

Muster-Teilungserklärung ist nicht gleich Muster-Teilungserklärung

**Prüfung von Muster-Teilungserklärungen und Muster-
Gemeinschaftsordnungen im Hinblick auf unangemessene, un-
gerechte und konfliktfördernde Regelungen**

wohnen im eigentum e.V., Bonn

Autor: Jost von Lyncker, Rechtsanwalt
Projektleitung und
Redaktion: Gabriele Heinrich, Dipl.-Geogr.

Dezember 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 Muster-Teilungserklärungen und Muster-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.

Vorbemerkung	4
A. Zielsetzung dieser Studie	4
Bedeutung von Muster-Teilungserklärungen	5
B. Vorgehensweise	5
D. Die Ergebnisse der Untersuchung	6
Die rechtliche Bedeutung der Teilungserklärungen	6
Der Nutzwert von Muster-Teilungserklärungen	6
Die Interessensausrichtung von Muster-Teilungserklärungen	7
Eine Beurteilung der geprüften Muster-Teilungserklärungen	8
Notwendigkeit einer verbraucherorientierten Muster-Teilungserklärung	9
E. Die einzelnen Regelungsbereiche	9
1. Bestimmung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	9
2. Sondernutzungsrechte	10
3. Veräußerungsbeschränkungen	12
4. Nutzungsbeschränkungen	13
5. Bauliche Veränderungen	15
6. Durchbruch durch das Gemeinschaftseigentum	17
7. Tierhaltung	17
8. Kostenverteilungsschlüssel (ohne die Heizkostenverteilung)	18
9. Heizkosten	20
10. Instandhaltungsrücklage	21
11. Die Eigentümerversammlung	22
12. Verwalter	26
13. Verkäufer- bzw. Erwerberhaftung bei Hausgeldrückständen	27
14. Hausgeldzahlungen	28
Liste der geprüften Musterteilungserklärungen	30
Literaturverzeichnis	31
Abkürzungsverzeichnis	31

Vorbemerkung

Die Teilungserklärung enthält die Aufteilung des gemeinschaftlichen Eigentums in Miteigentumsanteile sowie die Aufteilung der Wohnanlage in einzelne Eigentumswohnungen und in Teileigentum. Darüber hinaus werden in der Gemeinschaftsordnung Regelungen über das Zusammenwohnen der Eigentümergemeinschaft verbindlich festgelegt. Sie werden - durch Einbeziehung in die jeweiligen Kaufverträge - den zukünftigen Eigentümern auferlegt.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben liegt die inhaltliche Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung in der Kompetenz des teilenden Eigentümers. In seinem Ermessen liegt es, eigene Interessen, die Interessen der Verwaltung, der Gemeinschaft oder des einzelnen Wohnungseigentümers auszugestalten oder stärker zu gewichten. Entsprechung unterschiedlich fallen Teilungserklärungen in der Praxis aus. Daraus ergibt sich die Frage, ob diese Unterschiede auch bereits in den Muster-Teilungserklärungen zu finden sind.

A. Zielsetzung dieser Studie

Diese Untersuchung ist Teil des Projektes „Prüfung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen im Hinblick auf unangemessene, ungerechte und Konflikt fördernde Regelungen“. Ziel des Gesamtprojektes und dieses Studienteils ist es, Praxiserfahrungen und Hintergrundinformationen für die Verbraucherinformation zusammenzutragen und auszuwerten. Ziel dieses Studienteils ist es, auf dem Markt befindliche Muster-Teilungserklärungen im Hinblick auf die oben genannten Fragestellungen zu prüfen – unter der Annahme, dass Muster-Teilungserklärungen als Grundlage für die Ausarbeitung vieler Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen dienen und somit eine gewisse Vorbildfunktion haben.

Eigentümergeinschaften 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.

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 Wohnungseigentümern. Damit soll auch eine Stärkung der Position der Käufer von Eigentumswohnungen gegenüber Bauträgern, Wohnungsgesellschaften und Maklern erreicht werden.

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

Die Bedeutung von Muster-Teilungserklärungen

Muster-Teilungserklärungen sind sowohl in Fachbüchern als auch als gesonderte Publikation erhältlich. Es ist davon auszugehen, dass in Fachbüchern veröffentlichte Muster-Teilungserklärungen von den Verwendern gleichermaßen zur Information über und zur Ausgestaltung von Teilungserklärungen herangezogen werden. Die Zielgruppe dieser Muster-Erklärungen sind im Wesentlichen Fachjuristen, die mit der Gestaltung von Teilungserklärungen befasst sind. Muster-Teilungserklärungen, die als gesonderte Publikation veröffentlicht werden, richten sich in stärkerem Maße an juristische Laien. Anzunehmen ist, dass sie aus einem konkreten Anliegen heraus erworben werden. Bei den Erwerbern dürfte es sich um Eigentümer handeln, die eine Aufteilung vornehmen wollen, sowie um Verwalter, Beiräte und Wohnungseigentümer, die ihre eigene Teilungserklärung überprüfen oder verändern möchten. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass Muster-Teilungserklärungen eine nicht unerhebliche Bedeutung für die Praxis haben.

B. Vorgehensweise

13 Muster-Teilungserklärungen und Muster-Gemeinschaftsordnungen wurden für diese Studie einer juristischen Überprüfung unterzogen. Sie wurden juristischen Fachbüchern entnommen, über den Buchhandel erworben oder aus dem Internet als kostenpflichtige oder kostenfreie Downloads bezogen.

Entsprechend der Zielsetzung der Studie hat sich die Analyse der Muster-Teilungserklärungen auf wesentliche, verbraucherrelevante Problemstellungen konzentriert. Überprüft wurde, ob

- die Muster-Teilungserklärungen unwirksame Regelungen enthalten,
- es sich um verbraucherorientierte Regelungen handelt, (im Hinblick auf die Geschäftsbeziehung zum Verwalter und ggf. auch zum Bauträger),
- sie weitgehend ausgewogen die Interessen der Einzeleigentümer und der Gemeinschaft der Eigentümer berücksichtigen,
- sie flexibel gestaltet sind, also den sich ändernden Gegebenheiten der Wohnanlage unkompliziert angepasst werden können, zum Beispiel bei Nutzungsänderungen oder bei der Kostenverteilung,
- die Eigentümerinteressen Vorrang haben vor den Forderung eines reibungslosen Ablaufes der Verwaltung,
- die gesamte Muster-Teilungserklärung der grundsätzlichen Zweckbestimmung von Teilungserklärungen gerecht wird, also alle wichtigen Regelungsbereiche umfasst.

Die 13 Muster-Teilungserklärungen wurden einer ersten Sichtung unterzogen, für wichtig erachtete einzelne Bestimmungen wurden zu Regelungsbereichen zusammengefasst und diese Bereiche inhaltlich überprüft, siehe Kapitel „Die einzelnen Regelungsbereiche“. Die wichtigsten Regelungen werden im Folgenden vorgestellt und bewertet sowie tabellarisch aufbereitet, siehe Anlage. Die aktuelle Rechtsprechung wurde der Bewertung mit zugrunde gelegt.

Die Muster-Teilungserklärungen wurden von März bis Juni 2006 überprüft. Deshalb konnte das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, das voraussichtlich ab dem 1. Juni 2007 in Kraft treten wird (siehe Bundestags-

Drucksache 16/887 und 16/3843), hier – außer in Form von Fußnoten - noch keine Berücksichtigung finden.

D. Die Ergebnisse der Untersuchung

Die rechtliche Bedeutung der Teilungserklärungen

Der Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude kann sein Eigentum in beliebig große Miteigentumsanteile unterteilen und die so entstandenen Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbinden. Grundlage für die Teilung ist die Abgeschlossenheit der Wohnungen im Sinne des § 3 WEG. Darüber hinaus enthalten Teilungserklärungen regelmäßig Bestimmungen für das Zusammenwohnen der Miteigentümer, festgelegt in der so genannten Gemeinschaftsordnung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 WEG.

Zur Eintragung ins Grundbuch ist zumindest die notarielle Beglaubigung erforderlich, einen weitergehenden Schutz bietet die notarielle Beurkundung. Bei der notariellen Beglaubigung stellt der Notar die Urkunde über die Teilungserklärung nicht selbst aus, sondern prüft lediglich, ob die Unterschrift auf der Urkunde mit der Originalunterschrift des teilenden Eigentümers übereinstimmt und beglaubigt sodann die Echtheit der Unterschrift auf der beim Grundbuchamt einzureichenden Urkunde.

Bei der Wahl einer Beurkundung erstellt der Notar die Teilungserklärung als Urkunde hingegen selbst und legt sie dem teilenden Eigentümer zur Unterzeichnung vor. In diesem Fall übernimmt der Notar wesentlich umfangreichere notarielle Beratungspflichten.

Im Folgenden beantragt der teilende Eigentümer die Eintragung der Teilung und der Gemeinschaftsordnung ins Grundbuch und die Anlage einzelner Wohnungsgrundbücher. Mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher wird die Teilung wirksam, siehe § 8 Abs. 2 WEG, und der teilende Eigentümer wird zunächst Eigentümer jeder Einheit. Dies sind die wichtigsten Voraussetzungen für den Verkauf von Eigentumswohnungen.

Nach dem Verkauf der Wohnungen werden die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung durch Einbeziehung in den notariellen Kaufvertrag gegenüber dem einzelnen Eigentümer wirksam.

In einigen Muster-Teilungserklärungen (Münchener Vertragshandbuch; Schöner/Stöber; Niedenführ; Kersten/Bühling; Kreuzer) ist über die notarielle Unterschriftsbeglaubigung hinaus eine notarielle Beurkundung der Teilungserklärung vorgesehen. Diese Regelung ist - aufgrund der weiter gehenden notariellen Beratungspflichten - unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes vorzuziehen. Durch die notarielle Beurkundung kann die Aufnahme von Regelungen in die Teilungserklärung vermieden werden, die rechtswidrig sind oder die eine unzumutbare Benachteiligung der späteren Wohnungseigentümer darstellen.

Der Nutzwert von Muster-Teilungserklärungen

Als gesonderte Muster-Formulare im Buchhandel erhältlich und damit für Verbraucher unmittelbar zugänglich sind die Muster-Teilungserklärungen von Seuß, Tzaschel, dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) und Kreuzer. Die übrigen Muster-Erklärungen sind in Fachbüchern erschienen, die sich vornehmlich an Juristen, aber auch an Wohnungsbauunternehmen und Verwaltungsfirmen richten. Eine Sonderstel-

lung nimmt die Muster-Teilungserklärung der GSW Berlin ein. Hierbei handelt es sich um eine von der Herausgeberin selbst verwendete Mustererklärung die nicht zur Übernahme durch andere Verwender gedacht ist. Sie ist als download ebenso erhältlich wie die Muster-Teilungserklärung der Firma Janolaw AG. Bei diesem Muster-Formular handelt es sich um eine Teilungserklärung im engeren Sinne, d.h. sie enthält keine Gemeinschaftsordnung und ist deshalb nicht in die Prüfung miteinbezogen worden.

Soweit die geprüften Muster-Teilungserklärungen in juristischen Fachbüchern erscheinen, sind sie nicht zur Verwendung durch Verbraucher vorgesehen. Sie richten sich an Fachleute und sind für Laien teilweise schwer verständlich formuliert. Außerdem fehlen für Laien nachvollziehbare Erläuterungen. Die notwendigen Informationen werden zwar in den Fachbüchern vermittelt, dürften aber für Laien in vielen Fällen nicht nachvollziehbar sein, sodass nur der sachkundige Leser die verwendeten Muster-Formulare verwenden kann.

Die rein fachliche Ausrichtung der Muster-Teilungserklärungen wird der Tatsache geschuldet, dass Teilungserklärungen vom teilenden Eigentümer oder von einem Notar erstellt werden und Wohnungskäufer überwiegend keinen Einfluss darauf haben.

Eine unmittelbare Nutzung durch Verbraucher ist daher nur in den Fällen zu erwarten, in denen eine Teilungsvereinbarung gemäß § 3 WEG zustande kommt und Muster-Teilungserklärungen direkt von den sich bildenden Eigentümergemeinschaften verwendet werden. Diese Teilungsvereinbarung hat in der Praxis noch eine untergeordnete Bedeutung, private Baugemeinschaften bilden aber eine feste Nische auf dem Immobilienmarkt.

Aus der Beratungspraxis ist allerdings bekannt, dass einzelne Wohnungseigentümer - wie auch die Beiräte der Eigentümergemeinschaften - Muster-Formulare zur Überprüfung der eigenen, bereits bestehenden Teilungserklärung heranziehen, um ggf. als nachteilig empfundene Regelungen zu ändern und Ideen für die Neugestaltung zu übernehmen.

Die Interessensausrichtung von Muster-Teilungserklärungen

Eine einseitige Ausrichtung der geprüften Muster-Teilungserklärungen an den Interessen der Eigentümergemeinschaft, des Verwalters oder des teilenden Eigentümers ist nicht erkennbar, in vielen Fällen steht jedoch die Erleichterung der Verwaltung durch eine teilweise erhebliche Erweiterung der Verwalterbefugnisse im Vordergrund. Im Wesentlichen verfolgen alle geprüften Vertragsmuster den Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Eigentümergemeinschaft sowie die Erleichterung der Verwaltung mit unterschiedlicher Gewichtung.

Die Regelungen zur Verwaltungsvereinfachung tragen der Tatsache Rechnung, dass der teilende Eigentümer sich häufig selbst als Erstverwalter einsetzt. Auch große Wohnungsbaugesellschaften, die Teile ihrer Wohnungsbestände nach einer Umwandlung veräußern, behalten sich die Übernahme der Verwaltung der entstehenden Eigentümergemeinschaft vor – schon aufgrund der fortbestehenden Verwaltung der in ihrem Eigentum verbleibenden Mietwohnungen. Sie haben natürlich ein Interesse, die Verwalterbefugnisse stark auszudehnen. Kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass der Verwalter seine Befugnisse unrechtmäßig überschreitet, so findet dies in den hier geprüften Mustern jedoch keine Entsprechung, wenn auch die Muster-Formulare von Wellkamp und insbesondere der GSW die Erleichterung der Verwaltung stark in den Vordergrund stellen. Eine Erleichterung der Verwaltungstätigkeit durch Ausweitung der Verwalterbefugnisse ist dann problematisch, wenn sie eine Einschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer zur Folge hat. Dies ist häufig der Fall.

In einigen Fällen wird den Interessen der einzelnen Eigentümer Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft eingeräumt. Eine generelle Einordnung der geprüften Mustererklärungen pro Einzeleigentümer oder pro Eigentümergemeinschaft ist allerdings nicht möglich, da die Einzelregelungen innerhalb der Vertragsmuster zu heterogen hinsichtlich ihrer Zielsetzung sind.

Grundsätzlich gilt: Verbraucher sollten immer die Interessen der Verfasser von Muster-Formularen beachten.

Eine Beurteilung der geprüften Muster-Teilungserklärungen

Die überprüften Muster-Teilungserklärungen regeln umfassend sämtliche Einzelbereiche der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft. Rechtswidrige und somit unwirksame Regelungen wurden nicht vorgefunden. Allerdings sind einige der vorgefundenen Regelungen im Hinblick auf die Zielsetzung dieser Studie höchst problematisch, da sie teilweise Konflikt fördernd wirken, teilweise die Verwaltungsinteressen – auf Kosten der Interessen der Wohnungseigentümer - in den Vordergrund rücken. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist der Verwalter ein nachrangiges Organ der Gemeinschaft, der den Verwaltungswillen der Wohnungseigentümer zu koordinieren und auszuführen hat. Jede Erweiterung der Befugnisse des Verwalters schränkt daher die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums selbst und im Einzelfall zu entscheiden, ein.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass juristische Fachbücher aufgrund ihrer geringen Stückzahlen nicht jährlich überarbeitet werden, derzeit im Buchhandel erhältliche aktuelle Ausgaben daher zum Teil mehrere Jahre alt sind und nicht die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigen.

Die im Buchhandel erhältlichen Muster-Teilungserklärungen von Kreuzer, Tzaschel oder dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft werden demgegenüber häufiger aktualisiert. Diese Muster-Teilungserklärungen sind für Verbraucher gut verwendbar und stellen eine sinnvolle Grundlage z. B. zur Überprüfung der eigenen Teilungserklärung dar.

Eine durchgehend an den Interessen der Wohnungseigentümer als Verbraucher orientierte Muster-Teilungserklärung war unter den geprüften Vertragsmustern jedoch nicht vorhanden. Die Muster-Formulare von Seuß, Tzaschel, dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft und Kreuzer stellen allerdings in einigen Bereichen die Interessen der Eigentümer gegenüber denen des Verwalters in den Vordergrund, wobei in allen Fällen eine Abwägung der Interessen von Eigentümergemeinschaft und Sondereigentümern versucht wird. Die Muster-Teilungserklärung von Kreuzer versucht darüber hinaus durch eine Vielzahl praktikabler und durchdachter Einzelfallregelungen die Entscheidungsfindung und Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft zu erleichtern. Insgesamt ist aber eine rundum verbraucherorientiert aufgebaute Muster-Teilungserklärung nicht erhältlich.

Die Notwendigkeit einer verbraucherorientierten Muster-Teilungserklärung

Durch die gezielte Auswahl der entsprechenden Muster-Teilungserklärung kann der teilende Eigentümer bzw. beratende Notar eine erste Gewichtung vornehmen. Daraus folgt, dass Verbraucherinteressen bereits bei der Auswahl der Muster-Teilungserklärungen Berücksichtigung finden sollten. Ob und inwieweit dies geschieht, hängt wesentlich vom Interesse und Willen des teilenden Eigentümers bzw. des juristischen Beraters ab. Um die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung aufzustellen, wird sich der teilende Eigentümer in der Regel zusätzlichen juristischen Rates bedienen.

Eine Muster-Teilungserklärung, die die Interessen der Wohnungseigentümer in den Vordergrund stellt, wurde nicht ermittelt. Angesichts der Ergebnisse der Studie „Teilungserklärungen in der Praxis“ wird eine solche aber für vordringlich gehalten, da gesetzliche Regelungen über das Wohnungseigentumsgesetz hinaus - z.B. in Form einer Verordnung – nicht zu erwarten sind.

E. Die einzelnen Regelungsbereiche

1. Bestimmung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Nach § 1 Abs. 5 WEG werden dem Gemeinschaftseigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes zugeordnet, die nicht im Sondereigentum stehen. Nach § 5 Abs. 2 WEG gehören des Weiteren diejenigen Teile des Gebäudes nicht zum Sondereigentum, die für den Bestand oder der Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, sowie diejenigen Anlagen und Einrichtungen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. § 5 Abs. 1 und 3 WEG enthalten zusätzlich eine gesetzliche Definition, was Sondereigentum ist und wie grundsätzlich sondereigentumsfähige Bestandteile der Immobilie zu Gemeinschaftseigentum erklärt werden können.

Untersucht wurde, ob die In der Praxis immer wieder auftretenden Problemlagen bei der Festlegung von Gemeinschaftseigentum wie

- fehlende Bestimmungen und
- fehlerhafte Bestimmungen

in den Muster-Teilungserklärungen – soweit möglich - Berücksichtigung finden.

Die untersuchten Muster-Teilungserklärungen enthielten hauptsächlich eine Begriffsbestimmung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums. In der Regel wurden die gesetzlichen Definitionen übernommen und im Hinblick auf die einzelnen möglichen Bauteile eines Wohngebäudes konkretisiert.

Fehlende Bestimmungen

In einigen Fällen wird eine nur unzureichende nähere Erläuterung der einzelnen Bestandteile eines Gebäudes vorgenommen, z.B. bei Wellkamp. Eine umfassende Zuordnung der einzelnen Gebäudebestandteile zum Gemeinschaftseigentum ist allerdings im Hinblick auf die angestrebte Rechtssicherheit begrüßenswert. In der Praxis entzündeten sich Streitigkeiten häufig an der Frage, ob bestimmte Bestandteile, wie z.B. Balkon, Fenster oder Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnungen, im Sonder- oder im Gemeinschaftseigentum stehen. Mit einer Festlegung in der Teilungserklärung lassen sich diese Streitigkeiten zwischen der Eigentümergemeinschaft und einzelnen Eigentümern vermeiden.

Fehlerhafte Bestimmung

Eine Bestimmung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ist rechtlich nur dann bedenklich, wenn im Einzelfall unabdingbares Gemeinschaftseigentum dem Sondereigentum zugewiesen wird. Derartige Regelungen sind nichtig.

In den untersuchten Muster-Teilungserklärungen waren derart nichtige Regelungen nicht enthalten.

2. Sondernutzungsrechte

Neben der Ausweisung von Miteigentumsanteilen kann der teilende Eigentümer zum Gemeinschaftseigentum gehörende Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes einzelnen Sondereigentümer zur ausschließlichen Nutzung zuweisen, d.h. so genannte Sondernutzungsrechte zuweisen. In der Praxis werden in der Regel Sondernutzungsrechte für Kellerräume, Garagen, Stellplätze oder Gärten vergeben.

Häufige Problemlagen sind

- a) Keine Definition des Sondernutzungsrechts
- b) Fehlerhafte Zuweisungen
- c) Vorbehalt einer Zuweisung - über die Gründung der Eigentümergemeinschaft hinaus
- d) Fehlende Öffnungsklauseln

Zu a) Keine Definition des Sondernutzungsrechts

Nur in wenigen der untersuchten Muster-Teilungserklärungen (Kreuzer; Bärmann, Seuß; Kersten, Bühling) war eine eingehende Definition des Sondernutzungsrechts enthalten. Eine solche Bestimmung dient in jedem Falle der Verständlichkeit und der Rechtssicherheit und sollte daher in jeder Teilungserklärung enthalten sein.

Zu b) Fehlerhafte Zuweisung eines Sondernutzungsrechts

Die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts ist fehlerhaft, wenn Gegenstand und Umfang des Sondernutzungsrechts nicht hinreichend bestimmt sind (BayObLG NJW-RR 1986, S. 93) In sämtlichen untersuchten Muster-Formularen wurde von der Möglichkeit der Zuweisung Gebrauch gemacht, der Inhalt möglicher Sondernutzungsrechte wurde in allen Fallbeispielen hinreichend bestimmt, die Zuweisungen waren somit rechtsfehlerfrei, soweit dies in einer Muster-Teilungserklärung überhaupt werden kann.

Zu c) Vorbehalt einer Zuweisung - über die Gründung der Eigentümergemeinschaft hinaus

Die Eigentümergemeinschaft beginnt in dem Moment zu existieren, in dem das erste Wohnungseigentum verkauft und die Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen worden ist (Müller, RN 38). Ab diesem Zeitpunkt ist die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts am Gemeinschaftseigentum nur noch durch eine Vereinbarung aller Miteigentümer möglich (argumentum ex § 21 Abs. 1 und Abs. 3 WEG).

In der Praxis behalten sich Bauträger und andere teilende Eigentümer das Recht vor, über den Beginn der Eigentümergemeinschaft hinaus Sondernutzungsrechte neu zuzuweisen oder bereits zugewiesene Sondernutzungsrechte abzuändern. Dazu muss ein entsprechender Vorbehalt in die Teilungserklärung und eine Vollmacht in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Mit letzterer bevollmächtigt der Käufer – häufig unwis-

sentlich - den teilenden Eigentümer, Sondernutzungsrechte zu einem späteren Zeitpunkt noch zuzuweisen oder abzuändern.

Ein solcher Zuweisungsvorbehalt stellt eine erhebliche Einschränkung der ausschließlichen Verwaltungskompetenz der Eigentümergemeinschaft dar und ist deshalb als nicht akzeptabler Eingriff in die Autonomie der Eigentümergemeinschaft zu werten.

Die untersuchten Muster-Teilungserklärungen scheinen diese Rechtsauffassung zu unterstützen, denn in keiner der überprüften Muster ist ein entsprechender Vorbehalt für den teilenden Eigentümer vorgesehen. Einzige Ausnahme ist die Muster-Teilungserklärung von Kreuzer, die einen Vorbehalt bis zum Verkauf an den ersten Sondereigentümer enthält, d.h. vom Zeitpunkt der ersten Veräußerung bis zur Umschreibung des Grundbuchs auf den ersten Erwerber. Ein solcher Vorbehalt dient sicherlich der Vereinfachung der Veräußerung. Durch die Zuweisung von Sondernutzungsrechten wird für den betroffenen Ersterwerber allerdings die Verfügungsbefugnis über das Gemeinschaftseigentum eingeschränkt. Auch wenn die getroffene Regelung versucht, einen tragbaren Kompromiss zwischen den Interessen des Bauträgers und des Ersterwerbers zu treffen, sollte auf einen entsprechenden Vorbehalt grundsätzlich verzichtet werden.

Zu d) Fehlende Öffnungsklauseln

In einer bestehenden Eigentümergemeinschaft kann eine Änderung oder Neuzuweisung von Sondernutzungsrechten nur durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erfolgen (siehe oben). Angesichts der in der Praxis häufig vorkommenden unterschiedlichen Interessenslagen unter den Eigentümern ist eine Änderung der bestehenden Zuweisungen oder eine Neuzuweisung von Sondernutzungsrechten häufig nur erschwert möglich oder sogar ausgeschlossen. Um dem Änderungsbedarf gerecht zu werden, stufen die Amtsgerichte die Zuweisung von Sondernutzungsrechten deshalb als Gegenstand der ordnungsgemäßen Verwaltung ein und machen sie somit einer Beschlussfassung durch die Mehrheit der Eigentümer zugänglich. Solch ein Beschluss ist dann zwar anfechtbar, aber nicht nichtig (Müller, RN 90 mit weiteren Nachweisen). Zu beachten ist allerdings, dass der Bundesgerichtshof (BGH) die Begründung von Sondernutzungsrechten durch die Eigentümergemeinschaft als Abänderung der Vorschrift des § 13 Abs. 2 WEG einstuft, d.h. als Änderung der Berechtigung jeden Eigentümers, das gemeinschaftliche Eigentum mit zu nutzen. Der Eigentümergemeinschaft fehlt nach Auffassung des BGH, siehe BGHZ 54, 65, die absolute Beschlusskompetenz für derartige Änderungen. Deshalb sind nach Ansicht des BGH - im Gegensatz zur Rechtsprechung mehrerer Amtsgerichte - entsprechende Mehrheitsbeschlüsse nichtig. Die weitere Entwicklung der Rechtssprechung bleibt abzuwarten.

Angesichts dieser Rechtsprechung können Sondernutzungsrechte nur mit Hilfe einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung zweifelsfrei geändert werden. Diese ermöglicht eine Änderung mit einer 2/3- oder einer 3/4- Mehrheit aller Stimmen, je nach Ausgestaltung der Klausel in der Teilungserklärung. Eine solche Öffnungsklausel ist grundsätzlich zulässig, da es sich bei der Vergabe von Sondernutzungsrechten um einen Gegenstand der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 21 WEG handelt. Das Erfordernis der Einstimmigkeit ist in diesem Fall abdingbar.

Die Aufnahme einer solchen Öffnungsklausel in Teilungserklärungen ist grundsätzlich empfehlenswert, da auf diese Weise langwierige Streitigkeiten zwischen den Eigentümern einer Liegenschaft vermieden werden können. Von dieser wird allerdings nur in der Muster-Teilungserklärung von Wurm pp. Gebrauch gemacht.

3. Veräußerungsbeschränkungen

Nach der Vorschrift des § 13 Abs. 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Zu den rechtlichen Verfügungen im Sinne dieser Regelung zählt auch die Veräußerung des Sondereigentums. Nach der Vorschrift des § 12 Abs. 1 WEG kann in einer Teilungserklärung vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder eines Dritten benötigt. Diese Zustimmung darf nach § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Darüber hinaus kann nach § 12 Abs. 2 Satz 2 WEG vereinbart werden, dass dem Wohnungseigentümer für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt wird.

a) Verzicht auf Zustimmungserfordernis

Ein vollständiger Verzicht auf das Zustimmungserfordernis gemäß § 12 Abs. 1 WEG kommt dem ausschließlichen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers entgegen, der über sein Wohnungseigentum frei verfügen will. Ein nicht unerheblicher Teil der untersuchten Muster-Formulare (GdW; Seuß; Schöner/Stöber; Kersten/Bühling) sieht daher kein Zustimmungserfordernis der übrigen Wohnungseigentümer oder eines Dritten vor.

b) Anzeige an den Verwalter

Nur Kreuzer knüpft an die Veräußerung das Erfordernis einer Anzeige an den Verwalter.

Die übrigen untersuchten Muster-Teilungserklärungen machen von der Möglichkeit des Zustimmungserfordernisses nach § 12 Abs. 1 WEG in unterschiedlich Weise Gebrauch.

c) Betroffener Personenkreis

Soweit ein Zustimmungserfordernis vorgesehen ist, werden regelmäßig bestimmte Personenkreise hiervon ausgenommen, insbesondere Verwandte in gerader Linie sowie Erwerber in Zwangsversteigerungs- und Insolvenzverfahren. Grundsätzlich wird das Zustimmungserfordernis einem Dritten, dem Verwalter übertragen. In wenigen Fällen kann eine verweigerte Zustimmung durch eine Entscheidung der Eigentümerversammlung ersetzt werden: bei Wurm mit einer 2/3 Mehrheit; bei Tzaschel mit einfacher Mehrheit.

d) Verweigerung nur aus wichtigem Grund

In den Muster-Teilungserklärungen von Bärmann/Seuß; Wurm pp.; Niedernführ/ Schulze; Rieke/Schmidt und Tzaschel wird im Wesentlichen die gesetzliche Regelung wiederholt, nach der eine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. In diesen Fällen ist die Erteilung der Zustimmung obligatorisch.

e) Zustimmungsbefugnis für den Verwalter

In den übrigen untersuchten Teilungserklärungen wird auf eine Wiederholung des Gesetzeswortlautes verzichtet. Hier wird dem Verwalter die Zustimmungsbefugnis durch den Wortlaut der Teilungserklärung selbst zugewiesen (so im Münchener Vertragsbuch; bei der GSW; bei Wellkamp).

Ob der teilende Eigentümer von der Möglichkeit eines Zustimmungserfordernisses Gebrauch macht, steht grundsätzlich in seinem Belieben. Bei der Entscheidung für oder gegen ein Zustimmungserfordernis müssen daher die Interessen der Betroffenen gegeneinander abgewogen werden.

Zu bedenken gilt: Sofern in den Mustern von einer Wiederholung der gesetzlichen Vorgaben abgesehen wird, kann dies bei den betroffenen Eigentümern ggf. zu falschen Vorstellungen über den Umfang der Zustimmungsbefugnis des Verwalters führen. So besteht die Gefahr, dass der Verwalter von der Zustimmungsverweigerung willkürlich Gebrauch macht. Im Interesse größerer Rechtssicherheit ist es daher empfehlenswert, eine Zustimmungsbefugnis ausdrücklich auch an die gesetzlichen Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 WEG zu knüpfen.

Grundsätzlich dient das gesetzliche Zustimmungserfordernis der Wahrung der Interessen der Eigentümergemeinschaft. Die nach dem Willen des Gesetzgebers als unauflöslich angelegte Wohnungseigentümergeinschaft soll vor den ihr nachteiligen Folgen einer Veräußerung an einen wirtschaftlich oder persönlich ungeeigneten Erwerber geschützt werden.

Die Regelung des § 12 Abs. 1 WEG stellt allerdings einen Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum nach Art. 14 des Grundgesetzes dar. Dieser Eingriff kann daher nur aus besonderen sachlichen Erwägungen gerechtfertigt sein, die Eingriffsermächtigung muss entsprechend restriktiv ausgestaltet werden. Aus diesem Grund ist eine Erteilung der Zustimmung nach der Regelung des § 12 Abs. 2 WEG obligatorisch, d.h. sie darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.

Da ein „wichtiger Grund“ im Sinne des §12 Abs. 2 WEG ein so genannter unbestimmter Rechtsbegriff ist, der der Auslegung bedarf, führt die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe regelmäßig zu Rechtsunsicherheit und ggf. zu Rechtsstreitigkeiten über seine Auslegung. Vor diesem Hintergrund erscheint es für die Verbraucher sachgerechter, auf das Erfordernis der Zustimmungserteilung gänzlich zu verzichten. Der mit der gesetzlichen Regelung beabsichtigte Zweck, die Eigentümergemeinschaft vor einem persönlich und wirtschaftlich ungeeigneten Erwerber zu schützen, kann die Nachteile der Rechtsunsicherheit und der fehlenden Streitvermeidung nicht aufwiegen, von den erheblichen praktischen Schwierigkeiten einer ordnungsgemäßen Ausübung der Zustimmungsbefugnis einmal abgesehen.

4. Nutzungsbeschränkungen

Die Nutzung des Wohnungs- oder Teileigentums wird regelmäßig durch den Nutzungszweck des Gebäudes vorgegeben. Darüber hinaus kann in der Teilungserklärung eine ausdrückliche Zweckbestimmung festgelegt werden. Diese ist nach § 10, Abs. 1 und 2 sowie § 15 Abs. 1 WEG grundsätzlich zulässig.

Wird in der Teilungserklärung von der Möglichkeit einer Zweckbestimmung Gebrauch gemacht, ist eine davon abweichende Nutzung grundsätzlich unzulässig. Nach der Rechtsprechung sind allerdings Ausnahmen zulässig, wenn die Nutzungsänderung dem vereinbarten Gebrauch entspricht oder wenn die übrigen Eigentümer nicht stärker als durch eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung beeinträchtigt werden.

In den untersuchten Muster-Teilungserklärungen ist von der Möglichkeit einer Zweckbestimmung grundsätzlich Gebrauch gemacht worden, in sämtlichen Muster-Teilungserklärungen wird eine Zweckbestimmung zu Wohnzwecken vorgenommen. Als Regelausnahme wird grundsätzlich eine freiberufliche Nutzung bzw. eine gewerbli-

che Nutzung zugelassen, wenn diese die übrigen Bewohner nicht übermäßig beeinträchtigt.

Nur bei Kreuzer ist die Nutzung freigestellt. Soll die Wohnung hier vermietet werden, genügt eine Anzeige gegenüber dem Verwalter.

Daneben wird in allen anderen Muster-Formularen auch die Möglichkeit einer Nutzungsänderung in den Teilungserklärungen vorgesehen. Hier sind folgende Fallgruppen festzustellen:

- a) Nutzungsänderungen zeitlich beschränkt jederzeit möglich
- b) Nutzungsänderung grundsätzlich zulässig unter der Voraussetzung der Verwalterzustimmung
- c) Nutzungsänderungen zulässig mit obligatorischer Verwalterzustimmung
- d) Öffnungsklausel für Nutzungsänderungen

Regelungszweck ist in allen Fällen, die Interessen der Eigentümergemeinschaft an einer einheitlichen Nutzung zu gewährleisten. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die übrigen Bewohner sollen ausgeschlossen und die Interessen der Eigentümergemeinschaft mit dem uneingeschränkten Nutzungsrecht der Sondereigentümer in Übereinstimmung gebracht werden.

Zu a) Nutzungsänderungen zeitlich beschränkt möglich

Soweit eine Nutzungsänderung zeitlich beschränkt möglich ist, siehe Rieke/Schmidt und Kreuzer, schränkt die Regelung den Sondereigentümer nicht grundsätzlich in seinen Rechten ein. Die Befristung macht allerdings deutlich, dass eine dauerhafte Veränderung des Nutzungszweckes nicht erwünscht ist. Soll die Änderung dauerhaft sein, ist bei Rieke/Schmidt eine entsprechende Vereinbarung aller Miteigentümer notwendig. Die Regelung ist daher im Grundsatz zwar ausgewogen, dient aber nicht der Streitvermeidung - nicht zuletzt, weil eine Definition des unbestimmten Rechtsbegriffes „zeitweise“ nicht vorgenommen wird.

Zu b) Nutzungsänderung zulässig unter der Voraussetzung der Verwalterzustimmung

Soweit die Nutzungsänderung von einer Verwalterzustimmung abhängig gemacht wird, siehe Bärmann/Seuß; Münchener Handbuch und Wellkamp, soll diese sicherstellen, dass die Rechte der Eigentümergemeinschaft und die Rechte der übrigen Eigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Die Rechte des betroffenen Sondereigentümers werden allerdings dadurch erheblich beeinträchtigt, dass die Möglichkeit einer abweichenden Nutzung von der uneingeschränkten Entscheidung des Verwalters abhängt. Die Verfügungsbefugnis des Einzelnen über sein Eigentum wird dadurch in einem Maße eingeschränkt, die mit den Interessen der übrigen Eigentümer nicht mehr ausreichend zu begründen ist. Bei dieser Regelung sind willkürliche Entscheidungen des Verwalters nicht auszuschließen.

Außerdem ist eine solche Regelung nicht transparent, da nicht erkennbar ist, in welchen Fällen die Zustimmung zulässigerweise verweigert werden darf. Im Übrigen ist die Nutzungsbestimmung grundsätzlich eine Kernkompetenz der Eigentümergemeinschaft, durch die Übertragung auf den Verwalter wird in erheblichem Maße in die Entscheidungskompetenz der Eigentümergemeinschaft eingegriffen.

Zu c) Nutzungsänderungen zulässig mit obligatorischer Verwalterzustimmung

Die Regelung versucht die vorstehend skizzierten Schwierigkeiten dadurch zu vermeiden, dass hier der Verwalter die Zustimmung geben muss, wenn nicht wichtige Gründe vorliegen, die eine Verweigerung rechtfertigen. Diese Regelung – siehe GdW; GSW; Schöner/Stöber; Niedernführ und Tzaschel - entspricht der gesetzlichen Regelung des § 12 Abs. 2 WEG zur Veräußerungsbeschränkung. Sie ist hinreichend transparent, da den betroffenen Eigentümern deutlich wird, dass die Zustimmung nicht aus willkürlichen oder unerheblichen Gründen verweigert werden darf. Der „wichtige Grund“ ist zwar ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der Auslegung bedarf. Die Unbestimmtheit des wichtigen Grundes erschwert allerdings das Verständnis. Die Tatsache, dass der Begriff auslegungsbedürftig ist, kann allerdings auch zu Streitigkeiten führen.

Zu d) Öffnungsklausel für Nutzungsänderungen

Eine Öffnungsklausel für Nutzungsänderungen – wie bei Wurm pp. vorgesehen - vermeidet einerseits die vorgenannten Schwierigkeiten. Die Regelungskompetenz hinsichtlich des Nutzungszwecks verbleibt bei der Eigentümergemeinschaft, die betroffenen Sondereigentümer müssen nicht die Gefahr willkürlicher Entscheidungen befürchten. Die Regelung ist transparent und dient der Streitvermeidung, da der jeweilige Nutzungszweck hinreichend bestimmt ist. Für jeden Sondereigentümer ist daher die mögliche Nutzung ohne weiteres erkennbar.

Die Regelung beinhaltet aber andererseits eine grundsätzliche Bindung aller Eigentümer an den vereinbarten Nutzungszweck, einer Änderung erfordert immer eine entsprechende Entscheidung der Eigentümerversammlung nach vorheriger Beschlussankündigung.

Problematisch ist, dass die Bedeutung dieser Beschlüsse von einzelnen Wohnungseigentümern falsch eingeschätzt werden kann und dann grundlos die Zustimmung zu einer Nutzungsänderung verweigert wird. Eine Gefahr, die vor allem in großen Eigentümergemeinschaften vorkommen kann. Weiterhin ist fraglich, ob eine Nutzungsänderung, welche die einzelnen Sondereigentümer in der zukünftigen Nutzung einschränkt, zulässig ist oder ob der Eigentümer hinsichtlich des bisherigen Nutzungsumfanges Bestandsschutz genießt. Auch diese Klausel dient daher letztlich nicht der Streitvermeidung.

5. Bauliche Veränderungen

In den vorliegenden Muster-Teilungserklärungen finden sich folgende Fallgruppen:

- a) Keine besondere Regelung bezüglich baulicher Veränderungen
- b) Bauliche Veränderungen mit Verwalterzustimmung zulässig
- c) Bauliche Veränderungen zulässig, Verwalterzustimmung nur erforderlich, wenn das Tragwerk berührt wird
- d) Bauliche Veränderung nur mit obligatorischer Verwalterzustimmung zulässig
- e) Bauliche Veränderung mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung zulässig

Bei baulichen Veränderungen ist zwischen den Interessen der Wohnungseigentümer, ihr Sondereigentum nach eigenem Belieben zu gestalten, und dem Interesse der Eigentümergemeinschaft an der Beibehaltung des ursprünglichen Zustandes abzuwägen. Solange das Gemeinschaftseigentum von derartigen baulichen Veränderungen nicht betroffen ist, sollten keine Beschränkungen vorgegeben sein.

Zu a) Keine besondere Regelung bezüglich baulicher Veränderungen

Soweit in den Teilungserklärungen keine gesonderten Regelungen zu baulichen Veränderungen vorgesehen sind - siehe GdW, GSW, Schöner/Stöber, Wellkamp, Niedernführ und Rieke, Münchener Vertragshandbuch -, gilt die Rechtslage nach § 14 WEG. Danach sind bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich zustimmungspflichtig. Die Zustimmung ist allerdings entbehrlich, wenn keiner der anderen Miteigentümer über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird. Bauliche Maßnahmen im Sondereigentum sind zustimmungsfrei, es sei denn, Bestandteile der Immobilie, die im Gemeinschaftseigentum stehen, werden hierdurch in Mitleidenschaft gezogen.

Bauliche Maßnahmen, die sich im vorgenannten Rahmen halten, sind daher ohne weiteres zulässig. Diese Regelung entspricht dem grundlegenden Rechtsgedanken des WEG: Das Recht des Sondereigentümers endet da, wo sein Verhalten eine unzumutbare Einschränkung der Rechte der anderen Miteigentümer ist.

Allerdings handelt es sich bei den Begriffen „geordnetes Zusammenleben“ und „unvermeidliche Maß“ um unbestimmte Rechtsbegriffe, die der Auslegung bedürfen. Die Regelung ist daher im Kern nicht zur Streitvermeidung geeignet, da sie nicht eindeutig ist.

Zu b) Bauliche Veränderung mit Verwalterzustimmung zulässig

Diese Regelung - siehe Seuß - scheint eine zu weitgehende Einschränkung des Nutzungsrechtes des § 13 WEG zu sein, da ein Interesse der Eigentümergemeinschaft am unveränderten Fortbestand des Gebäudes zumindest in den Fällen ausgeschlossen sein dürfte, in denen das Gemeinschaftseigentum durch die bauliche Veränderung nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus führt die Regelung zu vermehrten Streitigkeiten, da der Verwalter seine persönliche Rechtsauffassung zwangsläufig der Zustimmung zugrunde legen wird. Hierbei muss er sich zwar am Rechtsgedanken des § 14 Abs. 1 WEG orientieren. Willkürentscheidungen und/oder Fehlentscheidungen sind aber trotzdem nicht vollständig auszuschließen.

Zu c) Bauliche Veränderungen sind zulässig, Verwalterzustimmung ist nur erforderlich, wenn das Tragwerk berührt wird

Diese Regelung bei Kersten versucht eine Abwägung zwischen dem Nutzungsinteresse des Sondereigentümers und dem Interesse der Eigentümergemeinschaft zu treffen für solche Fälle, in denen das Gemeinschaftseigentum durch die bauliche Veränderung unmittelbar betroffen ist.

Nur in diesen Fällen ist eine Abwägung überhaupt erforderlich. Die Abgrenzung gegenüber den tragenden Teilen des Gebäudes erscheint sachgerecht, da ein Eingriff in das Tragwerk grundsätzlich mit Gefahren für die Standsicherheit und auch den Brandschutz des Gebäudes verbunden ist. Die Übertragung der Erteilung der Zustimmung auf den Verwalter erscheint in diesem Zusammenhang auch sachgerecht, weil ansonsten die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich wäre, die in der Regel schwer zu erhalten ist. Allerdings gilt auch hier, dass der Verwalter die Erteilung der Zustimmung naturgemäß von seiner persönlichen Rechtsauffassung abhängig machen wird und somit Willkürentscheidungen nicht ganz auszuschließen sind.

Zu d) Bauliche Veränderungen nur nach obligatorischer Verwalterzustimmung zulässig

Die generelle Verpflichtung zur Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen – siehe Kreuzer und Wurm – stellt eine zu weitgehende Einschränkung des Nutzungsrechtes gemäß § 13 WEG dar. Die einschneidenden Rechtsfolgen der generell erforderlichen Zustimmung sollen nach Wurm und Kreuzer dadurch abgemildert werden, dass die Zustimmung immer dann zu erteilen ist, wenn kein wichtiger Grund für die Versagung vorliegt.

Ein wichtiger Grund kann nur die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums durch Maßnahmen sein, die die Standsicherheit oder Brandsicherheit des Gebäudes gefährden. Die Regelung führt daher zu denselben Ergebnissen wie die Regelung unter 5 c) und ist auch so zu bewerten.

Zu e) Bauliche Veränderungen mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung zulässig

Die Zulässigkeit baulicher Veränderungen von einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung abhängig zu machen, stößt auf dieselben Bedenken wie die Regelung unter 5 b). Ist das Gemeinschaftseigentum nicht betroffen, gibt es keine Veranlassung zur Beschlussfassung. Außerdem dient diese Regelung nicht der Streitvermeidung. Denn grundsätzlich obliegt zwar die Zustimmungskompetenz bei der Eigentümergemeinschaft, die Notwendigkeit der Beschlussfassung kann aber zu erheblichen Verzögerungen führen, wenn die Eigentümerversammlung nur einmal jährlich durchgeführt wird und der Sondereigentümer keinen Anspruch auf Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung hat.

6. Durchbruch durch das Gemeinschaftseigentum

Eine gesonderte Regelung zu Durchbrüchen durch das Gemeinschaftseigentum (also Wand- und Deckendurchbrüche) findet sich lediglich bei Schömer/Stöber. Hier wird der Durchbruch von einer Verwalterzustimmung abhängig gemacht, die immer dann zu erteilen ist, wenn dadurch die Standsicherheit und der Brandschutz des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Die Regelung erscheint sachgerecht, da das Nutzungsrecht des Sondereigentümers nur für den Fall eingeschränkt wird, dass durch die beabsichtigte Maßnahme das Gemeinschaftseigentum erheblich beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7. Tierhaltung

Die bei Tzaschel vorgefundene Regelung zur

- Hundehaltung nur mit Verwalterzustimmung,

ist die einzige Klausel zur Tierhaltung in den Muster-Teilungserklärungen.

Diese Regelung führt zu einer angemessenen Interessenabwägung zwischen den Bedürfnissen des einzelnen Wohnungseigentümers auf Genehmigung seiner Haustierhaltung und den Interessen der Gemeinschaft, durch die Tierhaltung nicht gestört zu werden. Warum sich die Notwendigkeit der Zustimmung durch den Verwalter nur auf die Hundehaltung beschränkt - die Haltung anderer Tiere wäre demnach uneingeschränkt

erlaubt – ist nicht nachvollziehbar und sollte in der Praxis auf alle Tiere erweitert werden. Allerdings findet die Tierhaltung insgesamt ihre Grenzen in der Vorschrift des § 14 Abs. 1 WEG.

8. Kostenverteilungsschlüssel (ohne die Heizkostenverteilung)

Für die Kostenverteilung wurden folgende, sehr unterschiedliche Regelungen vorgefunden. Zunächst muss unterschieden werden zwischen den allgemeinen Betriebskosten und den Heizkosten. Nach in Kraft treten der Heizkostenverordnung (HeizkVO) zum 01.03.1981 gilt diese gemäß § 3 HeizkVO 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 Wohnungseigentümer 89,29). Ein Beschluss, einen nicht der HeizkVO entsprechenden Verteilungsschlüssel anzuwenden oder beizubehalten, ist anfechtbar, aber nicht nichtig (KG OLGZ 1988,429; BayObLG, Der Wohnungseigentümer 85,60/LS; 123), da die HeizkVO kein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB ist, sondern eine Kollisionsnorm darstellt.

Für die Umlage der Betriebskosten gilt grundsätzlich die Vorschrift des § 16 Abs. 2 WEG. Danach sind die Kosten nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen zu verteilen¹. Von dieser Vorschrift kann im Rahmen der Teilungserklärung abgewichen werden. In den geprüften Muster-Teilungserklärungen fanden sich folgende Regelungen:

- a) Kostenverteilung grundsätzlich nach den Miteigentumsanteilen
- b) Verbrauchsabhängige Kosten nach erfasstem Verbrauch
- c) Differenzierte Verteilungsschlüssel je nach Kostenart
- d) Objektbezogene Kostenumlagen
- e) Öffnungsklausel für die Kostenverteilungsschlüssel

Allen Regelungen ist gemein, die anfallenden Kosten des Gemeinschaftseigentums weitgehend demjenigen Sondereigentümer zuzuweisen, der sie verursacht hat. Die vorgefundenen Klauseln sind unterschiedlich zu bewerten.

Zu a) Kostenverteilung grundsätzlich nach den Miteigentumsanteilen

Der Kostenverteilungsschlüssel nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen – siehe Wurm pp; Münchener Vertragshandbuch; GSW; Schöner/Stöber; Niedernführ/Schulze; Kersten/Bühling; Tzaschel - entspricht der gesetzlichen Regelung in § 16 Abs. 2 WEG. Die Regelung knüpft an ein objektives Kriterium an und ist damit verständlich und transparent. Darüber hinaus kann jeder Eigentümer eine auf diesem Kostenverteilungsschlüssel basierende Jahresabrechnung ohne weiteres nachvollziehen und überprüfen. Allerdings müssen die Miteigentumsanteile transparent und „gerecht“ festgelegt sein, sonst liegt hier das Streitpotential.

¹ Im Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, das am 14.12.2006 vom Deutschen Bundestag beschlossen wurde, ist hier eine Neuregelung vorgesehen, die im Rahmen dieser Studie nicht berücksichtigt werden konnte. Danach kann mehrheitlich beschlossen werden, Betriebs- und Verwaltungskosten nach Verbrauch oder Verursachung oder einem anderen Maßstab abzurechnen, siehe § 16 Abs. 3 WEG-neu.

Zu b) Verbrauchsabhängige Kosten nach erfasstem Verbrauch

In einigen Muster-Teilungserklärungen wird eine Anpassung der Kostenverteilungsschlüssel dergestalt vorgenommen, dass die verbrauchsabhängigen Kosten nach dem erfassten Verbrauch abzurechnen sind, so z.B. bei Kreuzer; Riek/Schmidt und Wurm. Den unterschiedlichen Kostenarten wird somit Rechnung getragen. Diese Regelungen sind transparent und verständlich.

Zu c) Differenzierte Verteilungsschlüssel je nach Kostenart

In einigen Muster-Teilungserklärungen wird eine möglichst genaue Anpassung der Kostenverteilungsschlüssel an die tatsächlichen Kostenarten zu erreichen versucht, indem für verschiedene Kostenpositionen verschiedene Verteilungsschlüssel vorgesehen werden. So schlägt Seuß vor, die Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung und die Instandhaltungsrücklage nach den Miteigentumsanteilen umzulegen, die Heizkosten nach der Heizkostenverordnung (HeizkVO). Wellkamp empfiehlt, die Verwalterkosten nach Wohneinheit, die Heizkosten nach der Heizkostenverordnung und für alle anderen Kostenarten den Verteilungsschlüssel nach den Miteigentumsanteilen zu nutzen. Tzaschel regt an, die Verwalterkosten nach Wohneinheit, alle sonstigen Kosten nach den Miteigentumsanteilen umzulegen. Unter einer Vielzahl unterschiedlicher Verteilungsschlüsseln - für die nicht verbrauchsabhängigen Kosten - kann allerdings die Übersichtlichkeit leiden.

Deshalb ist es wichtig, eine sorgfältig erarbeitete, transparente Jahresabrechnung vorzulegen und eine akribische Rechnungsprüfung vorzunehmen.

Zu d) Objektbezogene Kostenumlagen

In den Muster-Teilungserklärungen von Schöner/Stöber; Tzaschel und Kreuzer ist auch eine getrennte Verteilung der Kosten nach unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudeteilen oder nach der Nutzung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums vorgesehen.

Diese Regelung ist für Mehrhausanlagen relevant, da nach einer solchen Regelung die Kosten getrennt nach den einzelnen Häusern auf die jeweiligen Eigentümer umgelegt werden können. Dies wird von den Bewohnern von Mehrhausanlagen als gerecht empfunden und führt zu einer größeren Übersichtlichkeit der einzelnen Jahresabrechnungen.

Für Eigentümergeinschaften in einem Wohngebäude kann solch eine Regelung dann notwendig werden, wenn Sondernutzungsrechte ohne entsprechende Kostenübernahmeregelungen vergeben wurden. Dies gilt auch in den Fällen, in denen Teileigentum besteht und gewerblich genutzt wird. In vielen Fällen kommt es hierbei zu einer erhöhten Kostenbelastung, die nur schwer dem jeweiligen Teileigentümer zugerechnet werden kann. So können z.B. die durch eine gewerbliche Nutzung des Teileigentums verursachten höheren Kosten der Treppenhausreinigung dem Verursacher zugewiesen werden.

Ein weiterer Anwendungsfall ist beim nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses gegeben. Dieser führt zu einer Veränderung der Miteigentumsanteile, die allerdings nur nach einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer ins Grundbuch eingetragen werden können. Da ausbauende Eigentümer solchen Änderungen häufig nicht zustimmen, kann eine entsprechende Regelung in vielen Fällen Streitvermeidend wirkend.

Zu e) Öffnungsklausel für Kostenverteilungsschlüssel

Um zukünftigen Veränderungen gerecht zu werden und eine Anpassung der Kostenverteilung an die geänderten Lebensverhältnisse zu ermöglichen, wird in einigen der

geprüften Muster-Teilungserklärungen eine so genannte Öffnungsklausel für die Kostenverteilung vorgesehen. Nach dieser kann die Eigentümergemeinschaft durch einen ggf qualifizierten Mehrheitsbeschluss von dem vorgegebenen Verteilungsschlüssel abweichen. Im Münchener Vertragshandbuch ist hierfür eine 2/3 Mehrheit der Eigentümerversammlung vorgesehen, im Muster des GdW, bei Seuß, Schöner/Stöber, Niedernführ/Schulze und bei Rieke/Schmidt eine Änderung mit 3/4- Mehrheit. Solche Öffnungsklauseln sind grundsätzlich begrüßenswert, da die Änderung der Lebensumstände eine Anpassung der Kostenverteilung unter den Miteigentümern erforderlich macht. Nach bisheriger Rechtslage stellten Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels allerdings einen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums dar und waren daher nur durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer abzuändern². Dies ist erfahrungsgemäß nur sehr schwer zu erreichen. Eine Öffnungsklausel kann hier die notwendige Anpassung erleichtern. Die Änderung einzelner Kostenverteilungsschlüssel sollte allerdings immer von einer qualifizierten Mehrheit abhängig gemacht werden, um unbillige Ergebnisse zu Lasten einzelner Eigentümer zu vermeiden.

Eine Ausnahme ist hier die Regelung in der Teilungserklärung von Kreuzer, die eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch den Verwalter vorsieht, begrenzt auf den Fall einer Nutzungsänderung. Diese Regelung ist problematisch, da durch die Zuweisung an den Verwalter in die Regelungskompetenz der Eigentümergemeinschaft eingegriffen wird. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels sollte grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft vorbehalten bleiben, um unbillige Ergebnisse zu verhindern.

9. Heizkosten

Nach der Vorschrift des § 3 Heizkostenverordnung (HeizkVO) sind die Vorschriften ausdrücklich auf Wohnungseigentum anzuwenden. Dem wird in allen geprüften Muster-Teilungserklärungen Rechnung getragen, indem die Heizkosten grundsätzlich nach den Vorschriften der HeizkVO zu verteilen sind. Einen Spielraum bei der Festlegung der Verteilung haben die Eigentümer danach nur noch in der Festlegung des Anteils der verbrauchsabhängigen und der verbrauchsunabhängigen Kosten. Danach sollen die verbrauchsabhängigen Kosten wenigstens zu 50%, höchstens zu 70% in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Die restlichen 50% bis 30% der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten sind verbrauchsunabhängig nach den Wohn- oder Nutzflächen oder dem umbauten Raum abzurechnen. Innerhalb dieses von der HeizkVO vorgegebenen Bereichs liegende Verteilungsschlüssel sind zulässig.

Die Muster-Teilungserklärung von Niedernführ/Schulze sieht eine Verteilung der gesamten Heizkosten nach dem erfassten Verbrauch vor. Diese Regelung ist grundsätzlich zulässig, sorgt aber für erhebliches Konfliktpotential, da die Eigentümergemeinschaft auf einen Verteilungsschlüssel gemäß der HeizkVO umstellen muss, wenn dies von einzelnen Miteigentümern später verlangt wird. (BayObLG NJW-RR 1994, S. 14). Eine direkte Anpassung der Kostenverteilung in der der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung an die vorgegebene Rechtslage ist daher vorzuziehen.

Bei Kersten/Bühling ist eine Änderung der Heizkostenverteilung durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit vorgesehen, wenn keine gesetzliche Regelung Vorrang hat. Die Regelung in der Muster-Teilungserklärung von Kersten/Bühling ist daher nach der hier vertretenen Auffassung zu weitgehend.

² Siehe Fußnote 1. Eine solche Öffnungsklausel ist nach der Gesetzesänderung nicht mehr erforderlich.

10. Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage soll die einzelnen Wohnungseigentümer vor finanzieller Bedrängnis bei umfangreichen Reparaturen schützen und soll Instandhaltungsrückstaus aufgrund fehlender Liquidität der Eigentümergemeinschaft vermeiden helfen. Außerdem muss der Verwalter im Stande sein, dringliche Maßnahmen zu veranlassen und zu finanzieren, wenn Gefahr im Verzug ist, siehe dazu § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG.

Die Instandhaltungsrücklage muss von den Geldern der laufenden Verwaltung getrennt angelegt werden und unterliegt einer strengen Zweckbindung. Es ist daher grundsätzlich nicht gestattet, andere Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu bestreiten. Die gesetzlichen Regelungen über die Rücklage können grundsätzlich in der Teilungserklärung geändert werden.

Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage und Ihre Verwendung sind Gegenstand der ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Gemeinschaft kann daher in der Gemeinschaftsordnung festlegen, dass eine Änderung des Verwendungszweckes mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss möglich ist. Die vollständige Auflösung der Instandhaltungsrücklage durch einen Mehrheitsbeschluss ist aber in jedem Fall anfechtbar.

Von der Änderungsmöglichkeit wird nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht. Folgende Regelungen wurden in den Muster-Teilungserklärungen vorgefunden.

- a) Verbot jeglicher zweckwidrigen Entnahme
- b) Zweckfremde Entnahme nur mit einstimmigen Beschluss der Eigentümerversammlung
- c) Zweckgerichtete Entnahme durch Verwalter ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer bei wirtschaftlicher Notlage

Zu a) Verbot jeglicher zweckwidrigen Entnahme

Diese Regelung von Seuß soll die Instandhaltungsrücklage für den Reparaturfall und die Instandhaltung sichern.

Die strenge Zweckbindung wird begrüßt, da der Schutz des Vermögens der Eigentümergemeinschaft Vorrang hat und in der Praxis zu häufig von der Möglichkeit zweckwidriger Entnahmen Gebrauch gemacht wird. Andererseits ist zu bedenken, dass sie der Eigentümergemeinschaft – in Ausnahmefällen - die Möglichkeit nimmt, durch eine Inanspruchnahme der Rücklage Finanzierungslücken bei der laufenden Verwaltung schnell, unkompliziert und unter Vermeidung einer eventuellen Kreditaufnahme zu decken. Die Gemeinschaft ist gezwungen, solche Liquiditätslücken durch eine Umlage auszugleichen, der eine Versammlung mit entsprechender Beschlussvorlage vorausgehen muss. Die Regelung kann daher im Einzelfall zu unflexibel sein.

Zu b) Zweckfremde Entnahme nur mit einstimmigen Beschluss der Eigentümerversammlung

Diese von Niedernführ/Schulze, GdW, Rieke/Schmidt und Tzaschel empfohlene Regelung versucht die genannten Schwierigkeiten dadurch zu vermeiden, dass sie eine zweckwidrige Entnahme grundsätzlich zulässt, allerdings von einem einstimmigen Beschluss der Eigentümerversammlung abhängig macht. Da Mehrheitsbeschlüsse über eine zweckwidrige Entnahme anfechtbar sind, modifiziert diese Regelung die Gesetzeslage in zulässiger Weise. Die Lösung erscheint praxisgerecht, da sie der Eigentümergemeinschaft die notwendige Flexibilität für Ausnahmesituationen lässt. Durch die Anforderung eines einstimmigen Beschlusses der Versammlung soll eine leichtfertige Entnahme und damit eine Aushöhlung der Rücklage verhindert werden.

Zu c) Zweckwidrige Entnahme durch Verwalter in Notfällen

Die Regelung von Kersten/Bühling stellt einen Sonderfall dar. Sie ermöglicht dem Verwalter die zweckfremde Entnahme in wirtschaftlichen Notfällen, wobei sichergestellt sein muss, dass die Rücklage zum Ende des Wirtschaftsjahres wieder aufgefüllt wird. Im Übrigen können die Eigentümer durch Beschluss über eine Verwendung der Rücklage entscheiden. Die Regelung ist zu weit gehend, da sie dem Verwalter ermöglicht, durch einseitige Feststellung einer Notlage auf die Instandhaltungsrücklage zurück zu greifen. Die Zweckbestimmung der Rücklage wird so ausgehöhlt.

Die Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Diese umfasst auch die Finanzierung, z.B. die Entnahme aus der Rücklage. Die Klausel stellt daher auch einen Eingriff in die Regelungskompetenz der Eigentümergemeinschaft dar. Der Eigentümergemeinschaft wird somit ein Teil Ihrer Kontrollbefugnisse über einen wesentlichen Vermögensbestandteil entzogen. Die Regelung stellt daher einen nicht unerheblichen Eingriff in die Rechte der Gemeinschaft dar und sollte somit keine Anwendung finden.

11. Die Eigentümerversammlung

1. Die Einberufung der Eigentümerversammlung

Nach § 24 Abs. 1 WEG ist mindestens einmal pro Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Das Recht zur Einberufung steht grundsätzlich dem Verwalter zu. Die Regelung ist allerdings abdingbar, d.h. das Recht zur Einberufung kann durch die Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung den Wohnungseigentümern oder dem Verwaltungsbeirat zugewiesen werden. Im Rahmen der geprüften Muster-Teilungserklärungen wurde die Regelung nicht geändert, sondern nur wie folgt ergänzt:

- a. Einberufung durch jeden Eigentümer, wenn eine Zustimmung der Eigentümer erforderlich ist
- b. Jederzeitige Einberufung durch jeden Eigentümer, wenn wichtiger Grund vorliegt
- c. Ersatzeinberufung durch 25% der Miteigentümer, wenn weder Verwalter noch Verwaltungsbeirat bestellt sind

zu a) Einberufung durch jeden Eigentümer, wenn Zustimmung der Eigentümer erforderlich ist

Die Einberufung der Eigentümerversammlung durch jeden Eigentümer korrespondiert mit der Regelung, dass Nutzungsänderungen des Sondereigentums von der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft abhängig gemacht werden (s. o.). Der einzelne Eigentümer, der die Nutzungsänderung begehrt, erhält so die Möglichkeit, sich diese Zustimmung zu verschaffen. Damit ergänzt diese Regelung die gesetzliche Einberufungsmöglichkeit in sinnvoller Weise. Die Regelungsvorschläge der entsprechenden Muster-Teilungserklärungen vom GdW und von Wurm sind in sich sinnvoll aufeinander abgestimmt.

Zu b) Jederzeitige Einberufung durch jeden Eigentümer, wenn wichtiger Grund vorliegt

Die von Wellkamp empfohlene Regelung ergänzt grundsätzlich die gesetzlichen Einberufungsmöglichkeiten in sinnvoller Weise. Nachteilig ist die Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffes des „wichtigen Grundes“, welcher der Auslegung bedarf und ggf. zu inflationären Einberufungen führen kann. In der konkreten Teilungserklärung steht die Regelung allerdings im Zusammenhang mit der Tatsache, dass die jährliche

Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht erforderlich ist und den Eigentümern gleichsam im Gegenzug das Einberufungsrecht aus wichtigem Grund eingeräumt wird, um notwendige Entscheidungen der Gemeinschaft herbeizuführen. (s. u.)

Der Verzicht auf die jährliche Eigentümerversammlung ist außerordentlich bedenklich. Die Eigentümerversammlung ist Ausdruck des primären Selbstverwaltungsrechts der Eigentümergemeinschaft, siehe § 21 WEG. Sie bildet das Forum für die Entscheidungen der Eigentümer. Zwar ist die Eigentümerversammlung entbehrlich, weil Entscheidungen auch im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen werden können. Diese sind allerdings nur als Vereinbarung aller Wohnungseigentümer möglich. Grundsätzlich ist die Eigentümerversammlung wichtig, weil sie die Eigentümer-gemeinschaft organisiert, den Gemeinschaftssinn bildet, den Diskurs ermöglicht und zur Entscheidungsfindung dient. Im Rahmen der Eigentümerversammlung müssen vorrangig auch der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung genehmigt werden. Die Versammlung ist also auch im Hinblick auf die Kontrollrechte der Eigentümer unentbehrlich. Die Einberufungsmöglichkeit durch jeden Eigentümer wird diese Nachteile nicht aufwiegen können, da diese auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt wird. Die Klausel ist daher in Gänze nachteilig und sollte nicht übernommen werden.

Zu c) Ersatzeinberufung durch 25% der Miteigentümer, wenn weder Verwalter noch Verwaltungsbeirat bestellt sind

Mit der Möglichkeit der Einberufung einer Eigentümerversammlung durch mehr als 25% der Miteigentümer in Fällen, in denen weder ein Verwalter noch ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – siehe Kreuzer -, kann eine Zeit der Handlungsunfähigkeit der Eigentümergemeinschaft überbrückt werden. Beim Ausfall des Verwalters besteht nur ein Sondereinberufungsrecht für den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden gemäß § 29 Abs. 3 WEG. Ist auch kein Beirat vorhanden, kann eine Versammlung nur durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer einberufen werden oder die Eigentümer müssten den beschwerlichen Weg über die Bestellung eines Notverwalters durch das zuständige Amtsgericht gehen.

Diese zwar selten auftretende, aber durchaus praxisrelevante Notsituation kann durch die vorliegende Überbrückungsregelung sinnvoll bewältigt werden.

2. Einladungsfrist

Die gesetzliche Einberufungsfrist muss gemäß § 24 Abs. 4 WEG mindestens eine Woche betragen. In der Praxis wird die Einladung übermäßig oft nur unter Einhaltung dieser kurzen Frist versandt. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und Reichweite der in der Versammlung zu treffenden Entscheidungen ist diese Frist häufig zu kurz.

So wird den Eigentümern z.B. die Möglichkeit genommen, sich durch vorherige Akteneinsicht selbst Kenntnis von der Richtigkeit der Jahresabrechnung zu verschaffen. Da es sich bei dieser Frist um eine Mindestfrist handelt, kann diese in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung verlängert werden. In den Muster-Teilungserklärungen von Wurm, GSW, Kersten/Bühling und Tzaschel wird die Frist auf 2 Wochen, im Münchener Vertragshandbuch auf 3 Wochen verlängert. Diese Regelungen sind äußerst begrüßenswert, da sie die Rechte und den Handlungsspielraum der Eigentümer erweitern.

3. Beschlussfähigkeit

Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Eigentümerversammlung nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten sind. Dieses Quorum muss während der gesamten Dauer der Versammlung vorhanden sein. Gegebenenfalls muss die Beschlussfähigkeit neu überprüft werden, wenn einzelne Eigentümer die Versammlung verlassen.

Hieraus ergeben sich in der Praxis häufig Probleme, da bei größeren Eigentümergemeinschaften die Feststellung der Beschlussfähigkeit schwierig oder die anwesenden Miteigentümer nicht die erforderlichen Miteigentumsanteile aufweisen können. In einigen Musterklärungen wird daher vom gesetzlichen Quorum abgewichen, was grundsätzlich zulässig ist (Bärmann/Pick/Merle, § 25 RN 84).

Eine Notwendigkeit zur Reduzierung des Quorums besteht hierfür jedoch nicht, da nach § 25 Abs. 4 WEG der Verwalter eine Ersatzversammlung einberufen kann, die jederzeit beschlussfähig ist, wenn in der Einladung darauf hingewiesen worden ist.

In den Muster-Teilungserklärungen wurden folgende abweichende Gestaltungen vorgefunden:

- Jederzeitige Beschlussfähigkeit nach entsprechendem Hinweis in Einberufung
- Jederzeitige Beschlussfähigkeit

Ziel beider Regelungsvarianten – siehe Münchener Vertragshandbuch, GSW; Seuß; Schöner/Stöber; Wellkamp; Kersten/Bühling; Rieke/Schmidt und Tzaschel - ist es, die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu vereinfachen. Beide Gestaltungen sind abzulehnen. Denn die Verwaltung erhält hiermit ein Instrument, mit dem sie durch „geschickte“ Terminlegung einen Großteil der Wohnungseigentümer von der Versammlung fernhalten und dennoch eine beschlussfähige Versammlung durchführen kann. Minderheitsbeschlüsse, die für einen Großteil der Wohnungseigentümer nachteilig sind, können ohne weiteres gefasst werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Hinweis auf die jederzeitige Beschlussfähigkeit kann diese Nachteile nicht ausgleichen.

Die gesetzliche Regelung stellt dagegen einen vernünftigen Kompromiss zwischen den Interessen der Eigentümer an ihrer Entscheidungskompetenz und dem Interesse des Verwalters an einer möglichst reibungslosen Verwaltung dar. Von der gesetzlichen Regelung sollte nicht ohne Not abgewichen werden.

4. Stimmrechtsverteilung

Nach der Vorschrift des § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Steht das Eigentum mehreren Personen gleichzeitig zu, können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben. Dieses so genannte Kopfzahlprinzip besteht unabhängig von der Zahl der Wohnungen und der Größe der Miteigentumsanteile. In einigen der Erklärungen wird von dieser gesetzlichen Regelung abgewichen. Folgende Gestaltungen wurden vorgefunden:

- a. Stimmrecht pro Wohnungseigentum
- b. Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen
- c. Stimmrechtsverteilung ist von der Eigentümergemeinschaft selbst festzulegen und zu beschließen. (GdW; Kreuzer, mit Stimmrechtsbeschränkung für Mehrheitseigentümer)

Grundsätzlich erscheint ein Abweichen vom Kopfzahlprinzip sachgerecht, da viele Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums nach den Miteigentumsanteilen abgerechnet werden. Ein Eigentümer mit einem hohen Miteigentumsanteil aber nur einer Stimme wäre bei diesem Abstimmungsverfahren benachteiligt. In diesem Fall ist es sachgerecht, den finanziell stärker belasteten Miteigentümern auch ein größeres Mitspracherecht einzuräumen. Problematisch sind die unter a. und b. genannten Regelungen - siehe Wurm, Seuß, GSW, Münchener Vertragshandbuch; Schöner/-Stöber; Kersten/Bühling und Tzaschel - nur dann, wenn ein Mehrheitseigentümer die Entscheidungen der Eigentümerversammlung im Alleingang bestimmen kann.

Hier müsste in der Gestaltung einer Teilungserklärung ein entsprechendes Korrektiv eingebaut werden. Beachtenswert erscheint vor diesem Hintergrund die Lösung von Kreuzer, wonach dem Mehrheitseigentümer, der mehr als 50% der Stimmrechte hält, das Stimmrecht entzogen wird. In der Konsequenz zwar viel zu weit gehend erscheint der Ansatzpunkt, eine Begrenzung der Stimmrechte für Mehrheitseigentümer vorzunehmen, gleichwohl sachgerecht und nachahmenswert.

5. Vertretungsregelungen

Grundsätzlich steht den Eigentümern die Wahl eines sie vertretenden Bevollmächtigten für die Eigentümerversammlung zu. Allerdings steht dieses Vertretungsrecht im Widerspruch zum Grundsatz, dass die Eigentümerversammlung nicht öffentlich ist. In einigen geprüften Muster-Teilungserklärungen wird daher eine Beschränkung der Stimmrechtsvollmacht auf Miteigentümer oder Verwalter vorgenommen, so bei Rieke/Schmidt, Wellkamp, Seuß, GdW, Münchner Vertragshandbuch. Diese Regelung ist grundsätzlich zulässig, siehe BGH NJW 1987, 650.

Der Vorteil dieser Regelung ist, dass nur mit der Sache vertraute Personen das Stimmrecht wahrnehmen können. Von Nachteil ist, dass ggf. der Gemeinschaft fremde, gleichwohl sachkundige Personen nicht teilnehmen können, z.B. Rechtsanwälte oder Bausachverständige. Dies kann in Fällen erkennbarer Streitigkeiten nachteilig sein, da die Eigentümer in diesem Fall in ihrer Entscheidungsfindung nur auf die sachlichen Feststellungen des Verwalters angewiesen sind. Obwohl diese Regelung nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit zulässig ist, stellt sie einen Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Sondereigentümers dar und ist deshalb grundsätzlich bedenklich.

In der Muster-Teilungserklärung von Rieke/Schmidt ist darüber hinaus eine obligatorische Vollmacht zur Wahrnehmung des Stimmrechts für den Verwalter vorgesehen, wenn ein Miteigentümer fehlt ohne ausdrücklich einen Vertreter bestellt zu haben. Diese Regelung ist aufgrund Ihres weitgehend Eingriffes in die Autonomie des Eigentümers unbedingt abzulehnen.

6. Protokoll

Grundsätzlich ist der Versammlungsleiter (regelmäßig der Verwalter) verpflichtet, eine Niederschrift der Versammlung zu fertigen und diese durch einen Wohnungseigentümer sowie ggf. den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates gegenzeichnen zu lassen, § 25 Abs. 6 WEG.

Aus dem Recht jedes Wohnungseigentümers zur Einsichtnahme des Protokolls ist der Anspruch abzuleiten, das Protokoll in Kopie zugesandt zu bekommen. Eine Frist ist hierfür im Wohnungseigentumsgesetz nicht vorgesehen. Deshalb ist der Verwalter lediglich verpflichtet, das Protokoll ohne schuldhaftes Zögern zu versenden. Dies führt in der Praxis ständig zu erheblichen Problemen, da sich die Zusendung des Protokolls verzögert, während die Anfechtungsfrist gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG bereits mit der Beschlussfassung zu laufen beginnt. Hierdurch geraten Eigentümer immer wieder unter erheblichen Zeitdruck, wenn sie Beschlüsse anfechten wollen. Denn zur Kenntnisnahme des Inhalts der Beschlüsse sind sie auf die Niederschrift der Versammlung angewiesen.

Lediglich die Muster-Teilungserklärung von Rieke/Schmidt sieht - zur Vermeidung dieser Schwierigkeiten - eine Frist von 2 Wochen zur Übersendung der Niederschrift vor. Alle anderen Muster-Teilungserklärungen weisen keine entsprechenden Vorgaben auf. Dabei hat sich die Aufnahme solch einer Regelung in Teilungserklärungen oder Gemeinschaftsordnungen im Sinne größerer Transparenz und verbesserter Kontrollmöglichkeiten in der Praxis bewährt.

12. Verwalter

1. Bestellung

Nach der Vorschrift des § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG hat die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter zu bestellen. Nach § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG ist die Bestellung auf maximal 5 Jahre befristet³.

Der teilende Eigentümer hat grundsätzlich die Möglichkeit, den Erstverwalter zu bestellen und im Rahmen der Teilungserklärung den Beststellungszeitraum festzusetzen (siehe BGH NZM 2002, 788,791). Dies ist zwar nicht empfehlenswert, wird aber regelmäßig praktiziert. Die geprüften Muster-Teilungserklärungen machen von dieser Befugnis in unterschiedlicher Weise Gebrauch.

Folgende Gestaltungen wurden vorgefunden:

- a. Erste Verwalterbestellung auf 5 Jahre vorgesehen
- b. Erste Verwalterbestellung auf 4 Jahre befristet mit Verlängerungsklausel
- c. Erste Verwalterbestellung auf 1 Jahr befristet
- d. Verwalterbestellung durch die zukünftige Eigentümergemeinschaft

Zu a. Erste Verwalterbestellung auf 5 Jahre vorgesehen⁴

Die Bestellung des ersten Verwalters auf einen Zeitraum von 5 Jahren – wie bei Bärmann/Seuß, Wurm, GSW und Tzaschel vorgesehen - trifft auf erhebliche Bedenken. In der Praxis zeigt sich allzu häufig, dass der Verwalter und der teilende Eigentümer persönlich oder geschäftlich verbunden sind. Da die Verwalterbestellung mit den Gewährleistungsfristen des § 634 BGB gleich läuft, führt dies in Fällen neu errichteter Immobilien häufig zu Interessenskollisionen beim Verwalter. Darüber hinaus erhält die Eigentümergemeinschaft einen fremdbestimmten Verwalter, an den sie über einen erheblichen Zeitraum gebunden ist. Meinungsverschiedenheiten oder fehlendes Vertrauen können allen Beteiligten die Zusammenarbeit daher zusätzlich erschweren.

Zu b. Erste Verwalterbestellung auf 4 Jahre befristet mit Verlängerungsklausel⁵

Eine Verkürzung der Frist auf 4 Jahre mit Verlängerungsklausel – so bei Wellkamp - führt im Ergebnis zu keiner erheblichen Verbesserung.

Zu c. Erste Verwalterbestellung auf 1 Jahr befristet

Wesentlich sachgerechter erscheint es daher, die Bestellung des ersten Verwalters auf ein Jahr zu befristen, siehe Niedernführ/Schulze. So ist gewährleistet, dass die Eigentümergemeinschaft nicht über Gebühr an einen fremdbestimmten Verwalter gebunden ist. Die Gefahr einer Interessenskollision des Verwalters aufgrund einer Bestellung durch den Bauträger ist so ebenfalls ausgeschlossen. Die Frist von 1 Jahr kann im Einzelfall allerdings zu kurz bemessen sein, da der erste Verwalter die Verwaltung aufbauen muss. Eine Frist von 2 – 3 Jahren für die Erstbestellung des Verwalters dürfte daher den Interessen aller Beteiligten gerecht werden.

Zu d. Verwalterbestellung durch die zukünftige Eigentümergemeinschaft

Die Variante, der Eigentümergemeinschaft die Wahl des Verwalters zu belassen - wie bei GdW, Seuß und Rieke/Schmidt vorgesehen -, entspricht der Rechtsstellung der Eigentümergemeinschaft und ist daher unbedingt zu begrüßen.

³ Im Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, das am 14.12.2006 vom Deutschen Bundestag beschlossen wurde, ist hier eine Neuregelung vorgesehen, die im Rahmen dieser Studie nicht berücksichtigt werden konnte. Danach ist die Bestellung des ersten Verwalters nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens 3 Jahre zu befristen.

⁴ Siehe Fußnote 3

⁵ Siehe Fußnote 3

2. Die Kompetenzen des Verwalters

In einigen Muster-Teilungserklärungen werden dem Verwalter - über den Katalog der Regelungen in den §§ 27 und 28 WEG hinaus - weitere Kompetenzen zugewiesen.

Folgende Gestaltungen wurden vorgefunden:

- Verwalter kann Verträge mit Dritten in eigenem Namen abschließen, siehe GdW und Tzaschel.
- Zugangsrecht nach vorheriger Ankündigung, zu finden bei GSW und Niederrühr/Schulze
- Einseitiges Kündigungsrecht des Verwaltervertrages durch den Verwalter – bei der GSW
- Auswahl von Versicherungsgesellschaften durch Verwalter, vorgeschlagen von Kersten/Bühling
- Regelung des allgemeinen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums liegt im Ermessen des Verwalters, siehe Kreuzer.

All diesen Gestaltungen ist gemein, dass versucht wird, durch Übertragung weiterer Kompetenzen auf den Verwalter die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu vereinfachen. Alle Regelungen sind zwar zulässig, gleichwohl nicht ratsam. Sämtliche Gestaltungen greifen ohne Not in die Entscheidungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft ein und sind daher keine erforderlichen Ergänzungen zu den gesetzlichen Regelungen.

13. Verkäufer- bzw. Erwerberhaftung bei Hausgeldrückständen

Bei einer Rechtsnachfolge im Sondereigentum - z.B. nach dem Weiterverkauf einer Wohnung - stellt sich die Frage, welcher der Sondereigentümer – also Verkäufer oder Käufer - für die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums haftet. Die Beantwortung dieser Frage ist kompliziert. Grundsätzlich haftet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung im Grundbuch eingetragen ist. Die Fälligkeit wird durch die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft über Wirtschaftplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlage bestimmt. Findet die Eigentumsumschreibung während des laufenden Wirtschaftsjahres statt, haftet der Alteigentümer für die laufenden Zahlungen bis zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung. Der neue Eigentümer haftet ab diesem Zeitpunkt. Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Saldo, haftet der Alteigentümer für die Differenz zwischen den Sollzahlungen und den Ist-Zahlungen bis zum Eigentumsübergang. Der neue Eigentümer haftet für den noch verbleibenden, geforderten Restbetrag, den der Alteigentümer nach der Eigentumsumschreibung nicht mehr zu verantworten hat.

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Alteigentümer ihre Schulden bei der Eigentümergemeinschaft nicht begleichen. Diesem Problem versuchen mehrere der geprüften Muster-Teilungserklärungen durch eine Änderung der Haftungsvorschriften zu begegnen.

Folgende Gestaltungen wurden vorgefunden:

- Gesamtschuldverhältnis für bestehende Verbindlichkeiten zwischen den Sondereigentümern – Regelungsvorschlag bei Seuß und der GSW
- Erwerberhaftung für Hausgeldrückstände - Regelungsvorschlag bei Kersten/Bühling

Beide Regelungen stoßen auf erhebliche Bedenken, da sie in die Rechtsverhältnisse des Sondereigentums eingreifen. Sie sind zwar im Rahmen der Vertragsfreiheit zulässig, keinesfalls aber empfehlenswert.

14. Hausgeldzahlungen

In einigen der geprüften Muster-Teilungserklärungen fanden sich Regelungen, die den Zahlungsverzug bei Hausgeldern begründen bzw. sanktionieren sollen.

Folgende Regelungen wurden vorgefunden:

- a) Entziehung des Wohnungseigentums bei Verzug der Hausgeldzahlung
- b) Zwangsvollstreckungsunterwerfung bei Zahlungsverzug
- c) Aufrechnungsverbot gegen Hausgeldzahlung
- d) Erhöhter Verzugszinssatz
- e) Keine Verpflichtung zu Rückzahlung von Überschüssen

Zu a) Entziehung des Wohnungseigentums bei Verzug der Hausgeldzahlung

Die Entziehung des Wohnungseigentums ist eine außerordentlich schwerwiegende Sanktionierung eines Fehlverhaltens. Nach der Vorschrift des § 18 Abs. 1 WEG kommt die Entziehung nur in Betracht, wenn ein Eigentümer seine Pflichten so schwerwiegend verletzt, dass den Miteigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Nach § 18 Abs. 2 WEG ist dies dann der Fall, wenn sich ein Eigentümer mit einem Betrag in Verzug befindet, der drei Prozent des Einheitswertes seiner Wohnung übersteigt und länger als drei Monate aussteht. Der Katalog des § 18 Abs. 2 WEG kann erweitert werden.

Die in den Muster-Teilungserklärungen von Wurm, GSW und Tzaschel (hier nach 3 geschuldeten Hausgeldraten) vorgeschlagenen Klauseln sind daher grundsätzlich zulässig, stoßen allerdings auf erhebliche Bedenken. Insbesondere ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt. Die Eigentümergemeinschaft muss zuerst weniger einschneidende Maßnahmen treffen, bevor eine Entziehung des Eigentums zulässig sein wird. Hierzu gibt es keine Aussagen in den Muster-Teilungserklärungen. Von solchen Regelungen in Teilungserklärungen ist daher aufgrund des Verstoßes gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz abzuraten.

Zu b) Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Von entsprechenden Regelungen – vorgeschlagen bei GSW oder Kreuzer - ist unbedingt abzuraten, auch wenn sie nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit zulässig sind.

Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung ermöglicht es dem Verwalter, durch eine einfache schriftliche Mitteilung an den Notar über eventuelle Zahlungsrückstände eine vollstreckbare Ausfertigung zu erlangen. Eventuell berechnete Einwendungen des Eigentümers werden nicht geprüft oder berücksichtigt.

Der Verwalter kann dann unmittelbar vollstrecken lassen, also in das gesamte Vermögen des betroffenen Eigentümers eingreifen, um den geschuldeten Betrag zu erhalten. Der Wohnungseigentümer ist gezwungen, sich – im Unrechtsfall - gegen die Vollstreckung im Wege der Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 767 ZPO zu verteidigen. Zu diesem Zeitpunkt sind allerdings Beschlagnahmen oder Eintragungen von Zwangshypotheken bereits erfolgt. Darüber hinaus können weitere Zwangsmaßnahmen ausgelöst werden, z.B. eine Kreditkündigung. Die Banken sind dazu in dem Moment berechtigt, in dem die wirtschaftliche Zuverlässigkeit des Kreditnehmers in Frage steht. Dies ist – so sehen es viele Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Banken vor - immer dann der Fall, wenn die Bank von einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme gegen den Kreditnehmer erfährt.

Der gesetzliche Regelfall sieht vor, daß der Verwalter sich einen Titel verschaffen muss. Zu diesem Zweck muss er darlegen und beweisen, dass sich der Eigentümer in Zahlungsverzug befindet. Dies ist immer dann nicht der Fall, wenn der Eigentümer be-

rechtigte Einwendungen gegen die Hausgeldforderung geltend machen kann. Durch die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung ver gibt der Eigentümer alle seine Rechte und handelt sich im Verzugsfall erhebliche Schwierigkeiten ein. Von der Aufnahme solch einer Regelung in Teilungserklärungen ist daher unbedingt abzuraten.

Zu c) Aufrechnungsverbot gegen Hausgeldzahlung

Auch ein Aufrechnungsverbot – in den Teilungserklärungen von Rieke/Schmidt und Tzaschel enthalten - stößt auf erhebliche Bedenken. Grundsätzlich sind Aufrechnungsverbote z.B. in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nur zulässig, wenn diese auf strittige oder nicht rechtskräftig festgestellte Forderungen beschränkt werden. Diese Einschränkung wird in den untersuchten Muster-Teilungserklärungen zwar vorgenommen, so dass die Regelungen grundsätzlich zulässig sind. Gleichwohl stellen sie einen erheblichen Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Eigentümers dar und sind deshalb abzulehnen.

Zu d) Erhöhter Verzugszinssatz

Die Regelung bei Seuß und Kreuzer ist ohne weiteres zulässig und gut geeignet, das Verhalten des schuldhaft säumigen Eigentümers ausreichend zu sanktionieren ohne den Eigentümer, der berechnigte Einwendungen gegen die Forderungen erhebt, zu benachteiligen. Vorgeschlagen werden bei Seuß 7% Verzugszinsen und bei Kreuzer 8% über den Basiszinssatz.

Zu e) Keine Verpflichtung zur Rückzahlung von Überschüssen

Diese Regelung - von Rieke/Schmidt vorgetragen - ist bedenklich, da sie für die Eigentümer einen erheblichen Eingriff in ihre Rechtsposition darstellt. Die Regelung dient dazu, die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu verbessern. Demgegenüber werden die Eigentümer finanziell stärker belastet, als es ihrem Anteil an den Lasten und Kosten entspricht. Die Regelung steht damit auch im Widerspruch zum Grundsatz des § 16 Abs. 2 WEG. Die Regelung trifft somit auf erhebliche Bedenken hinsichtlich ihrer Zulässigkeit und ist darum abzulehnen.

Liste der geprüften Musterteilungserklärungen

Bärmann, Johannes/Seuß, Hanns	Praxis des Wohnungseigentums, 4 Auflage, München 1997 (im Text zitiert als Bärmann/Seuß)
Bartsch, Michael u. a.	Münchener Vertragshandbuch Bd. 6, 5. Auflage München 2003 (zitiert als: Münchner Vertragshandbuch)
GDW, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen e.V.	Muster-Teilungserklärung, Berlin 1994
GWS Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Muster-Teilungserklärung. Kostenloser download unter www.easywohnpkauf.de , Stand 2006, (zitiert als: GWS)
Janolaw AG	Muster-Teilungserklärung nach § 8 WEG, Kostenpflichtiger download unter www.janolaw.de , Stand Januar 2006
Kersten, Fritz/Bühling, Selmar Bartenbach, Kurt	Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit 21. Auflage, Köln 2001 (zitiert als: Kersten/Bühling)
Kreuzer, Dr. Heinrich	Die Gemeinschaftsordnung nach dem WEG, Köln 2005, (Zit.: Kreuzer)
Niedenführ, Werner/Schulze, Hans-Jürgen	Handbuch und Kommentar zum WEG 6. Auflage 2002, (zitiert als: Niedenführ/Schulze)
Rieke, Olaf/Schmid, Michael	Kompaktkommentar Wohnungseigentumsgesetz 1. Auflage, Köln 2006, (zitiert als: Rieke/Schmid)
Schöner, Hartmut/Stöber, Hurt	HRP- Handbuch der Rechtspraxis – Grundbuchrecht 13. Auflage, München 2004, (zitiert als: Schöner/Stöber)
Seuß, Hanns	Die Eigentumswohnung, 10. Auflage, München 2005
Tzaschel Hans-Ulrich	Die Teilungserklärung nach dem WEG, Heidelberger Musterverträge Bd. 66, 3. Auflage, Heidelberg 2005 (zitiert als: Tzaschel)
Wellkamp, Ludger	Rechtshandbuch Wohnungseigentumsrecht 1. Auflage, Berlin 1998, (zitiert als: Wellkamp)
Wurm, Carl (Hrsg.)	Das Rechtsformularbuch, 14. Auflage München 1998, (zitiert als: Wurm pp.)

Literaturverzeichnis

- 1.) Bärmann, Johannes/
Pick, Eckhart/Merle, Werner Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 9. Auflage,
München 2003
- 2.) Köhler, Wilfried/Bassenge, Peter Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht,
1. Auflage, Köln 2004
- 3.) Müller, Horst Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage,
München 2004
- 4.) Palandt, Heinrich u. a. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch,
65. Auflage, München 2006
- 5.) Röll, Ludwig/Sauren, Marcel Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter,
8. Auflage, Köln 2002
- 6.) Zöllner, Richard u. a. Zivilprozessordnung, Kommentar, 25. Auflage, Köln
2004

Abkürzungsverzeichnis

BayObLG	Bayerisches oberstes Landgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshof in Zivilsachen
GBO	Grundbuchordnung
HeizkVO	Heizkostenverordnung – Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
KG	Kammergericht Berlin
LS	Leitsatzentscheidung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Rechtssprechungs-Report
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauer- wohnrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

Tabellarische Auswertung der Muster-Teilungserklärungen

1. Kurzformen (ohne Gemeinschaftsordnung)

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
1.	Wurm, Carl pp.	Juristen	Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen (MEA)	Nur Unterschriftsbeglaubigung	Nur Mindestanforderungen
	Das Rechtsformularbuch		Verbrauchskosten nach Messgerät	Nur Bezugnahme auf Eigentümergeinschaft (= EG)	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	14. Auflage Köln 1998		Heizkosten: 70% nach Verbrauch : 30% nach Wohnfläche	Instandhaltungspflicht der Sondernutzungsrechte (= SNR) an Berechtigten	Keine Zielsetzung
			Einberufung der Eigentümerversammlung (= EV)		
			durch Bevollmächtigten		
			Stimmrecht pro Sondereigentum		
2.	Bärmann/Seuß	Juristen		Nur Unterschriftsbeglaubigung	Nur Mindestanforderungen
	Praxis des Wohnungseigentums		Kostenverteilung nach MEA	obligatorische Zustimmung VW zur Veräußerung	Mittlere Verständlichkeit
	4. Auflage München 1997		Heizkosten nach HeizkVO		für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
			Verwaltungskosten nach Sondereigentum (= SE)	Bestellung Erstverwalter auf 5 Jahre	
			Stimmrecht pro Wohneinheit		
3.	janolaw (Hrsg.)	Allgemein			enthält nur die Teilung des Grundstücks und Zuweisung zum SE

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
	Muster-Teilungserklärung				
	kostenpflichtiger download				Keine Zielsetzung
	Stand Januar 2006				
2. Langformen mit Gemeinschaftsordnung					
1.		Juristen	Kosten nach MEA	Nur Unterschriftsbeglaubigung	Schwere Verständlichkeit
	Wurm, Carl pp.		Kostenverteilung vorangig nach Messgeräte	Nutzungsbestimmung für Sondereigentum	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Das Rechtsformularbuch		Heizkosten nach HeizkVO	Bauliche Veränderung nur mit obligatorischer Zustimmung der EV	Zielsetzung:
	14. Auflage Köln 1998			Bauliche Veränderung am SE nur mit obligatorischer Zustimmung des Verwalters (VW) oder der EV	Verwaltungsvereinfachung
			Einberufung der Versammlung durch jeden Eigentümer,	obligatorische Zustimmung des VW zur Veräußerung	Vorrang der Verfügungsbefugnis des SEigt.
			wenn Zustimmung der EV erforderlich	oder Ersetzung durch 2/3 Mehrheit EV	
			Ladungsfrist EV 2 Wochen	Glasschäden im Bereich des SE durch Sondereigentümer zu beseitigen	
			Stimmrecht nach MEA	Entziehung des WE bei Verzug mit laufenden Kosten	
				Bestellung Erstverwalter auf 5 Jahre	
				Erläuterung Gemeinschafts-/Sondereigentum	
				Öffnungsklausel für Zuweisung SNR	
				Instandhaltung des SNR durch Berechtigten.	
				Hausordnung durch Beschluss der EV	
				Öffnungsklausel (= ÖK) für Gebrauchsregelung	
				ÖK für Nutzungsregelung	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
2.	Bartsch, Michael	Juristen	Kosten nach MEA	Zustimmung VW für gewerbliche Nutzung.	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Münchener Vertrags- handbuch, Band 6		Änderung Kostenverteilungsschlüssel durch 2/3 Mehrheit EV	Zustimmung VW bei Veräußerung	Zielsetzung:
	München 2003		Ladungsfrist für EV 3 Wochen	Beurkundung vorgesehen	Verwaltungsvereinfachung
			Stimmrecht nach MEA	Erläuterung Gemeinschafts-/Sondereigentum	
			Heizkosten 60% nach Verbrauch : 40% nach Wohnfläche		
			Vertretung in EV nur durch Miteigen- tümer (= ME) oder VW		
			Beschlussfähigkeit jederzeit nach Hinweis in Ladung		
3.	GdW	Allgemein	Differenzierte Verteilungsschlüssel	obligatorische Zustimmung VW zur gewerbli- chen Nutzung	Unterscheidung Teilungsver- trag § 3 WEG - TE gem. § 8 WEG
	Muster- Teilungserklärung		Änderung Kostenverteilungsschlüssel durch 3/4 Mehrheit der EV	Gesamtschuld für Verbindlichkeiten	Hinweis auf BU/Ubegl.
	Berlin 1994			bei Veräußerung	Hinweis auf § 30 WEG
			Einberufung der Versammlung durch jeden Eigentümer,	Verpflichtung Erwerber zur Zahlung	für Verwendung durch Ziel- gruppe geeignet
			Wahlfreiheit für Stimmrecht	von Rückständen	weitgehend Verbraucherfreund- lich
			Beschlussfähigkeit EV jederzeit	VW kann Verträge in eigenen Namen schließen	Zielsetzung:
			Vertretung in EV nur durch Miteigen- tümer (= ME) oder VW	VW ist von § 181 BGB befreit	Schutz der wirtschaftl. Gemein- schaftsinteressen
				Erläuterung Gemeinschafts-/Sondereigentum	angemessene Kostenverteilung

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
				Keine Auseinandersetzung Rücklage	Vorrang der Verfügungsbefugnis des SEigt.
				Hausordnung durch Beschluss der EV	
				Entnahme IR für andere Zwecke nur mit einstimmigen Beschluss EV	
				Wahlfreiheit für Dauer der Bestellung des Erstverwalters	
				Abnahme Gemeinschaftseigentums (= GE) durch vereidigten Sachverständigen	
				Instandhaltung am GE im Bereich des SE durch Sondereigentümer	
4.	Seuß, Hanns	Allgemein		Gesamtschuld für Verbindlichkeiten	Mittlere Verständlichkeit
	Die Eigentumswohnung		Betriebskosten gemäß II. BerVO nach MEA	Verpflichtung Erwerber zur Zahlung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	10. Auflage München 2005		Instandhaltungsrücklage nach MEA	Bauliche Veränderung nur mit Zustimmung VW	weitgehend verbraucherfreundlich
			Heizkosten nach HeizkVO	Glasschäden im Bereich des SE durch Sondereigentümer zu beseitigen	Ziesetzung.
			Nutzungsentgelt wird nicht verteilt	Verzugszins = 7% über Basiszins	Schutz der wirtschaftlichen Gemeinschaftsinteressen
			Änderung Kostenverteilungsschlüssel durch 3/4 Mehrheit der EV nach MEA	Beirat für 1 Jahr bestellt, Wiederwahl möglich	angemessene Kostenverteilung
				Abnahme des GE durch 3 gewählte Vertreter	Verwaltungsvereinfachung
			Stimmrecht pro Wohneinheit	Hausordnung durch Beschluss der EV	
			Beschlussfähigkeit EV jederzeit	Erläuterung Gemeinschafts-/Sondereigentum	
			Vertretung in EV nur durch Miteigentümer (= ME) oder VW	Keine Auseinandersetzung Rücklage	
				Instandhaltung am GE im Bereich des SE durch Sondereigentümer	
				Keine Entnahme aus Instandhaltungsrücklage (= IR) zu anderen Zwecken	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
				Wahlfreiheit für Dauer der Bestellung des Erstverwalters	
5.	GSW	Allgemein	Kosten nach MEA	Hausordnung enthalten	nicht zur Verwendung Dritter vorgesehen
	Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH		Änderung des Kostenverteilungsschlüssel durch Beschluss der EV	Zustimmung VW zur Veräußerung kostenpflichtig	nicht zielgruppengerecht
	Heerstr. 24		Heizkosten 50% nach Verbrauch : 50% nach Wohnfläche	Beurkundung vorgesehen	weitgehend verbraucherfeindlich
	14052 Berlin		Stimmrecht pro Wohneinheit	Abnahme des GE durch 3 gewählte Vertreter	Zielsetzung:
	kostenloser download		Ladungsfrist EV 14 Tage	Zugangsrecht VW nach Anmeldung	Verwaltungsvereinfachung
	Stand Januar 2006			Entziehung WE bei Zahlungsverzug	
				Vorbehalt Betrieb Kabel für teilenden Eigentümer	
				mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit	
				Vorbehalt für Wärmelieferant mit Grunddienstbarkeit	
				Einseitiges Kündigungsrecht für VW	
				Zwangsvollstreckungunterwerfung für Wohngeldzahlung	
6.	Schöner/Stöber	Juristen	Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Handbuch der Rechtspraxis - Grundbuchrecht		Heizkosten: 70% nach Verbrauch : 30% nach Wohnfläche	obligatorische Zustimmung VW für Durchbruch durch GE	weitgehend verbraucherfreundlich
	14. Auflage München 2004		Änderung Kostenverteilungsschlüssel durch 3/4 Mehrheit der EV	Beurkundung vorgesehen	
			Stimmrecht nach MEA	Einfriedung für SNR geregelt	
			freie Bevollmächtigung in EV	Anbringung von Markisen u.ä. mit Zustimmung EV	
			EV jederzeit beschlußfähig	Weitergehende Versicherungen vorgesehen	
				Objekttrennung	
				Wahlrecht für Dauer der Verwalterbestellung	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
7.	Wellkamp	Juristen &	Verteilung der Verwaltungskosten nach WE	Nur Unterschriftsbeglaubigung	Weitgehend nicht verbraucherorientiert
	Rechtshandbuch Wohnungseigentumsrecht	Allgemein	Heizkosten nach HeizkVO	Nutzungsbeschränkung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Berlin 1998		Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	
			Keine jährliche EV	Zustimmung des VW zu Vermietung	Verwaltungsvereinfachung
			Jederzeitige Einberufung durch jeden Miteigentümer (= ME) möglich,	Zustimmung VW bei Veräußerung	
			wenn wichtiger Grund vorliegt	Bestellung des Erstverwalters auf 4 Jahre mit Verlängerungsoption	
8.	dito	dito	Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	Nur Unterschriftsbeglaubigung	Weitgehend nicht verbraucherorientiert
	Langform			Unklare Definition Gemeinschafts-/Sondereigentum	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
			Stimmrecht nach Kopfzahl	Vertretung in EV nur durch VW oder and WE	
			EV jederzeit beschlußfähig	obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	Verwaltungsvereinfachung
				Wahlrecht für Dauer der Verwalterbestellung	
				VW-Bestellung mit Verlängerungsklausel	
				Kein Hinweis auf gesetzliche Höchstfrist	
				Hausordnung kann durch VW aufgestellt werden	
9.	Niedernführ/Schulze	Juristen	Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Handbuch u. Kommentar zum WEG		Änderung Kostenverteilungsschlüssel durch 3/4 Mehrheit der EV	Zustimmung VW bei Veräußerung	Ausgewogenes Verhältnis GE - SE

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
	6. Aufl 2002, München		Verwaltungskosten nach MEA	Beseitigung von Glasschäden im SE durch Sondereigentümer	
			Wirtschaftsjahr entspricht nicht dem Kalenderjahr	Anbringung von Markisen o.ä. nur mit Zustimmung VW	
			HK und WW voll nach Messung	Besichtigungsrecht des VW	
				Aufrechnungsverbot	
				Beurkundung vorgesehen	
				Hausordnung durch Beschluss der EV	
				Entnahme aus IR zu anderen Zwecken	
				einstimmiger Zustimmung EV	
				Weitergehende Versicherungen	
				Bestellung Erstverwalter auf 1 Jahr	
				obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	
10.	Kersten/Bühling	Juristen	Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	Voreigentümer vertritt Erwerber bis Umschreibung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Formularbuch u. Praxis		Heizkosten (= HK) u. Warmwasser (= WW) nach HeizkVO	Erwerber haftet auf Hausgeld-Rückstände	
	der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG)			Glasschäden im Bereich des SE durch Sondereigentümer zu beseitigen	Vorrang der Verwaltungvereinfachung
	21. Auflage München 2001			Entnahme aus IR durch VW ohne Zustimmung der WE möglich	
			EV jederzeit beschlußfähig	Eigentümergeinschaft-Konten auf Namen des Verwalters	
			Frist für Einladung zur EV = 2 Wochen	Erweiterung d. VW-Befugnisse: Nachbarrecht	
			freie Vertretung in EV	Beurkundung vorgesehen	
			Stimmrecht nach MEA	Bauliche Veränderungen im SE nur mit VW-Zustimmung zulässig	
			Ausschlußrecht gegen säumige Miteigentümer	wenn Tragwerk berührt wird	
				Bauliche Veränderungen im Außenbereich mit einfacher Mehrheit der EV	
				Anbringung von Markisen o.ä. nur mit Zustimmung VW	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
				Recht zum Ausbau des Dachbodens für SNR-Berechtigten	
11.	Rieke/Schmid	Juristen	Heizkosten nach HeizkVO	Nur Unterschriftsbeglaubigung	Differenzierung Mehrhausanlagen
	Kompaktkommentar WEG		Definierter Kostenverteilungsschlüssel	Gestaltungsregelung für Gärten	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Köln 2006		Verwaltungskosten nach WE	Nutzungsbeschränkung für Gärten	Ausgewogenes Verhältnis SE/GE
			Änderung Kostenverteilungsschlüssel durch 3/4 Mehrheit der EV	Obligatorische Vollmacht VW für abwesende ME ohne Vertreter	Verwaltungsvereinfachung
			Definition Jahresabrechnung	Zustimmung VW bei Veräußerung	
				Entnahme bis def. Höchstbetrag durch VW mit Zustimmung des VWBer	
			Keine Pflicht zur Rückzahlung überschüssiger Hausgelder	Aufrechnungsverbot	
				Verbot ZBR	
			EV jederzeit beschlussfähig	Verwaltungsbeirat (= VWB) = 3 Mitglieder	
			Vertretungsbeschränkung EV		
			Frist für Protokoll der EV	Definierte Nutzungsänderungen jederzeit zulässig	
				obligatorische Zustimmung VW für Schilder	
				Recht zum Ausbau des Dachbodens für SNR-Berechtigten	
				Gesamtschuld von Erwerber/Veräußerer für Rückstände	
				Zweckwidrige Entnahme IR nur mit Zustimmung aller ME	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
				Wahlfreiheit für Dauer der Bestellung des Erstverwalters	
				Hinweis gesetzliche Höchstdauer für VW-Bestellung	
				Konto auf Namen der Eigentümergemeinschaft	
				VWB unbefristet gewählt	
12.	Tzaschel	Allgemein	Objektbezogene Abrechnung bei mehreren Häusern	Nur Unterschriftsbeglaubigung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Teilungserklärung nach dem WEG		Verwaltungskosten nach WE	Nutzungsregeln in Hausordnung	sehr konkrete Regelungen für einzelne Nutzungen (Garten, Musik etc.)
	Heidelberger Musterverträge Bd. 66		Heizkosten: 70% nach Verbrauch : 30% nach Wohnfläche	obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	umfangreiche Erläuterungen zu Sinn und Zweck der Regelung
	3. Auflage 2005		Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	Zustimmung VW bei Veräußerung	Vorrang der Gemeinschaftsinteressen
				Glasschäden im Bereich des SE durch Sondereigentümer zu beseitigen	
			Ladungsfrist EV 2 Wochen	Besichtigungsrecht des VW mit Anmeldung	
			Hinweis auf Beschlussfähigkeit	Aufrechnungsverbot	
			Stimmrecht nach MEA	Erweiterung Entziehung des Wohnungseigentums (= WE) : 3 Monate Verzug mit 3 Raten	
			EV jederzeit beschlussfähig	Bestellung Erstverwalter auf 5 Jahre	
				Erweiterung Verwalterbefugnisse: Verträge in eig. Namen	
				Hausordnung durch VW, Zustimmung EV erforderlich	
				Gartenutzung teilweise vorgeschrieben	
				Grillverbot	
				Belastungen in Grundbuch Abt. II u. III vorgesehen.	
					0

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
				Zweckfremde Entnahme aus IR nur mit Zustimmung aller WE	
				Bauliche Veränderungen durch Beschluss der EV	
				Anbringung von Markisen o.ä. nur mit Zustimmung VW	
				Hundehaltung nur Zustimmung VW	
				Musizieren eingeschränkt	
13.	Kreuzer, Heinrich	Allgemein	Heizkosten: 70% nach Verbrauch : 30% nach Wohnfläche	obligatorische Zustimmung VW zur Nutzungsänderung	für Verwendung durch Zielgruppe geeignet
	Die Gemeinschaftsordnung		Verbrauchskosten möglichst nach Verbrauch	Verpfl zu Gründung einer Vermietergesellschaft	umfassende Regelung vieler Eventualfälle
	nach dem WEG		Kostenverteilungsschlüssel nach MEA	zwecks Anpassung Mieten	Für diverse Nutzungszwecke angepasst
	RWS Vertragsmuster Bd. 38		Objektbezogene Kosten für Sondereigentümer	Ausschüttung Mieten nach Wohnflächen	Fakultative Konkurrenzschutzklausel
	1. Auflage Köln 2005		Anpassung Kostenverteilungsschlüssel durch VW bei Nutzungsänderung		Mehrere Regelungsvarianten aufgeführt mit entsprechendem Kostenverteilungsschlüssel
				Pflicht zur Bestellung Mietverwaltung	umfangreiche Erläuterungen zu Sinn und Zweck der Regelung
			Einberufungsrecht für alle ME wenn mehr als 25%	Vorbehalt für BT, SNR zu begründen	Sonderregelung für Mehrhausanlagen
			der MEA vertreten und wenn weder VW noch VWB	Vorkaufsrecht nach MEA	
			vorhanden	Zwangsvollstreckungsunterwerfung oder Bürgschaft durch Erwerber	Ausgewogenes Verhältnis GE/SE
			Varianten für Stimmrechtsverteilung	gegenüber der Eigentümergemeinschaft	
			Ausschluß des Stimmrechts, wenn 1 ME mehr	Zustimmung VW bei Veräußerung	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
			als 50% der MEA hält	Regelung des allgemeinen Gebrauch durch VW-Ermessen	
				Verzugszins = 8% über Basiszins	
				Leistung an Erfüllungs Statt steht Verzug gleich !	
				Zustellung an Bewohner des SE genügt für Zustellung an SEigt.	
					0
				Heizkörper stehen im GE	
				Nutzung wählbar	
				Zeitweise Nutzungsänderung zulässig	
				SNR definiert, ebenso Rechte und Pflichten	
				Definition der Nutzung Kellerraum	
				Definition der Nutzung Stellplätze	
				Veräußerung und Vermietung nach Anzeige an Vw	
				Instandhaltung des GE im Bereich des SE durch Sondereigentümer.	
				Zutrittsrecht nur bei notwendiger Instandhaltung	
				Hausordnung durch EV	
				Obligat. Zustimmung der WE zur Verbrauchserfassung	
				Haftung des Erwerbers für Rückstände nicht empfohlen	
				obl Zustimmung zu baul. Veränderungen im SE	
				Bauliche Veränderungen im GE durch Beschluss EV	
				obligatorische Zustimmung VW zu Zusammenlegung	
				Alternative Fassung für Unterteilung	

	Herausgeber	Zielgruppe	Kostenverteilung / Stimmrecht	Bemerkenswert	Bemerkungen
				Rechtsvertretung durch VW nur mit Beschluss EV	
				Verfügungsbefugnis VW kann von Beschluss abhängig sein	
				Schiedsklausel	
				Öffnungsklausel für Schiedsklausel mit 3/4 Mehrheit der EV	
				Schiedsklausel für VW möglich	
				Schlichtung durch VW-Beirat vorgesehen	

