

Lektion 2

Wohnungseigen- tumsgesetz WE-Gemeinschaft



Lektion 2

Das Wohnungseigentumsgesetz

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das Wohnungseigentumsgesetz aus der Sicht der Wohnungseigentümer

Inhalte:	Seite
Einleitung	39
1. Begriffe des Wohnungseigentums	41
2. Begründung von Wohnungseigentum	42
2.1 Teilung nach § 8 WEG	42
2.2 Die Teilungserklärung	45
2.3 Tausendstel-Berechnung	44
2.4 Der Aufteilungsplan	46
2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang	47
2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	49
3. Aufbau und Struktur des WEG	50
3.1 Systematik des WE-Gesetzes	50
3.2 Dispositive Regelungen	51
3.3 Unabdingbare Normen	52
4. Gesetzliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung	59
5. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	63
6. Das Klagerecht des Wohnungseigentümers	68
7. Sonstige Rechte: Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	69

Einleitung

Bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen geht es im Kern um das Wohnungseigentumsgesetz. Es wurde 1951 geschaffen und erstmals nach 56 Jahren, nämlich 2007 „novelliert“ und zwar dahingehend, dass die Eigentümergemeinschaft rechtlich von der bisherigen Orientierung zum Vereinsrecht nun in Richtung zum Gesellschaftsrecht verändert wurde. Sie kann nun ähnlich wie eine GmbH oder Aktiengesellschaft ebenfalls Rechte besitzen, vor Gericht klagen und auch selbst verklagt werden. Der Verwalter ist nun in eine Position ähnlich wie ein Geschäftsführer gerückt und die Verantwortung ist damit allerdings auch deutlich gestiegen.

Diese Lektion bezieht sich im Kern auf den 2. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und beinhaltet vor allem die *Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer* unter Einbeziehung der Verwaltung aus der *Sicht der Eigentümer*, welche rechtlich die Auftraggeber bzw. die Kunden einer Verwaltung sind.

Zugleich aber ist diese Lektion eine Gesamtdarstellung des Wohnungseigentumsrechts, ein „roter Faden“ durch dieses Gesetz mit dem Ziel, Ihnen einen Überblick und Einblick über die rechtliche Struktur des Gesetzes zu geben.

Die nachfolgenden Lektionen bauen auf dieser Lektion auf, das heißt, wir steigen immer tiefer in weitere Einzelheiten ein. Allerdings kann man nicht auf alle Einzelheiten eingehen. Eine Verwaltung steht „mitten im Leben“ und so, wie es im Leben viele unterschiedliche Menschen und Situationen gibt, sind auch Wohnanlagen unterschiedlich. (Das macht auch einen gewissen Reiz einer Verwaltung aus.) Auch allgemeine Büroarbeiten werden nicht behandelt, sondern deren Kenntnis vorausgesetzt.

In den vergangenen 65 Jahren seit Bestehen des Gesetzes hat es natürlich sehr viele Gerichtsprozesse gegeben. Auch werden Sie in der Praxis feststellen, dass es in vielen Wohnanlagen einen Eigentümer gibt, der „grundsätzlich dagegen ist“ und Streit herbeiführt. Wir behaupten allerdings: auch unfähige Verwaltungen provozieren oft die Eigentümer durch unklare und offensichtlich falsche Beschlüsse oder Handlungsweisen. Mit Hilfe dieses Buchs sollte dies bei Ihnen nicht der Fall sein.

Hinweis:

Den WEG-Gesetzestext finden Sie hinten als Anlage. Dort finden Sie auch eine Empfehlung für ein Buch mit allen Immobiliengesetzen. Das Wohnungseigentumsgesetz finden Sie auch kostenlos im Internet unter www.gesetze-im-internet.de/woeigg oder auf Stichwort.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat folgende Inhalte:

§ 1 Begriffsbestimmungen

1. Abschnitt Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

§ 4 Formvorschriften

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

§ 7 Grundbuchvorschriften

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher

PS: §§ 7 – 9 entfallen

2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze

§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

§ 15 Gebrauchsregelung

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

§ 19 Wirkung des Urteils

3. Abschnitt Verwaltung

§ 20 Gliederung der Verwaltung

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

§ 25 Mehrheitsbeschluß

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

§ 29 Verwaltungsbeirat

usw. Dieses Buch führt Sie verständlich durch diese Paragraphen.

1. Begriffe des Wohnungseigentums

Eigentumswohnungen sind begrifflich wohl nahezu jedem bekannt. Rechtlich heißt die Eigentumswohnung (dieses Wort kommt im Gesetz nicht vor) stets „Sondereigentum“ (als Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum).

Merke:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, das grundbuchamtlich mit einem bestimmten Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist.

Dies bedeutet: Wohnungseigentum ist rechtlich echtes Eigentum, nämlich das grundbuchrechtlich eingetragene Eigentum an einer bestimmten Wohnung. Diese Wohnung ist wiederum Bestandteil eines Hauses bzw. einer Wohnanlage, somit ist der Wohnungseigentümer zugleich Anteilseigentümer am Gemeinschaftseigentum. Jeder Wohnungseigentümer kann mit seiner Wohnung frei umgehen, z.B. diese selbst bewohnen, vermieten, verkaufen, vererben, verschenken usw., soweit Gesetze und Rechte Dritter nicht entgegenstehen.

Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, also z.B. dem Grundstück, Treppenhaus, technische Anlagen etc. ist der Eigentümer in der Verfügung beschränkt, denn hier entscheiden alle Eigentümer gemeinsam in einer sog. Eigentümerversammlung, d.h. dort wird über Maßnahmen demokratisch abgestimmt.

Merke:

Das Wohnungseigentum besteht aus folgenden Elementen:

- Dem *Sondereigentum* an einer Wohnung oder ggf. auch
- Dem *Teileigentum* (= gewerbliche Einheiten)
- Dem gemeinschaftlichen Eigentum an „Dach und Fach“
- Dem Gremium der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Alle Elemente sind untrennbar miteinander verbunden, ein Wohnungseigentümer kann sich davon nicht ausschließen. Er braucht sich zwar nicht aktiv bei der Eigentümergemeinschaft zu beteiligen, muss aber Beschlüsse der Gemeinschaft gegen sich geltend lassen.

Wichtige Begriffe:

- *Sondereigentum* ist das Eigentum an einer bestimmten Wohnung (= Wohnungseigentum). Das Wohnungseigentum ist verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.
- *Teileigentum* ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Büroräume, Laden, Lagerraum etc.). Ansonsten wird es gleich dem Sondereigentum an Wohnungen behandelt.
- *Garagenstellplätze* gelten rechtlich als eigenständige Einheit (Fachbegriff: „abgeschlossen“), wenn ihre Fläche durch eine dauerhafte Markierung ersichtlich ist.
- *Gemeinschaftseigentum* ist, simpel ausgedrückt, alles "drum herum" um eine Wohnung, z.B. Dach, Außenwände, Treppenhaus, Grundstück, Heizungsanlage usw., also alles, was nicht Wohnungs- oder Teileigentum ist sowie das gesamte Grundstück.
- *Die Wohnungseigentümergeinschaft* sind begrifflich alle Wohnungseigentümer. In einer (jährlichen) Wohnungseigentümersammlung beschließen sie mit Mehrheit über alle notwendigen Dinge der Verwaltung.

2. Begründung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum muss formalrechtlich „begründet“ werden. Diese Begründung ist bereits vom Bauträger geschehen und konnte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf zwei Arten erfolgen.

1. Durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum
2. Durch Teilung.

Die erste Möglichkeit ist in der Praxis ein Ausnahmefall und vor allem für WEG-Verwalter von sehr seltener Bedeutung. Auf eine weitergehende Behandlung wird deshalb verzichtet.

2.1 Teilung nach § 8 WEG

Der übliche Fall ist deshalb die Teilung des Grundbuchs nach § 8 WEG:

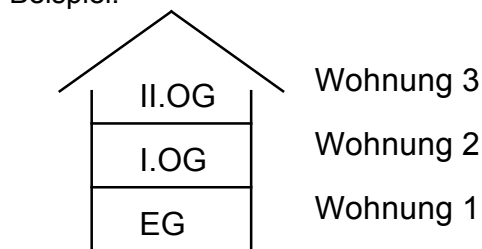
§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

Das bedeutet: Der in Abteilung I des Grundbuchs eingetragene (ursprüngliche) Eigentümer kann das Eigentum in verschiedene Teil-Eigentumsbereiche aufteilen und für jedes Sondereigentum ein eigenes Grundbuchblatt anlegen lassen.

Beispiel:



Aus einem 3-Familienhaus mit 3 Wohnungen (bisher ein Grundbuchblatt) werden drei Eigentumswohnungen mit drei eigenen Grundbuchblättern.

Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG ist ein sehr formaler, nahezu abstrakter Vorgang. Um Wohnungs- und Teileigentum begründen zu können, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Eine Teilungserklärung
- Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Ein Aufteilungsplan.

2.2 Die Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist die einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass er sein bisheriges Alleineigentum in Miteigentumsanteile aufteilen will, so dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen) in einem auf dem Grundstück errichteten

oder zu errichtenden Gebäude verbunden wird. Dies gilt gleichermaßen für die Aufteilung von bestehenden Anwesen sowie auch für den Neubau von Eigentumswohnungen.

Die Miteigentumsanteile werden nach Tausendstel berechnet. Ein gesamtes Objekt hat 1000/Tausendstel oder auch 10.000/Zehntausendstel.

Unter „Miteigentumsanteil“ wird somit eine Zahl verstanden, die den rechnerischen Anteil einer Wohnung im Verhältnis zum gesamten Haus bzw. der Wohnanlage angibt. Das gesamte Haus hat dabei in der Summe stets die Zahl 1000 (oder 10.000) Miteigentumsanteile.

Beispiel: Formulierung in der Teilungserklärung

Miteigentumsanteil von/1000 (Tausendstel) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten Wohnung im Geschoss /links/ Mitte/rechts samt Kellerabteil Nr. und Bodenabteil Nr.

2.3 Tausendstel-Berechnung

In der Regel wird zur Berechnung der Miteigentumsanteile die Wohnfläche zugrunde gelegt.

Beispiel: Mögliche Berechnung des Miteigentumsanteils

Eine Wohnanlage hat insgesamt 1000 m² Wohnfläche, (= 1000-Tausendstel), somit hat im Normalfall eine Wohnung von 100 m² einen Anteil von 100-Tausendstel.

Die Formel lautet:

$1000 / \text{Summe der m}^2\text{-Wohnfläche} = \text{Tausendstel}$

Angenommen, ein Wohnhaus umfasst 10 Wohnungen je 70 m². Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt somit 700 m². Ein m² Wohnfläche umfasst somit $1000 \div 700 \text{ m}^2 = 1,429/1000\text{-stel}$. Eine Wohnung hat somit $1,429 \times 70 = 100,03$ Tausendstel.

Gegenprobe: $100,03 \text{ Tausendstel} \times 10 \text{ Wohnungen} = 1000,03$, d.h. eine Wohnung ist mit 0,03 Tausendstel abzurunden, damit die Gesamtsumme 1000/Tausendstel ergibt.

Möglich ist es, die Tausendstel nach anderen Maßstäben zu berechnen, z.B. nach Verkaufspreisen, Staffelung nach Lage, Straßenseite und Hofseite, Punktesystem usw. Hierzu gibt es keine gesetzlich vorgeschriebene Regelung. Die Berechnung der Anteile liegt im Ermessen des aufteilenden Eigentümers, soweit keine *groben* Ungerechtigkeiten - in rechtlicher Hinsicht - entstehen.

Die Erfahrung ist jedoch, dass, je mehr man differenziert, es immer schwieriger wird, eine „gerechte“ Aufteilung vorzunehmen. Wichtig ist eine *gleichmäßige* Aufteilung (der rechtliche Gegenbegriff ist „ungleichmäßig“, d.h. die Aufteilung darf nicht ungleichmäßig sein). Dies gilt insbesondere dann, wenn auch die Bewirtschaftungskosten, auf die wir noch zu sprechen kommen werden, vom Eigentümer ebenfalls nach Tausendstel zu tragen sind.

Übung

Ein 6-Familienhaus besteht aus folgenden Wohnungen:

- 1) EG links 80 m²
- 2) EG rechts 60 m²
- 3) I.OG links 80 m²
- 4) I.OG rechts 70 m²
- 5) II. OG links 80 m²
- 6) II. OG rechts 70 m²

Berechnen Sie die 1000stel-Anteile jeder Wohnung.

Erarbeiten Sie bitte die Lösung nach diesem Schema:

1. Die Gesamtwohnfläche beträgt m².

2. Ein m² Wohnfläche hat somit Tausendstel.

3. Anteil der einzelnen Wohnungen:

Tsd.:

EG links 80 m²

EG rechts 60 m²

I.OG links 80 m²

I.OG rechts 70 m²

II. OG links 80 m²

II. OG rechts 70 m²

Summe:

Lösung

1. Die Gesamtwohnfläche beträgt 440..... m².
2. Ein m² Wohnfläche hat somit 2,2727..... Tausendstel.
3. Anteil der einzelnen Wohnungen:

EG links 80 m ²	181,816Tsd.
EG rechts 60 m ²	136,374*) Tsd.
I.OG links 80 m ²	181,816Tsd.
I.OG rechts 70 m ²	159,089Tsd.
II. OG links 80 m ²	181,816Tsd.
II. OG rechts 70 m ²	<u>159,089Tsd.</u>
	1000,00Tausendstel

*) aufgerundet, damit die Summe 1000 ergibt.

In dieser Weise berechnet nun zum Beispiel der Aufteilende die Miteigentumsanteile der verschiedenen Wohnungen und gibt diese Zahlen einem Notar zur Ausfertigung einer entsprechenden Teilungserklärung.

Dieser Teilungserklärung folgt in der Regel - ebenso durch den Notar erstellt - die so genannte Gemeinschaftsordnung, in der alle Bestimmungen über das Verhältnis der künftigen Wohnungseigentümer zueinander geregelt sind. Dazu später mehr.

2.4 Der Aufteilungsplan

Ein weiteres Kriterium der Begründung von Wohnungseigentum ist der Aufteilungsplan.

Dieser besteht aus Bauzeichnungen eines Architekten mit den entsprechenden Grundrissen. Aus diesen Bauzeichnungen muss die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sein.

Im Aufteilungsplan sind alle zu einem Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume innerhalb der Wohnung, insbesondere aber im Keller- und Bodenabteil, mit der gleichen Nummer zu bezeichnen. Diese Nummer muss mit der Teilungserklärung übereinstimmen.

Eine Teilungserklärung könnte somit wie folgt strukturiert sein:

2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang

Beispiel:

Ähnlich wie der nachfolgende Text steht eine Eigentumswohnung in der Teilungserklärung und in einem Kaufvertrag analog der obigen ersten Wohnung:

1. Miteigentumsanteil von 181,816/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoss/links.

Diese Nummerierung in der Teilungserklärung (oben die Nr. 1) muss mit der Nummerierung des Aufteilungsplans identisch sein.

Der Grundriss einer Wohnung wird farbig umrandet, die Wohnungen sind durchlaufend nummeriert und dazugehörige Boden- und Kellerabteile mit der gleichen Wohnungsnummer bezeichnet.

Der Aufteilungsplan muss nicht nur diese strengen formellen Anforderungen erfüllen, er muss auch mit dem tatsächlichen Baubestand genau übereinstimmen, da er entscheidend für die Bestimmung des Gegenstandes des Sondereigentums und für die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum ist.

Besondere Probleme ergeben sich, wenn *die Bauausführung* vom Aufteilungsplan abweicht. Es kommt in der Praxis öfter vor, dass der Aufteilungsplan schon vor Baubeginn oder in der Bauzeit auf der Grundlage des Baugenehmigungsplanes erstellt und im Grundbuch vollzogen wurde, aber der Baugenehmigungsplan nachträglich durch sog. Tekturen abgeändert und das Gebäude *nach dem geänderten Bauplan* errichtet wurde. Oder bei Altbauten, dass nach Erstellung des Aufteilungsplans modernisiert und Wohnungen baulich verändert wurden.

Es können in diesem Zusammenhang deshalb viele Rechtsfragen auftauchen. Das Aufzeigen dieser Rechtsprobleme ist jedoch nicht Inhalt dieses Buchs. Verwalter erhalten im Normalfall eine Teilungserklärung vorgelegt bzw. ausgehändigt und von diesen Regelungen muss man zwingend ausgehen!

Sind Eigentümer der Meinung, dass die Teilungserklärung (TE) nicht richtig ist, ist es deren Aufgabe, über einen Notar eine Berichtigung herbeizuführen.

Im Grundsätzlichen sieht eine solche Teilungserklärung etwa wie folgt aus.

Beispiel:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1 Grundstück

Herr/Frau/Firma

ist Eigentümer(in) des Grundstücks

.....

(Ort, Straße, Hausnummer)

eingetragen im Grundbuch von

(grundbuchmäßige Bezeichnung)

Auf diesem Grundstück errichtet obiger Eigentümer ... Gebäude mit Wohnungen, sowie nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten und Garagen. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 2 Teilung

Der o. g. Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ... bezeichneten Wohnung Geschoss /links/ Mitte/rechts. Die Wohnfläche beträgt ca. m².

2. Miteigentumsanteil von/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten Wohnung Geschoss /links/ Mitte/rechts. Die Wohnfläche beträgt ca. m²
usw. für alle Einheiten.

(Gesamtsumme aller WE: 1000/Tausendstel oder auch 10.000/Zehntausendstel)

Für die Begründung von Sondereigentum ist *nicht* erforderlich, dass

- das Gebäude zur Zeit der Begründung bereits fertig gestellt ist. Bei Neubauten ist eine Aufteilung im Bauplan üblich;
- das Gebäude vollständig in Sondereigentum aufgeteilt wird. Nebenräume,
- Garagen, Lagerräume usw. können durchaus im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer verbleiben;
- eine bestimmte Mindest- oder Höchstzahl an Wohnungseigentümern vorhanden ist;
- eine Mindestgröße für das Wohnungseigentum vorhanden ist.

2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Sie ist eine amtliche Bescheinigung, dass die Räume, an denen Wohnungseigentum oder Teileigentum begründet werden soll, in sich abgeschlossen sind.

Diese Bescheinigung stellt auf Antrag die jeweils zuständige Baugenehmigungsbehörde aus. Die Baugenehmigungsbehörde hat insbesondere zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Abgeschlossenheit vorliegen.

Von der Abgeschlossenheit ausgenommen sind Garagenstellplätze z.B. in Sammelgaragen. Sie gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch *dauerhafte Markierung* ersichtlich sind.

Die Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan (Bauzeichnungen) werden über den Notar dem Grundbuchamt vorgelegt. Dieses Amt legt pro Wohnung ein Wohnungsgrundbuch an.

Damit ist die Aufteilung und Begründung abgeschlossen.

Die Durchführung erfolgt in der Praxis zu einem Zeitpunkt kurz vor dem Verkaufsstart. Bauträger denken in dieser Phase i.d.R. nicht an die spätere Verwaltung, was allerdings sehr wünschenswert wäre. Der Normalfall ist, dass man als Verwalter die oben genannten Gegebenheiten vorfindet und sich nach ihnen richten *müssen*, denn für Verwalter ist die jeweilige TE *absolut verbindlich*.

Typische Prüfungsfragen:

1. Bitte vollenden Sie die nachfolgende Sätze:

- a) Wohnungseigentum ist
- b) Teileigentum ist
- c) Gemeinschaftseigentum ist ...
- d) Garagenstellplätze gelten als rechtlich eigenständige Einheit, wenn

2. Was versteht man unter einer Teilungserklärung?

3. Um Wohnungs- und Teileigentum zu begründen, sind drei Dinge erforderlich. Um welche handelt es sich?

4. Was versteht man unter einem „Miteigentumsanteil“?

3. Aufbau und Struktur des WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz hat einen relativ systematischen Aufbau.

3.1 Systematik des WE-Gesetzes

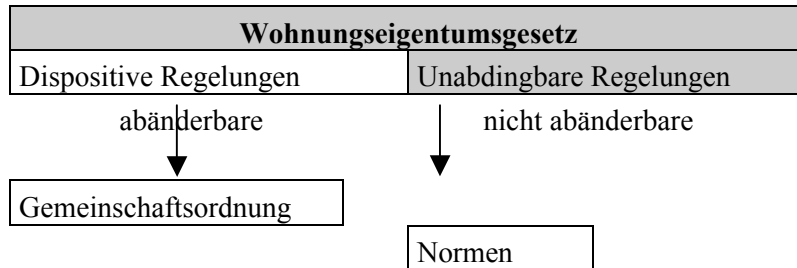
Das WEG enthält zwei unterschiedliche Arten von Normen: unabdingbare und dispositive.

Dies bedeutet:

Damit Wohnungseigentumsgemeinschaften generell die gleiche rechtliche Basis haben, gibt es *unabdingbare Regelungen*, d.h. von diesen darf nicht abgewichen werden, sie sind generell verbindlich.

Die interne Organisation jedoch soll jedoch den Wohnungseigentümern zum Teil selbst überlassen sein und dafür sind *dispositive Regelungen*, also abänderbare Regelungen vorgesehen. Die dispositiven Normen entsprechen dem Grundsatz der Vertrags- und Gestaltungsfreiheit im Privatrecht.

Und natürlich dürfen dispositive Regelungen nicht gegen ein anderes Gesetz oder gegen die guten Sitten verstoßen. Dann wären solche Beschlüsse nichtig. Den rechtlichen Aufbau zeigt folgende Skizze:



3.2 Dispositive Regelungen

Dispositiv, also abänderbar sind gesetzliche Regelungen des Gesetzes, die im Grundsatz die Verwaltung betreffen wie zum Beispiel die Gemeinschaftsordnung.

* Die Gemeinschaftsordnung

Sie wird üblicherweise zusammen mit der Teilungserklärung vom Notar selbständig oder nach Weisung/ Vorgabe des Bauträgers / Aufteilers erstellt. Diese MUSS jede Verwaltung in ihren Akten besitzen, denn sie ist für die Verwaltung der *absolut verbindliche Maßstab* für diese (jeweilige) Eigentumswohnanlage!

Die Gemeinschaftsordnung – kurz GO - gilt nämlich (rechtstheoretisch) als die „*Verfassung der Eigentümergemeinschaft*“. Verwalterintern gilt jede GO als „*Bibel der Eigentümergemeinschaft*“. Sie soll nämlich die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft an die besonderen Gegebenheiten der Eigentumswohnanlage anpassen. Dass die Praxis allerdings oft anders aussieht, ist für erfahrene Verwalter nicht überraschend.

- Inhalt der Gemeinschaftsordnung (GO)

Welche Punkte notwendiger- und sinnvollerweise in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen sind, bestimmt sich nach den Eigenheiten der jeweiligen Eigentumswohnanlage.

Im allgemeinen wird die Gemeinschaftsordnung Regelungen enthalten über:

- Benutzungsbeschränkungen im Sondereigentum (z. B. Tierhaltung, Musizieren, etc.)
- Veräußerungsbeschränkungen (Zustimmung zum Verkauf durch den Verwalter)
- Lastenverteilungsschlüssel

- Versicherungen
(soweit sie über die vorgeschriebenen Versicherungen hinaus abgeschlossen werden sollen)
- Instandhaltungsrücklage
- Sondernutzungsrechte
- Erstverwalter
- Mehrheit von Berechtigten
- Anzeigepflicht des Eigentümers
- Besichtigungsrecht des Verwalters
- Stimmrecht in der Eigentümerversammlung
- Stimmenthaltung
- Teilnahme Dritter an Eigentümerversammlung
- Geldbußenregelungen
- Entziehung des Wohnungseigentums
- Schiedsvereinbarungen
- Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis
- Wiederherstellung des Gebäudes usw.

Die konkreten Inhalte hat der Bauträger bzw. Aufteiler über den Notar bereits bestimmt. Sind Punkte nicht geregelt, gilt das WEG.

Die wichtigsten Punkte werden im Laufe des Buchs beschrieben.

3.3 Unabdingbare Normen

Unabdingbare Normen sind nicht änderbare Regelungen, welche aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit nachfolgend – buchintern – in A,B,C gegliedert sind.

A) Das Sondereigentum

Rechtliche Vorschrift: § 5 Abs. 1 WEG

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Es handelt sich also um eine Verbindung zwischen dem Aufteilungsplan und dieser gesetzlichen Definition, die praktisch eine Abgrenzung zum Sondereigentum bedeutet: Alles was nicht

Sondereigentum ist, ist Gemeinschaftseigentum. Es gibt keine dritte Variante.

Diese Abgrenzung zum Sondereigentum bestärkt der Absatz 2:

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hier geht es also besonders um die statische Sicherheit der Wände, Decken, das Dach usw., diese sind stets Gemeinschaftseigentum, aber:

§ 5 Abs. 3

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Also vom Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum können per *Vereinbarung*, (nicht als Beschluss!) zum Beispiel in der Gemeinschaftsordnung, bestimmte Bauteile vom Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum rechtlich umgestaltet sein.

Merke:

Immer wenn von „Vereinbarung“ die Rede ist, geht es NICHT um einen Beschluss der Eigentümer, sondern um einen VERTRAG zwischen den Eigentümern, den jeder einzelne Eigentümer bei einem Notar unterzeichnen muss. Und nur wenn sämtliche Eigentümer unterschrieben haben, ist die Vereinbarung wirksam.

* Unselbständigkeit des Sondereigentums

Das Sondereigentum, also die jeweilige Eigentumswohnung und das Gemeinschaftseigentum sind also untrennbar miteinander verbunden.

§ 6

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrags, der drei vom Hundert des Einheitswerts seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Fall nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Thematisch gehört die Entziehung des Wohnungseigentums eigentlich hierher. Sie hat aber keine praktische Bedeutung, weil sie nur selten – vielleicht auch noch nie – durchgeführt wurde. Bei Nichtzahlung wird der Insolvenzantrag empfohlen (folgt in der Lektion 10).

B) Die Eigentümergemeinschaft

Seit der eingangs genannten Novellierung im Jahr 2007 ist eine Eigentümergemeinschaft „teilrechtsfähig“. So lautet der rechtliche Fachbegriff und bedeutet, dass (auch) eine Eigentümergemeinschaft eigenständig Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann.

* Rechte erwerben und Pflichten eingehen

§ 10 Abs. 6

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern *selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen*. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder

zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft *muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft"* gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Die Gemeinschaft muss also die Bezeichnung „*Wohnungseigentümergeinschaft* (Objektangabe)“ führen. Somit rückt eine Eigentümergemeinschaft gewissermaßen von der früheren Position eines Vereins in die einer Gesellschaft (GmbH, AG) – und der Verwalter wird zu einer Art Geschäftsführer (mit mehr Verantwortung als vorher).

Eine Eigentümergemeinschaft kann somit zum Beispiel auf Zahlung einer Rechnung verklagt werden. Andererseits kann eine Eigentümergemeinschaft auch Rechte erwerben, zum Beispiel Eigentumsrechte und zwar durch Bezahlung von Anlagen und Einrichtungen, speziell aber von Vermögen:

§ 10 Abs. 7 Verwaltungsvermögen

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(7) *Das Verwaltungsvermögen* gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

Neben dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, bestimmte Räume, Teile des Gebäudes) steht somit den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft auch das Verwaltungsgemeinschaftsvermögen mit allen anderen Vermögensgegenstände zu. Zum gemeinschaftlichen Vermögen zählen auch ein Vorratsvermögen (Heizöl im Tank) oder bewegliche Sachen (wie z. B. der Rasenmäher).

* Die Haftung der Wohnungseigentümer

Das Gesetz lautet in § 10 Abs. 8:

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(8) *Jeder Wohnungseigentümer haftet* einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des *Handelsgesetzbuches* entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und

Einreden gegenüber der Gemeinschaft. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.

Es gibt also eine Haftung nach innen, d.h. gegenüber den anderen Eigentümern und es gibt eine Haftung nach außen gegenüber Dritten.

Im Außenverhältnis, also gegenüber Handwerkern, Lieferanten und Dienstleistern haftet die Eigentümergeinschaft – wie oben erwähnt – ähnlich einer Firma. Die Gemeinschaft kann unter ihrer Bezeichnung z.B. eine Firma verklagen und selbst von einem Gläubiger verklagt werden.

Für die Praxis bedeutet dies für den Verwalter, dass er Aufträge im Namen der „**Wohnungseigentümergeinschaft XY (Objektname)**“ vergeben muss und somit für diese „Gesellschaft“ handelt. Kann dann z.B. der Rechnungsbetrag aufgrund nicht vorhandenem Geld nicht bezahlt werden, haftet nicht der Verwalter, sondern die Eigentümergeinschaft insgesamt.

Beispiel: Offene Handwerkerrechnung

Der Verwalter musste einen Handwerker beauftragen, aber es ist „kein Geld in der Kasse“. Der Verwalter sieht sich somit außerstande, die Rechnung zu bezahlen und gibt dem Handwerker eine Liste der Eigentümer. Dieser kann dann in einer Art „Sammelklage“ alle Eigentümer anteilig zur Zahlung verklagen.

Zu Zahlungen verpflichtet wird die Wohnungseigentümergeinschaft also durch den Verwalter, der entweder gemäß seiner gesetzlichen Vollmacht oder mittels einer gesonderten Bevollmächtigung für die WE-Gemeinschaft gehandelt hat. Die Wohnungseigentümer haften für den Verwalter als ihren Erfüllungsgehilfen.

Wichtig: Der Verwalter darf im Normalfall keine Aufträge vergeben, wenn nicht genügend Geld vorhanden ist! Das kann ihm ggf. als Straftatbestand (Betrug) ausgelegt werden.

*** Die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft**

Die Verbindung von Sonder - und Gemeinschaftseigentum ist unauflöslich. Es ist nicht möglich, die Rechte nur an einem der beiden zu erwerben oder zu veräußern.

§ 11 WEG

§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

- (1) Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.
- (2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.
- (3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

Solange das gemeinsame Gebäude besteht, ist die Gemeinschaft der Eigentümer unauflöslich und die Aufhebung (Auflösung) der Gemeinschaft kann von keinem Wohnungseigentümer (oder z.B. von einem Erben) verlangt werden.

Rechtsfolge der starken Bindung ist, dass Gläubiger eines Wohnungseigentümers dessen Anteil z. B. an der Instandhaltungsrücklage nicht pfänden können und ein Insolvenzverwalter nicht den Anteil zur Insolvenzmasse ziehen kann. Dieser ist also sicher in Bezug auf die Eigentümergemeinschaft.

*** Veräußerungsbeschränkungen**

Die Möglichkeit einer Veräußerungsbeschränkung, die als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden kann, ist unabdingbar. Somit wären Festlegungen, dass nur an bestimmte Personen verkauft werden darf, unwirksam.

Beispiel:

Verkauf der ETW nur an Golfspieler oder nur an Mitglieder einer bestimmten Partei, Sekte, Religion usw. Solche Beschränkungen sind also unwirksam. Aber: In der Teilungserklärung kann festgelegt sein – und ist das oft auch – dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung bedarf.

§ 12 WEG

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

- (1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.
- (2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.
- (3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam,

solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

Dieser „Dritte“ ist oft der Verwalter. Er muss also in einem solchen Fall bei einem Verkauf dieser Art extra zum Notar und seine Zustimmung per Unterschrift abgeben. Es ist üblich, für diesen Aufwand eine Pauschale zwischen 100 bis 200 Euro zu verlangen. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden (Absatz 2).

Diese Regelung ist als eine „Schutzvorschrift gegenüber den anderen Eigentümern“ zu verstehen und äußerst problematisch. Angenommen, ein Käufer hat einen Migrationshintergrund und wird verdächtigt, „illegale Geschäfte“ zu betreiben. Soll oder muss der Verwalter dem Kauf zustimmen? Ohne Zustimmung bleibt der Kauf zunächst offen bzw. unwirksam (Absatz 3).

Aber:

§ 12 Abs. 4

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

(4) Die Wohnungseigentümer können *durch Stimmenmehrheit beschließen*, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 *aufgehoben* wird. Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

Es empfiehlt sich für eine Verwaltung, für eine solche Löschung per Beschluss zu sorgen, damit sie von dieser Verpflichtung und Belastung entbunden ist.

C) Die Verwaltung

Jede Eigentumswohnanlage muss einen Verwalter haben. Das Gesetz formuliert es aus der umgekehrten Sicht:

§ 20 Abs. 2

§ 20 Gliederung der Verwaltung

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Eigentümer müssen diese als Gemeinschaft dafür sorgen, dass es eine Verwaltung gibt. Die rechtliche Verantwortung für eine Verwaltung liegt bei den Eigentümern (§§ 20 ff.) und sie können, ja müssen handeln, wenn dies eine besondere Situation erfordert.

§ 21 Abs. 1

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern *gemeinschaftlich* zu.

Es ist klare Demokratie, dass einer Gruppe (hier die Eigentümergemeinschaft) für die Verwaltung gemeinschaftlich zuständig ist. Die nachfolgenden Absätze 2, 3 und 4 unterstreichen dies (siehe Gesetz im Anhang).

Dazu gehört auch, dass die Gemeinschaft gesetzliche Anforderungen auf „einen Dritten“, also auf den Verwalter weiter delegieren kann. Dies ist auch die Regel. Der folgende Absatz 5 ist in unserem Fall von besonderer Bedeutung, deshalb geben wir ihm eine eigene Ziffer 4.

4. Gesetzliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung

Es geht um § 21 Abs. 5:

Aus der Sicht der Wohnungseigentümer - im Verhältnis zu einander - gehören zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung unabdingbar:

1. Aufstellung einer Hausordnung
2. Ordnungsgemäße Instandhaltung- und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
3. Abschluss von Versicherungen, die das Gemeinschaftseigentum gegen Feuer versichern und die Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
4. Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung dieser Gelder
5. Aufstellung eines Wirtschaftsplanes
6. Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung eines Telefonanschlusses, einer Rundfunkanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Diese Punkte sind aus der *Sicht der Eigentümer* formuliert und werden an den Verwalter als Pflicht weitergegeben, in der Regel über den Verwaltervertrag (folgt). Die obigen Punkte bedeuten rechtlich, dass jeder Eigentümer im Verhältnis zu den anderen Eigentümern zum Beispiel ein Recht auf eine Hausordnung hat (Punkt 1).

Weitaus bedeutender ist Punkt 2: Die ordnungsgemäße Instandhaltung, der wir deshalb zwei Lektionen widmen. Grundsätzlich hat also jeder Eigentümer einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Instandhaltung, damit sein teures Eigentum erhalten bleibt.

Punkt 3: Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf Feuerversicherung zum Neuwert (= Wert zur Neuerrichtung) und auf eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.

Diese Versicherungen werden meistens bereits beim Erstbezug vom ersten Verwalter abgeschlossen und jeweils verlängert. Sollen sie gekündigt oder der Versicherer gewechselt werden, bedarf es jeweils eines Tagesordnungspunktes und eines Mehrheitsbeschlusses in der Versammlung (folgt). Ebenso, wenn weitere Versicherungen abgeschlossen werden sollen. Sinnvoll ist zum Beispiel die Gebäudeversicherung.

Punkt 4: Die Notwendigkeit der Bildung einer „angemessenen Rücklage“ wurde bereits kurz angesprochen und sie wird in diesem Buch noch ausführlich behandelt.

Punkt 5: Der Anspruch auf einen Wirtschaftsplan ist verbunden mit dem Anspruch auf eine ordentliche Führung der Finanzen. Dazu gehören wiederum die Themen der Buchführung, Rechnungslegung und die jährliche Abrechnung. Aus dieser werden die Zahlen bzw. Kosten für den Wirtschaftsplan entnommen und in der Eigentümerversammlung genehmigt bzw. beschlossen (folgt).

Punkt 6: Die Duldung von Rundfunk- und Fernseheinrichtungen hat nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

Merke:

Der § 21 Absatz 5 legt *im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander* die Mindest-Rahmenbedingungen für eine „ordnungsgemäße Verwaltung“, auf die jeder Eigentümer einen Anspruch hat.

§ 21 Abs. 7 und 8

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die