei den die Teilungserklärungen zumeist gestaltenden Bauträgern und Notaren hat sich dies offenbar noch nicht herumgesprochen. Dabei kann die Durchsetzung von Rechten der Eigentümergemeinschaft erheblichen Schwierigkeiten begegnen, wenn zum Beispiel für Gerichtsverfahren und/oder Zwangsvollstreckungen Zustellungen im Ausland vorzunehmen sind. In vielen Fällen sind derartige Schwierigkeiten mittlerweile durch europäisches Recht bzw. Staatsverträge geregelt (EG-Zustellungsverordnung, Haager Zustellungs-übereinkommen). Dennoch erscheint es bei der Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft und zur Vermeidung formeller Hürden geboten, entsprechende Regelungen in die Teilungserklärung aufzunehmen. Der sich für den einzelnen Wohnungseigentümer hierdurch ggf. ergebende Mehraufwand ist angesichts der Bedeutung solcher Regelungen für die Praxis nachrangig. Der Wohnungseigentümer kann Angehörige, Nachbarn, Freunde oder auch den Verwalter hierzu bestimmen.

Das Beispiel begründet jedoch nur eine Verpflichtung zur Bestellung des Bevollmächtigten, der nicht immer sachgerecht nachgekommen wird. Zur Sicherstellung könnte die Regelung wie folgt ergänzt werden:



*“Solange dem Verwalter eine derartige Vollmacht nicht vorliegt, ist dieser zur Entgegennahme von Zustellungen bevollmächtigt. § 181 BGB wird insoweit abgedungen.”*

#### **e) Entziehung des Wohnungseigentums bei Nichterteilung einer Vollmacht**

Ca. 5 % der untersuchten Teilungserklärungen sanktionierten die Nichterteilung einer Vollmacht bei Mehrpersoneneigentum mit der Entziehung des Wohnungseigentums gem. § 18 I WEG.

*Beispiel:*

*“Verletzen die Wohnungseigentümer ihre Pflicht zur Bestimmung eines Bevollmächtigten, gilt dies als Fall des § 18 I WEG.”*

Allerdings waren derartige Regelungen nur in Teilungserklärungen der 60er und 70er Jahre enthalten. Auch wenn Konkretisierungen der Pflichtverletzung bzw. der Unzumutbarkeit im Rahmen des § 18 I WEG durch Vereinbarung geregelt werden können, dürfte wegen der verfassungsrechtlichen Bedeutung in derartigen Regelungen ein Verstoß gegen Treu und Glauben vorliegen. Das Bundesverfassungsgericht hat klargestellt, dass die Entziehung des Eigentums nur “ultima ratio” (= das letzte Mittel) sein darf (BVerfG, NJW 1994, 241). Die durch Treu und Glauben gezogene Grenze wird überschritten, wenn bereits leichtere Pflichtverletzungen die Entziehung des Wohnungseigentums veranlassen können. Die Verletzung der Pflicht zur Vollmachtserteilung im Mehrpersoneneigentum begründet keinen hinreichend schweren Eingriff in die Rechtsposition der übrigen Eigentümer. Sie dient zwar nicht unbedeutenden, aber dennoch lediglich auf Praktikabilität bezogenen Erwägungen und führt nicht zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Gemeinschaft.

## **5.9 Wohnungseigentümerversammlung**

Die Wohnungseigentümerversammlung ist das oberste Organ der Eigentümergemeinschaft. Sie bildet das Forum des Willensbildungsprozesses über die Belange der Eigentümergemeinschaft und der darauf gründenden Willensbildung durch Beschluss. Von ganz wenigen Teilungserklärungen abgesehen, die lediglich auf das Gesetz verweisen, enthielten sämtliche untersuchten Teilungserklärungen Regelungen zur Wohnungseigentümer-versammlung. Im Regelfall be-

schränkten sich diese jedoch auf die Wiedergabe von Teilbereichen des Gesetzeswortlautes der §§ 23-25 WEG. Derartige Wiedergaben mögen ihre Grundlage in der Bedeutung der Eigentümer-versammlung finden. Sofern nicht abändernde Regelungen geschaffen werden, sind sie jedoch überflüssig, wegen ihrer fragmentarischen Gestaltung intransparent, blähen den Umfang der Teilungserklärung auf und sind damit geeignet, zumindest mittelbar deren Verständlichkeit zu erschweren. Sie sollten daher unterbleiben.

Modifizierende Regelungen waren in einer Vielzahl von Teilungserklärungen für nahezu sämtliche Angelegenheiten im Bereich der Wohnungseigentümersammlung anzutreffen, von den Erfordernissen der Versammlung selbst über die Verkürzung der Einberufungsfrist bis hin zur Erweiterung der Erfordernisse der Beschlusswirksamkeit. Hervorzuheben sind folgende Bereiche:

- a) Keine Durchführungspflicht einer jährlichen Versammlung,
- b) Vertretungsbeschränkungen,
- c) Beschränkung des Minderheitenrechts zur Einberufung einer außerordentlichen Versammlung,
- d) Einladungsvereinfachung,
- e) Verringerung der Anforderungen an die Beschlussfähigkeit
- f) Einberufungsfrist der Zweitversammlung
- g) Stimmrechtsbeschränkungen
- h) Umlaufbeschlüsse
- i) Beschlusswirksamkeit

#### **a) Keine Durchführungspflicht**

In nur einem Fall der untersuchten Teilungserklärungen wurde auf die Durchführung einer jährlichen Wohnungseigentümersammlung verzichtet. Eine derartige Regelung ist auf Grund der Abdingbarkeit des § 24 I WEG zulässig, zumal Minderheitenrechte durch die Regelung des § 24 II WEG gewahrt bleiben. Sie ist jedoch nicht einmal für sehr kleine Eigentümergemeinschaften praktikabel, da zumindest einmal jährlich über Abrechnung und Wirtschaftsplan beschlossen werden sollte. Sie ist nicht zu empfehlen!

#### **b) Vertretungsbeschränkungen**

In 20 % der untersuchten Teilungserklärungen finden sich Vertretungsbeschränkungen, die die Ausübung des Stimmrechts in der Eigentümer-

versammlung durch einen vom Eigentümer frei bestimmten Stellvertreter beschränken.

*Beispiel:*

*“Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Eigentümer oder den Verwalter vertreten lassen.”*

Derartige Beschränkungen werden von der Rechtsprechung ausdrücklich als zulässig angesehen (vgl. BGHZ 99, 90). Sie dienen dem Ziel, gemeinschaftsfremde Einflüsse von der Wohnungseigentümerversammlung fernzuhalten und korrespondieren insoweit mit dem Prinzip der Nichtöffentlichkeit der Versammlung. Die durch die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Zusammenwirkens (und häufig Zusammenlebens) als Eigentümergemeinschaft erörterten Belange entspringen nicht selten deren persönlichen Beziehungen untereinander. Ein Interesse daran, Dritte nur eingeschränkt zur Teilnahme und Vertretung in der Eigentümerversammlung zuzulassen, erscheint insoweit nachvollziehbar. Dem stehen allerdings auch gewichtige Belange der einzelnen Wohnungseigentümer entgegen. Vertretungsbeschränkungen schränken nicht selten die Wahrnehmung grundlegender Eigentümerrechte ein. Ein Beispiel: Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass jeder Wohnungseigentümer eine Qualifikation besitzt, die ihn in die Lage versetzt, seine Position vor den übrigen Miteigentümern - namentlich gegenüber im Diskurs versierten oder gar fachlich vorgebildeten Miteigentümern und dem Verwalter - in sachgerechter Weise wirkungsvoll zu vertreten. Einhergehend mit der zunehmenden Verrechtlichung des Wohnungseigentums erscheint es gleichermaßen unangemessen wie unrealisierbar, dem Wohnungseigentümer abzuverlangen, sich entsprechende Qualifikationen selbst anzueignen. Dem auswärtigen fremdnutzenden Wohnungseigentümer wird es zudem im Regelfall nicht möglich sein, Familienangehörige als Vertreter einzusetzen, soweit diese nicht vor Ort wohnen. Auch ihnen werden Hürden auferlegt, um sich von einer Vertrauensperson vertreten zu lassen.

Dennoch wird im Regelfall die Beschränkung auf eine Vertretung durch Miteigentümer, Angehörige und/oder den Verwalter zur sachgerechten Interessenwahrnehmung genügen. Mit Ausnahme von sehr kleinen Anlagen werden sich bei Vertretung sachgerechter Positionen im Regelfall Miteigentümer finden, die die Position eines persönlich oder fachlich nicht zur Interessenwahrnehmung befähigten Wohnungseigentümers vermitteln können. In dramatisch gelagerten Einzelfällen, in denen dies nicht der Fall ist, bietet die durch die Rechtsprechung eröffnete Möglichkeit, Ausnahmen wegen Unzumutbarkeit nach Treu und Glauben durchzusetzen, (Rückbeschränkung von Vertretungsbeschränkungen, vgl. BGHZ

99, 90) ausreichenden Schutz. Dieser wird im Übrigen auch durch die Möglichkeit der Teilnahme begleitender Dritter bei berechtigtem Interesse des Wohnungseigentümers (BGHZ 121, 236) verstärkt. Wenn ein Verweis auf dieses BGH-Urteil nicht ausreicht, muss die Begleitung Dritter gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden.

Andererseits indiziert die **Häufigkeit des Fehlens von Vertretungsbeschränkungen** in den untersuchten Teilungserklärungen, dass auch die freie Vertretungsmöglichkeit in der Praxis als unschädlich erachtet wird. Für sie sprechen die vorstehend skizzierten Gründe, ohne dass erkennbar ist, dass die Besorgnis gemeinschaftsfremder Einflüsse sich in der Praxis in einem nicht mehr tolerablen Maß verwirklicht hat. Eine Empfehlung für die eine oder andere Gestaltung muss damit nicht abgegeben werden. Beide Gestaltungsmöglichkeiten haben Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Gestaltung der Teilungserklärung abgewogen werden sollten.

### c) Beschränkung der Minderheiteneinberufung

Im Fall einer aus dem Jahre 1973 stammenden Erklärung war eine Beschränkung des Einberufungsrechts der Minderheit gem. § 24 II WEG festzustellen.

#### *Beispiel:*

*“Zur Einberufung einer außerordentlichen Versammlung ist der Verwalter verpflichtet, wenn mindestens 49 % der Wohnungseigentümer unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes dies verlangen.”*

Das für die Einberufung erforderliche gesetzliche Quorum von 25% der Wohnungseigentümer wurde auf 49 % heraufgesetzt. Man hat sich hier augenscheinlich an der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLGZ 1972, 314) orientiert, die eine Heraufsetzung dieses Quorums auf 50 % oder mehr für unzulässig erachtet hatte. Eine derartige Aushöhlung von Minderheitenrechten ist ungeachtet der Frage seiner Zulässigkeit abzulehnen. Die gesetzliche Regelung, die ein Quorum von 25 % festlegt, erscheint sachgerecht, um einen querulatorischen Missbrauch des Einberufungsrechts auszuschließen. Darüber hinaus ist es der Eigentümermehrheit zuzumuten, sich mit der Position einer Minderheit in diesem Rahmen aktiv auseinanderzusetzen. Der Diskussion innerhalb der Eigentümerversammlung bildet die Grundlage der Entscheidungsfindung und entspricht der Funktion der Wohnungseigentümer-versammlung als Organ des Willensbildungsprozesses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

#### d) Einladungsvereinfachungen

In mehr als 30 % der untersuchten Teilungserklärungen fanden sich Regelungen, die für die Wirksamkeit der Ladung die Absendung an die letzte bekannte Anschrift des Wohnungseigentümers genügen lassen.

*Beispiel:*

*“Zur ordnungsgemäßen Einberufung genügt die Absendung der Ladung an die letzte bekannte Adresse des Eigentümers.”*

Derartige Regelungen sind zulässig (vgl. LG Magdeburg, WE 1997, 400). Sie zielen auf Praktikabilität und Bestandssicherheit, indem sie nicht auf den stets ungewissen Zugang der Ladung beim Wohnungseigentümer, sondern auf die durch den Verwalter belegbare Absendung abstellen. Zudem sollen Probleme durch einen unbekanntem Wohnsitzwechsel einzelner Eigentümer vermieden werden. Sie können jedoch im Einzelfall bewirken, dass ein Wohnungseigentümer die Einladung nicht erhält und somit auf den Willensbildungs- und Entscheidungsprozess der Wohnungseigentümer-versammlung weder einwirken, noch dort gefasste Beschlüsse anfechten kann. Die Mitteilung seiner aktuellen Wohnanschrift an den Verwalter ist jedoch eine selbstverständliche Pflicht des Wohnungseigentümers. Angesichts der in der Regel anerkannten Zuverlässigkeit deutscher Postdienstleistungsunternehmen ist die Wahrscheinlichkeit des Nichtzuganges einer ordnungsgemäß versandten Ladung als gering anzusehen. Dem gegenüber steht die Gefahr einer jederzeitigen Anfechtbarkeit von Beschlüssen, die auf einer Wohnungseigentümersversammlung gefasst wurden, zu der die Ladung mittels eines Zugangsbeleges (Einschreiben mit Rückschein hätte zugestellt werden müssen. Die auf die bloße Absendung der Ladung abstellende Regelung stärkt damit die Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümersversammlung als oberstes Organ der Eigentümergemeinschaft und ist im Verhältnis zu dem geringen Risiko von Postverlusten als sachgerecht anzusehen.

#### e) Reduzierung der Anforderungen an die Beschlussfähigkeit

25% der untersuchten Teilungserklärungen enthielt Regelungen zur Beschlussfähigkeit, die von dem durch § 25 III WEG geregelten gesetzlichen Regelfall einer Mindestvertretung von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile abwichen. Dabei war nur in einem Fall einer Teilungserklärung aus dem Jahre 1968 eine Verschärfung der Anforderungen an die Beschlussfähigkeit festzustellen. In sämtlichen übrigen Fällen sind die Anforderungen an die Beschlussfähigkeit reduziert und werden **die Eigentümersammlungen ohne Rücksicht auf die**

**vertretenen Miteigentumsanteile oder -einheiten für beschlussfähig angesehen.** Derartige Regelungen sind zulässig (vgl. OLG Hamburg, WE 1989, 140). Die Regelung des § 25 III WEG ist dispositives Recht, das heißt, von ihr kann grundsätzlich durch Vereinbarung abgewichen werden. Die Funktion des gesetzlichen Quorums (von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteilen) tritt im Schrifttum mittlerweile völlig in den Hintergrund. Die Darstellungen beschränken sich weitgehend auf die Berechnung des Quorums selbst und die sich aus seiner Verletzung ergebenden Konsequenzen. Seine Schutzfunktion wird einerseits durch die Regelung § 23 II WEG überlagert. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist es danach erforderlich, dass der Gegenstand des Beschlusses bereits in der Einladung bezeichnet wird. Dann ist es Wohnungseigentümern möglich, bereits im Vorfeld der Versammlung zu entscheiden, ob sie ihre Teilnahme an dieser für bedeutsam erachten. Andererseits höhlt die Regelung des § 25 IV WEG das Erfordernis eines Quorums aus, indem sie die Wiederholungsversammlung ohne Rücksicht auf ein Quorum für beschlussfähig erklärt. Es sollte damit ein Anliegen der Eigentümergemeinschaften bleiben, Schutzvorkehrungen vor Überraschungsbeschlüssen auf kurzfristig einberufenen Versammlungen zu treffen. Dies ist durch eine angemessene Einladungsfrist von etwa 3 Wochen zu erreichen.

#### **f) Verkürzte Einberufungsfrist für Zweitversammlung**

Mit Regelungen, die eine verkürzte Einberufungsfrist für die Zweitversammlung vorsehen, soll ebenfalls die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung sichergestellt werden. Dies für den Fall, dass das Quorum von über 50% der Miteigentumsanteile bei Versammlungen nicht erreicht wird.

Derartige Regelungen waren in 5 % der untersuchten Teilungserklärungen anzutreffen, durchweg in Form der so genannten Eventualeinberufung.

##### *Beispiel:*

*“Mit der Einberufung kann der Verwalter gleichzeitig die Einberufung einer zweiten Wohnungseigentümerversammlung vornehmen. Diese Einberufung hat zu einem mindestens 60 Minuten nach dem Zeitpunkt der ersten Wohnungseigentümerversammlung liegenden Zeitpunkt zu erfolgen. In der Einberufung ist auf die Beschlussfähigkeit dieser Versammlung ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenden Anteile hinzuweisen.”*

Diese im Rahmen der Vereinbarung in der Teilungserklärung allgemein als zulässig angesehene (vgl. OLG Frankfurt, WuM 1990, 461; OLG Köln, NJW-RR

1990, 26) Eventualeinberufung stellt nichts anderes dar, als die Umgehung eines vereinbarten Beschlussfähigkeitsquorums. Die Einberufung der Zweitversammlung verkommt hier zur bloßen Formsache, denn sie folgt ohne weitere Einladung unmittelbar auf die Erstversammlung. Die durch das Erfordernis der Einberufung einer Zweitversammlung entfaltete Warnfunktion wird faktisch ausgeschaltet.

Diese Regelung ist irreführend und entbehrlich. Eine Lösung über die Verringerung des Quorums oder den Verzicht auf dieses ist sachbezogener und vor allem transparenter. Die formelle Aufrechterhaltung des Quorums verschleiert bei Zulassung der Eventualeinberufung dessen Wirkungslosigkeit.

#### **g) Stimmrechtsbeschränkung als Sanktionsmaßnahme bei Zahlungsverzug**

In etwa 5 % der untersuchten Teilungserklärungen waren Stimmrechtsbeschränkungen festzustellen, die im Falle des Zahlungsverzuges Druck ausüben sollen.

*Beispiel:*

*“Ein Wohnungseigentümer, der sich mit Zahlungen in Verzug befindet, ist von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen.”*

Mit derartigen Regelungen soll die Zahlungsmoral erhalten und damit die Liquidität der Eigentümergemeinschaft sichergestellt werden. Sie bergen jedoch mehr Risiken als Nutzen. Der illiquide Wohnungseigentümer wird sich durch den Stimmrechtsausschluss nicht zur Zahlung von Rückständen bewegen lassen und der liquide Eigentümer wird seine Nichtzahlung im Regelfall auf eine Auseinandersetzung über die Fälligkeit der Zahlung stützen. Ihn vom Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuschließen, bedeutet nichts anderes, als den bereits bestehenden Streit noch zu verschärfen. Der sich im Recht wählende Wohnungseigentümer wird unter Umständen gar die Beschlüsse von Eigentümerversammlungen anfechten, bei denen er vom Stimmrecht ausgeschlossen wurde. Erweist sich im Nachhinein, dass die den vermeintlichen Verzug begründende Zahlung nicht fällig war, kann dies eine Kette von unwirksamen Beschlüssen nach sich ziehen. Jedenfalls wird in diesem Rahmen ein erhebliches (weiteres) Streitpotential begründet, ohne dass das Ziel des Liquiditätserhalts wirkungsvoll gefördert wird.

## h) Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit

Eine vergleichbare Zielrichtung verfolgen auch Regelungen, die an Umlaufbeschlüsse geringere Anforderungen stellen als die Vorschrift des §23 III WEG, die die Allstimmigkeit verlangt. .

*Beispiel:*

*“Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn die erforderliche Mehrheit der Stimmanteile in schriftlicher Umfrage ihre Zustimmung zum Beschluss schriftlich erklärt.”*

Eine derartige Regelung war jedoch nur in einer aus dem Jahre 1969 stammenden Teilungserklärung anzutreffen. Ihre Zulässigkeit entsprach der früheren herrschenden Meinung in Rechtsprechung und juristischem Schrifttum. Heute wird die Regelung des § 23 III WEG aus zutreffenden Gründen mehrheitlich für nicht - durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer - änderbar gehalten und ist daher unzulässig. Denn oberstes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Versammlung der Wohnungseigentümer. Deren Willensbildung soll sich, von Ausnahmefällen abgesehen, in der Versammlung und damit im Dialog vollziehen. Auch wenn Praktikabilitäts Gesichtspunkte durchaus für Umlaufbeschlüsse unter verringerten Voraussetzungen sprechen könnten, bildet nur der in der Wohnungseigentümerversammlung entwickelte Willensbildungsprozess die Grundlage für die Nachvollziehbarkeit und das Verständnis unterschiedlicher Auffassungen und die Heranreifung von vermittelnden Lösungen. Dies fördert das für das Wohnungseigentum unabdingbare verständnisvolle Miteinander und darf nicht preisgegeben werden.

## i) Erweiterte Anforderungen an die Beschlusswirksamkeit

Mehr als 10 % der untersuchten Teilungserklärungen stellten erweiterte Anforderungen an die Wirksamkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese verteilten sich gleichermaßen auf das **Erfordernis einer Protokollierung des Beschlusses durch den Verwalter** und die **Regelung, dass Beschlüsse nur in vom Verwalter einberufenen Eigentümerversammlungen wirksam seien**.

*Beispiel 1:*

*“In einer nicht von dem Verwalter einberufenen Versammlung können keine wirksamen Beschlüsse gefasst werden.”*



Derartige Regelungen werden nicht für die Abfassung von Umlaufbeschlüssen gem. § 23 III WEG gelten und darüber hinaus auch nicht die Wirksamkeit von Beschlüssen auf Grund gerichtlich angeordneter Eigentümersammlungen betreffen.

Die mit einer derartigen Regelung erfolgende Einschränkung der Kompetenz des Verwaltungsbeirates gem. § 24 III WEG ist für die Eigentümergemeinschaft nachteilig. Diese Regelung dient lediglich der Stärkung der Position des Verwalters gegenüber der Eigentümergemeinschaft, ohne dass hierfür nachvollziehbare sachliche Gründe erkennbar wären. Der Verwaltungsbeirat ist im Rahmen seiner Unterstützungs- und Prüfungsfunktionen Vermittler zwischen Wohnungseigentümersammlung und Verwalter. Er trägt dazu bei, ein reibungsloses Miteinander dieser Organe der Wohnungseigentümergeinschaft zu gewährleisten. Seine Stellung sollte durch die Teilungserklärung nicht beeinträchtigt werden. Gerade im Konfliktfall mit dem Verwalter muss es der Eigentümergemeinschaft möglich sein, Versammlungen auch ohne Teilnahme des Verwalters abzuhalten.

*Beispiel 2:*

*“Zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung ist dessen Protokollierung erforderlich.”*

Die so genannte “negative Publizität des Beschlussprotokolls”, d.h. die Klarstellung, dass nur Beschlüsse Wirkungen entfalten, die durch ein Protokoll niedergelegt sind, kann durch die Teilungserklärung bestimmt werden (vgl. BGH, ZMR 1997, 431). Die ordnungsgemäße Protokollierung dient der sicheren Feststellung des Beschlussinhaltes und der Transparenz für Miteigentümer und die durch § 10 III WEG in die Beschlusswirkungen einbezogenen Rechtsnachfolger, namentlich der neuen Erwerber von Wohnungseigentum. Insbesondere den Interessen letzterer wird mit der mündlichen Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter (vgl. BGH, GE 2001, 1405), die regelmäßig in der Versammlung erfolgen muss, sowie mit der Protokollpflicht nach § 24 VI WEG nicht umfassend Genüge getan.

Hier wird die - mit der geplanten Neuregelung der § 24 VII und VIII des WEG - beabsichtigte Einführung eines Beschlussbuches mehr Transparenz schaffen und die Verwalter stärker in die Pflicht nehmen.

Die in wenigen Gemeinschaftsordnungen vorkommende Regelung, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümer nur dann wirksam sind, wenn sie vom Verwalter protokolliert werden, begründet Schwierigkeiten.

Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft haben nicht immer gleichgerichtete Interessen. Es besteht hier die Gefahr, dass Verwalter durch die Verweigerung der Protokollierung den Eintritt der Beschlusswirksamkeit zu verhindern

suchen (vgl. OLG Hamm, NZM 2002, 295). Gerade in Streitfällen mit dem Verwalter würde hierdurch diese Gefahr heraufbeschworen werden und Versammlungen, die ohne Anwesenheit des Verwalters durchgeführt werden, könnten keine Beschlüsse fassen, ohne sich einem Anfechtungsrisiko auszusetzen. Das Ziel, wirksame Beschlüsse auch für die zukünftige Einsichtnahme transparent zu dokumentieren, wird mit dieser Regelung nicht erreicht.

## 5.10 Entziehung des Wohnungseigentums

Die Entziehung des Wohnungseigentums, die sog. "Abmeierungsklage" ist der radikalste Eingriff in die Rechtsposition eines Wohnungseigentümers. Sie kann nur auf tief greifende Pflichtverletzungen des Betroffenen basieren.

Die untersuchten Teilungserklärungen orientierten sich hier im Wesentlichen am Gesetzestext. Zusätzlich wird allerdings klargestellt, dass bei Mehrpersoneneigentum die Pflichtverletzung eines Miteigentümers die Entziehung des Wohnungseigentums auch zu Lasten der anderen Miteigentümer rechtfertigt.

In 5 % der Fälle wurde die Verletzung der Pflicht zur Vollmachtserteilung bei Mehrpersoneneigentum als Pflichtverletzung im Sinne des § 18 I WEG definiert. Darüber hinaus sind in einigen Teilungserklärungen Konkretisierungen analog § 18 II Nr. 2 WEG hinsichtlich des für die Entziehung maßgeblichen Rückstandes erfolgt. In einem Fall ist das Erfordernis einer Abmahnung gem. § 18 II Nr. 1 WEG abgedungen worden.

### *Beispiel:*

*Ein Entziehungsgrund im Sinne des § 18 I WEG ist insbesondere ein Wohngeldrückstand von mehr als sechs Monatsbeträgen.*

Eine Erweiterung der Entziehungstatbestände ist auf Grund der Zulässigkeit gesetzesabweichender Vereinbarungen des § 18 II und III WEG sowie der nur beschränkten Unabänderbarkeit des § 18 I WEG grundsätzlich möglich. Das Entziehungsrecht hat jedoch "ultima ratio" – Funktion als „allerletztes Mittel“, soll mithin nur schwerste Störungen des gemeinschaftlichen Miteinanders erfassen. Darüber hinaus besitzt es als Eigentumsbeschränkung erhebliche verfassungsrechtliche Relevanz (BVerfG NJW 1994, 241). Die Entziehung darf daher nur realisiert werden, wenn andere, weniger einschränkende Sanktionen den gesetz- und vereinbarungsgemäßen Zustand nicht herbeiführen können. Die Möglichkeit, weitergehende Regelungen in der Teilungserklärung aufzunehmen, ist damit nachhaltig eingeschränkt. Soweit sie sich an sachbezogenen Kriterien zur Kon-

kretisierung von schwersten, für die Entziehung maßgeblichen Pflichtverletzungen orientieren, gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Klarstellung dessen, was die Gemeinschaft als hinreichend pflichtwidrig ansieht, um eine Entziehung des Wohnungseigentums zu veranlassen, erscheint durchaus geeignet, um derartige Pflichtverletzungen von vornherein zu vermeiden. Die durch Treu und Glauben gezogene Grenze zulässiger Gestaltungen wird jedoch überschritten, wenn bereits leichte Pflichtverletzungen die Entziehung des Wohnungseigentums veranlassen sollen. Wenn die Entziehung des Wohnungseigentums bei Mehrpersoneneigentümern auf die Verletzung von Pflichten durch einen Miteigentümer zurückzuführen ist, erscheint dies zwar sachgerecht, da ein Fortbestand der Nutzung des Wohnungseigentums durch den pflichtverletzenden Miteigentümer auf der Grundlage dessen persönlicher Beziehungen zum anderen Miteigentümer (z.B. Ehegatten) verhindert werden soll. Derartige Regelungen verstoßen jedoch gegen das Erfordernis eines - für die Entziehung des Wohnungseigentums vom Bundesverfassungsgericht - für grundsätzlich unerlässlich gehaltenen schuldhaften Handelns aller Miteigentümer und dürften insoweit keinen Bestand haben.

## **5.11 Verwalterrechte und -pflichten**

Der Verwalter ist das Exekutivorgan der Wohnungseigentümergeinschaft. Obgleich deren Beschlüssen unterstellt, kann seine Bedeutung nicht hoch genug eingeschätzt werden. Dem steht ein in der Praxis häufig nachlässiger Umgang der Wohnungseigentümer mit den Anforderungen an das Verwalteramt gegenüber.

Der Bedeutung des Verwalters werden die untersuchten Teilungserklärungen zumindest insoweit gerecht, als sie nahezu durchweg Regelungen über dessen Tätigkeit enthalten. In der ganz überwiegenden Mehrzahl der Fälle handelt es sich auch hier jedoch um überflüssige auszugsweise Wiedergaben des Gesetzesinhaltes der §§ 26-28 WEG. In diesem Regelungsbereich wird besonders deutlich, dass die Gestaltung der Teilungserklärung im Regelfall durch den teilenden Eigentümer bzw. Bauträger erfolgt, der auf die Tätigkeit des Verwalters - die häufig durch ihn selbst, eine verflochtene oder ihm zumindest nahe stehende Person ausgeübt wird -, eine spezifische, an seinen Interessen orientierte Blickrichtung hat. Soweit von den gesetzlichen Regelungen abgewichen wird, erfolgt dies nicht selten zugunsten des Verwalters, indem zum Beispiel der Fortbestand seiner Bestellung gesichert oder seine Haftung für Fehler bei der Verwaltung auf grobe Fahrlässigkeit verringert und/oder ihm Sonderrechte eingeräumt werden.

Nur in 10 % der untersuchten Teilungserklärungen wurde immerhin die Pflicht des Verwalters zur Vorlage der Jahresabrechnung innerhalb einer bestimmten Frist konkretisiert. Zumeist allerdings auf die – nach der Rechtsprechung - auch ohne eine Regelung als Maximalfrist angesehenen sechs Monate nach Abschluss des Wirtschaftsjahres.

#### **a) Beststellungszeitraum über fünf Jahre**

In 20 % der untersuchten Teilungserklärungen wurde ein Verwalterbestellungszeitraum von über fünf Jahren – teilweise bis zu 20 Jahren - vorgegeben. Sie betrafen ausschließlich Teilungserklärungen der Jahre 1959 bis 1972. Zu dieser Zeit waren längere Bestellungen noch zulässig. Da der Gesetzgeber diesen langen Vertragslaufzeiten durch die Regelung des § 26 I 2 WEG in den siebziger Jahren einen Riegel vorgeschoben hat, zeigt sich, dass viele ältere Teilungserklärungen nie aktualisiert wurden.

Begrüßenswert war festzustellen, dass immerhin in einer vergleichbaren Fallzahl von 20% nicht von der Verwalterbestellung über den vollen Fünfjahreszeitraum Gebrauch gemacht worden ist. Bei den kürzeren Bestellungen lag der Schwerpunkt auf einer Zeitspanne von drei Jahren. Umgekehrt zeigt die Untersuchung aber deutlich, dass in mehr als 70% der untersuchten Teilungserklärungen von dem vollen Fünfjahreszeitraum Gebrauch gemacht wurde.

Die lange Bindung an den Verwalter ist in der Praxis insbesondere bei der Erstverwaltung nach der Teilung immer wieder mit Problemen behaftet. Die Zeitspanne von fünf Jahren deckt sich mit der Verjährung der Mängelansprüche gegenüber den Verkäufern (§ 438 I Nr. 2 a BGB) und Bauträgern (§ 634 a I Nr. 2 BGB), so dass Interessenkollisionen auftreten können, wenn der Verwalter vom Bauträger eingesetzt wird und mit diesem in einer engen wirtschaftlichen Geschäftsbeziehung steht. Aber auch bei späteren Verwalterbestellungen besteht kein Anlass für eine langfristige Bindung einer Eigentümergemeinschaft an den Verwalter. Der Bestand eines funktionierenden Verwaltungsverhältnisses ist für die Eigentümergemeinschaft von grundlegender Bedeutung. Solange und soweit der Verwalter seinen Pflichten ordnungsgemäß nachkommt, wird die Mehrheit der Wohnungseigentümer sich nach Ablauf des Beststellungszeitraumes für eine erneute Bestellung einsetzen. Ein pflichtgemäß handelnder Verwalter bedarf somit keines langfristigen Schutzes.

Aus Sicht der Wohnungseigentümer können insofern nur Verwalterbestellungen in einem Zeitraum von zwei bis drei Jahren als sachgerecht angesehen werden.

Dem in der Tat beachtlichen Aufwand des Verwalters bei Übernahme der Verwaltung kann ggf. durch eine gestufte Vergütungsregelung Genüge getan werden.

### **b) Höchstdauer der Bestellung nicht erkennbar**

In mehr als 5 % der untersuchten Teilungserklärungen (ausschließlich jüngeren Datums) ist die **Dauer der Bestellung des Verwalters** nicht geregelt. Sie erfolgt **unbefristet**. Derartige Regelungen sind zulässig. Gibt es auch im Verwaltervertrag keine Befristung, so endet die Bestellung automatisch nach Ablauf von fünf Jahren (vgl. KG, ZMR 1987, 277). Diese Befristung gilt auch dann, wenn in der Gemeinschaftsordnung die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung des Verwalters ausgeschlossen und an sich nur noch eine Kündigung aus wichtigem Grund möglich ist. Allerdings verschleiern solche unbestimmten oder fehlenden Regelungen die gesetzliche Beschränkung und bilden die Grundlage zu ihrer Umgehung.

### **c) Betretungsrechte**

In mehr als 30 % der untersuchten Teilungserklärungen fanden sich Berechtigungen zur Betretung bzw. Überprüfung des Sondereigentums durch den Verwalter. Diese räumten ihm ein jederzeitiges oder zumindest in regelmäßigen Abständen erfolgendes Kontrollrecht ein.

#### *Beispiel:*

*“Der Verwalter ist berechtigt, einmal jährlich nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums überprüfen zu lassen.”*

Derartige Regelungen gehen über das durch §§ 27 I Nr. 2, 14 Nr. 4 WEG vermittelte Betretungsrecht bei erforderlichem Instandsetzungsbedarf hinaus. Sie verletzen das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) und rechtfertigen sich auch nicht aus der Prüfungsverantwortlichkeit des Verwalters heraus gemäß § 27 I Nr. 2 WEG, denn diese bezieht sich lediglich auf das gemeinschaftliche Eigentum (vgl. BayObLG, NZM 2000, 556). Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums ist jeder Wohnungseigentümer selbst verantwortlich. Ein allgemeines Kontrollrecht des Verwalters besteht insoweit nicht. Die Einräumung eines – in der Teilungserklärung festgelegten – allgemeinen Kontrollrechts des Verwalters verstößt wegen der verfassungsrechtlichen Implikation gegen Treu und Glauben. Ähnlich anzusehen sind mehrfach angetroffene

Regelungen, die dem Verwalter Zutritt zum Sondereigentum ohne konkreten Anlass zur

*Beispiel*

*“Überprüfung des Raumeigentums auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des gemeinschaftlichen Eigentums”*

gewähren sollen. Ein Betreten des Sondereigentums zur Überprüfung des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums ist - auf Grund seiner Abgeschlossenheit - im Regelfall weder erforderlich noch geeignet. Sofern sich im konkreten Ausnahmefall Anhaltspunkte für notwendige Instandsetzungen ergeben, gewähren die Regelungen der §§ 27 I Nr. 2, 3, 14 Nr. 4 WEG hinreichende Handlungsspielräume.

**d) Sonstige Befugnisserweiterungen**

In einer Vielzahl von Teilungserklärungen waren weitere Befugnisserweiterungen zugunsten des Verwalters anzutreffen. Diese zielen durchweg ab auf praktische Maßnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft, „schießen jedoch zum Teil über das Ziel hinaus“, indem sie einen sachgerechten Dialog durch einseitige, quasi-polizeiliche Befugnisse des Verwalters ersetzen. Hierzu gehören z.B. die - allerdings nur im Ausnahmefall angetroffenen - Befugnisse des Verwalters, bei Verstoß gegen die Hausordnung ein Bußgeld zu verhängen.

*Beispiel 1:*

*“Für Übertretungen der Hausordnung kann der Verwalter unbeschadet der Haftung des Übertreters eine Geldbuße von nicht über 100,00 DM bestimmen, die der Instandhaltungsrücklage zugeführt wird.”*

In einer jüngeren Teilungserklärung ist eine analoge Regelung angetroffen worden, die die Sanktionskompetenz allerdings der Eigentümergemeinschaft überträgt.

Eine ähnliche Zielrichtung verfolgt die Übertragung der Ordnungskompetenz auf den Verwalter:

*Beispiel 2:*

*“Der Verwalter ist berechtigt, über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Ei-*

*gentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander zu entscheiden. Die Entscheidung des Verwalters gilt bis zu einer anderweitigen Entscheidung des Gerichts gem. § 43 WEG.“*

*Beispiel 3:*

*“Der Verwalter wird ermächtigt, Miteigentümer, die mit der Bezahlung von Beiträgen irgendwelcher Art in Verzug sind, von der Nutzung gemeinschaftlicher Dienste auszuschließen (z.B. Garten, Waschküche, Trockenplätze).“*

Derartige Regelungen sind zulässig (vgl. BayObLGZ 1985, 345). Sie sind jedoch nicht geeignet, Streitigkeiten auszuräumen, sondern zielen lediglich auf die (vorläufige) Disziplinierung pflichtwidrig handelnder Wohnungseigentümer. Auf Grund der naturbedingten Offenheit derartiger Regelungen unterliegt deren Anwendung erheblichen subjektiven Spielräumen. Ungerechtigkeiten und Missverständnisse sind vorprogrammiert. Der Anlass von Streitigkeiten wird nicht ausgeräumt, ihre Lösung vielmehr unterdrückt. Im heute in der Bevölkerung herrschenden Rechtsbewusstsein und -verständnis wird im Regelfall eine vom Verwalter ausgesprochene Sanktion die Situation nicht befrieden, sondern vielmehr eine Verteidigungsreaktion auslösen und damit bestehende Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern und/oder mit dem Verwalter verschärfen. Auch wenn in der Praxis durchaus Bedürfnisse nach spürbaren Sanktionen gegen einzelne Miteigentümer entstehen können, überwiegt die Gefahr der Konfliktförderung den Nutzen derartiger Regelungen erheblich. Soweit Pflichtverletzungen einzelner Wohnungseigentümer vorliegen, die sanktioniert werden sollten, kann dem ohne weiteres durch ein Unterlassungs-verfahren vor dem Wohnungseigentumsgericht begegnet werden, das ggf. auch Zwangsgelder verhängen kann. Hierdurch wird der Streit aus der Eigentümergemeinschaft heraus objektiviert und den Betroffenen die Möglichkeit erleichtert, eine sie belastende Entscheidung anzunehmen.

Weiter anzutreffen waren Kompetenzerweiterungen des Verwalters im Hinblick auf die sachgerechte Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels sowie das Recht zur Neueinberufung von Wohnungseigentümersammlungen, sofern in einer vorhergehenden Versammlung Beschlüsse gefasst worden sind, die der schriftlichen Empfehlung des Verwalters widersprachen.

*Beispiel 4:*

*“Der Verwalter kann Kosten anders als nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilen, wenn dies der Billigkeit entspricht.“*

Die Übertragung einer Änderungsbefugnis des Kostenverteilungsschlüssels auf den Verwalter dürfte ein unzulässiger Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums sein. Die damit verbundene Delegation des Selbstverwaltungsrechts der Wohnungseigentümer ist weder erforderlich, noch sachgerecht. Die Bestimmung des Maßstabes der Verteilung der Lasten des Wohnungseigentums ist keine Angelegenheit der exekutiven Verwaltung sondern betrifft unmittelbar die wirtschaftliche Grundlage der Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander.

Soweit ersichtlich, hat die Rechtsprechung über die Wirksamkeit einer derartigen Regelung noch nicht befunden. Die Rechtsprechung erkennt jedoch an, dass Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels grundsätzlich nur auf der Grundlage einer Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss erfolgen können. Hierfür muss ein sachlicher Grund vorliegen und es darf keine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer eintreten (vgl. OLG Zweibrücken, NZM 1999, 1060). Zweckmäßigkeitserwägungen genügen nicht. Eine Kompetenzübertragung auf den Verwalter erscheint somit auch nicht geboten. Sollte dieser zu der Auffassung gelangen, dass unter den vorgenannten Voraussetzungen eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels angezeigt ist, ist es ihm ohne weiteres möglich, diesen der Wohnungseigentümerversammlung zur Disposition zu stellen. Eine hierauf ergehende Beschlussfassung bildet eine transparente, prüfbare Grundlage für die nachfolgend vorzunehmende Kostenverteilung.

*Beispiel 5:*

*“Hat der Verwalter an einer Versammlung nicht teilgenommen und ist ein Beschluss gefasst, welcher der schriftlichen Äußerung des Verwalters widerspricht, so ist er berechtigt, innerhalb von zwei Wochen eine neue Versammlung zwecks erneuter Beratung einzuberufen.”*

Beispiel 5 ist sachgerecht, um dem sachnahen und erfahrenen Verwalter, der an einer Wohnungseigentümerversammlung nicht teilgenommen hat, Gelegenheit zu geben, seine bereits schriftlich mitgeteilte Position vertieft darzulegen und auf diese Weise auf die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft Einfluss zu nehmen. Insoweit ist aber zu beachten, dass das Erfordernis der Wiederholungsversammlung darauf gründet, dass der Verwalter an der vorherigen Versammlung nicht persönlich teilgenommen hat. In einer entsprechenden Regelung sollte allerdings vorgesehen werden, dass der Verwalter für die Teilnahme an einer derartigen Wiederholungsversammlung keine Vergütung erhält. Die Übertragung sämtlicher Kosten der Wiederholungsversammlung auf den Verwalter erscheint hingegen unangemessen. Die Auseinandersetzung mit den Kenntnissen und Er-



fahrungen des Verwalters liegt im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft.

### **e) Verzicht auf Bestellung eines Verwalters**

In einer der untersuchten Teilungserklärungen verzichteten die Wohnungseigentümer auf die Bestellung eines Verwalters. Eine derartige Regelung ist nicht wegen des Verstoßes gegen das Prinzip der Unabdingbarkeit des Verwalters gem. § 20 II WEG nichtig. Die Eigentümergeinschaft ist nicht gezwungen, einen Verwalter zu bestellen. Seine Bestellung darf gem. § 20 II WEG lediglich nicht ausgeschlossen werden. Fehlt ein Verwalter, um eine ordnungsgemäße Verwaltung sicherzustellen, so ist dieser mangels Beschlusses der Wohnungseigentümer gem. § 26 III WEG durch den Richter zu bestellen.

Eine solche Praxis ist jedoch für den Regelfall ungeeignet. Sie mag in Kleinstgemeinschaften sich nahestehender Wohnungseigentümer ihre Berechtigung haben. Die Eigentümergeinschaft muss sich jedoch stets im Klaren darüber sein, dass sie ohne die Bestellung eines Verwaltungsorgans nach außen nur äußerst beschränkt handlungsfähig ist. Insbesondere Rechtsgeschäfte der Gemeinschaft mit Dritten können dann nur auf allstimmiger Grundlage vorgenommen werden. Darüber hinaus können – wenn kein Verwaltungsbeirat bestellt ist – Wohnungseigentümerversammlungen nicht rechtswirksam einberufen werden und die dort gefassten Beschlüsse sind zumindest anfechtbar (vgl. KG, NJW 1987, 386).

## **5.12 Verwaltungsbeirat**

Regelungen, welche die Bestellung eines Verwaltungsbeirates zulassen, sind in der überwiegenden Mehrzahl der untersuchten Teilungserklärungen anzutreffen. Diese beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf die Wiedergabe von Teilen des Gesetzestextes, insbesondere hinsichtlich der **Mitgliederzahl des Verwaltungsbeirates** (§ 29 I WEG). Dessen Anzahl ist **regelmäßig auf drei Personen festgelegt**.

Die starre Beschränkung des Verwaltungsbeirates auf eine Mitgliederzahl von drei Personen ist jedoch in mehrfacher Hinsicht problematisch. Zunächst entstehen in der Praxis immer wieder Streitigkeiten in den Fällen, in denen Beiratsmitglieder ihr Amt niederlegen oder sich nur eine zu geringe Zahl von Wohnungseigentümer für den Beirat zur Verfügung stellt. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen sind in der Rechtsprechung bislang ungeklärt. Darüber hinaus wird die starre Vorgabe der Mitgliederzahl des Verwaltungsbeirates den unterschied-

lich großen Wohnungseigentümer-gemeinschaften nicht gerecht. In einer Anlage, die aus mehreren hundert Wohneinheiten besteht, stößt ein sich aus drei Mitgliedern zusammensetzender Verwaltungsbeirat schnell an organisatorische Grenzen. In einer aus nur zehn Einheiten bestehenden Anlage wird hingegen ein aus drei Mitgliedern bestehender Verwaltungsbeirat eher unterfordert sein. In dieser Anlage wird es zudem schwierig sein, aus der geringen Zahl der Eigentümer die erforderliche Zahl von Bereitwilligen zu finden. Für begrüßenswert erachtet werden daher sog. offene Beiratsregelungen, die jedoch in nicht einmal 10 % der untersuchten Teilungserklärungen vorzufinden waren.

*Beispiel:*

*“Es wird ein Verwaltungsbeirat bestellt. Dessen Mitgliederzahl und Aufgaben bestimmt die Wohnungseigentümersammlung.”*

In einem der untersuchten Fälle wurde die Bestellung des Verwaltungsbeirates von einer einstimmigen Entscheidung abhängig gemacht. Eine derartige Regelung kommt in ihrer Wirkung der Abschaffung des Verwaltungsbeirates gleich.

### **5.13 Öffnungsklauseln**

Enthalten Gemeinschaftsordnungen eine oder mehrere so genannte Öffnungsklauseln für festgelegte Regelungsbereiche wie zum Beispiel die Kostenverteilung, dann kann die Eigentümersammlung den jeweiligen Kostenverteilungsschlüssel per Mehrheitsbeschluss ändern. Ohne eine Öffnungsklausel wäre eine Änderung der in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel nur einstimmig möglich und nur mit Eintragung in das Grundbuch wirksam. Ist eine Öffnungsklausel vorhanden, gilt der Mehrheitsbeschluss auch ohne Eintragung ins Grundbuch.

Die untersuchten Teilungserklärungen wiesen Öffnungsklauseln unterschiedlichen Umfangs nur in etwa 30 % der Fälle auf, davon stammten 5 % aus den Jahren 1959 bis 1990 und 25 % aus den Jahren 1990 bis 2005. Bereits hieran wird das zunehmend erkannte Bedürfnis nach derartigen Regelungen deutlich. Ganz überwiegend bezogen sich diese auf die Eröffnung der Möglichkeit baulicher Veränderungen im Sinne des § 22 I WEG sowie die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. 10 % der untersuchten Teilungserklärungen enthielten darüber hinausgehende (generelle) Öffnungsklauseln, die die Abänderung auch anderer Regelungen der Teilungserklärung ermöglichen würden.

Diese Feststellungen machen deutlich, dass für die Änderung von Teilungserklärungen in einer Vielzahl von Fällen sachliche Bedürfnisse bestehen können. Das auf einen dauerhaften Bestand angelegte Wohnungseigentum unterliegt denselben dynamischen Prozessen wie die Gesellschaft, die es gewährleistet. Regelungen der Teilungserklärung, die in früherer Zeit einem gesellschaftlichen Konsens entsprachen, können von diesem mit der Zeit abweichen, sie können ungenügend oder missverständlich gestaltet worden sein oder durch veränderte Verständnishorizonte zu Missverständnissen führen. Ebenso können Entwicklungen in der Rechtsprechung das Verständnis einzelner Regelungen beeinflussen. In all diesen Fällen erscheint es sachgerecht, der Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit von Korrekturen und/oder Klarstellungen einzuräumen.

### **Zur Diskussion gestellt**

Auf der Grundlage des noch heute im Gesetz verankerten (historischen) Rechtsverständnisses ist für jede Änderung der Teilungserklärung eine Vereinbarung erforderlich, die nur auf einvernehmlicher Grundlage sämtlicher Miteigentümer erfolgen kann (sog. Allstimmigkeit). Diesem Rechtsverständnis liegt ein statisches Gesellschaftsbild zugrunde, von dem sich die Rechtswirklichkeit mittlerweile nachhaltig entfernt hat. Fraglos ist das Bestandsschutzinteresse der Wohnungseigentümer angesichts der rechtlichen und wirtschaftlichen Bindungen an die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien kaum hoch genug zu achten. Auch in diesem Rahmen darf sich das Wohnungseigentum, das für den Fortbestand seiner wirtschaftlichen Wertigkeit der Anerkennung der Gesellschaft bedarf, von deren Entwicklungen nicht abkoppeln. Das Allstimmigkeitsprinzip fördert in der Praxis auch sachwidrige Blockaden oder die Besserwisserei Einzelner, so dass es in diesen Fällen ausgerechnet der rechtliche Bestandsschutz ist, der den wirtschaftlichen Bestand des Wohnungseigentums bei langfristiger Betrachtung gefährdet. Es kann allerdings auch umgekehrt sein, dass flexible Einzeleigentümer einer beharrlichen Mehrheit gegenüberstehen. In dieser Situation wird es allerdings nicht einmal zu einem einfachen Mehrheitsbeschluss kommen. In einem aufgeklärten rechtsstaatlichen System kann vorausgesetzt werden, dass Wohnungseigentümer untereinander auch bei Eröffnung von Mehrheitsentscheidungen das gemeinschaftliche Wohl im Blick behaltende, für aktuelle Entwicklungen aufgeschlossene und auf sachlicher Argumentation gründende Entscheidungen treffen. In diesem Rahmen erscheint es angemessen, das Postulat absoluter Verbindlichkeit des (Ausgangs-)Teilungsvertrages aufzugeben. Dem Spannungsverhältnis zwischen dem uneingeschränkt bedeutsamen Bestandsschutzinteresse und der Notwendigkeit der Berücksichtigung gesellschaft-

licher Prozesse im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander kann durch die Schaffung (qualifizierter) Öffnungsklauseln Rechnung getragen werden. Auch wenn die Abkehr vom Allstimmigkeitsprinzip die Gefahr für den Einzelnen begründet, Entscheidungen einer zu ihm in Opposition stehenden Mehrheit mittragen zu müssen, rechtfertigt dies nicht die Hinnahme der aus dem Allstimmigkeitsprinzip erwachsenden Nachteile. Die Rechtsprechung hat bereits Maßstäbe entwickelt, die einen hinreichenden Schutz gewährleisten (vgl. BGHZ 113, 117).

Die Gestaltung von Öffnungsklauseln sollte daher den unterschiedlichen Gestaltungsbedürfnissen einzelner Regelungsbereiche der Teilungserklärung Rechnung tragen. Ob eine generelle Öffnungsklausel eingeführt oder welche Bereiche über Öffnungsklauseln geregelt werden sollten, ist in der Eigentümerversammlung zu diskutieren und zu entscheiden. Je größer das Bedürfnis nach einem dauerhaften Bestandsschutz ist, desto größer wird das Bedürfnis nach einer Qualifizierung der Mehrheit sein. In jedem Falle gilt es zu vermeiden, dass Regelungen der Teilungserklärung das "Opfer" zufälliger, lediglich temporärer Mehrheitsverhältnisse werden. Die Festlegung eines Quorums im Bereich von 2/3 bis 3/4 der absoluten Zahl der Miteigentumsanteile, Wohnungen oder Miteigentümer ist wahrscheinlich hinreichend geeignet, dies zu verhindern.

## 6. Ausblick

Die besondere Verbindlichkeit von Teilungserklärungen, die - in sachbezogenen Grenzen - unabdingbare Voraussetzung für die Gewährleistung Bestands sichernden Wohnungseigentums ist, erweist sich vor dem Hintergrund der vorgefundenen Situation zunächst als alles andere als optimal. Eine Verbindlichkeit kann insoweit nur begrüßt werden, wenn das Regelwerk die Position des Wohnungseigentümers als Verbraucher bereits angemessen berücksichtigt. Angesichts der Fülle von in den Teilungserklärungen vorgefundenen Mängeln, namentlich unwirksamen, widersprüchlichen, leer laufenden oder wirtschaftlich bedenklichen Regelungen und der häufig nur beschränkten Eignung derselben als grundlegende "Verfassung" der Wohnungseigentümer besteht zu dieser grundlegenden Bedeutung eine erhebliche Diskrepanz. Die Situation ist besonders problematisch, da der Wohnungseigentum erwerbende Verbraucher praktisch keinerlei Möglichkeiten besitzt, vor dem Vollzug seines Erwerbs auf eine sachgerechte Änderung der Teilungserklärung hinzuwirken. Bereits nach dem ersten Verkauf einer Wohnung hat auch der Veräußerer keine Möglichkeit mehr, die Teilungserklärung ohne Zustimmung der Miteigentümer zu ändern. In einer bestehenden faktischen oder tatsächlichen Wohnungseigentümergeinschaft bedarf es stets der Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer an der Änderung der Teilungserklärung. Selbst wenn eine entsprechende Bereitschaft des Veräußerers bestünde, kann eine Änderung in der Teilungserklärung im Verlaufe nachfolgender Erwerbsgeschäfte faktisch nicht umgesetzt werden.

Hieran wird deutlich, dass verbraucherorientierte Regelungen bereits bei der Teilung durch den Bauträger bzw. Verkäufer der Wohnanlage eingeführt werden müssen. Aus Sicht der Verbraucher / der Käufer kann es nicht tragbar sein, dass dem Teilenden praktisch unbeschränkte, dem Käufer nachfolgend kaum reparable Gestaltungsmöglichkeiten offen stehen, ohne dass er sich einem problembewussten Verbraucher gegenüber in der Verantwortung sieht. Der Markt bildet kein geeignetes Regelungsinstrument heraus, solange es dem Verbraucher an Problembewusstsein, Rechtskenntnis und Unterstützung mangelt. Solange dies der Fall ist, wird das Regelwerk der Teilungserklärung bei der Kaufentscheidung des Verbrauchers allenfalls eine untergeordnete Stellung einnehmen, dem Verkäufer wird es ein leichtes sein, die Entscheidungsprärogativen des Verbrauchers auf die für ihn "greifbaren" Parameter wie Größe, Lage, Kaufpreis und Nutzungsmöglichkeiten des Objekts zu fokussieren. Verbesserungen der Ausgestaltung der Teilungserklärung

laufen den Interessen des teilenden Eigentümers nicht einmal zuwider. Sie unterbleiben vielmehr oft aus Gleichgültigkeit oder Nachlässigkeit. Dem Teilenden sollte bewusster gemacht werden, dass eine bessere Teilungserklärung die Zufriedenheit der Erwerber auf lange Sicht fördert und damit sowohl unmittelbar wie mittelbar seine Marktposition stärkt.

Auch nach dem Erwerb des Wohnungseigentums sind die Aussichten des Verbrauchers, eine Änderung der Teilungserklärung zu erreichen, gering. Immerhin mag es im Einzelfall möglich sein, die Miteigentümer zu einer sachbezogenen einvernehmlichen Veränderung der Teilungserklärung zu bewegen oder - nur bei Vorhandensein von Öffnungsklauseln - zu einer entsprechenden Beschlussfassung zu veranlassen. Diese Aussicht ist für den Einzelnen jedoch ausgesprochen unsicher, denn auf Grundlage des bislang geltenden Allstimmigkeitsprinzips genügt im Regelfall die Gegenauffassung auch nur eines einzelnen Miteigentümers, um eine diesbezügliche Änderung oder Ergänzung zu verhindern.

Paradoxe Weise ist der einzelne Wohnungseigentümer bei unwirksamen Regelungen in der einflussreichsten Position. Er hat die Möglichkeit, deren Unwirksamkeit durch gerichtliche Entscheidung feststellen zu lassen, mit der Folge, dass die unwirksame Regelung durch die gesetzliche Regelung ersetzt wird oder mangels einer solchen, ersatzlos wegfällt. Auch dies ist jedoch nicht immer sachgerecht und begründet die Gefahr, Konflikte in die Gemeinschaft zu tragen.

Verbraucher sind somit weitgehend dem Gestaltungsbedürfnis und -willen des Bauträgers bzw. teilenden Eigentümers ausgeliefert – eingeschränkt durch das Gesetz und in gewissem Umfang durch den Notar. Die Aufklärung und Beratung des Verbrauchers muss daher im Vorfeld ansetzen.

Der in weiten Teilen der Bevölkerung ausgeprägte Mangel an Problembewusstsein für die Bedeutung der Teilungserklärung hindert eine sachgerechte, ausgleichende Entwicklung nachhaltig. Neben einer sachbezogenen Beratung der Verbraucher können jedoch Muster-erklärungen, die dem Stand der gesellschaftlichen Entwicklung entsprechen und ausgewogene, möglichst umfassende Regelungsvorschläge unterbreiten, ein sachgerechtes Mittel sein, um die Belange des – Wohnungseigentum erwerbenden - Verbrauchers in das Bewusstsein der Akteure zu rücken und diese in zukünftig zu schaffenden Teilungserklärungen zu berücksichtigen. Der Status Quo, der sich aus einem Sammelsurium aus Wiedergaben des Gesetzesinhaltes, über-

kommenden Mustern und individuellen Bedürfnissen der Erklärungsverfasser, also vorrangig Bauträgern bzw. den teilenden Eigentümern, zusammensetzt, kann nur als Gebot zum Handeln verstanden werden.

## Literatur und Abkürzungsverzeichnis

Bärman/Pick/Merle:

Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage, 2006

Kahlen:

Praxiskommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, Senden 2000

Palandt:

Bürgerliches Gesetzbuch, 65. Auflage, 2006

Tzschaschel:

Die Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage, Heidelberg 2005

Wanderer:

WEG praxisgerecht, 1. Auflage 2003

Weitnauer:

Wohnungseigentumsgesetz, 9. Auflage, 2005

## Abkürzungsverzeichnis der zitierten Zeitschriften und Entscheidungssammlungen

BayObLGZ	Zusammenfassung von Rechtsprechungen des Bayerisches Oberlandesgerichts in Zivilsachen
BGHZ	Zusammenfassung von Rechtsprechungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
Der WEer	Der Wohnungseigentümer
GE	Das Grundeigentum
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht



NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLGZ	Zusammenfassung von Rechtsprechungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
WE	Wohnungseigentum
WM	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapiermitteilungen
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum
BayObLGE	Entscheidungssammlung des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerisches Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
Der WEer	Der Wohnungseigentümer
GE	Das Grundeigentum
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
WE	Wohnungseigentum
WM	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapiermitteilungen

WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum

### **Sonstige Abkürzungen**

BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BGH	Bundesgerichtshof
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
LS	Leitsatz
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
OLG	Oberlandesgericht
Rdnr.	Randnummer
ZPO	Zivilprozessordnung

## Tabellarische Auswertung

<b>Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
1 Unterföhring 2005 59 Wohnungen samt Keller und Tiefgarage mit 7,3 Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach Wohnfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- bauliche Veränderung nur mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Zweckänderung generell zulässig</li> <li>- Beschlussfähigkeit der EV o. Rücksicht auf Anzahl der Anwesenden</li> </ul>	
2 Freiburg 1984 8 Wohnungen, 14 Tiefgaragenstellplätze, 5 Pkw-Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung generell zulässig</li> <li>- Bauliche Nutzung bedarf schriftlicher Verwalterzustimmung</li> <li>- Wesentlichen bauliche Veränderungen sind vorher dem Verwalter anzuzeigen</li> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE alle 2 Jahre nach Ankündigung</li> <li>- Jahresabrechnung: Anerkenntnisfunktion, wenn kein Widerspruch</li> <li>- keine Vertretung durch Dritte in der Eigentümerversammlung</li> <li>- Stimmrecht ruht bei Zahlungsverzug mehr als 2 Monaten</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
3 Düsseldorf 2002 2 Häuser mit 17 Wohnungen, Tiefgarage mit 8 bzw. 5 Stellplätzen, 10 Pkw-Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach Verbrauch soweit möglich, sonst nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- für bauliche Veränderung schriftliche Verwalterzustimmung</li> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vertretung in EV durch jeden mit Vollmacht</li> <li>- Beschlussbuch</li> </ul>	
4 Bonn Bad Godesberg 2004 6 Wohnungen 6 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten nach MEA</li> <li>- Höhe der Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage nach MEA</li> <li>- Stimmrecht nach 1/1000 Miteigentumsanteil = 1 Stimme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Zweckänderung nicht zulässig, Gewerbe</li> <li>- für bauliche Veränderungen Verwalterzustimmung</li> <li>- Vollmachtsfiktion bei mehreren Berechtigten</li> <li>- Vollmacht in EV schriftlich auch an Dritte</li> <li>- Beschlussfähigkeit EV gleich WEG</li> <li>- Betretungsrecht für SE durch Verwalter nicht geregelt</li> <li>- Öffnungsklausel § 10</li> <li>- Uneingeschränkte Berechtigung zur Anbringung von Werbeschildern an Außenfassade</li> </ul>	
5 nicht verwertbar			
6 Hamburg 1963 2 EFH	-	- Wegerecht für einen ME vereinbart, aber nicht eintragungsfähig	GO nicht vorhand. L

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
7 Bonn 1982 36 ETW in 3 H. 6 Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: 6 Stimmen je Wohnungseigentum, 1 Stimme je Pkw-Stellplatz</li> <li>- KVS: Wasser/Abwasser nach Kopfzahl der Bewohner ohne Stellplätze</li> <li>- Verwaltervergütung f. Stellplätze = 1/5 der vollen Verwaltergebühr</li> <li>- Heizkosten nach Verbrauch und Grundfläche</li> <li>- KVS im übrigen nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Beschränkung des Stimmrechts auf 45 %, auch wenn einem Wohnungseigentümer mehr als 45 % aller Stimmen zustehen</li> <li>- Verwalter hat halbjährliches Betretungsrecht für SE</li> </ul>	
8 Seesen 2002 1 Gebäude mit 5 Wohnungen, Nebenräumen und Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS: HKV vorgesehen, ansonsten nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung nur mit einstimmiger Vereinbarung der Wohnungseigentümer zulässig</li> <li>- Vermietung eingeschränkt zulässig</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf Zahl der erschienenen ME</li> <li>- unzulässige Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage bei Zustimmung aller Wohnungseigentümer</li> <li>- Zustimmungsvorbehalt des Verwalters für Außenantennen</li> <li>-</li> </ul>	

<b>Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
9 Hemmingen 1971 6 Gebäude mit 352 ETW, 6 Ladengeschäften, 5 Hausmeisterwohnungen, eine Tiefgarage mit 245 Pkw-Einstellplätzen, 151 Abstellplätze im Hofraum, 14 Einstellplätze im Unter- geschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nicht erkennbar (Seite 2 der TE fehlt)</li> <li>- KVS nach MEA, Kostenverteilung Wasser für gemeinsame Einrichtungen und Anlagen unklar: Verbrauch ist vom Verwalter in "angemessener Weise" zu berücksichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums und betreffend die Einrichtungsgegenstände nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters nach dessen Ermessen</li> </ul>	TE unvollständig kopiert
10 Troisdorf 1986 1 Wohngebäude, eine Tiefgarage mit 16 SE- Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Zweckänderungen unbeschränkt zulässig</li> <li>- Haustierhaltung erfordert schriftliche Verwalterzustimmung</li> <li>- Anbringung von Gegenständen außerhalb SE (Balkonen/Außenflächen) nur mit schriftlicher Verwalterzustimmung</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
11 Leonberg 1986 23 Wohnungen 28 Stellplätze in Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach 1/1000 MEA = 1 Stimme</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Zweckänderung nur durch Mehrheitsbeschluss von 2/3 der Stimmen</li> <li>- Vermietungsbeschränkung nicht vorgesehen</li> <li>- Öffnungsklausel für Kostenverteilungsschlüssel mit einfacher Mehrheit</li> </ul>	
12 Kleinnauendorf (Dresden) 1993 76 Wohnungen 76 Carports	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: Objektprinzip</li> <li>- KVS: MEA</li> <li>- Wasserkosten: Verbrauch</li> <li>- HK: keine Regelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Zweckänderung keine besondere Regelung</li> <li>- Anbringung von Außenantennen u.ä. untersagt</li> <li>- Verwalter hat halbjährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Anerkenntnisfiktion der Jahresabrechnung</li> </ul>	
13 Heidelberg 1980 14 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Änderung des KVS durch Verwalter nach billigem Ermessen</li> <li>- Änderung KVS durch WEgem mit einstimmigen Beschluss</li> <li>- HK: keine Regelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermietung eingeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung generell zulässig</li> <li>- Veräußerung bedarf der Verwalterzustimmung</li> <li>- bauliche Veränderung bedarf der Verwalterzustimmung</li> <li>- für bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen, ist Zustimmung von ¾ aller Stimmen erforderlich</li> <li>- Vollmachtsfiktion bei mehreren Berechtigten</li> <li>- Vertretungsbeschränkung in EV auf Verwandte oder auf zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Personen</li> <li>- Verwaltungsbeirat ist zu bestellen</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
14 Erlensee 1990 2 Wohnhäuser mit 30 ETW und gewerblichen Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht = so viele Stimmen wie MEA volle 1000stel ausmacht</li> <li>- Stimmrecht für Verwalter nur wenn selbst Eigentümer oder Vollmacht von Eigentümern</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Instandhaltungsrücklage betragsmäßig beschränkt</li> <li>- Verpflichtung des Verwalter zur Vorlage der Abrechnung bis 30.06. des Folgejahrs</li> <li>- Keine Aufrechnung mit Hausgeld</li> <li>- Öffnungsklausel</li> </ul>	
15 München 1983 4 Wohnungen, 3 Garagen, 1 Pkw-Stellplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Kopfprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Heizkostenabrechnung nach Wärme- und Warmwassermesser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- keine Vermietungsbeschränkung</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- schriftliche Bevollmächtigung an jeden möglich</li> <li>- Beschlussfähigkeit der EV ohne Rücksicht auf Zahl der Teilnehmer</li> <li>- für bauliche Maßnahmen (Veränderungen) ist Mehrheitsbeschluss von ¾ Mehrheit erforderlich</li> </ul>	
16 München 1987 72 Wohnungen Tiefgaragenplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Verwaltungskosten nach Objektprinzip</li> <li>- HK: 20 % Warmwasser</li> <li>- 80 % Raumheizung, davon 70 % Verbrauch / 30 % Wohnfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- auch gewerbliche Nutzung, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung</li> </ul>	



Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
17 Hannover 1985 3 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Kopfprinzip i. V. m. Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht für SE</li> </ul>	
18 Frankfurt a. Main 1998 7 Gebäude mit Wohnungen und getrennten Eingängen sowie Garagengebäude Bildung von 8 Untergemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA mit der Maßgabe, dass nur die Eigentümer eines Hauses stimmberichtig sind, soweit es um Angelegenheiten geht, die nur 1 Haus betreffen</li> <li>- KVS nach MEA mit der Maßgabe, dass diese sich jeweils nur auf die Untergemeinschaft erstreckt, wenn nicht eindeutig die Gesamtanlage hiervon betroffen ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- generelle Öffnungsklausel bei Stimmenmehrheit von <math>\frac{3}{4}</math> der in der Eigentümerversammlung anwesenden Miteigentümer, mindestens aber der Mehrheit aller Miteigentümer</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf Anzahl der Erschienenen, wenn in Einladung darauf hingewiesen</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
19 Buchholz i.d. N. 1998 3 Doppelhäuser mit 6 Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nicht ausreichend geregelt</li> <li>- KVS nach MEA, soweit nicht Betriebskosten dem Miteigentümer direkt zugeordnet werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Sondernutzungsrechte für Grundstücksflächen mit Berechtigung zur Einzäunung</li> <li>- Berechtigung zur Vornahme von Veränderungen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums außerhalb der Wohnung bei Zustimmung des Eigentümers der 2. Doppelhaushälfte</li> <li>- Verwalter wird nicht bestimmt</li> <li>- Vorab-Zustimmung der Änderung der TE im Hinblick auf Erstellung einer Doppelhaushälfte ohne den vorgesehenen Keller</li> </ul>	
20 Hanau 1968 2 Gebäude mit 32 ETW, 27 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: für Wohnungseigentum verbunden mit einer Garage = 21 Stimmen</li> <li>- für Wohnungseigentum ohne Garage = 20 Stimmen</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Umlage der Heizkosten unklar, HKV nicht vorgesehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verpflichtung zur Einräumung von Vorkaufsrechten bei jedem Verkaufsfall für die übrigen Wohnungseigentümer</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Verpflichtung des Verwalter zur Einberufung einer Eigentümerversammlung wenigstens 2 x im Jahr</li> <li>- Verwaltungsbeirat ist weisungsbefugt gegenüber Verwalter</li> <li>- MEA bezüglich 2 Wohnungen nicht proportional zur Wohnfläche</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
21 Unterbiberg 1983 1 Gebäude mit 4 ETW, 3 Garagen, 1 Pkw- Abstellplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Kopfprinzip</li> <li>- KVS (unvollständige Kopie)</li> <li>- Heizkostenverteilung: 50 % MEA, 50 % Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilung erfolgt im Zusammenhang mit Erbauseinandersetzung</li> <li>- mit der Aufteilung wird ein Doppelhaus geteilt</li> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Sondernutzungsrechte nicht konkret genug bezeichnet</li> <li>- kein Verwalter</li> </ul>	
22 München 1987 mehrere Gebäude mit ETW und Kfz-Stellplätzen, durchnummeriert von 1 bis 344 (Kopie der TE insoweit nicht vollständig)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung nur soweit beschränkt, als dadurch eine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen Bewohner entsteht</li> <li>- Betretungsrecht des Verwalters zwecks Überprüfung des SE jederzeit noch vorheriger Anmeldung</li> <li>- Frist zwischen Ladung und Eigentümerversammlung mindestens 1 Woche</li> <li>- Einräumung von Sondernutzungsrechten bezüglich Terrassen- und Gartenflächen</li> <li>- Ergänzung der TE dahingehend, dass Aufstellen von Gartenhäusern und Umzäunung der Sondernutzungsflächen nicht zulässig ist</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
23 München/Obermenzing 1973 12 Eigentumswohnungen 4 Pkw-Stellplätze (2 Duplexgaragen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Verwalterbestellung für 10 Jahre</li> <li>- Verwalter hat jederzeit Betretungsrecht für SE nach Anmeldung zur Prüfung des Zustandes</li> <li>- festgelegte Abrechnungsfrist</li> <li>- Vertretung durch jeden mit schriftlicher Vollmacht</li> </ul>	
24 unbrauchbar			
25 Hannover 1997 10 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KVS</li> <li>- MEA f. Instandhaltung + BK</li> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SE: Bestimmung ungenau</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- EV beschlussfähig, wenn Hälfte der Stimmen anwesend</li> <li>- keine Regelung für Vertretung</li> <li>- keine Regelung über Nutzung</li> <li>- Verpflichtung der Eigentümer zur Zustimmung baulicher Veränderungen am DG</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
26 Oberteuringen Ferienzentrum mit Ferienwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: keine Regelung</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- bauliche Veränderung bedarf schriftlicher. Verwalterzustimmung</li> <li>- Zustimmung für Zweckänderung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung bedarf Verwalterzustimmung</li> <li>- Entziehung des Eigentums in wesentlichen Fällen ohne Abmahnung</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE jederzeit nach Ankündigung</li> <li>- Befugnisserweiterung des Verwalters</li> <li>- Verwaltungsbeirat</li> </ul>	
27 Haar (München) 1994 3 Eigentumswohnungen (Reihenhäuser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Regelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzungsrechte (SN) wie SE</li> <li>- SN = selbstständige Einheit</li> <li>- SN soweit gesetzlich zulässig wie Alleineigentum</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- keinerlei Verpflichtung zu Wiederaufbau, Versicherung, Instandsetzung u. -haltung, Ansammlung von Instandhaltungsrücklage, Aufstellung von Wirtschaftsplan gefordert</li> <li>- kein Verwalter</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
28 München 2000 94 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS grundsätzlich nach MEA</li> <li>- Verwaltungskosten pro WE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerung ohne Zustimmung, nur Anzeige gegenüber Verwalter</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- EV: Beschlussfähigkeit unabhängig von Anzahl der erschienenen oder vertretenen Eigentümer</li> <li>- Durchbruch durch Gemeinschaftseigentum nur mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Frist zur Abhaltung der EV bis 30.06.</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel bei <math>\frac{3}{4}</math> Mehrheit</li> </ul>	
29 Fürstenfeldbruck (Alling) 1977 7 ETW 5 Garagen 3 Hobbyräume	Gemeinschaftsordnung liegt nicht vor		
30 Berlin 1983 Mehrhausanlage nut 56 Etw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Verpflichtung des Verwalters zur Einberufung der EV 1 x jährlich</li> </ul>	

<b>Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
31 München 1973 16 Gebäude mit ETW, Stellplätzen in den Tiefgaragen (Anzahl nicht genau ermittelbar, da TE unvollständig kopiert vorliegt) Bildung von 2 Hausgemeinschaften für 9 Häuser und 7 Häuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA mit der Maßgabe, dass die Kosten für die Instandhaltung der Gebäude, der Tiefgarage und der oberirdischen Abstellplätze von jeder Hausgemeinschaft allein zu tragen sind. Kosten für die Instandhaltung der für beide Hausgemeinschaften gemeinsame Außenanlagen und gemeinsamen Versorgungseinrichtungen werden nach Verhältnis der Wohnflächen umgelegt</li> <li>- Heizkosten nach m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche</li> <li>- Kosten der Warmwasserbereitung nach Verbrauch</li> <li>- Teile ÖK mit 2/3 Mehrheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- keine Berechtigung des WE zur Aufrechnung mit Forderungen gegen das Wohngeld, kein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht</li> <li>- Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung eine Woche, aus wichtigem Anlass 3 Tage</li> <li>- Eigentümerversammlungen für jede Hausgemeinschaft gesondert</li> <li>- Öffnungsklausel für Kostenverteilungsschlüssel bei ¾ Mehrheit aller Stimmberechtigten</li> <li>- Befugnis des Verwalter, Aufgaben von Dritten erledigen zu lassen</li> <li>- Entziehung des Wohnungseigentums, wenn WE Wohnsitz ins Ausland verlegt und keinen mit notarieller Vollmacht ausgestatteten Vertreter im Inland bestellt</li> </ul>	
32 München 1984 2 Doppelhaushälften mit 2 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: keine Vereinbarung</li> <li>- KVS: zu 1/2, sofern nicht den jeweiligen Häusern direkt zuzurechnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einräumung von Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- keine Regelungen zur Vermietung und Veräußerung</li> <li>- Beschränkung hinsichtlich der Anpflanzung von Gewächsen in der Gartenanlage</li> <li>- kein Verwalter erforderlich</li> </ul>	

<b>Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
33 Hannover 1970 Gebäudeanlage mit 157 ETW, nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten für Läden, Büros und Pra- xen, Hallenschwimmbad mit Sauna, Garagenpalette mit Einstellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: jedes SE = 1 Stim- me</li> <li>- KVS nach MEA, mit der Maßga- be, dass Lasten der Parkpalette und deren Zuwege nur die Nut- zungsberechtigten der Einstell- plätze tragen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Befugnis des Verwalter zur Beauftragung eines Steuerberaters o- der Wirtschaftsprüfers mit der Prüfung der Abrechnung, soweit mehr als 50 % aller WE Einspruch gegen die Abrechnung erheben, Prüfergebnis ist dann bindend, Kosten gehen zu Lasten der WE</li> <li>- Bestellung des Verwalter für 20 Jahre</li> <li>- Verwalter hat halbjährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Entziehung von Wohnungseigentum möglich bei Störungen durch den WE auch ohne vorherige Abmahnung</li> <li>- Erweiterung der Gründe, die eine Entziehung von Wohnungseigen- tum im Sinne von § 18 Abs. 2 WEG rechtfertigen</li> <li>- Ruhen des Stimmrechts bei solchen WE, die aus eigenem Ver- schulden ihren Verpflichtungen nicht in vollem Umfang nachkom- men; ruht das Stimmrecht von mehr als 50 % der Stimmen, ist der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, mit Wirkung für und ge- gen die WE zu handeln</li> <li>- Verwalter ist nicht zur Einberufung einer jährlichen EV verpflichtet</li> <li>- keine Beschlussfassung über Wirtschaftsplan</li> </ul>	



Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
34 München 1982 Gebäudeanlage mit 241 ETW und Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: je Wohnungseigentum 1 Stimme</li> <li>- KVS nach MEA mit der Maßgabe, dass die Bewirtschaftungskosten für die Tiefgarage soweit möglich gesondert ermittelt und anteilmäßig auf die Nutzungsberechtigten an der Tiefgarage aufgeteilt werden</li> <li>- Heiz- und Warmwasserkosten werden für die einzelnen Häuser gesondert abgerechnet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Entziehung von Wohnungseigentum ohne vorherige Abmahnung möglich bei baulichen Veränderungen im Sondereigentum ohne schriftliche Genehmigung des Verwalter</li> <li>- Berechtigung des Verwalters zur Übertragung der ihm zugewiesenen Aufgaben auf Dritte</li> <li>- Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden Stimmen</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel</li> </ul>	
35 München 2003 1 Gebäude mit 23 ETW sowie Nebengebäude mit einer gewerblichen Einheit, Tiefgaragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, soweit nicht getrennte Abrechnung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Recht des Verwalter zur Überprüfung des Zustandes des SE</li> <li>- Vorbehalt des teilenden Eigentümers, Zusammenlegung bzw. Teilung einzelner Wohnungen vorzunehmen sowie Umwidmung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum und Begründung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten</li> <li>- Beschlussfähigkeit der EV bei mind. 25 % der MEA</li> <li>- Jahresabrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht 13 Tage nach Absendung an die WE ein schriftlich begründeter Widerspruch erfolgt (Anerkennungsfiktion)</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
36 Darmstadt 1988 3 Gebäude mit jeweils 12 ETW, Fahrzeugabstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS: im Verhältnis der m<sup>2</sup>-Flächen zur gesamten Sonder-nutzungsfläche, soweit absonde-rungsfähig bzgl. der einzelnen Gebäude anteilig nach Miteigen-tumsberechtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Berechtigung des Verwalter zur Erhöhung der laufenden Kosten-vorschüsse bei Mehrverbrauch oder Kostensteigerung</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf die vertretenen MEA</li> <li>- MEA nicht proportional zur Größe der SE-Anteile</li> </ul>	
37 Erfurt 1995 1 Gebäude mit 11 ETW, 1 TE, Kfz-Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA, soweit die Kos-ten nicht gesondert zugeordnet werden können</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> </ul> <p>(TE sehr knapp gefasst)</p>	
38 München 1966 3 Wohnblöcke zu je 3 Häusern mit insgesamt 108 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, mit Ausnahme der Verwaltungskosten und der Kosten für die Gemeinschaftsan-tenne, die nach Objekten umge-legt werden</li> <li>- Heiz- und Warmwasserkosten nach einem von "sachverständi-ger Seite angewandten Vertei-lungsschlüssel"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Befugnis des Verwalter, Inkasso bezüglich Heizkosten auf Dritte zu übertragen</li> <li>- Bestellung des Verwalters für 10 Jahre</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht des Verwalter für SE</li> <li>- schriftliche Beschlussfassung unter Mitwirkung von mindestens 50 % der stimmberechtigten WE</li> <li>- Berechtigung des WE, sich in der EV von jedem Dritten vertreten zu lassen</li> <li>- Öffnungsklausel für Kostenverteilungsschlüssel</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
39 München 2004 3 Gebäude mit 40 ETW, 31 Stellplätzen in Tiefgarage, davon 2 Stellplätze im Nachbargrundstück	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- Tiefgarage(TG): stimmberechtigt sind nur die Eigentümer der SE-Einheiten in der TG, im Verhältnis der Zahl der Stellplätze</li> <li>- KVS: MEA, sofern die Kosten nicht gesondert zugeordnet werden können</li> <li>- BK der TG im Verhältnis der Zahl der Stellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Nutzungsbeschränkung für Gartenanlage als Zier- und Nutzgarten</li> <li>- keine Veränderung und Einzäunung der von SNR betroffenen Flächen zulässig</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf die Zahl der teilnehmenden WE, wenn dies in der Einladung ausdrücklich angekündigt</li> <li>- Vollmachterteilung für Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung für jeden Dritten möglich</li> </ul>	
40 Pforzheim 1968 9 Gebäude mit 66 ETW, 3 TG mit insgesamt 66 Abstellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: keine Regelung</li> <li>- KVS nach Wohnfläche</li> <li>- Verwaltungskosten anteilig je ETW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Haustierhaltung beschränkt zulässig</li> <li>- Betretungsrecht des Verwalter 2x jährlich</li> <li>- Bestellung des Verwalter für 15 Jahre</li> <li>- Vertretung bei der Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung nur durch Verwalter oder anderen WE</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
41 Grimma 1997 2 Gebäude mit 6 ETW, 1 TE, 1 Nebengebäude mit 6 Abstellräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Verwaltungskosten je Objekt</li> <li>- HK je Gebäude nach HKV</li> <li>- Kabelanschlussgebühren je Objekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Befugnis des Verwalter, Inkasso für Abschlagsbeträge bei Heizkosten auf Fachfirma zu übertragen</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf Anzahl der Erschienen bzw. vertretenen WE</li> <li>- Berechtigung, sich in der Eigentümerversammlung durch jeden Dritten vertreten zu lassen</li> </ul>	
42 Berlin 1970 5 Gebäude mit 109 ETW und 1 Hauswartwohnung (GE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: keine Regelung</li> <li>- KVS nach Wohnflächen, Heizkosten nach HKV, soweit Heizkostenverteiler eingebaut sind</li> <li>- Kosten der mechanischen Waschanlage und der Aufzugsanlage nach Festsetzung des Verwalters</li> <li>- Verwaltungskosten je Objekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Verwalter hat zweijährliches Betretungsrecht für SE</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
43 Berlin 1979 14 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Verwalterkosten nach Objekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Beschlussfähigkeit, sofern mehr als die Hälfte der WE anwesend oder vertreten sind</li> <li>- Beschluss über Entziehung des Wohneigentums nur mit 2/3 Mehrheit</li> <li>- Jahresabrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 2 Wochen nach Zugang schriftlich widersprochen wird (Anerkennungsfiktion)</li> <li>- Aufrechnung des Hausgeldes mit Gegenansprüchen unzulässig</li> </ul>	
44 Berlin 1978 2 Gebäude mit insgesamt 8 ETW, 3 Reihenhäuser, 11 Abstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK der Reihenhäuser jeweils getrennt, i. Ü. Umlage nach beheizten Flächen</li> <li>- Verwaltungskosten je Objekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Betretungsrecht des Verwalter alle 2 Jahre</li> <li>- Befugnis der SNRberechtigten, auf Abstellplatz eine Garage zu errichten</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
45 Offenbach/Main 1992 8 Gebäude mit 65 ETW, 61 Stellplätzen in TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: nach MEA für Teilversammlungen der jeweiligen Häuser, nach MEA für Gemeinschaftsanlage, bei Stimmrecht eines Vertreters pro Haus, im übrigen verzichten die WE auf eigenes Stimmrecht</li> <li>- KVS nach MEA, soweit abgrenzbar für die einzelnen Häuser, werden Kosten gesondert verrechnet</li> <li>- Wasserkosten nach Verbrauch</li> <li>- HK nach HKV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Haustierhaltung beschränkt zulässig</li> <li>- Beschlussfähigkeit unabhängig der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
46 Regensburg 1996 Wohnanlage mit gewerblichen Einheiten und TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, sofern nicht Kosten gesondert zugeordnet werden können</li> <li>- HK nach HKV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Befugnis des teilenden Eigentümers, die TE hinsichtlich Zusammenlegung bzw. Trennung von SE-Einheiten zu ändern, Teilung des SE zu MEA zu ändern, SNR zu begründen und zuzuordnen, SE in GE umzuwandeln oder umgekehrt, Wohneigentum in Teileigentum umzuwandeln oder umgekehrt</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienen Mitglieder</li> <li>- Öffnungsklausel mit besonders geregelten Voraussetzungen für die Gesamtanlage und die Untergemeinschaften</li> <li>- Befugnis des Verwalters, die ihm für die EV von einem Miteigentümer erteilte Vollmacht auf einen anderen Miteigentümer zu übertragen</li> <li>- Verpflichtung des WE zur Nachzahlung auf Grund einer Hausgeldabrechnung binnen einer Woche</li> <li>- keine Befugnis zur Aufrechnung des Hausgeldes mit Gegenforderungen</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
47 München 2003 2 Gebäude mit 28 ETW u. 1 Teileigentum (gewerbliche Nutzung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: 3 Stimmen je Objekt, die nur einheitlich abgegeben werden können</li> <li>- bei Beschlussfassung über Kosten, die nur von bestimmten Eigentümern zu tragen sind, sind die betreffenden Eigentümer pro Einheit mit einer Stimme stimmberechtigt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Kabelanschluss nach Objekten</li> <li>- HK nach HKV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- umfassende Berechtigung des teilenden Eigentümers zur Änderung der TE</li> <li>- Berechtigung des Eigentümers des Teileigentums zur unentgeltlichen Nutzung einer an der Hauswand angebrachten Werbetafel/Schaukasten</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Öffnungsklausel bei 3/4 Mehrheit</li> <li>- Vollmachterteilung für Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung für jeden Dritten möglich</li> </ul>	
48 Herrsching 2001 7 Gebäude mit 52 ETW, eine TG mit 52 Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Heizkosten nach HKV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Kostentragung gesondert für die einzelnen Gebäude geregelt, sofern sich Kosten gesondert zurechnen lassen</li> <li>- Einberufung von Wohnungseigentümerversammlung betreffend einzelne Häuser sofern nur die Angelegenheiten dieser Häuser zu regeln sind und Stimmrecht der jeweiligen Eigentümer</li> <li>- Öffnungsklausel für Betriebskosten</li> <li>- Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen WE</li> </ul>	



Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
49 München Datum unbekannt ETW + Abstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Kostentragung der Abstellplätze allein durch die Sondernutzungsberechtigten, anteilig nach Sondernutzungsrechten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Verwalter hat zweijährliches Betretungsrecht für SE</li> <li>- Öffnungsklausel für Kostenverteilungsschlüssel</li> <li>- keine Berechtigung des WE zur Aufrechnung mit Gegenforderungen oder Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts</li> <li>- Abrechnung des Verwalter gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung schriftlich Widerspruch erhoben wird (Anerkennungsfiktion)</li> <li>- offene Abstimmung in der Eigentümerversammlung</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
50 Sonthofen 2003 15 Wohneinheiten, 16 Tiefgaragenstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS grundsätzlich nach MEA</li> <li>- Wasserkosten = Beschluss Eigentümerversammlung</li> <li>- Heizkosten = Beschluss Eigentümerversammlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- keine Vermietbeschränkung</li> <li>- Geschäftsjahr = Kalenderjahr</li> <li>- Verpflichtung des Verwalters nach Schluss des Geschäftsjahres Abrechnung vorzulegen (ohne Frist)</li> <li>- Verwalter hat halbjährliches Betretungsrecht für SE nach Anmeldung</li> <li>- keine Vertretungsbeschränkung in EV</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf Zahl der Erschienenen oder vertretenen Wohnungseigentümer</li> <li>- Öffnungsklausel durch Mehrheit von 80 % der abgegebenen Stimmen der Eigentümerversammlung</li> <li>- Öffnungsklausel für bauliche Veränderungen bei Mehrheit von 80 % der abgegebenen Stimmen der Eigentümerversammlung</li> </ul>	
51 München Laim 1999 18 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- HK nach HKV, 70 % Verbrauch: 30 % Wohnfläche</li> <li>- grundsätzlich MEA</li> <li>- Änderung KVS mit 2/3 Mehrheit plus wichtiger Grund</li> <li>- MEA = Wohnfläche</li> <li>- bei Änderung der Wohnfläche: Pflicht zur Angleichung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Keine Vermietungsbeschränkung</li> <li>- Nutzungsänderung zulässig nur wenn dem Wohnen untergeordnet</li> <li>- Einberufungsfrist für EV: 2 Wochen</li> <li>- Instandhaltungsrücklage: Höhe durch Beschluss der EV</li> <li>- keine Vertretungsbeschränkung</li> <li>- keine Stimmrechtsbeschränkung</li> <li>- extra Regelung: nachbarliche Vereinbarungen</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
52 Berlin 1985 246 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objektprinzip</li> <li>- KVS nach Wohnfläche</li> <li>- HK nach Wohnfläche</li> <li>- WW-Kosten: 50 % Wohnfläche / 50 % Verbrauch der WE</li> <li>- gesonderte Erfassung in WE und SN-Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Vermietung zustimmungsfrei</li> <li>- Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzung bedarf der Verwalterzustimmung</li> <li>- bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum bedarf der schriftlichen Verwalterzustimmung, wenn keine Verwalterzustimmung → EV mit Stimmenmehrheit</li> <li>- Mauerdurchbruch durch GE mit Verwalterzustimmung + Zustimmung der Eigentümergemeinschaft + Baugenehmigung</li> <li>- Höhe der Rücklage durch Verwalter festzusetzen</li> <li>- Verpflichtung jedes WE, Verwalter-Vollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen</li> <li>- Besichtigung des SE durch Verwalter jederzeit zulässig</li> <li>- Beschlussfassung auch schriftlich</li> </ul>	
53 Köln-Kalk 1995 12 ETW 12 Tiefgaragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Höhe Hausgeld Vorschlag des Verwalters → Genehmigung durch EV</li> <li>- Verpflichtung des Verwalters, innerhalb 5 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres Abrechnung zu erstellen</li> <li>- Verpflichtung des Verwalters, 1 x im Jahr EV einzuberufen</li> <li>- Vertretung durch jeden Dritten mit schriftlicher Vollmacht zulässig</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
54 Berlin 1979 12 ETW 3 Kfz-Abstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: je 1/1000 MEA 1 Stimme</li> <li>- KVS: Bewirtschaftungskosten nach MEA, ggfls. Einzelveranlagung</li> <li>- HK und WW-Kosten nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Vermietung zustimmungsfrei</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- SNR Gartenfläche = Ziergarten</li> <li>- Verbot Veränderung d. vorhandenen Baum- u. Strauchbestands</li> <li>- Vermietung Garage nur an WE, außer wenn kein zum Vertragsabschluss bereiter WE vorhanden ist</li> <li>- sofortige Unterwerfung Zwangsvollstreckung wegen Wohngeld</li> <li>- Vertretungsbeschränkungen in WEV.</li> <li>- Verwaltungsbeirat</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS mit ¾ Mehrheit</li> </ul>	
55 Berlin 1985 Dachgeschoss mit 2 ETW u. 1 TE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht: nach MEA</li> <li>- KVS nur nach MEA, nicht nach Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- MEA nicht proportional</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig - statische Konkurrenzschutzregelung</li> </ul>	
56 Berlin 1996 28 ETW, 3 TE, 1 DG (nachfolgender Ausbau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach Wohnfläche (WF)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Öffnungsklausel für bauliche Veränderungen</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- Vollmachtsfiktion bei MPE</li> <li>- Zweckwidrige Inanspruchnahme IHR</li> <li>- VerwalterB auf 1 Jahr beschränkt</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
57 Detmold 2005 18 ETW in 3 H, 19 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Kopf</li> <li>- KVS nach MEA bei Bildung von Untergemeinschaften je Haus</li> <li>- KVS nach MEA für Gemeinschaftsanlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung nicht zulässig</li> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich</li> <li>- Verwalter hat jährliches Betretungsrecht für SE</li> </ul>	
58 Berlin 1989 24 ETW, 6 Dachböden	Stimmrecht nach MEA KVS nach MEA - HK 50 % Verbrauch, 50 % beh. Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig</li> <li>- BetretungsR SE für Verwalter jährlich</li> <li>- ÜbereignungsR Dachböden an Gemeinschaft</li> <li>- Verwalterbestellung unbefristet</li> <li>- Festgelegte Abrechnungspflicht - 6 Monate</li> <li>- Keine Vertretungsbeschränkung in EV</li> <li>- Anordnung Beschlussbuch</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
59 II Berlin 1999 78 ETW, 24 Stellpl	Stimmrecht nach Objekt KVS nach MEA, ausgenommen allg. BK nach WF HK, WW-K, KW-K nach Verbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung nicht zulässig (aber Öffnungsklausel)</li> <li>- Vollmachtsfiktion bei MPE</li> <li>- Verkürzte Einberufungsfrist bei Beschlussunfähigkeit (Eventualeinberufung)</li> <li>- Verwalter hat als Eigentümer Stimmrecht</li> <li>- Beschlusswirksamkeit erst durch Protokollierung</li> <li>- Zuweisungsvorbehalt für Sondernutzungsrechte für Verkäufer</li> <li>- Teilungserklärungs-Änderungsvorbehalt für Verkäufer</li> <li>- Verwalterbestellung unbefristet</li> <li>- Öffnungsklausel für bauliche Veränderungen</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS</li> <li>- Festgelegte Abrechnungspflicht bis 30.06.</li> <li>- Durchbruchsregelung für Zusammenlegung von Wohnungen</li> </ul>	
60 Nürnberg 1991 76 ETW, 3 Läden, Bistro, TG mit 36 Doppelparkern u. 5 Einzelpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, ausgenommen Instandhaltung und BK der Aufzüge nach Aufgängen</li> <li>Unterhaltung und Instandhaltung der TG nur von Stellplatzeigentümern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung mit Verwalterzustimmung zulässig, keine Voraussetzungen</li> </ul>	

<b>Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
61 Köln 1959 24 ETW in 3 Häusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermietung eingeschränkt zulässig</li> <li>- Durchführungspflicht von Schönheitsreparaturen im SE</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Anerkenntnisfiktion Abrechnung bei fehlendem Widerspruch</li> <li>- Wirtschaftsplan = Abrechnung</li> <li>- Vertretungsfiktion bei MPE</li> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich</li> <li>- Gültigkeitsregelung für Beschlüsse ohne TO</li> <li>- Verwalterbestellung 20 Jahre</li> <li>- Zustimmungsbedürfnis Grundpfandrechtsgläubiger bei Verwalterabberufung und -neubestellung</li> <li>- Zweckänderung mit Verwalterzustimmung und geregelten Voraussetzungen</li> <li>- Beschränkte Öffnungsklausel</li> </ul>	Muster des Gesamtverbandes Gemeinnütziger WU e.V. in Köln 1959
62 Hammelburg 1993 11 ETW, 1 Teileigentum in zwei Häusern, TG mit 10 Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS differenziert nach MEA, WF, Verbrauch</li> <li>- Bildung von Untergemeinschaften je Haus u. TG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss Parabolantenne</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Zweckänderung z.T. ohne, z.T mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Beschränkung der Tierhaltung</li> <li>- Vertretung durch Erwerber zulässig</li> <li>- Keine Verwalterbestellung durch TE</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
63 Darmstadt 2004 28 ETW, 1 Teileigentum, TG m. 28 Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA, Trennung zw. TG und ETW/TE</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Instandhaltung - Kostentrennung separat TG, Spielplatz und sonstigen Einrichtungen</li> <li>- Spez. Abrechnungsmaßstab für jede BK-Art bei Differenzierung nach Betroffenen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwaltungsbeirat auf drei Mitglieder festgelegt</li> <li>- Bauliche Veränderungen am GE beschränkt zulässig</li> <li>- Zweckänderung beschränkt (freie Berufe) zulässig</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt</li> <li>- Vertretung Erwerber zulässig</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS</li> </ul>	
64 Berlin 1994 unbek. Zahl (mehr als 10) ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach WF, soweit nicht Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung unzulässig (aber Öffnungsklausel)</li> <li>- Beschlussfähigkeit EV ohne Rücksicht auf vertretenen MEA</li> <li>- Öffnungsklausel für bauliche Veränderungen</li> <li>- Keine Vertretungsbeschränkung in EV</li> <li>- Verwalterbestellung auf 3 Monate</li> </ul>	
65 Taucha 1994 39 ETW in 3 Häusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, soweit nicht getrennte Erfassung nach Häusern mgl. und soweit nicht nach Verbrauch möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung generell zulässig</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS</li> <li>- Beiratgröße unbeschränkt</li> </ul>	



Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
66 München 2002 unbek. Zahl ETW, TG m. 56 Stellpl., davon 11 im GemE, 45 als SonderNR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Instandhaltung und BK der TG nur für SonderNRe (Keine Beteiligung der 11 TG-Plätze der Gemeinschaft an den Kosten der Instandhaltung und des Betriebes der TG)</li> <li>- Treppenhäuser nur für Hausaufgang</li> <li>- HK / WW-K nach Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschlussfähigkeit EV ohne Rücksicht auf vertretenen MEA</li> <li>- Kein Stimmrecht für TG-Nutzer, da nur SonderNR</li> <li>- Stimmrecht für Erwerber nach L/N-Wechsel</li> <li>- Verwalterbestellung für 5 Jahre (BT)</li> <li>- Zweckänderung beschränkt mit geringen Voraussetzungen</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS</li> </ul>	
67 München 1972 14 ETW m. Hobbyräumen u. TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nah Objekt, bei TG nur TG-Eigentümer</li> <li>- KVS nach MEA, für HK u. WW-K nach Verbrauchsregelung und WF BK/Instandhaltung der TG nur durch deren Eigentümer</li> <li>- Spezifische Festlegung der WF für Umlageschlüssel</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Verwalterbestellung "bis auf weiteres, mindestens jedoch für drei Jahre"</li> <li>- Mißverständliche Regelung über Größe Verwaltungsbeirates ("soll 3 Personen")</li> <li>- Keine Verwalterzustimmung</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Teilfreiberufl.)</li> <li>- dezidiert geregeltes Gartennutzungsrecht</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
68 Königswinter 1992 unbek. Zahl ETW m. TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK u. WW-K nach Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig, z.T. mit Verwalterzustimmung mit Voraussetzungen,</li> <li>- Anerkenntnisfiktion für Abrechnung (vier Wo.)</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Vollmachtsfiktion bei MPE</li> <li>- Regelung für Markisen</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Freie Vertretung in EV</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel</li> </ul>	
69 Dresden 2000 8 ETW, 1 Terrasse, 2 Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK u. WW-K nach Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unpräzise Regelung "Unterhaltungspflicht" für Stellplätze</li> <li>- Vertretung nur durch Miteigentümer o. Verwalter</li> <li>- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnflächen</li> <li>- Beschlussfähigkeit EV ohne Rücksicht vertretener MEA</li> <li>- Exakte Zweckbestimmung Wohnen/Freiberuf bis zum 1. OG, darüber hinaus Zweckänderung mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Dezierte Regelung über Nutzung von Terrasse und Gartenteil</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> </ul>	Knappe, prägnante Anlagen-TE m. gutem Merkblatt

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
70 Fürstenfeldbruch 2004 6 ETW, 4 Stellpl, Vierfachparker SoNR für Terrassen und Gartenfl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK, WW-K u. KW-K nach Verbrauch</li> <li>- Stimmrecht, Instandhaltung und BK für Vierfachparker auf dessen Miteigentumsanteil begrenzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnflächen</li> <li>- Irreführende, leerlaufende Zusammenlegungsregelung ("Soweit nicht Veränderungen oder Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums")</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeldschulden u.a.</li> <li>- teilweise unpräzise Öffnungsklausel für bauliche Veränderungen ("infolge technischer Neuerungen ... zwingend geboten")</li> <li>- intelligenter, aber leerlaufender GB-Bewilligungsanspruch für Öffnungsklausel-Beschlüsse</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS</li> <li>- Verwalterbestellung für 3 Jahre (BT)</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
71 Rosenheim 1972 60 ETW in 3 Blocks mit TG 119 Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Für HK, WW-K freier Modus (für Verwalter)</li> <li>- TG gesonderte Umlage von BK u. Instandhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich m. problematischen Voraussetzungen (Gestaltung des Kaufvertrages, "Rückstände Hausgeld", "nicht in Hausgemeinschaft einfügbar") (Verwalterzustimmung)</li> <li>- Vermietung beschränkt zulässig. (Verwalterzustimmung erford.)</li> <li>- Verwalters hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- unpräzise Regelung für bauliche Veränderungen ("erforderlich...um... auf dem modernsten Stand...)</li> <li>- Betragsmäßige Beschränkung InstandhaltgR mit Minimalbetrag (0,25 DM) fest auf 5 Jahre</li> <li>- Anerkenntnisfiktion für Jahresabrechnung (14 Tage nach Absendung)</li> <li>- nur durch Verwalter veranlasste Umlaufbeschlüsse sind zulässig</li> <li>- Verwalterbestellung auf 6 Jahre mit automatischer Verlängerung</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung)</li> <li>- Abrechnungsfrist für Verwalter: 3 Monate</li> <li>- Einberufung der EV bei nicht erteilter Verwalterzustimmung möglich</li> <li>- Freie Vertretung in EV</li> </ul>	
72 nicht bearb.	-	-	
73 München 1988 88 ETW u. 48 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA mit Stimmrechtstrennung von ETW und Garagen</li> <li>- KVS nach MEA mit Kostentrennung von ETW und Garagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnfläche</li> </ul>	kürzer geht es nicht: 1 Seite GemO

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
74 Nieder-Ramstadt 1972 81 ETW, Garagen und große TG - mit Ausnahme von Block C SNR der Ei- gentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsänderung beschränkt zulässig mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Nutzungsänderung auch durch Mehrheitsbeschluss der EV</li> <li>- Vermietung nur mit Verwalterzustimmung oder Mehrheitsbeschluss zulässig</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld-Rückstände u.a.</li> <li>- Beschränkte Vertretung in EV</li> <li>- Protokollierung für Beschlusswirksamkeit erforderlich</li> <li>- Kostenverteilung nach MEA ohne Differenzierung hinsichtlich SNR des Parkdecks</li> <li>- Verwalterbestellung für 10 Jahre mit automatischer Verlängerungsoption des in der TE geregelten Vertragsinhalts</li> <li>- Kündigung des Verwalter-Vertrages nur mit Zustimmung der Realgläubiger</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
75 Berlin 2000 18 ETW in zwei Häusern, TG mit 25 Stellpl. in TE, 5 Stellpl. als SNR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA, jedoch Trennung, wenn nur ein Haus betroffen</li> <li>- KVS nach Wohnflächen,</li> <li>- Kostentrennung für jedes Haus</li> <li>- Für TG fiktive WF</li> <li>- SNR: Unterhaltung durch Berechtigte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z.T. unsystematische Vermischung von Zuordnung SE-GE mit Instandhaltungsregelung, die widersprüchlich wird (Instandhaltung der Eingangstür)</li> <li>- Verzicht auf Informationsfreiheit zur Vermeidung von Parabolantennen</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- BenennungsR von Bevollmächtigten bei MPE für Verwalter</li> <li>- Vollmachtserteilung an Verwalter zur Zwangsvollstreckungs-Unterwerfung, für den Fall, dass nicht mit Kaufvertrag erfolgt</li> <li>- Protokollierung für Beschlusswirksamkeit erforderlich</li> <li>- Zweckänderung mit Verwalterzustimmung und Auflagen</li> <li>- Präzise Regelung zur Zusammenlegung von Wohnungseigentum</li> <li>- Präzise Regelung von Einzelberechtigungen (Kamin, Terrasse, Gerätehäuschen u.ä.)</li> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> </ul>	
76 Berlin 1959 24 ETW in zwei Häusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Kopf</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Heizung nach Wohnfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich mit problematischer Beschränkung ("Hausgemeinschaft einfügen")</li> <li>- Unpräzise Regelung Instandhaltung bei Glasbruch ("alle Glasschäden am SE")</li> <li>- Verwalterbestellung für 20 Jahre mit Verlängerungsklausel</li> <li>- Starre Regelung für Besetzung des Verwaltungsbeirats</li> <li>-</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
77 München 1985 13 ETW m. 3 SNR am DG u. AusbauR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Starre Regelung für Besetzung des Verwaltungsbeirats</li> <li>- Keine Differenzierung des KVS für Zeit nach Ausbau DG, unklare Regelung, ob Hausgelder anfallen</li> <li>- Unsaubere, wohl unwirksame Begründung von Sondereigentum an Zugangsflächen zum DG</li> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> </ul>	
78 Wendelstein 1985 40 ETW in vier Häusern, 20 Garagen, TG m. 19 Stellpl., SNR für Gartenfl. u. weitere Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Verbrauchskosten oder eindeutig zuordenbare Kosten je WE</li> <li>- Untergemeinschaften für jedes Haus und TG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht vertretene MEA</li> <li>- Umständliche Regelung von Teil- und Gesamt EV</li> <li>- Kein Verwaltungsbeirat vor "vollständiger Fertigstellung"</li> <li>- Keine Kostentrennung für SNR an Gartenflächen</li> <li>- Zuweisungsvorbehalt SNR durch Verkäufer, nachfolgend durch Verwalter</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- freie Vertretung in EV</li> </ul>	
79 Heidelberg 1984 26 ETW, SNR f. Stellpl.	-	- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnfläche	nur TE ohne GO

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
80 München 1969 16 ETW, 33 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK, WW-K nach WF-orientiertem Verteilungsschlüssel</li> <li>- Garagenkosten: im Ergebnis tragen die Garagen ca. 25 % der Gesamtkosten, allerdings auch die Wohnungen 75 % der Garagenkosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoher MEA der Garagen (Flächenanteil fast = ETW)</li> <li>- Verwalterzustimmung für Vermietung</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Vollgewerbe nur m. 3/4 Zustimmung MEA)</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Mithaftung des Erwerber für Schulden und Rückstände des Verkäufers</li> <li>- Betragsmäßige Beschränkung der Instandhaltungsrücklage (20 TDM)</li> <li>- unpräzise Regelung für Wiederaufbaupflicht ("wenn die erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können")</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Rechtsverzicht bei Vollmachtserteilung MPE</li> <li>- unpräzise Vollmachtserteilung an Verwalter ("ist ... nicht zu erreichen")</li> <li>- Anerkenntnisfiktion der Jahresabrechnung 30 Tage nach Absendung</li> <li>- Beschlussfassung im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit</li> <li>- Beschlüsse nur bei "Mitwirkung" des Verwalter wirksam</li> <li>- Verwalterbestellung für 11 Jahre mit Verlängerungsoption um 5 Jahre</li> <li>- Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger bei Abberufung und Neubestellung des Verwalters erforderlich</li> <li>- Festlegung des Beststellungszeitraumes für Neubestellung des Verwalters auf 5 Jahre</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung u. Auflagen)</li> <li>- Jahresabrechnung ist innerhalb von 5 Monaten vorzulegen</li> </ul>	Problem: Garagen sind z.T. einzeln an Dritte veräußert worden



Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
81 Augsburg 1992 167 ETW in 10 Häusern, TG m. 168 Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK, WW-K nach Verbrauchsregelung</li> <li>- Kostentrennung für Aufzüge nach Aufgängen, dort mit verschiedenen Sätzen nach Stockwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnfläche</li> <li>- Erwerberhaftung für Schulden und Rückstände des Verkäufers</li> <li>- Statische Instandsetzungsregelung der Außenholzanstriche (2 Jahre)</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Beschlussfähigkeit EV ohne Rücksicht auf vertretene MEA</li> <li>- Stimmrecht nach Objekt führt dazu, dass jeder TG-Stellplatz gleiches Stimmrecht hat (obgleich im Verhältnis nur 1/15-1/30 MEA)</li> <li>- dezidierte Regelung des SNR an Gärten (Einfriedungshöhe, Lichteinfall, Bewuchs)</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung u. Auflagen)</li> <li>- (Wand-, Decken-)Durchbruch durch GE nur mit Verwalterzustimmung u. Auflagen</li> <li>- Jahresabrechnung ist innerhalb von 5 Monaten vorzulegen</li> </ul>	

<b>Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
82 München 1993 61 ETW, 23 Hobbyräume, TG m. 36 Stellpl., z.T. SNR Garten u. Keller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach WF</li> <li>- HK, WW-K nach Verbrauchsregelung</li> <li>- Soweit möglich Kostenübernahme nach Verbrauch</li> <li>- Kostentrennung für TG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufschiebend bedingte Bestellung der SNR,</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld- u.a. Rückstände des Verkäufers</li> <li>- Bindungsklausel für äußere Gestaltung des Gebäudes ("darf nicht verändert werden")</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Wiederaufbauklausel unpräzise ("angemessene Frist, Zumutbare Bedingungen")</li> <li>- Rückgriffsrecht des Verwalters auf Instandhaltungsrücklage auch bei zweckfremden Kosten</li> <li>- Bei Beschlussfassung ohne Anwesenheit des Verwalters kann dieser neu einberufen</li> <li>- wirkungslose GB-Bewilligungsklausel für Beschlüsse aufgrund von Öffnungsklauseln</li> <li>- Realteilungs- und Übertragungsvorbehalt bei Verkauf für bestimmte Teilflächen</li> <li>- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnflächen</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (freie Berufe und nicht störendes Gewerbe)</li> <li>- keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- sofortige gegenseitige Vollmachtsbestellung bei MPE</li> <li>- Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf vertretene MEA</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel: 2/3 mit sachbezogenen Voraussetzungen ("aufgrund Änderung der allg. Lebensverhältnisse oder der tatsächl. Verhältnisse der Wohnanlage erforderlich oder zweckdienlich oder zur Kosteneinsparung")</li> <li>- offene Beiratsregelung "maximal 3 Personen"</li> </ul>	

<b>Nr.</b> <b>Ort</b> <b>Jahr</b> <b>Objektbeschreibung</b>	<b>Stimmrecht,</b> <b>Kostenverteilungsschlüssel (KVS)</b>	<b>bemerkenswert</b>	<b>Sonstiges</b>
83 München 1951 große Anlage mit vielen ETW	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung nur mit Zustimmung EV (umständlich)</li> <li>- Zuordnung aller Fenster zum SE</li> </ul>	Unvollst. GO

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
84 Aubing 1998 36 ETW in 3 Häusern, zT SNR an Gärten, TG mit 36 Stellplätzen im SNR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK,WW-K nach Verbrauchsregelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Schwierig zu handhabende Mehrkostenklausel bei Zweckänderung ("stärker in Anspruch genommen")</li> <li>- Beheizungspflicht für alle Räume mindestens 19° C</li> <li>- Betragsmäßige Festlegung der Verwalter-Vergütung</li> <li>- Umzugspauschale, Eigentümerwechselfauschale für Verwalter</li> <li>- Abwendungsbefugnis 19 II WEG nur bei Zustimmung der EV</li> <li>- Empfangsfiktion bei MPE durch Zustellung der Ladung an einen ME</li> <li>- Bedingte Vertretungsbefugnis des Verwalters ("nicht zu erreichen")</li> <li>- Präzise Ausübungsregelung für SNR an Gärten</li> <li>- Keine Veräußerungszustimmung erforderlich</li> <li>- Erwerberhaftung nur für Zahlungen aus noch nicht beschlossener Jahresabrechnung</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (freiberufl. und gleichstehende)</li> <li>- Zweckänderung von Gemeinschaftsflächen mit qualifizierter Mehrheit (3/4) zulässig</li> <li>- Durchbruchregelung vom EG zum Hobbyraum</li> <li>- Instandhaltungsrücklage mit Mindestbetrag</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS HK und WW-K</li> <li>- Fortwirkung Wirtschaftsplan für das Folgejahr</li> <li>- Beschlussfähigkeit unabhängig von vertretenen Eigentümern</li> <li>- Offene Regelung für Verwaltungsbeirat mit Bestimmung des Wahlmodus</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel mit qualifizierter Mehrheit (4/5)</li> <li>- Bauträger stellt die Erstausrüstung für Hausmeister bis 8000,00 DM</li> </ul>	<p>Vorbildlich: Gliederung, Aufstellung von Zimmer, WF, MEA, beh. F, umfassend und übersichtlich. Sinnvolle qual. Mehrheiten für bestimmte Gebrauchsregelungen</p>

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
85 Gießen 2002 10 ETW, 2 Gewerbe, TG m. 8 Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- HK, WW-K nach Verbrauchsregelung</li> <li>- Kostentrennung der TG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung nicht zulässig</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld- u.a. Rückstände des Verkäufers</li> <li>- Empfangsfiktion bei MPE durch Zustellung an einen ME</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Ausführliche Zulässigkeitsregelung für modernisierende Instandsetzung</li> <li>- Beschlussfähigkeit EV unabhängig von vertretenen Eigentümern</li> <li>- Stimmrecht in EV auch für Erwerber</li> <li>- Klarstellung der Definition Mehrheitsbeschluss</li> <li>- Vertretungsbefugnis EV unbeschränkt</li> <li>- Offene Regelung für Besetzung des Verwaltungsbeirates</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
86 Seelze 1968 60 ETW in 3 Blöcken, 8 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA, Stimmrechtstrennung für Gebäude</li> <li>- MEA, jedoch Änderung der Verhältniswerte durch ÖK 3/4 zulässig, Anpassung um + 25 % bei Teilung WE</li> <li>- Soweit Verbrauchserfassung erfolgt: Verbrauch (insb. Wasser, HK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung für Aufnahme "standesgemäßer" Bewohner</li> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld- u.a. Rückstände (unpräzise) des Verkäufers</li> <li>- Verwalterzustimmung für Teilung von Wohnungseigentum erforderlich</li> <li>- Bußgeldsanktion bei Verstoß gg. Hausordnung, verhängt durch Verwalter, bis zu 100,00 DM</li> <li>- Beschlussfähigkeit der EV nur bei Anwesenheit von 3/4 MEA</li> <li>- ungewöhnliche Regelung zum Teilwiederaufbau mit Entschädigungsregelung für Ausscheidende</li> <li>- Beschränkte Vertretung in der EV</li> <li>- Verwalterbestellung für 20 Jahre: "unwiderruflich"</li> <li>- Zwangsvollstreckungsunterwerfung: Betrag fehlt</li> <li>- Nutzungsausschluss säumiger ME an Gemeinschaftseinrichtungen durch Anordnung des Verwalters</li> <li>- Vor § 43 I Nr. 1 WEG soll Vermittlung der EV angerufen werden</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung mit Auflagen)</li> <li>- (Wand-, Decken)Durchbruch durch GE mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel bei 3/4 in der EV vertretenen MEA und dem Verwalter (Verwalter hat sonst kein Stimmrecht)</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
87 Neuß 1981 72 ETW in 3 MFH, 49 Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, Vorauszahlungen jedoch nach Wohnfläche</li> <li>- HK nach dem Verhältnis 60/40</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung jederzeit widerrufbar)</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld- u.a. Rückstände des Verkäufers</li> <li>- Wohnflächen-Definition für Abrechnungsgrundlage</li> <li>- Jahresabrechnung ist innerhalb von 5 Monaten vorzulegen</li> <li>- unpräziser Abrechnungsmaßstab (Vorauszahlung nach WF, Abrechnung nach MEA)</li> <li>- Nicht vom Verwalter einberufene Versammlung kann keine wirksamen Beschlüsse fassen</li> <li>- Protokollpflicht und Beschlussbuchpflicht</li> </ul>	
88 unleserlich	-	-	
89 Waiblingen 1985 182 ETW, 38 Garagen, weitere Stellplätze in GE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplatzzuweisung an einzelne Wohnung (wie Zuweisungsvorbehalt)</li> </ul>	GO ohne Substanz
90 Mittenwalde (bei Garmisch-P.) 1971 24 ETW in 2 MHF, 6 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterlassungspflicht für Verursachung von Sinneswahrnehmungen von mehr als der Hälfte der Eigentümer</li> <li>- Verwalterbestellung für 6 Jahre, unwiderruflich</li> <li>- Beschlussbuchpflicht</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
91 Darmstadt 1997 204 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA, Änderungskompetenz des Verwalters bei Billigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung mit Auflagen)</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Beweislastumkehr bei Schadensverursachung durch Wohnungseigentümer</li> <li>- Verwalter darf GE vermieten</li> <li>- Entscheidungskompetenz des Verwalters bei Streitigkeiten zwischen WE, bis abschließende Regelung gem. § 43 WEG</li> <li>- Rechte und Vergütung des Verwalter dezidiert geregelt</li> <li>- Jahresvorauszahlung für Wohngeld, Ratengewährung monatlich mit Verfallsklausel</li> <li>- Aufstellung des Wirtschaftsplans für unbestimmte Zeit zulässig</li> <li>- Verbindlichkeit des Wirtschaftsplans ohne Beschluss der EV</li> </ul>	GO, die sich nahezu ausschließlich auf die Verwalter-Kompetenzen beschränkt
92 Paderborn 1882 Gemischte Anlage aus TE, ETW, Hotelanlage und TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trennung von Nutzungseinheiten durch Bildung von vier Teilgemeinschaften mit eigener wirtschaftlicher Verwaltung sowie einer Gesamtgemeinschaft für übergeordnete Angelegenheiten</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> </ul>	GO beschränkt sich vornehmlich auf die Regelung des Verhältnisses der verschiedenen Gemeinschaften



Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
93 Berlin 1993 17 ETW in MFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwangsvollstreckungsunterwerfung für Ehegatten, die nicht Eigentümer sind</li> <li>- Vertretungsfiktion bei MPE mit Ablauf von 3 Monaten nach Aufforderung des Verwalter zur Vollmachtserteilung</li> <li>- Vertragsstrafenregelung bei GO-widrigem Verhalten, Festsetzung durch EV (20-500 DM)</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Erteilungspflicht Vollstreckbare Ausfertigung von Kaufverträgen an Verwalter</li> <li>- Keine wirksame Beschlussfassung ohne Ladung durch Verwalter</li> <li>- Neueinberufungsrecht bei Beschlussfassung ohne Teilnahme Verwalter</li> <li>- Dezidierter Ausbauvorbehalt von DG-Flächen mit Anpassungsregelung für MEA</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (freie Berufe, nicht störende Gewerbe)</li> <li>- Kostenanpassung bei Kostenmehrung durch Zweckänderung ("billiges Ermessen des Verwalters")</li> </ul>	
94 Berlin 1964 8 ETW in 2 MFH, 6 Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Heizkosten nach Wohnfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig, nur mit Zustimmung EV</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Beschlussbuchpflicht</li> <li>- Starre Regelung für Besetzung des Verwaltungsbeirates</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
95 München 1973 81 ETW, 4 Keller, TG- Anlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt, Stimmrechtstrennung ETW und TG</li> <li>- KVS nach Wohnflächen</li> <li>- Kostentrennung für TG-Anlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung jederzeit widerrufbar)</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Äußere Gestaltung des Gebäudes unabänderlich</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Automatische Vollmachtsbestellung bei MPE</li> <li>- Geschäftsjahr bis 30.6. festgelegt</li> <li>- Keine Beschlusswirksamkeit der EV, wenn nicht von Verwalter einberufen</li> <li>- SonderEV erst bei Verlangen von mind. 49% der WE</li> <li>- Eventualeinberufung</li> <li>- Verwalter kann EV neu einberufen, wenn Beschluss gegen seine schriftliche Stellungnahme gefasst</li> <li>- Beschlussbuchpflicht</li> <li>- Bestellung des Verwaltungsbeirates nur bei allstimmiger Entscheidung</li> </ul>	
96 Berlin 2000	-	- identisch TE 75	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
97 Köln 1990 35 ETW, Garagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Kostentrennung für Abrechnungseinheiten zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung)</li> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich mit Auflagen, u.a. "Hausgemeinschaft einfügen"</li> <li>- Für bauliche Veränderungen mit Einwirkung auf GE oder fremdes SE ist Verwalterzustimmung erforderlich</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld- u.a. Rückstände des Verkäufers für die lfd. Abrechnungsperiode</li> <li>- Verwalterbestellung für 2 Jahre</li> </ul>	
98 Aubing 2004 6 ETW, TG m. 6 Stellpl.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung der MEA ohne Berücksichtigung der Wohnflächen</li> <li>- Veräußerungszustimmung nicht erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (freiberufl.)</li> <li>- Erwerberhaftung für Hausgeld- u.a. Rückstände des Verkäufers</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS (2/3)</li> <li>- Generelle Öffnungsklausel (mehrheitl.)</li> <li>- Bauliche Veränderungen im SE nur mit Verwalterzustimmung</li> <li>- Bauliche Veränderungen am GE mit Mehrheitsbeschluss (einfach)</li> <li>- Starre Regelung für Besetzung des Verwaltungsbeirates</li> <li>- Verwalterbestellung für 3 Jahre</li> </ul>	
99 Edingen 2005 4 ETW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach MEA</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Bei Messeinrichtungen nach Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckänderung unbeschränkt zulässig</li> <li>- Verzicht auf Verwalter</li> </ul>	

Nr. Ort Jahr Objektbeschreibung	Stimmrecht, Kostenverteilungsschlüssel (KVS)	bemerkenswert	Sonstiges
100 Göppingen undatiert 54 ETW m. TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt, Stimmrechtstrennung nach selbst. Teilen</li> <li>- KVS nach MEA, jederzeit abweichende Bestimmung durch Verwalter möglich, Kostentrennung für abgrenzbare Teile (offen und unpräzise)</li> <li>- Bei Messeinrichtungen Verbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaufenster im SE</li> <li>- Zweckänderung zulässig (Untersagungslösung)</li> <li>- Vermietungsbeschränkung (Untersagungslösung)</li> <li>- Verwalterhaftung bei nachtr. abweichenden Beschlüssen WEV nur grobe Fahrlässigkeit u. Vorsatz</li> <li>- Komplizierte Kostenlösung Instandhaltung</li> <li>- Öffnungsklausel für KVS mit 3/4-Mehrheit</li> <li>- Für bauliche Veränderungen mit Einwirkung auf GE oder fremdes SE ist Verwalterzustimmung erforderlich</li> <li>- Für bauliche Veränderungen am GE Mehrheitsbeschluss (3/4) erforderlich</li> <li>- Veräußerungszustimmung generell erforderlich</li> <li>- Vertretungsbeschränkung in EV (keine Mieter, max 1/4 Stimmanteile)</li> </ul>	
101 Berlin 1980 15 ETW, 7 Garagen, 9 Stellplätze im SNR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimmrecht nach Objekt</li> <li>- KVS nach MEA</li> <li>- Heizkosten nach Verbrauch (Schlüssel durch Verwalter festlegbar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungszustimmung beschränkt erforderlich</li> <li>- Zweckänderung beschränkt zulässig (Verwalterzustimmung)</li> <li>- Verwalter hat Betretungsrecht für SE</li> <li>- Jahresabrechnung=Wirtschaftsplan</li> <li>- Vollmachtsfiktion bei MPE</li> </ul>	

**Legende:**

Anteil	Anteilsprinzip (Wertprinzip)
BK	Betriebskosten
BT	Bauträger
DG	Dachgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EV	Eigentümersammlung
GE	Gemeinschaftseigentum
HK	Heizkosten
HKV	Heizkostenverordnung
IHR	Instandhaltungsrücklage
KVS	Kostenverteilungsschlüssel
KW-K	Kaltwasser-Kosten
ME	Miteigentum/Miteigentümer
MEA	Miteigentumsanteil
MPE	Mehrpersoneneigentum
R	Recht
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teilungserklärung
TG	Tiefgarage
TO	Tagesordnung
VK	Verkäufer
WE	Wohnungseigentümer
WF	Wohnfläche
WW-K	Warmwasser-Kosten

