

Balkon und Terrasse

Obwohl ein Balkon oder eine Loggia nicht rundum von Wänden umschlossen ist, gehören beide als Sondereigentum zur angrenzenden Eigentumswohnung. Weil nur die Bewohner Zugang haben, können sie kein Gemeinschaftseigentum sein. Gleiches gilt für eine Dachterrasse: Ist sie nur über eine Wohnung erreichbar, gilt sie als deren Teil. Erfolgt der Zugang über das Treppenhaus, gehört sie zum Gemeinschaftseigentum. Allerdings kann in diesem Fall einer Wohnung ein im Grundbuch eingetragenes → Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse zugeordnet werden, sodass nur der jeweilige Eigner dieser Wohnung die Dachterrasse nutzen darf. Gleiches gilt für Terrassen an Parterrewohnungen: Sie gehören stets zum Gemeinschaftseigentum, doch verfügt der Eigner der angrenzenden Wohnung in aller Regel über ein Sondernutzungsrecht, das heißt, nur der Wohnungseigner darf die Terrasse nutzen.

Gewerbebeeinheiten

Für Läden, Büros und Werkstätten gelten dieselben Regeln wie für Wohnungen – mit einer Ausnahme: Die zugehörige Toilette darf außerhalb der Gewerbebeeinheit an einer anderen Stelle der Wohnanlage liegen. Gegebenenfalls können auch Lagerräume, die durch Wände und Decken eindeutig von anderen Teilen der Wohnanlage abgetrennt sind, selbstständig als Teileigentum im Grundbuch eingetragen werden.

WELCHE REGELN GELTEN FÜR GARAGEN UND ABSTELLRÄUME?

Nebenräume

Als Bestandteil der Eigentumswohnung können Nebenräume hinzukommen, etwa ein Keller oder Dachraum. Dieser muss abschließbar sein und ebenfalls eindeutig gegenüber benachbarten Räumen bzw. Flächen abgegrenzt sein. Statt fester Wände genügen hier jedoch zum Beispiel fest verankerte Abtrennungen aus Holzlatten oder Metallgittern.



Garagen und Stellplätze

Eine Einzelgarage wird eindeutig durch ihre Wände und das Dach abgeschlossen. Ein Stellplatz in einer größeren Garage gilt bereits als abgeschlossen, wenn seine Fläche durch eine dauerhafte Markierung abgegrenzt ist. Aber: Autoabstellplätze unter freiem Himmel können niemals Sondereigentum sein. Wohnungs- oder Teileigentümer können jedoch ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht besitzen. Das heißt, es darf niemand auf dieser Stellfläche parken außer dem Nutzungsberechtigten bzw. einer Person, der er die Fläche eventuell vermietet hat.

Gestaltungsfreiheit

Auch wenn Nebenräume, Garagen oder Garagenstellplätze abgeschlossen sind, können sie in der → Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum erklärt worden sein. Die → Eigentümerversammlung (EV) kann sie vermieten oder einem Sondereigentümer ein → Gebrauchsrecht daran überlassen.

WAS IST EINE ABGESCHLOSSENHEITS-BESCHEINIGUNG?

Jede Eigentumswohnung und jedes Teileigentum erhält im Grundbuch ein eigenes Blatt. Bevor das Grundbuchamt dieses anlegt, verlangt es eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Diese wird vom Bauamt und in einigen Bundesländern auch von zugelassenen Sachverständigen erteilt, nachdem sie geprüft haben, ob die jeweiligen Räume abgeschlossen sind.

ANFECHTUNG

Jeder Eigentümer kann die Beschlüsse der Eigentümerversammlung (EV) vor Gericht anfechten. Seine Verfahrensgegner sind dabei die übrigen Eigentümer, es sei denn, einige schlagen sich auf seine Seite. Der Richter prüft anhand der

von den Parteien eingereichten Unterlagen, ob die Abstimmung korrekt abgelaufen ist und der Beschlussinhalt den Gesetzen und Regelungen entspricht. Eigene Ermittlungen stellt das Gericht nicht an, alles muss sich aus den Schriftsätzen der Streitparteien ergeben. Deshalb ist es wichtig, dass sie von einem Anwalt erstellt werden, der sich im Wohnungseigentumsrecht bestens auskennt.

WANN KANN EIN BESCHLUSS ANGEFOCHTEN WERDEN?

Vorweg: Beschlüsse zur Geschäftsordnung, also etwa darüber, ob geheim abgestimmt wird oder ein Gast an der Versammlung teilnehmen darf, können nicht angefochten werden. Denn sie sind nur für die jeweilige Versammlung von Bedeutung, so dass jede Klage zu spät käme. Alle übrigen Beschlüssen können Eigentümer nach § 46 (1) WEG anfechten. Der Richter beurteilt vor allem, ob ein Beschluss formal einwandfrei zustande gekommen ist bzw. inhaltlich den Gesetzen oder den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ferner prüft er, ob der Beschluss wirtschaftlich, technisch oder etwa gestalterisch sinnvoll ist. Dabei billigen die Gerichte der EG einen erheblichen Entscheidungsspielraum zu. Erst wenn der überschritten wird, kann es überhaupt dazu kommen, dass der Beschluss wegen eines Ermessens Fehlgebrauchs für unwirksam erklärt wird. Ein solcher Fehlgebrauch läge vor, wenn zum Beispiel in einer kleinen Wohnanlage ein Hausmeister für Vollzeitarbeit angestellt würde. Das wäre allenfalls in einer Großanlage angemessen.

Formale Fehler

Der Richter muss einen Beschluss für ungültig erklären, wenn es möglich ist, dass er ohne Verfahrensfehler anders ausgefallen wäre. Hier einige Beispiele für solche Pannen, die eine erfolgreiche Anfechtung ermöglichen:



- Der Verwalter hatte ohne Not nicht mindestens 14 Tage vor dem Termin zur EV eingeladen, wie es § 24 (4) WEG vorschreibt.
- Er hatte die EV an einem Werktag um zehn Uhr einberufen, wenn viele Eigentümer zur Arbeit mussten.
- Er hielt die EV in einer Gaststätte ab, wo die Öffentlichkeit nicht ausgeschlossen werden konnte.
- Die Versammlung war nicht mehr beschlussfähig, weil zu später Stunde bereits etliche Eigentümer gegangen waren.
- In der Tagesordnung war keine Abstimmung zu diesem Thema angekündigt worden, sodass darüber unter dem Punkt »Verschiedenes« diskutiert und entschieden wurde.
- Ein Antrag für eine Baumaßnahme wurde nach einem Umlaufbeschluss – also einer schriftlichen Abstimmung der Eigentümer außerhalb einer Versammlung – für angenommen erklärt, obwohl nur eine einfache Mehrheit dafür stimmte. Nach § 23 (3) WEG gelten Umlaufbeschlüsse nur mit allseitiger Zustimmung als angenommen.

Inhaltliche Fehler

Angenommen, der Ablauf der → Beschlussfassung erfüllt alle Vorschriften, doch was beschlossen wurde, verstößt gegen gesetzliche Regeln oder die → Teilungserklärung. Von deren Vorgaben abzuweichen, ist zwar in bestimmten Fällen zulässig, setzt aber in der Regel voraus, dass alle Eigentümer der Abweichung zustimmen. Wenn das nicht gegeben ist, wird ein solcher Beschluss bei einer Anfechtung vom Gericht für unwirksam erklärt. Dazu einige Fälle:

- Die EV beschließt mit einfacher Mehrheit, eine in der Teilungserklärung ausgewiesene Rasenfläche in einen Parkplatz umzuwidmen. Das wäre nach § 10 (3) WEG nur zulässig, wenn eine Vereinbarung vorläge.
- Mit einfacher Mehrheit wird beschlossen, die Kosten der Treppenhausrenovierung nicht wie in § 16 (2) WEG vorgegeben nach → Miteigentumsanteilen umzulegen, sondern gleiche Beträge pro Wohneinheit zu erheben. Eine Abweichung

von der Standardregelung erfordert nach § 16 (4) WEG eine doppelt qualifizierte Mehrheit. Das heißt, drei Viertel aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer müssen mit Ja stimmen und diese Zustimmenden müssen zudem zusammen mehr als die Hälfte aller im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten.

- Die Jahresabrechnung wird mit einfacher Mehrheit gebilligt, obwohl darin die Müllgebühren nach Miteigentumsanteilen verteilt werden. Das wäre unzulässig, wenn die → Gemeinschaftsordnung eine Abrechnung nach der Personenzahl vorschreibt.
- Die EV beschließt den Einbau einer Überwachungskamera in der Tiefgarage, um Autodiebstähle aufzudecken, doch filmt sie auch, wer wann mit wem nach Hause kommt. Damit verstößt der Beschluss gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht.
- Zur → Tierhaltung wird mit einfacher Mehrheit ein Hundeverbot beschlossen, obwohl dazu die Zustimmung aller Eigentümer nötig wäre.
- Die Mehrheit lehnt per Beschluss die Einberufung einer neuen EV ab, selbst wenn das mehr als ein Viertel der Eigentümer verlangt. Das verstößt gegen den Minderheitenschutz des § 24 (2) WEG, für den → Unabdingbarkeit gilt.

Negativbeschluss

Wenn die EV einen Antrag mit Mehrheit ablehnt, ist dies dennoch ein Beschluss und entsprechend kann er mit einer Anfechtung überprüft werden. Beispiel: Ein Eigentümer hatte den Antrag gestellt, das Dach reparieren zu lassen, um Wasserschäden vorzubeugen. Das Problem war den Miteignern bewusst, doch angesichts der geringen → Instandhaltungsrückstellung fand der Antrag keine Mehrheit. Folge: Der ablehnende Beschluss – Juristen sprechen von einem Negativbeschluss – kann angefochten werden, denn jeder Eigentümer hat Anspruch auf eine ordnungsgemäße Instandsetzung der Wohnanlage. Die EV müsste dann neu über das Dach beraten, das Ergebnis wäre offen. Besser, aber nicht zwingend erforderlich, ist es, wenn die Anfechtung