

Merkblatt zu Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung

Inhalt

I. Bauliche Veränderungen.....	1
II. Änderungen der Teilungserklärung	3
III. Änderungen der Gemeinschaftsordnung.....	4
IV. Beschlüsse.....	5

Mag auch die konkrete Formulierung der Gemeinschaftsordnung versuchen, die wichtigsten Fälle möglicher künftiger Veränderungen der Verhältnisse zu berücksichtigen (etwa hinsichtlich der Umschreibung des Kreises zulässiger Nutzungen in den Einheiten etc.), ergeben sich während des Bestehens einer Eigentümergemeinschaft mit wechselnder Zusammensetzung immer wieder Anlässe zu baulichen Veränderungen (1.), Änderungen der Teilungserklärung (2.) und der Gemeinschaftsordnung (3.). Ferner sollen häufig Beschlüsse der Eigentümerversammlung Änderungen im Verhältnis der Sondereigentümer zueinander herbeiführen (4.).

I. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen, die lediglich das Sondereigentum eines Beteiligten berühren, kann dieser ohne Zustimmung und Mitwirkung der anderen Eigentümer ausführen. Voraussetzung ist aber, dass es sich um keine tragenden Wände oder Fassadenteile handelt und auch sonst Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum, die über das beim geordneten Zusammenleben zumutbare Maß (§ 14 WEG) hinausgehen, ausgeschlossen sind. Denkbar ist weiterhin, dass eine Baumaßnahme ausschließlich zwei Sondereigentümer gemeinsam betrifft, so dass diese sie einvernehmlich beschließen und durchführen können, etwa dann, wenn eine nichttragende Zwischenwand zwischen zwei Einheiten, die im gemeinschaftlichen Mit-Sondereigentum der jeweils angrenzenden Eigentümer steht, verändert werden soll.

In sehr vielen Fällen betreffen Baumaßnahmen jedoch das gemeinschaftliche Eigentum. Soweit es sich dabei um bloße Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen handelt, können die Eigentümer hierüber durch Mehrheitsbeschluss entscheiden oder deren Durchführung erfolgt unmittelbar durch den WEG-Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung (§§ 21 Abs. 3, 4 WEG).

Alle darüberhinausgehenden baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bedürfen jedoch der Vereinbarung unter allen Sondereigentümern mit Ausnahme derer, deren

Urheberhinweis: Teile dieses Merkblatts basieren auf der Vorlage von Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 9. Aufl. 2020, Heymanns Verlag GmbH

Rechte hierdurch nur absolut geringfügig betroffen sind (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG). Die Rechtsprechung ist insoweit jedoch sehr streng: Gehören z.B. einem Eigentümer die zwei Wohnungen am Ende eines Flurs und möchte er einen Teil dieses Etagenflurs »abtrennen« und in das Sondereigentum einer Wohnung überführen, sind alle anderen Eigentümer im Rechtssinn hiervon betroffen, auch wenn sie dieses »tote Ende« des Flurs praktisch nicht benutzen, da ihnen juristisch Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsflächen verloren gehen. Auch umgekehrt müssen alle Sondereigentümer (und deren Gläubiger!) zustimmen, wenn Teile des Sondereigentums in Gemeinschaftseigentum überführt werden, da mit jedem Zuwachs an Fläche auch ein Zuwachs an Verpflichtungen verbunden ist und das deutsche Recht von dem Grundsatz ausgeht, dass man gegen seinen Willen nicht einmal etwas »Geschenktes« annehmen muss.

Seit 01.07.2007 gelten immerhin Erleichterungen für Beschlüsse über bestimmte Modernisierungsmaßnahmen:

- Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG (also Modernisierung anlässlich einer ohnehin erforderlichen Reparatur oder zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes – Lifteinbau!) genügt die einfache Mehrheit der Eigentümersammlung (§ 22 Abs. 3 WEG).
- Für Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung an den Stand der Technik ist wiederum ein doppeltes Quorum, also mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich.

In zahlreichen Fällen, insbesondere wenn zusätzliches Raumeigentum eines Sondereigentümers geschaffen wird oder die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum sich ändert, bedarf es zur Wirksamkeit auch für und gegen Rechtsnachfolger der Eintragung im Grundbuch (durch Bezugnahme in allen Sondereigentumsblättern auf den Nachtrag zur Teilungserklärung) und einer neuen amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung. Für den Vollzug im Grundbuch ist, da es sich um eine Änderung des Inhalts eines dinglichen Rechts handelt, die Zustimmung derjenigen Grundbuchgläubiger (z.B. Kreditinstitute bei Grundschulden) notwendig, die an den betroffenen Sondereigentumseinheiten eingetragen sind. Sofern sich die bauliche Veränderung ausschließlich im Bereich zwischen Sondereigentümern vollzieht, sind nur deren Gläubigerzustimmungen notwendig.

Soweit beispielsweise Teile des Gemeinschaftseigentums in Sondereigentum umgewandelt werden, bedarf es der Zustimmung der Gläubiger an allen Grundbuchblättern. Diese muss in notariell beglaubigter Form (§ 29 GBO) erteilt werden, was sich bei einer großen Eigentümergemeinschaft mit vielen unterschiedlichen Finanzierungsgläubigern durchaus zu erheblichen Kostenpositionen summieren kann (insbesondere unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgebühren, die von den Gläubigern häufig zusätzlich noch verlangt werden).

II. Änderungen der Teilungserklärung

Änderungen der Teilungserklärung gehen häufig auch mit baulichen Veränderungen (gem. obigen Gliederungspunkt 1.) einher. Denkbar ist z.B. eine Erhöhung oder Reduzierung der Zahl der Sondereigentumseinheiten durch Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, eine Änderung in der Gewichtung der einzelnen Miteigentumsanteile, um den Maßstab der Lastenverteilung und Stimmgewichtung gerechter zu gestalten (sofern dieser sich nach den Miteigentumsanteilen und nicht bspw. nach den Verhältnissen der tatsächlich geschaffenen, beheizten Flächen richtet), aber auch eine »Umwidmung« von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum oder von Wohnungseigentum in Teileigentum (Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung) oder umgekehrt.

Die Frage nach der Erforderlichkeit einer Mitwirkung der einzelnen Sondereigentümer hieran sowie der an den Sondereigentumseinheiten eingetragenen Belastungsgläubiger richtet sich wiederum nach ihrer möglichen rechtlichen Betroffenheit unter Zugrundelegung der strengen Wertung der Rechtsprechung. Soll also bspw. lediglich eine Veränderung der Zuordnung einzelner Räume von einem Sondereigentum zu einem anderen (etwa ein Kellertausch) durchgeführt werden, bedarf es nur der Zustimmung der beiden betroffenen Eigentümer und ihrer Gläubiger. Die Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt bedarf stets der Zustimmung aller Beteiligten, ebenso die Änderung von Wohnungs- und Teileigentum oder umgekehrt, es sei denn, diese wäre bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung vorbehalten gewesen.

Soweit Eigentümerzustimmungen erforderlich sind, kann deren Verweigerung durch auch nur einen Eigentümer das gesamte Vorhaben zum Scheitern bringen. Häufig lassen sich daher die Initiatoren einer Teilungserklärung, z.B. der Bauträger bei der Errichtung eines Neubauobjekts im Geschosswohnungsbau, in den Erstveräußerungsverträgen Vollmachten erteilen zur Vornahme der vorgenannten Änderungen der Teilungserklärung. Dem Grundbuchamt gegenüber sind solche Vollmachten im Außenverhältnis regelmäßig unbeschränkt, allenfalls der Zeit nach befristet auf bspw. zwei Jahre nach Eigentumsumschreibung. Im Innenverhältnis ist jedoch regelmäßig Voraussetzung für die Ausübung solcher Vollmachten, dass dadurch in das Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des betreffenden Käufers selbst räumlich nicht eingegriffen wird. Auch wenn die Zustimmung des betreffenden Eigentümers demnach aufgrund Vollmacht durch den Bevollmächtigten selbst abgegeben werden kann, ist aber immer noch die Genehmigung dessen Finanzierungsgläubigers (also der finanzierenden Bank) erforderlich, weil mit der Inhaltsänderung des Sondereigentums (Wechsel der Nutzungsart, Zuwachs oder Abgabe von der Fläche des Gemeinschaftseigentums etc.) zumindest potenziell eine Wertminderung verbunden sein könnte. Auch diese Zustimmung der Gläubiger muss in notariell beglaubigter Form erteilt werden.

Der Zustimmung aller Sondereigentümer und der Pfanderstreckung bzgl. aller eingetragenen Grundpfandrechte (bzw. Pfandfreigabe) bedürfen schließlich auch Veränderungen des WEG-Grundstücks, sei es im Wege des Hinzuerwerbs oder der Veräußerung eines Teils des Grundstücks, das ja stets zwingend Teil des Gemeinschaftseigentums ist, mag es auch mit Sondernutzungsrechten für einzelne Sondereigentümer belegt sein.

III. Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Änderungen der Gemeinschaftsordnung (gegenüber dem bisherigen Wortlaut der notariell beurkundeten Gemeinschaftsordnung oder aber im Verhältnis zur dispositiven Auffang-Regelung des WEG) erfolgen durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Damit diese Vereinbarung auch gegenüber und für alle künftigen Sonderrechtsnachfolger (Käufer, Erwerber bei unentgeltlicher Übertragung, Ersteigerer im Fall der Zwangsversteigerung) wirken, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden, sodass zumindest die notarielle Beglaubigung der Unterschriften aller Wohnungseigentümer notwendig ist. Ferner müssen (außer bei der gleichmäßigen Zuweisung von Sondernutzungsrechten) ggf. alle in den Sondereigentumsgrundbüchern eingetragenen Gläubiger zustimmen, weil ja mit einer Änderung der Gemeinschaftsordnung wiederum eine potenzielle Wertminderung verbunden sein könnte.

Mögliche Regelungsgegenstände einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung aller Eigentümer sind z.B. ein Wechsel im Schlüssel für die Verteilung der Lasten, Änderung des Stimmverhältnisses, die Begründung von neuen Sondernutzungsrechten oder die Bildung von Unterabrechnungseinheiten, die nachträgliche Einführung einer Veräußerungsbeschränkung in Form einer dann stets erforderlichen Verwalterzustimmung etc.

Die Notwendigkeit einer einstimmigen Vereinbarung aller vorhandenen Sondereigentümer (wenn ein Sondereigentum mehreren Eigentümern gehört, müssen auch diese alle – ohne Ausnahme – zustimmen!) lässt solche Änderungen der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg nur bei kleinen Eigentümergeinschaften zu. Die Rechtsprechung hat es gestattet, durch Regelungen der ursprünglichen Gemeinschaftsordnung anstelle der Einstimmigkeit das Mehrheitserfordernis einzuführen, sofern die möglichen Vereinbarungsgegenstände auf sachlich begründete und begrenzte Fälle eingeschränkt sind, die insbesondere aufgrund einer Veränderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geboten sind. Für den Grundbuchvollzug ist jedoch auch hier die Zustimmung der Grundbuchgläubiger notwendig.

Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung gegenüber »renitenten« Wohnungseigentümern zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg besteht nur in Ausnahmefällen, wenn ein Festhalten an der derzeitigen Regelung »unbillig erscheint« (§ 10 Abs. 2 WEG). Andernfalls steht die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung im Ermessen des einzelnen Eigentümers, sodass allenfalls über Mehrheitsabänderungsklauseln eine gewisse Flexibilität erreicht werden kann. In den meisten Gemeinschaftsordnungen sind solche Klauseln daher enthalten.

IV. Beschlüsse

Neben den Einstimmigkeit (bzw. bei entsprechender Klausel in umgrenzten Fällen qualifizierte Mehrheiten) erfordernden Vereinbarungen, die stets der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, kennt das WEG als Mittel der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft den sog. Beschluss. Darunter fallen nach der Systematik des § 21 Abs. 3 WEG Einzelmaßnahmen der Verwaltung, die ohne Dauerwirkung sind (Beispiel: Beschluss über die Durchführung einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme mit Umlage, Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Folgejahr, Beschluss über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers etc.). Zustimmende wie ablehnende Beschlüsse (auch zu bereits früher beschlossenen Themen) können in Wohnungseigentümersammlungen oder im Umlaufverfahren grds. mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stimmen gefasst werden. Mit Ausnahme bestimmter Umstände, die zur unheilbaren Nichtigkeit eines Beschlusses führen, ist ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften unbeachtlich, wenn binnen eines Monats keine gerichtliche Entscheidung zu dessen Überprüfung beantragt wurde (§§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG).

Diese hohe »Resistenz« gegenüber Rechtsfehlern hat sich die Praxis (mit Duldung durch die Rechtsprechung) lange Jahre dadurch zunutze gemacht, dass über Angelegenheiten, die eigentlich durch Vereinbarung gem. vorstehendem Gliederungspunkt 3. hätten geändert werden müssen, durch bloßen Beschluss entschieden wurde, der zwar (da über den Einzelfall hinausgehend) rechtswidrig war, jedoch nicht binnen eines Monats gerichtlich angegriffen wurde und damit rechtswirksam sei (sog. vereinbarungsersetzende Beschlüsse, auch »Zitterbeschlüsse« genannt im Hinblick auf die einen Monat lang bestehende Unsicherheit über dessen Bestand). Im September 2000 hat der BGH diese Praxis unterbunden und klargestellt, dass zur unabdingbaren Voraussetzung für Wirkungen aus einem Beschluss die sog. »Beschlusskompetenz« zählt. Diese ergibt sich gem. § 23 Abs. 1 WEG unmittelbar aus dem Gesetz (für Einzelmaßnahmen), kann aber auch durch Vereinbarung (also in der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung) geschaffen werden. Wird jedoch ohne diese Voraussetzungen ein Beschluss gefasst zu Themen, die eigentlich Gegenstand der Gemeinschaftsordnung sind (z.B. der Abrechnungsschlüssel mit Wirkung für die Zukunft auf diese Weise geändert etc.), kann ein solcher Beschluss nicht wirken. Dies gilt wohl auch für »Zitterbeschlüsse«, die in der Vergangenheit im falschen Vertrauen auf die damals großzügigere Rechtsprechung gefasst wurden.

Entscheidend ist also nunmehr, ob in der Gemeinschaftsordnung (also durch Vereinbarung) für bestimmte Regelungsthemen die Entscheidung durch Beschluss eröffnet ist. Ist dies der Fall und wird hierdurch nicht in unentziehbare Sonderrechte (z.B. Sondernutzungsrechte) eingegriffen, können die Eigentümer durch Beschluss mit Mehrheiten entscheiden und müssen diesen (nach allerdings bestrittener Auffassung) auch nicht in das Grundbuch eintragen. Zur genauen Kenntnis der Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander bedarf es also in diesem Fall der Durchsicht der Protokolle der letzten Eigentümersammlungen.

Öffnungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, die Änderungen im Beschlussweg ermöglichen, werden in Zukunft gerade bei großen Eigentümergemeinschaften, mit denen Einstimmigkeit sonst nie zu erreichen ist, weite Verbreitung finden. Solchermaßen gefasste Beschlüsse wirken wie Vereinbarungen, auch ohne Grundbucheintragung, stehen also den früheren sog. Zitterbeschlüssen faktisch gleich. Immerhin muss jedenfalls seit 01.07.2007

ein sog. Beschlussbuch durch den Verwalter geführt werden, dessen Einsicht sich für jeden Kaufinteressenten lohnt!

Darüber hinaus hat das Gesetz selbst seit 01.07.2007 bestimmte Themen der Beschlusskompetenz der Versammlung zugeordnet, mit z.T. unterschiedlichen Mehrheitserfordernissen:

Gem. § 16 Abs. 3 WEG können durch einfache Mehrheit die Betriebskosten des gemeinschaftlichen und/oder des Sondereigentums nach Verbrauch, Verursachung oder einen anderen Schlüssel, der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, verteilt werden.

Gem. § 16 Abs. 2 WEG könnten Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Einzelfall mit der doppelten Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile anders als nach dem Miteigentums-Maßstab verteilt werden, sofern dies dem möglichen Gebrauchsumfang der Wohnungseigentümer Rechnung trägt (z.B. so dass z.B. Erdgeschosswohnungen an Liftreparaturen nicht beteiligt sind etc.).

§ 21 Abs. 7 WEG schafft eine Beschlusskompetenz für Fragen der Zahlungsabwicklung (zwingende Erteilung einer Einziehungsermächtigung etc.) sowie der Nutzungs- und Verwaltungsgebühren (z.B. durch Schaffung einer Umzugskostenpauschale).

Rechtsstand: August 2020