

Karl-Friedrich Moersch

Die Eigentums- wohnung von A–Z

Antworten auf alle wichtigen Fragen

23., aktualisierte Auflage



**Neu: Energie- und CO₂-Kosten
im Wohnungseigentum**

- VERSTÄNDLICH
- ANWENDUNGSORIENTIERT
- MIT PRAXIS-TIPPS

Endlich Wohnungseigentümer: Rechte kennen und nutzen

Hohe Mieten und Angst vor Inflation veranlassen Wohnungssuchende verstärkt zum Kauf einer Eigentumswohnung. Die erhoffte Unabhängigkeit und finanziellen Vorteile genießen kann allerdings nur, wer mit der rechtlichen Situation vertraut ist.

- Welche Pflichten hat der Wohnungseigentümer?
- Wie läuft und in welcher Form eine Eigentümerversammlung ab?
- Wer trägt die Kosten der Verwaltung?
- Welche Betriebskosten sind umlagefähig?
- Wer haftet für Schäden am Gemeinschaftseigentum?
- Welche baulichen Veränderungen unterliegen der Allstimmigkeit?
- Wie hoch dürfen Hausgeld und Erhaltungsrücklage sein?

Zahlreiche Querverweise auf angrenzende Begriffe und Erläuterungen gewährleisten umfassende Information.

Neben aktueller Rechtsprechung enthält die 23. Auflage zahlreiche neue Stichworte – von Balkonkraftwerk, CO₂-Abgabe, Stecksolargerät bis hin zu Themen wie Virtuelle Eigentümerversammlung und Barrierereduzierung – und führt damit die bewährte Praxisorientierung konsequent fort.

Karl-Friedrich Moersch ist Rechtsanwalt und Fachanwalt i. R. für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; anerkannter Experte sowie erfolgreicher Fachautor.

Weiterführend empfehlen wir:

ABC der Mietrechts

ISBN 978-3-8029-3345-5

ABC der Mietnebenkosten

ISBN 978-3-8029-3265-6

Weitere Titel unter: www.WALHALLA.de

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Buch. Gerne stellen wir Ihnen zusätzliche Informationen zu diesem Programmsegment zur Verfügung.

Bitte sprechen Sie uns an:

E-Mail: WALHALLA@WALHALLA.de

<https://www.WALHALLA.de>

Walhalla Fachverlag · Haus an der Eisernen Brücke · 93042 Regensburg

Telefon 0941 5684-0 · Telefax 0941 5684-111

Dieses E-Book enthält den Inhalt der gleichnamigen Druckausgabe, sodass folgender Zitiervorschlag verwendet werden kann:

Karl-Friedrich Moersch, Die Eigentumswohnung von A–Z
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2026



WALHALLA – eine Marke der Walhalla Mediengruppe

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg
23. Auflage
Rechtsstand: April 2026

Alle Rechte vorbehalten inklusive des Rechts auf Reproduktion im Ganzen oder in Teilen und in jeglicher Form sowie Übersetzung. Untersagt ist die automatisierte Analyse zum Informationsgewinn (Data Mining) sowie die Nutzung zum Training eines Systems für maschinelles Lernen oder künstliche Intelligenz.

Dieses E-Book ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Intranet, Bibliotheksserver) ist nur erlaubt, wenn eine gesonderte Lizenzvereinbarung vorliegt. Weitere Informationen zu Campus- oder Mehrplatzlizenzen: www.walhalla.de/b2b.

Kontakt bei Fragen zur Produktsicherheit:

Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Haus an der Eisernen Brücke,
93042 Regensburg, E-Mail: produktsicherheit@walhalla.de, Telefon: 0941 5684-0
Bestellnummer 3361600

Zur Walhalla Mediengruppe gehören die Marken WALHALLA, Deichmann+Fuchs und metropolitan.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Ihre Rechte als Wohnungseigentümer	15
Abkürzungen	18
A	21
Abgeschlossenheit	21
Abrechnungsjahr	22
Abrechnungsspitze	22
Allstimmigkeit	23
Altbeschluss	24
Amtsgericht	24
Anfechtung	25
Anfechtungsfrist	27
Anfechtungsklage	28
Anpassung an den Stand der Technik	28
Antennenanlage	29
Aufhebung der Gemeinschaft	29
Aufteilungsplan	30
Aufzug	32
Außergerichtliche Kosten	33
B	35
Balkonkraftwerk	35
Barrierereduzierung	36
Bauliche Veränderungen	37
Baumangel	42
Baumaßnahme	43

Behindertengerechte Nutzung.....	46
Beitragsschuld	47
Benutzung	48
Benutzungsordnung.....	48
Berufung.....	49
Beschluss	50
Beschlussersetzungsklage	50
Beschlussfähigkeit.....	51
Beschlussklage	52
Beschlusskompetenz	52
Beschluss-Sammlung	53
Bestandskraft	54
Betriebskosten	55
Bindungswirkung von Eigentümerbeschlüssen	55
Blockheizkraftwerk	56
Breitbandkabel	57
Bundesgerichtshof.....	57
C	59
CO2-Abgabe.....	59
D	61
Dauerwohnrecht.....	61
Doppelparker/Duplexparker/Doppelstockgarage	62
Doppelt qualifizierte Mehrheit.....	62
E.....	65
Ehewohnung.....	65
Eigentümerpflichten	66
Eigentümerversammlung.....	67

Eigentümerwechsel	73
Eigenverwaltung	73
Einbruchsschutz	74
Einheitliche Rechtsverfolgung	74
Einheitswert	75
Ein-Personen-Gemeinschaft	75
Einsichtsrecht	75
Einstweilige Verfügung	76
Einzelabrechnung	76
Elektromobilität	77
Energieausweis	78
Energieberatung	78
Entlastung	79
Entziehung des Wohnungseigentums	80
Erhaltungsmaßnahmen	81
Erhaltungsrücklage	81
Ersatzzustellungsvertreter	83
F	85
Faktische Gemeinschaft	85
Ferienwohnung	86
Forderungsanmeldung	88
Freifläche	89
G	91
Garage	91
Gebäudeenergiegesetz, Gebäudemodernisierungsgesetz	92
Gebrauchsrecht	94
Gebrauchsregelung	95
Gebührenvereinbarung	96

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	97
Gemeinschaftliches Eigentum (Gemeinschaftseigentum)	98
Gemeinschaftsordnung	99
Gemeinschaftsvermögen	100
Gerichtliches Verfahren	102
Gerichtskosten.....	103
Gesamtabrechnung	104
Gesamtschuldnerische Haftung.....	105
Geschäftsordnungsbeschluss	106
Gesetz über das Wohnungseigentum	106
Gestattungsbeschluss.....	107
Grundbuch.....	109
Grundbuchordnung	110
H.....	111
Hausgeld	111
Hausgeldinkasso	113
Hausordnung	114
Heizkosten	115
Honorarvereinbarung	116
Hundehaltung durch Menschen mit Behinderungen.....	116
I.....	119
Individualrecht	119
Informationspflicht	119
Insolvenzfähigkeit.....	119
Instandhaltung.....	120
Instandhaltungsrücklage	122
Instandsetzung.....	124

J	127
Jahresabrechnung.....	127
 K	129
Kabelfernsehen.....	129
Klimaanlage	129
Klimagerät	131
Kopfprinzip.....	132
Kosten der Unterkunft	132
Kosten der Verwaltung.....	134
Kosten des Wohnungseigentumsverfahrens.....	134
 L.....	137
Ladungsmangel	137
Landgericht.....	137
Lärmstörungen.....	138
Lastschriftverfahren	139
Liquiditätsrücklage	140
Luxussanierung.....	140
 M	143
Mahnverfahren.....	143
Mehrhausanlage	143
Mehrheitsbeschluss	144
Miteigentum	144
Miteigentumsquote/Miteigentumsanteil.....	145
Modernisierende Instandsetzung	146
Modernisierung.....	147
Monatsfrist	147

N.....	149
Nachforderungen.....	149
Nachhaftung.....	150
Nachschuss	150
Nebenintervention	151
Negativbeschluss.....	152
Nichtbeschluss.....	154
Nichtige Beschlüsse.....	155
Nichtigkeitsklage	156
Nichtöffentlichkeit	156
Nichtzulassungsbeschwerde	157
Niederschrift.....	157
Notfrist	159
Notgeschäftsführung	159
Notverwalter.....	160
 O.....	 161
Objektbezogene Kostentrennung.....	161
Objektprinzip	162
Öffnungsklausel	162
Online-Versammlung.....	163
Ordnungsgemäße Verwaltung	164
 P	 167
Parabol-Antenne	167
Passivprozess.....	169
Photovoltaik	169
Präsenz-Eigentümersversammlung	170
Privilegierte Baumaßnahmen	170
Protokoll	172

Prozesskostenhilfe.....	172
Prozessstandschaft.....	173
Prozessverbindung	175
Q	177
Qualifizierte Mehrheit.....	177
R	179
Rangklasse.....	179
Rauchen	179
Rechnungslegung.....	180
Rechtsanwaltsgebühren	181
Rechtsnachfolger	182
Rechts- und Prozessfähigkeit	182
Rederecht	183
Reparatur	184
Revision	184
Richterliche Anordnung.....	185
S	187
Schäden am Gemeinschaftseigentum	187
Schriftlicher Beschluss (Textformbeschluss).....	188
Sicherungshypothek.....	189
Solartherme	190
Sondereigentum	191
Sondernutzungsrecht	192
Sonderrechtsnachfolger	194
Sonderumlage.....	195
Sozialwohnung	196
Stand der Technik.....	197

Steckersolargerät	198
Stellplatz	199
Stimmrechtsausschluss	201
Streitgenossenschaft	201
Streitwert	202
T	205
Tagesordnung	205
Teileigentum	206
Teilrechtsfähige Gemeinschaft	208
Teilungserklärung	209
Teilungsplan	211
Teilungsversteigerung	211
Telekommunikationsnetz	212
Textform	212
Tierhaltung	213
Treppenlift / Rampe	214
U	217
Umlagefähige Betriebskosten	217
Umlaufbeschluss	218
Umlaufverfahren	219
Umwandlung	220
Umzugskostenpauschale	221
Unzulässige bauliche Veränderungen	221
V	223
Veräußerungsbeschränkung	223
Verbandshaftung	224
Verbandsprozess	225

Verbesserung der Wohnverhältnisse	225
Verbrauchsdaten	226
Vereinbarung	227
Verjährung	228
Verkehrssicherungspflicht	228
Verkehrswert	230
Vermietung	231
Vermögensbericht	232
Versammlungsleiter	233
Verteilungsschlüssel	233
Vertreter	234
Vertretungsvollmacht	234
Verwalter	236
Verwalterbestellung	237
Verwaltergebühren	238
Verwalterlose Gemeinschaft	239
Verwaltervertrag	240
Verwaltung	242
Verwaltungsbeirat	243
Verwaltungsunterlagen	244
Verwaltungsvermögen	245
Virtuelle Eigentümerversammlung	246
Vorbefassungsgebot	247
Vorkaufsrecht	248
Vorschuss	249
W	251
Wallbox (e-Ladestation)	251
Wärme-Contracting	251

Wärmepumpe	252
Werdende Wohnungseigentümergeinschaft	253
Wertprinzip	254
Wiederaufbau bei Zerstörung	254
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	255
Wiederholungsversammlung	255
Wirtschaftsplan	256
Wohnen im Alter	257
Wohngeld	258
Wohnungsanpassung	258
Wohnungseigentum	259
Wohnungseigentümergeinschaft	260
Wohnungsentziehung	261
Wohnungserbbaurecht	261
Wohnungsgrundbuch	261
Z	263
Zehn-Stufen-Modell	263
Zertifizierter Verwalter	264
Zitterbeschluss	266
Zustellungsvertreter	268
Zwangshypothek	268
Zwangsversteigerung	269
Zwangsverwaltung	270

Ihre Rechte als Wohnungseigentümer

Vorwort zu den bisherigen Auflagen

Jeder, der eine Eigentumswohnung erwirbt, möchte möglichst unbehelligt darin leben. Dabei muss der Wohnungseigentümer aber bedenken, dass er nur eine Wohnung kauft und nicht das gesamte Anwesen.

Deshalb muss der Wohnungseigentümer für Kosten einstehen, die ihn nicht unmittelbar betreffen. Viele der anschließend beschriebenen Rechte und Pflichten werden verständlich, wenn man weiß, was alles zu einer Eigentumswohnung gehört. Beim Kauf erwirbt man Wohnungseigentum und hierzu gehört nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das gemeinschaftliche Eigentum. Für seine Wohnung ist der Wohnungseigentümer alleine zuständig; für die Unterhaltung, Wartung und Reparatur des Gemeinschaftseigentums aber die gesamte Eigentümergemeinschaft.

Im Gegenzug dazu muss der einzelne Wohnungseigentümer bei Eingriffen oder Veränderungen am Gemeinschaftseigentum die anderen Eigentümer auch fragen, wenn sich diese Teile innerhalb seiner Wohnung befinden (z. B. Tragwand zwischen Kinder- und Wohnzimmer).

Dabei kann es vorkommen, dass sich der Einzelne oft Mehrheitsentscheidungen der Eigentümerversammlung beugen muss. Trotzdem meine ich, dass der Kauf einer Eigentumswohnung der Anmietung vorzuziehen ist. Dem Eigentümer kann z. B. nicht mehr gekündigt werden.

Auch wird das investierte Geld i. d. R. wertbeständig angelegt und im Regelfall ist mit einer Wertsteigerung einer Immobilie zu rechnen.

Das Recht der Eigentumswohnung betrifft in der Zwischenzeit einen großen Teil unserer Bürgerinnen und Bürger. Irgendwann ist jeder mit Rechtsfragen befasst, die das Wohnen innerhalb seiner Eigentumswohnung angehen. Es muss dabei gar keinen Streit geben, oft möchte man einfach wissen, was denn dieser oder jener Begriff, der in einer Eigentümerversammlung auftaucht, bedeutet. Oft wissen die Eigentümer nicht, welche Rechte und welche Pflichten sie innerhalb der Eigentümergemeinschaft haben, oder sie haben völlig falsche Vorstellungen hiervon.

Insbesondere steigende Mieten führen zu der Überlegung, ob nicht doch lieber eine Eigentumswohnung gekauft werden soll, als eine teure Miete zu bezahlen. Dann muss man wissen, was einen erwartet.

Aufgabe dieses Leitfadens ist es, auch dem nicht rechtskundigen Benutzer verständlich zu machen, was die Fachausdrücke des Wohnungseigentumsrechts bedeuten und was man als Eigentümer zu beachten oder zu unterlassen hat, wenn man die geltenden Rechtsvorschriften befolgen will.

In diesem „ABC des Wohnungseigentums“ sind die derzeit geltenden Gesetze samt ihren Ausführungsbestimmungen ebenso berücksichtigt wie Gerichtsentscheidungen, die für die Anwendung der Gesetze maßgeblich und wichtig sind.

Vorwort zur 23. Auflage

Zum 01.12.2020 ist das völlig überarbeitete und modernisierte Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten, mit kleineren Änderungen im Januar 2021. Und damit nicht genug: Ende 2024 wurde das Wohnungseigentumsgesetz nochmals modifiziert. In vielen Punkten wird die Arbeit für Verwalter erleichtert, jedoch treten neue Erschwernisse und Probleme zutage. So ist es jetzt z. B. möglich, Ladestellen für Elektrofahrzeuge bereitzustellen, ohne allzu große Hürden überwinden zu müssen. Auch können Wohnanlagen nun besser vor Einbrüchen geschützt werden und ein neuer Anreiz für wirtschaftlich sinnvolle bauliche Veränderungen oder Modernisierungsmaßnahmen wurde geschaffen. Damit kann die Werthaltigkeit von Wohnungen erhalten und Gebäude können an technische Entwicklungen angepasst werden. Neu im Jahr 2024 wurde die Möglichkeit zur Installation von Balkonkraftwerken eingeführt und die Möglichkeit eröffnet, sog. Online-Eigentümerversammlungen (Virtuelle Eigentümerversammlungen) abhalten zu können. Energie- und CO₂-Kosten im Wohneigentum werden immer wichtiger, die gesetzlichen Vorgaben zur Einsparung und Umstellung auf erneuerbare Energien nehmen immer breiteren Raum ein. So wurde Ende 2023 das Gebäudeenergiegesetz geschaffen, das nun im Jahr 2026 durch ein Gebäudemodernisierungsgesetz abgelöst werden soll. Das neue Gesetz soll technologieoffener, flexibler, praxistauglicher

und einfacher werden. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Auflage (April 2026) war zu diesen Plänen nur ein Eckpunktepapier der Bundesregierung bekannt. Eine Umsetzung in Gesetzesform ist für Mitte 2026 geplant.

Das sind nur ein paar wenige Beispiele für die Veränderungen des WEG. Die neue Rechtslage hat auch zur Folge, dass viele Entscheidungen der Gerichte zur alten Rechtslage, insbesondere des Bundesgerichtshofs, nicht mehr die Relevanz haben, die sie vorher hatten.

Ich habe mich bemüht, so allgemein verständlich wie möglich zu formulieren, und alle in der täglichen Praxis wichtigen Begriffe in alphabetischer Reihenfolge zu erläutern. In zahlreichen Fällen macht dieses Verfahren einen Verweis auf andere Stichwörter nötig. Gewisse Wiederholungen des Inhalts sind deshalb unvermeidlich.

„Aus der Praxis für die Praxis“ – von diesem Gedanken habe ich mich leiten lassen. Deshalb würden der Verlag und ich uns über Anregungen und auch Kritik, die die Erfahrungswerte unserer Leser widerspiegeln, freuen. Wir werden versuchen, so viel wie möglich bei der Arbeit an späteren Auflagen zu berücksichtigen. Leider ist es uns jedoch nicht möglich, Auskünfte und Beratungen im Einzelfall zu geben. In Fällen persönlicher Rechtsstreitigkeiten sollten Sie sich deshalb ggf. an einen Rechtsanwalt oder eine öffentliche Beratungsstelle wenden.

*Karl-Friedrich Moersch
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
im Ruhestand*

Abkürzungen

Abkürzung	Bezeichnung
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Art.	Artikel
AWO	Arbeiterwohlfahrt
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGG	Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BetrKVO	Betriebskostenverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVO	Beihilfenverordnung
DB	Der Betrieb
DNR	Dauernutzungsrecht
DWE	Der Wohnungseigentümer
DWR	Dauerwohnrecht
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
f./ff.	folgende/fortfolgende
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Abkürzung	Bezeichnung
GB0	Grundbuchordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GG	Grundgesetz
GKG	Gerichtskostengesetz
GSiS	Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
HeimG	Heimgesetz
HeizkVO	Heizkostenverordnung
KG	Kammergericht
KG	Kommanditgesellschaft
LG	Landgericht
LPartG	Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MEA	Miteigentumsanteile
MietR	Mietrecht
NJW-RR	Rechtsprechungsreport der NJW
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
PKH	Prozesskostenhilfe
qm	Quadratmeter
Rn.	Randnummer
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch (Grundsicherung für Arbeitsuchende)

Abkürzung	Bezeichnung
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (Sozialhilfe)
TOP	Tagesordnungspunkt
vgl.	vergleiche
VOB/A	VOB Teil A
VOB/B	VOB Teil B
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEM	Wohnungseigentümer-Magazin
WoBindG	Wohnbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZertVerwV	Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZMR	Zeitschrift für Mietrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Abgeschlossenheit

§ 3 Abs. 3 WEG sieht vor, dass → Sondereigentum nur eingeräumt werden soll, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Das Gesetz schreibt nicht zwingend vor, dass → Sondereigentum nur nach Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung begründet werden kann; es heißt dort nämlich nur „soll“.

Allerdings sieht die Praxis so aus, dass das Grundbuchamt die Teilung nicht vornimmt, solange die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde nicht eingereicht ist. Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG, wonach der Eintragungsbewilligung als Anlage unter anderem der → Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde beizufügen sind.

Für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen abgeschlossene Wohnungen baulich vollkommen von fremden Wohnungen getrennt sein, z. B. durch Decken und Wände, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzlich Räume (z. B. Keller, Dachbodenraum) außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Die zusätzlichen Räume wie Dachboden oder Kellerräume, die sich außerhalb der Wohnung befinden, müssen verschließbar sein. In § 3 Abs. 1 WEG werden → Stellplätze gesetzlich wie Räume definiert („Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.“). Dazu gehören auch sog. Mehrfach-, Duplex- oder → Doppelparker; selbst wenn die erforderlichen Hydraulikeinrichtungen zum Bewegen der Parkflächen zwingend → Gemeinschaftseigentum darstellen.

Der Gesetzgeber macht von dem Grundsatz der Abgeschlossenheit Ausnahmen. In § 3 Abs. 2 WEG wird der Begriff „Sondereigentum“ durch gesetzlich definierte Ausnahmen erweitert:



§ 3 Abs. 2 WEG

A

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

Welche → „Freiflächen“ des Grundstücks sind damit gemeint? Das sind z. B. Balkone, Terrassen oder Gartenflächen. Diese Bereiche können einzelnen Wohnungseigentümern als → Sondereigentum zugeordnet werden, ohne dass es (wie früher) eines → Sondernutzungsrechts bedarf. Die Räume der abgeschlossenen Wohnung müssen aber trotzdem die Hauptsache darstellen, Freiflächen sollen eine genau zu definierende „Nebensache“ bleiben.

Abrechnungsjahr

Abrechnungsperiode für die → Jahresabrechnung ist gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG grundsätzlich das Kalenderjahr (01.01. bis 31.12.). Die Wohnungseigentümer können aber auch eine vom Kalenderjahr abweichende Wirtschaftsperiode vereinbaren (häufig: 01.07. bis 30.06. → Vereinbarung). Eine vom Gesetz oder einer Vereinbarung (→ Gemeinschaftsordnung) abweichende Wirtschaftsperiode kann von den Wohnungseigentümern dauerhaft nicht durch einen → Beschluss geändert werden. Dazu fehlt den Wohnungseigentümern die → Beschlusskompetenz.

Abrechnungsspitze

Unter diesem Begriff versteht man im Wohnungseigentumsrecht die Situation, dass die im → Wirtschaftsplan beschlossenen → Vorschüsse später zu einer Über- oder Unterdeckung der → Jahresabrechnung führen, wie § 28 WEG postuliert. Sind die im → Wirtschaftsplan beschlossenen → Vorschüsse bzw. Vorauszahlungen zu hoch, folgt daraus, dass im folgenden Wirtschaftsjahr die zu leistenden → Vorschüsse (Vorauszahlungen) durch → Beschluss reduziert werden können, oder

wie § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG sagt, die beschlossenen „Vorschüsse anzupassen“ sind.

Stellt man bei der Erstellung der → Jahresabrechnung fest, dass die Ausgaben höher waren als im → Wirtschaftsplan vorhergesehen, sollte die Wohnungseigentümergeinschaft von den einzelnen Eigentümern entsprechende → Nachschüsse per Beschluss fordern, um die negative Abrechnungsspitze auszugleichen.

Die → Jahresabrechnung dient seit der WEG-Reform allerdings nur noch der Vorbereitung der Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze. Daher widerspricht ein Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse nur dann → ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er betragsrelevante Fehler aufweist. Demnach kann der Beschluss nur dann zur gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn Fehler in der → Jahresabrechnung enthalten sind, die sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirken, so der BGH (Urteil vom 20.09.2024, Az. V ZR 195/23).

Daraus folgt, dass sich Fehler der Abrechnung nur noch dann auf die Beschlussfassung auswirken, wenn der Fehler sich rechnerisch auswirkt, also die Abrechnungsspitze einen anderen Betrag ausweist, als wenn die → Jahresabrechnung zutreffend erstellt worden wäre.

Allstimmigkeit

Mit diesem sprachlich etwas verunglückten Begriff meint man im Rahmen des WEG-Rechts, dass alle Wohnungseigentümer einer Regelung zustimmen müssen, das heißt nicht nur diejenigen Wohnungseigentümer, die bei der → Eigentümerversammlung vertreten oder anwesend sind.

Im Gegensatz hierzu ist der Begriff „Einstimmigkeit“ insofern missverständlich. Hier könnte man meinen, dass lediglich die Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer, die auf der Versammlung anwesend oder vertreten sind, erforderlich ist. Es wird selten Versammlungen geben, in der eine hundertprozentige Anwesenheit aller im → Grundbuch eingetragenen Eigentümer gegeben ist. Zur Unterscheidung wird daher von „Allstimmigkeit“ gesprochen.

Die Allstimmigkeit ist nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 01.12.2020 nur noch in wenigen Fällen erforderlich: Z. B. müssen bei einer Änderung der → Teilungserklärung und/oder der → Gemeinschaftsordnung alle eingetragenen Eigentümer zustimmen. Außerdem kann nach §§ 9a, 9b WEG die Gemeinschaft, wenn sie keinen Verwalter hat, durch allstimmigen → Beschluss einen Wohnungseigentümer zur Vertretung im → gerichtlichen Verfahren ermächtigen (BGH vom 16.09.2022, Az. VZR 180/21; LG Frankfurt vom 15.07.2021, Az. Z-13 55/21).

Altbeschluss

Die Neuregelung des WEG im Dezember 2020 schafft rechtliche Probleme, die durch sog. Übergangsregelungen gelöst werden müssen. Nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG können aufgrund einer Vereinbarung getroffene Beschlüsse durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden („... Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden ...“).

Damit solche Beschlüsse auch gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger (Erwerber, Erbe, Beschenkter) wirken können, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG). In diesem Fall regelt § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG, dass für die Wirkung für den Sonderrechtsnachfolger auch die Eintragung solcher Beschlüsse erforderlich ist, die vor Inkrafttreten der Reform am 01.12.2020 gefasst oder durch eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.

Derartige Beschlüsse, die vor der Reform getroffen wurden, nennt man Altbeschlüsse.

Amtsgericht

Nach Maßgabe von § 43 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 WEG i. V. m. § 23 GVG ist immer das Amtsgericht örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das betroffene Objekt der Wohnungseigentumsanlage

liegt, und zwar unabhängig davon, ob der Gegenstandswert unter bzw. über 5.000 Euro liegt.

Nur wenn die Eigentümergemeinschaft als Beklagte in → Passivprozessen in Anspruch genommen wird, z. B. weil sie eine Handwerkerrechnung nicht bezahlt hat und diese über 5.000 Euro liegt, wäre das → Landgericht zuständig.

Streitigkeiten zwischen einem einzelnen Wohnungseigentümer und z. B. einer Versicherung werden nicht von der Vorschrift des § 43 WEG erfasst. Auch wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Mieter eines anderen Wohnungseigentümers streitet, gilt die allgemeine Zuständigkeitsregelung der Zivilprozessordnung.

In Binnenrechtsstreitigkeiten ist immer das Amtsgericht als unterste Instanz zuständig, auch bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, z. B. wegen Beschädigung von Sondereigentum (BGH vom 17.03.2016, Az. V ZR 185/15).

Anfechtung

Beschlüsse einer → Eigentümerversammlung können angefochten werden. Außer den gemäß § 44 WEG anfechtbaren Beschlüssen gibt es aber auch → nichtige Beschlüsse (z. B. BGH vom 20.09.2000, Az. V ZB 58/99). Die Anfechtung erfolgt durch eine Anfechtungsklage, die zur Kategorie der Beschlussklagen gehört (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Das Amtsgericht kann auf die Anfechtungsklage hin auch einen Beschluss als nichtig ansehen bzw. die Nichtigkeit feststellen (→ Nichtigkeitsklage). Hingegen werden die anfechtbaren Beschlüsse erst mit der Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung des Amtsgerichts rückwirkend ungültig; bis zur Rechtskraft gelten sie als wirksam. Bei nichtigen Beschlüssen wird es ratsam sein, um eine Rechtsunsicherheit innerhalb der Gemeinschaft zu vermeiden, dass eine Feststellungsklage geführt wird (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG).

Dabei ist davon auszugehen, dass § 23 Abs. 4 WEG („Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.“) klare Rechtsverhältnisse unter den Wohnungseigentümern schaffen will.

Eine Anfechtung erfolgt folgendermaßen: Hält ein Wohnungseigentümer einen → Beschluss der Wohnungseigentümer für ungültig, hat er beim zuständigen → Amtsgericht eine Klage auf Ungültigkeitserklärung dieses Beschlusses zu stellen (§ 45 WEG). Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 43 WEG). Die ausschließliche Zuständigkeit für „Binnenrechtsstreite“ zwischen den Eigentümern und der → Gemeinschaft der Wohnungseigentümer liegt beim Amtsgericht (§ 43 WEG, § 23 Nr. 2c GVG), unabhängig vom Gegenstandswert. Des Weiteren gibt es auch die Möglichkeit einer → Beschlussersetzungsklage.

Mit diesem Antrag auf Ungültigkeitserklärung sind z. B. geltend zu machen:

- Mängel beim Beschlussverfahren, falls sie für das Ergebnis kausal waren
- Verstöße gegen das Mehrheits- oder Einstimmigkeitserfordernis
- Nichtbeachtung der vereinbarten Form
- ungenaue Tagesordnung bei der Einladung
- Genehmigung fehlerhafter Jahresabrechnungen

Wird ein beantragter Beschluss von der Mehrheit der Eigentümer abgelehnt, kann der unterlegene Eigentümer prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Beschlussersetzungsklage vorliegen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Diese kann positiv enden, wenn die Voraussetzungen des § 19 Abs. 1 WEG tangiert sind:

§

§ 19 Abs. 1 WEG

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

Allerdings muss ein Beschluss, der mehrheitlich abgelehnt wurde, nicht für ungültig erklärt werden (→ Negativbeschluss).

Die Klagefrist beträgt einen Monat seit der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung (§ 45 WEG), wobei die Frist am Tag der Ver

Zustellungsvertreter

Nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG ist der → Verwalter einer → Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, behördliche Zustellungen und sonstige Willenserklärungen (z. B. Kündigung des Hausmeisters) entgegenzunehmen.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen → Verwalter, kann diesem nach den allgemeinen Regeln eine Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zugestellt werden. Fälle, dass der Verwalter nicht berechtigt wäre, Zustellungen entgegenzunehmen, sieht die Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts nicht vor. Problematischer ist jedoch die Situation, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwalter hat (→ Verwalterlose Gemeinschaft).

Für den Fall, dass kein Verwalter bestellt ist oder wegen Interessenkollision eine Zustellung an ihn nicht opportun ist, müsste die Wohnungseigentümergeinschaft eigentlich einen → Ersatzzustellungsvertreter gemäß § 45 Abs. 2 WEG bestellt haben. Fehlt ein solcher, kann das Gericht einen Zustellungsvertreter für die → Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellen.

Zwangshypothek

Z

Die Zwangshypothek dient der Sicherung von Forderungen und ist auch an Wohnungseigentumseinheiten möglich. Sie wird auf Antrag im → Grundbuch eingetragen und ist eine Vollstreckungsmaßnahme. Zur Eintragung einer Zwangshypothek ist ein Vollstreckungstitel nötig, z. B. ein vollstreckbares Urteil oder ein Vollstreckungsbescheid.

Ein Vollstreckungsgläubiger wird immer zugleich mit dem Anordnungs- und Beitrittsantrag im Zwangsversteigerungsverfahren aus einer persönlichen Forderung die Eintragung einer Zwangshypothek beantragen, um sich so den für diese geltenden gesetzlichen Lösungsanspruch aus § 1179a BGB gegenüber vorgehenden Eigentümergrundpfandrechten zu sichern.