

Vorwort zur 3. Auflage

Am 1. Dezember 2020 ist das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WeMoG) in Kraft getreten. Das WeMoG verdient seinen Namen, enthält es doch umfangreiche Änderungen und Modernisierungen des Wohnungseigentumsrechts. Es ist der berühmte Federstrich des Gesetzgebers, der alte Streitfragen überflüssig macht, gleichzeitig aber zahlreiche neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und für den Rechtsanwender neue Fragen aufwirft.

Die Zielsetzung dieses Buchs ist seit der ersten Auflage unverändert. Um ihr zu entsprechen, sind die von Dr. Gerd H. Langhein erstellten Muster und Erläuterungen an die neue Rechtslage angepasst. Damit soll insbesondere dem Praktiker ein leichter Einstieg in die rechtliche Gestaltung ermöglicht und dem sonst mit dem Wohnungseigentumsrecht befassten Juristen oder daran Interessierten ein Überblick über die aktuelle Rechtslage gegeben werden.

Die Hinweise aus dem Vorwort zur 1. Auflage sind dabei nach wie vor zutreffend, weshalb auf sie hiermit verwiesen wird. Gerade im Wohnungseigentumsrecht gilt, dass jedes Objekt anders ist. Um dem gerecht zu werden, ist es unerlässlich, den Sachverhalt aufzuklären und die jeweiligen Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Muster verstehen sich daher in erster Linie als Vorschläge zu möglichen Regelungen, die eine Lösung anbieten, zugleich und vor allem aber Problembewusstsein für die Regelung des Einzelfalls schaffen sollen.

Danken möchten wir an dieser Stelle insbesondere unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Notariat, deren Unterstützung in der täglichen Arbeit – gerade auch in der Hochphase der Teilungserklärungen vor dem Inkrafttreten des Baulandmodernisierungsgesetzes – auch zu diesem Werk beigetragen hat und gar nicht genug gewürdigt werden kann.

Hamburg, im September 2021

Dr. Ingrid Naumann

Dr. André Görner

Vorwort zur 1. Auflage

Dieses Buch basiert auf meinen Jahresberichten im „notar“, langjähriger Referententätigkeit und deutlicher Erweiterung der Beiträge zu Kersten/Bühling (§ 58) bzw. Hinz u.a. (S. 587 ff.). Ich danke deren Verlagen für die Genehmigung der Übernahme von einigen Grundmustern. Last but not least liegen (teils leidvolle) praktische Erfahrungen zugrunde. Meine Mitarbeiter (ihnen gebührt an dieser Stelle der herzliche Dank für die Überprüfung von meist unzutreffend ausgerechneten Miteigentumsanteilen, die Faltung von rechtsverkehrsuntauglichen DIN A1-Plänen u.v.m.) und ich freuen uns auch heute noch über jede zwischenverfügungsfreie Ersteintragung. Dennoch lautet die Erkenntnis auch nach Abschluss dieses Skriptes: Erstens kommt es anders, zweitens als man denkt. Das WEG ist und bleibt ein „Buch mit sieben Siegeln“.

Der historische Gesetzgeber des Jahres 1951 hatte weder Zeit noch Kraft für eine dogmatisch solide Normsetzung. Der moderne Gesetzgeber konnte sich neben wenigen punktuellen Reparaturen nur zu der eher halbherzigen WEG-Novelle 2007 durchringen. In Forschung und Lehre galt das WEG bis Anfang der 1990er Jahre als für den Erwerb wissenschaftlicher Meriten uninteressantes Praktikerrecht. In den älteren instanzgerichtlichen Entscheidungen gibt es Belege für alles und jedes. Der Bundesgerichtshof hat im Wesentlichen erst in den vergangenen 15 Jahren den Nebel etwas gelichtet und manche Gesetzeslücke geschlossen, allerdings mit gelegentlich sehr kontrovers beurteilten Ergebnissen („Nach der Lektüre dieser Entscheidung braucht man erst einmal einen Schnaps,“ so Bork, ZIP 2005, 1205). Bekanntlich offenbart nicht jedes gebrochene Siegel einen weißen Reiter.

Schlussendlich: Jeder Sachverhalt liegt anders. Bei Millionen von engen nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnissen stoßen die nötige akribische Sachverhaltsermittlung und sorgfältige Regelungstechnik an Grenzen. Sie können nicht verhindern, dass durch unvorhersehbare wirtschaftliche, rechtliche, technische oder soziokulturelle Veränderungen neue Regelungslücken offenbar werden. Alle Vorschläge in diesem Buch stehen daher unter dem Vorbehalt der *clausula rebus sic stantibus* und der Öffnung neuer Buchsiegel durch Rechtsprechung, Wissenschaft oder Gesetzgebung.

Die im Wesentlichen nach Typen geordneten Muster sollen dem versierten Praktiker als schneller Einstieg in häufige Fallgestaltungen und rasche Formulierungshilfe dienen. Für den eher selten mit dem WEG befassten Juristenkollegen sowie insbesondere Notarassessoren und Notaranwärter am Beginn ihrer Ausbildung werden in Erläuterungen und einigen systematischen Überblicken die nötigen Grundlagenkenntnisse zusammengefasst. Davon können auch juristisch vorgebildete Aufteiler, Verwalter, Makler und Bausachverständige profitieren – wohnungseigentumsrechtliche Professionalität ist bei diesen Berufsgruppen leider eher die Ausnahme. Es wird ganz bewusst auf vertiefte wissenschaft-

liche Darstellung, umfängliche Fußnotenapparate und ausdifferenzierte Textbausteine verzichtet. Jeder Fall liegt anders. Von den Formulierungsvorschlägen kann und muss ggf. daher (entgegen Johannes, Offbrg. 22, 18 f.) jederzeit ein Wort hinzugefügt oder weggenommen werden. Trotz alledem: Auch wenn die Beschäftigung mit dem WEG gelegentlich dem Zählen von Erbsen gleicht, führt fundierte Beratung bei diesen Mandaten zur Streitvermeidung, schafft Rechtsicherheit, verhindert die sinnlose Vernichtung von Werten und kann sogar Wertzuwächse generieren. Das bereitet dem Kautelarjuristen auch Freude – ohne solche wäre dieses Buch nicht entstanden.

Berücksichtigt wurde der Rechtszustand bis Juni 2014. Für die unermüdliche Betreuung der Manuskripts danke ich meiner Mitarbeiterin Frau Jasmin Pampel; für die abschließende Durchsicht Herrn Rechtsanwalt (und Notar in spe) Christian Pfeiffer, Norderstedt sowie meinen Sozien Dres. Jeep, Geßner und Kochheim.

Hamburg, im Juli 2014

Dr. Gerd H. Langhein

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	5
Vorwort zur 1. Auflage	7
§ 1 Grundlagen und Einführung	27
A. WEG-Reform – Das Wichtigste in Kürze	27
B. Sachenrechtliches Minimum	31
I. Muster	31
II. Erläuterungen	32
III. Gang der Darstellung	42
C. Überblick über einige für die notarielle Praxis relevante gesetzlichen Regelungen	43
I. Eigentumsbegriffe	43
1. Wohnungseigentum	43
2. Teileigentum	44
3. Abgrenzung Wohnungs- und Teileigentum	46
4. Gemeinschaftliches Eigentum	47
a) Grundstück	47
b) Zwingendes weiteres Gemeinschaftseigentum	48
c) Sonstiges Gemeinschaftseigentum	49
5. Sondereigentum	49
a) Grundsatz	49
b) Kein Mitsondereigentum	50
6. Miteigentumsanteil	50
7. Von der Trinitätslehre zum Verbandsrecht zur Aufnahme ins Gesetz	52
II. Sondernutzungsrechte	54
1. Grundlagen	54
2. Anwendungsbereich	55
3. Sonstige Gebrauchsregelungen	59
III. Begründung von Wohnungseigentum	60
1. Vertrag der Miteigentümer (§ 3 WEG)	60
2. Einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG)	60
3. Abgeschlossenheit/baubehördliche Bescheinigung	61
a) Materielles Recht	61
b) Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	61
IV. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	67
1. Begriff	67
2. Gemeinschaftsordnung	68
3. Vereinbarungen und Beschlüsse (§ 10 Abs. 1, 2, 3 WEG)	68

4. Aufhebung der Gemeinschaft	69
5. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)	70
6. Rechte und Pflichten (§§ 13 ff. WEG)	70
7. Verteilung von Kosten.	71
8. Verwaltung	73
a) Versammlung und Stimmrecht	73
b) Verwalter.	74
c) Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	76
d) Verwaltungsbeirat	77
D. Allgemeine Gestaltungshinweise	78
I. Ausgangslage	78
II. Einige Ursachen „missratener Gestaltung“	79
1. Vom Beruf zur Gesetzgebung	79
a) Entstehungsgeschichte des WEG	79
b) WEG-Novelle und WEG-Reform	80
2. Zeitablauf.	81
3. Rechtliches Betreuungsdefizit.	82
4. Fehlende Vertragsparität	83
III. Entwicklung der Rechtsprechung.	84
1. Vorbemerkung.	84
2. Beispiele	84
a) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum	84
b) Nutzungsangaben in Plänen	84
c) Zitterbeschlüsse	85
d) Dingliche Ermächtigungen	86
e) Rechtsfähigkeit	86
3. Kautelarjuristische Konsequenzen	87
E. Grundlagenermittlung und Checkliste	87
I. Grundsätze	87
II. Basisinformation	88
1. Grundbuch	88
2. Bestandsbauten/Pläne	89
3. Öffentliches Recht (insbes. Neubau).	89
III. Allgemeine Checkliste.	90
§ 2 Kleinaufteilungen	93
A. Grundfall.	93
I. Muster	93
II. Erläuterungen	94
1. Aufteilungsmotive	94
2. Aufteilungsarten	95

3. Form	95
4. Gemeinschaftsverhältnis vor Aufteilung.	96
5. Grundstück	96
6. Abgeschlossenheitsbescheinigung.	96
7. Miteigentumsanteil	97
8. Sondereigentum	98
9. Sondernutzungsrechte	99
10. Gemeinschaftsverhältnis nach Aufteilung.	99
11. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	100
III. Checkliste	100
B. Quasi-Realteilung (Doppel-/Reihenhäuser)	101
I. Muster	101
II. Erläuterungen.	106
1. Aufteilungsmotive.	106
2. Form	107
3. Vorläufiger Aufteilungsplan	107
4. Quasi-Realteilung	108
5. Identitätserklärung.	108
6. Planbeifügung	110
7. Fehlende Sondereigentumsfähigkeit	110
8. Gemeinschaftseigentum	110
9. Gemeinschaftsordnung.	111
10. Sondernutzungsrechte	111
11. Einzelfallregelungen	111
12. Nutzungsbestimmungen	111
13. Untergang	112
14. Bauliche Veränderungen.	112
15. Baurechtsausnutzung	112
16. Schicksal bisheriger Sondernutzungsrechte in Fällen der Quasi-Realteilung	113
III. Checkliste	113
C. Blockweise Aufteilung	114
I. Muster	114
II. Erläuterungen.	117
1. Aufteilungsmotive.	117
2. Form	117
3. Belastungen	118
4. Verbale Beschreibung	118
5. Untergemeinschaft	118
6. Wohnungseigentumseinheiten	118

7. Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	119
8. Untergemeinschaften	119
9. Getrennte Abrechnung	119
10. Bauliche Veränderungen	119
11. Gemeinschaftsverwaltung	120
12. Realteilung	120
III. Checkliste	120
§ 3 Großaufteilung (reines Wohnungseigentum)	121
A. Zinshaus (Bestand)	121
I. Muster	121
II. Erläuterungen	137
1. Form	137
2. Grundstück	137
3. Bebauung	137
4. Belastungen	137
5. Dingliche Teilung	138
6. Urkundsgestaltung	138
7. Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung	138
8. Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung	138
9. Definitionen	138
10. Sondereigentum	139
11. Hilfsregelungen	139
12. Gemeinschaftsordnung	140
13. Name	140
14. Nutzungsbefugnisse	140
15. Nutzungsbestimmungen	140
16. Überlassung an Dritte	141
17. Hausordnung	142
18. Unterteilung	142
19. Vereinigung	142
20. Ausbaurecht	142
21. Umwandlung Wohnungs-/Teileigentum	142
22. Sondernutzungsrechte	142
23. Abweichungen Sachen-/Mietrecht	143
24. Veräußerung	143
25. Veräußerungsbeschränkung	143
26. Aufhebung Zustimmungserfordernis	144
27. Rechtsnachfolger	144
28. Instandhaltung	144
29. Außenfenster/-türen	145

30. Instandhaltungsrückstellung	145
31. Wiederaufbau.	145
32. Anzeigepflicht	145
33. Besichtigungsrecht	146
34. Personenmehrheit	146
35. Entziehung	146
36. Kosten	146
37. Wirtschaftsplan.	147
38. Wohn-/Hausgeld.	147
39. Zahlungsmodalitäten	147
40. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel	147
41. Kosten des Sondereigentums	147
42. Beschlusskompetenz für Änderungen	148
43. Sicherung der Gemeinschaft	148
44. Wirtschaftsplan.	148
45. Abrechnung	148
46. Eigentümerversammlung	148
47. Beschlussfähigkeit.	148
48. Vertretung	149
49. Stimmrecht	149
50. Stimmrecht bei Unterteilung/Vereinigung	149
51. Öffnungsklausel	150
52. Verwalterbestellung.	150
53. Befugnisse des Verwalters	151
54. Aus- und Umbauten.	151
55. Nachträglicher Fahrstuhleinbau	152
56. Änderungsvollmachten.	152
57. Grundbuchanträge.	153
58. Kostentragung	153
59. Notar- und Gerichtskosten.	153
III. Checkliste	153
B. Neubau Wohnungsanlage.	154
I. Muster	154
II. Erläuterungen	156
1. Besonderheiten Neubau	156
2. Bauabschnittsweise Errichtung.	157
3. Änderungsvollmachten.	158
4. Besondere Veräußerungsbeschränkung	159
5. Umfang der Änderungsvollmacht	159
6. Abnahme von Gemeinschaftseigentum	160

III. Endaufteilung Neubau	160
1. Muster	160
2. Erläuterungen	162
a) Form.	162
b) Zeitpunkt.	162
c) Urkundsbeteiligte	162
d) Identitätserklärung.	163
e) Anpassung des Planungsstandes	163
f) Miteigentumsanteile.	163
g) Aufteilungsplan	163
h) Sonstiges.	163
IV. Checkliste.	163
C. Bauabschnittsweise Errichtung.	164
I. Muster	164
1. Überdimensionaler Miteigentumsanteil.	164
2. Vormerkungsmodell	164
II. Erläuterungen	165
1. Problem	165
2. Gestaltungsmöglichkeiten	165
3. Spätere Unterteilung	165
4. Vormerkung	166
§ 4 Anlagen mit Spezialcharakter	167
A. Gemischnutzung Wohnen/Gewerbe	167
I. Muster	167
II. Erläuterungen	168
1. Besonderheiten	168
2. Nutzungsmöglichkeiten	168
3. Konkurrenzschutz	169
4. Werbeschilder	169
5. Sonstiges	169
III. Checkliste.	170
B. Reines Gewerbe	170
I. Muster	170
II. Erläuterungen	172
1. Besonderheiten	172
2. Name.	172
3. Nutzungsmöglichkeiten	172
4. Nutzungsbestimmung/Konkurrenzschutz.	172
5. Störende Nutzungen	172

6. Sondernutzungsrechte	173
7. Verwaltungsregelungen	173
III. Checkliste	173
C. Ferienhausanlagen	173
I. Muster	173
II. Erläuterungen	174
1. Spezialcharakter	174
2. Nutzungsregelungen	174
D. Betreutes Wohnen	175
I. Muster	175
II. Erläuterungen	176
1. Heimcharakter	176
2. Nutzungsregelungen	177
3. Schuldrechtliche Bedingungen	177
III. Hinweis statt Checkliste	178
E. Tiefgaragen (ein Grundstück)	178
I. Muster	178
II. Erläuterungen	179
1. Gestaltungsmöglichkeiten	179
2. Gemeinschaftseigentum und Mitbenutzung	180
3. Sondernutzung	180
4. Teileigentum	181
5. Sonderproblem: Mehrfachparker	181
III. Checkliste	182
F. Tiefgarage (mehrere Grundstücke)	183
I. Muster	183
II. Erläuterungen	185
1. Form und Gestaltungsproblem	185
2. Eigengrenzüberbau	185
3. Zufahrtsrecht	186
4. Gestaltungsmöglichkeiten	186
5. Abgeschlossenheit	186
6. Verzicht Überbaurente	187
7. Rangstelle	187
8. Herrschervermerk	187
9. Weitere Absicherung	187
10. Unmögliche Bauausführung	188
11. Unterbleibende Bauausführung	188
III. Checkliste	188

§ 5 Sondernutzungsrechte	189
A. Standardfall	189
I. Muster	189
II. Erläuterungen	189
1. Allgemeines	189
2. Berechtigte	190
3. Bestimmtheit.	190
4. Nutzungsbefugnisse, insbesondere Stellplätze	191
B. Begründung von Sondernutzungsrechten	191
I. Muster zur aufschiebend bedingten Einräumung	191
II. Erläuterungen	192
1. Begründung in der ursprünglichen Teilungserklärung	192
2. Nachträgliche Begründung durch Änderung der Gemeinschaftsordnung	192
3. Insbesondere: Erforderlichkeit von Gläubigerzustimmungen	193
4. Zeitlich gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten	194
C. Einzelfälle	197
I. Stellplätze.	197
1. Beschränktes Ausbaurecht	197
2. Erweitertes Ausbaurecht	197
3. Alternierendes Recht/Einkaufsmarkt und Wohnungen	198
4. Bedingtes Sondernutzungsrecht.	198
II. Gärten	198
1. Umfassendes Gartensondernutzungsrecht	198
2. Eingeschränktes Gartensondernutzungsrecht	199
3. Alternierend (Kinderspielplatz).	199
4. Reines Terrassennutzungsrecht	200
III. Freiflächen Gewerbe	200
1. Uneingeschränkte Platznutzung.	200
2. Eingeschränkte Platznutzung	200
3. Gastwirtschaftsbetrieb.	201
4. Werbeeinrichtungen	201
IV. Mehrhausanlagen	202
1. Doppelhaushälften	202
2. Wohnungsblöcke	202
V. Dächer/Spitzböden und Souterrain	202
1. Reine Nebenzwecke	202
2. Kleines Ausbaurecht	203
3. Großes Ausbaurecht/Aufstockung	203
VI. Abstell-/Kellerräume.	203

VII. Sonstiges	204
1. Einschränkung Sondernutzungsberechtigung/Fluchtweg	204
2. Mobilfunkanlage auf dem Dach	205
VIII. Aufhebung	205
D. Checkliste	206
§ 6 Besondere Regelungen in der Gemeinschaftsordnung und den Verkaufsverträgen	207
A. Hausordnung	207
I. Muster	207
II. Erläuterungen	208
1. Rechtsnatur	208
2. Inhalt	209
B. Bildung von Untergemeinschaften	209
I. Muster	209
II. Erläuterungen	210
1. Anwendungsbereich	210
2. Reichweite	210
III. Checkliste	211
C. Öffnungsklauseln	211
I. Muster	211
II. Erläuterungen	212
III. Checkliste	213
D. Aus- und Umbauten (Dachgeschoss)	214
I. Muster	214
II. Erläuterungen	215
1. Allgemeines	215
2. Umfang des Ausbaurechtes	216
3. Tragung von Lasten und Kosten	216
4. Stimmrecht	217
5. Absicherung der Gemeinschaft	217
III. Checkliste	217
E. Haftung für Lasten	218
I. Muster	218
II. Erläuterungen	218
1. Grundsätze	218
2. Haftung im Außen-/Innenverhältnis	219
F. Besondere Regelungen in Verkaufsverträgen	219
I. Überleitung von Verträgen	219
1. Muster	219
2. Erläuterungen	220

II. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft (für Kaufverträge) . . .	221
1. Muster	221
2. Erläuterungen	221
3. Checkliste (für Kaufverträge)	222
§ 7 Interne Veränderungen	223
A. Vereinigung	223
I. Muster	223
II. Erläuterungen	224
1. Form	224
2. Motive	224
3. Zulässigkeit	225
III. Checkliste	226
B. Unterteilung	226
I. Muster	226
II. Erläuterungen	227
1. Form	227
2. Motive	228
3. Zulässigkeit	228
4. Stimmrecht	228
5. Unterteilung von Sondernutzungsrechten	228
6. Notwendige Komplettaufteilung	229
III. Checkliste	229
C. Raumtausch	229
I. Muster	229
II. Erläuterungen	230
1. Form/Abgeschlossenheit	230
2. Belastungen	231
3. Miteigentumsanteil	231
III. Checkliste	231
D. Sonstige Änderungen	232
I. Muster	232
II. Erläuterungen	233
1. Form	233
2. Zustimmung von Gläubigern	233
3. Kosten	234
E. Übertragung Sondernutzungsrecht/Kfz-Stellplatz	234
I. Muster	234
II. Erläuterungen	236
1. Form	236
2. Buchung	236

3. Beifügung der Bewilligungsurkunde	237
4. Belastungen	237
5. Kaufpreisregelung	237
6. Pfandfreie Abschreibung	237
7. Pfandunterstellung	237
8. Steuern	238
III. Checkliste	238
§ 8 Externe Veränderungen	239
A. Hinzuwerb	239
I. Muster	239
II. Erläuterungen	241
1. Form	241
2. Vollmacht	241
3. Aufassung	241
4. Erwerbsverhältnis	241
5. Unterstellung unter die Teilung	242
6. Belastungen	242
B. Wegmessung	242
I. Muster	242
II. Erläuterungen	243
1. Allgemeines	243
2. Veräußerer	243
3. Aufhebung der Teilung	243
C. Erwerb durch den Verband	244
§ 9 Aufhebung	245
A. Insgesamt	245
I. Muster	245
II. Erläuterungen	246
1. Form	246
2. Voraussetzungen	246
3. Belastungen	246
B. Teilaufhebung	247
I. Muster	247
II. Erläuterungen	248
1. Form	248
2. Zulässigkeit	248
3. Wegmessung	249

C. Realteilung	249
I. Möglichkeiten	249
II. Spaltung	249
III. Alternative	250
IV. Verpflichtung zur Realteilung	250
§ 10 Verwalterzustimmung	251
A. Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG	251
I. Muster	251
II. Erläuterungen	251
1. Erforderlichkeit	252
2. Form	252
3. Zeitpunkt	253
4. Nachweis	253
5. Mängel	253
6. Wertangabe	254
III. Checkliste	254
§ 11 Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	255
A. Teilungserklärung	255
I. Muster	255
II. Erläuterungen	255
1. Erbbaurecht	255
2. Aufteilung	256
3. Erbbaurechtsvertrag	256
III. Checkliste	257
B. Vereinigung mit dem Stammgrundbuch	257
I. Muster	257
II. Erläuterungen	259
1. Form und Gestaltung	259
2. Änderungen der bisherigen Aufteilung	259
3. Beurkundung	259
C. Erwerb Stammgrundstück durch die Gemeinschaft	260
§ 12 Dauernutzungsrecht	261
A. Dauerwohnrecht	261
I. Muster	261
II. Erläuterungen	263
1. Form	263
2. Rechtsnatur	263
3. Voraussetzungen	263

4. Dauer	263
5. Rangstelle	264
B. Gewerbliche Nutzung	264
§ 13 Öffentliches Recht	265
A. Grundlagen	265
B. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	266
I. Grundlagen	266
II. Allgemeine Genehmigungen	266
1. Land- und Forstwirtschaft	266
2. Umlegungsverfahren	266
3. Sanierungs- und Stadtentwicklungsgebiete	267
III. Spezifische Genehmigungen	267
1. § 22 BauGB	267
2. § 172 BauGB	268
3. § 250 BauGB n.F. – „Umwandlungs-/Aufteilungsverbot“ nach dem Baulandmobilisierungsgesetz	269
IV. Realteilung	271
V. Sonstiges	272
C. Wohnungsbindung	272
§ 14 Internationale Bezüge	273
A. Praxisempfehlung	273
B. Vollmachtsmuster	274
I. Muster	274
II. Erwerbsvollmacht	278
1. Muster	278
2. Muster	281
III. Verkaufsvollmacht	285
1. Muster	285
2. Muster	287
§ 15 Kostenhinweise	291
§ 16 Anhänge	293
A. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021	293
B. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teil- eigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverordnung) in der Fassung vom 24.01.1995 (BGBl. I S. 34); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Geset- zes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)	296

C. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	299
D. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung) in der Fassung vom 21.01.1989 (BGBl. I S. 115; geändert durch VO vom 02.12.2008 – BGBl. I S. 2375, 2009 S. 435; zuletzt geändert durch VO vom 5.10.2009 (BGBl. I 2009, S. 3250)).	301
Stichwortverzeichnis	311

Musterverzeichnis

§ 1 Grundlagen und Einführung	27
1.1: Teilungserklärung	31
§ 2 Kleinaufteilungen	93
2.1: Grundfall	93
2.2: Quasi-Realteilung (Doppel-/Reihenhäuser)	101
2.3: Identitätserklärung (Eigenurkunde)	109
2.4: Blockweise Aufteilung	114
§ 3 Großaufteilung (reines Wohnungseigentum)	121
3.1: Teilungserklärung gem. § 8 WEG	121
3.2: Neubau Wohnungsanlage	154
3.3: Endaufteilung Neubau	160
3.4: Überdimensionaler Miteigentumsanteil	164
3.5: Vormerkungsmodell	164
§ 4 Anlagen mit Spezialcharakter	167
4.1: Gemischtnutzung Wohnen/Gewerbe	167
4.2: Reines Gewerbe	170
4.3: Ferienhausanlagen	173
4.4: Betreutes Wohnen	175
4.5: Tiefgaragen (ein Grundstück)	178
4.6: Tiefgarage (mehrere Grundstücke)	183
§ 5 Sondernutzungsrechte	189
5.1: Grundfall Kfz-Stellplatz	189
5.2: Aufschiebend bedingtes Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz ..	191
5.3: Stellplatz mit beschränktem Ausbaurecht	197
5.4: Erweitertes Ausbaurecht	197
5.5: Alternierendes Recht/Einkaufsmarkt und Wohnungen	198
5.6: Auflösend Bedingtes Sondernutzungsrecht	198
5.7: Umfassendes Gartensondernutzungsrecht	198

5.8:	Eingeschränktes Gartensondernutzungsrecht	199
5.9:	Alternierend (Kinderspielplatz)	199
5.10:	Reines Terrassennutzungsrecht.	200
5.11:	Uneingeschränkte Platznutzung	200
5.12:	Eingeschränkte Platznutzung	200
5.13:	Gastwirtschaftsbetrieb.	201
5.14:	Werbeeinrichtungen	201
5.15:	Doppelhaushälften	202
5.16:	Wohnungsböcke.	202
5.17:	Reine Nebenzwecke	202
5.18:	Abstellräume aufschiebend bedingt	203
5.19:	Einschränkung Sondernutzungsberechtigung/Fluchtweg.	204
5.20:	Mobilfunkanlage auf dem Dach	205
5.21:	Bewilligung zur Löschung eines Sondernutzungsrechts	205
§ 6 Besondere Regelungen in der Gemeinschaftsordnung und den Verkaufsverträgen		207
6.1:	Hausordnung.	207
6.2:	Bildung von Untergemeinschaften	209
6.3:	Öffnungsklauseln	211
6.4:	Aus- und Umbauten (Dachgeschoss)	214
6.5:	Haftung für Lasten	218
6.6:	Abschluss von Versorgungsverträgen.	219
6.7:	Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	221
§ 7 Interne Veränderungen		223
7.1:	Vereinigung.	223
7.2:	Unterteilung	226
7.3:	Raumtausch.	229
7.4:	Sonstige Änderungen	232
7.5:	Übertragung Sondernutzungsrecht/Kfz-Stellplatz	234

§ 8 Externe Veränderungen	239
8.1: Hinzuerwerb	239
8.2: Wegmessung	242
§ 9 Aufhebung	245
9.1: Gesamtaufhebung	245
9.2: Teilaufhebung	247
§ 10 Verwalterzustimmung	251
10.1: Zustimmung gem. § 12 WEG	251
§ 11 Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	255
11.1: Teilungserklärung	255
11.2: Vereinigung mit dem Stammgrundbuch	257
§ 12 Dauernutzungsrecht	261
12.1: Dauerwohnrecht	261
§ 14 Internationale Bezüge	273
14.1: Umfassende Vollmacht zur Aufteilung (englisch)	274
14.2: Erwerbsvollmacht (englisch)	278
14.3: Erwerbsvollmacht (spanisch)	281
14.4: Verkaufsvollmacht (englisch)	285
14.5: Verkaufsvollmacht (spanisch)	287

§ 1 Grundlagen und Einführung

A. WEG-Reform – Das Wichtigste in Kürze

Am 1.12.2020 ist mit dem Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – **WEMoG**) die lange erwartete Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Kraft getreten (**WEG-Reform**).¹ Das neue Gesetz war am 16.10.2020 beschlossen und am 22.10.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet worden (BGBl I 2020, S. 2187). Es bringt weitreichende Änderungen mit sich, insbesondere hinsichtlich der Formen des Sondereigentums.

Die für die notarielle Gestaltungspraxis wichtigsten Eckpunkte werden nachfolgend im Überblick kurz zusammengefasst:²

WEG-Reform: Überblick über die wichtigsten Eckpunkte

1. Sondereigentumsfähigkeit jeglicher Stellplätze

Mit der WEG-Reform gelten **jegliche Stellplätze als Räume** (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG) und sind **sondereigentumsfähig**. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um Einzelgaragen,³ Garagenstellplätze in Tief- oder Sammelgaragen (mit oder ohne – haltbare – Markierung), oberirdische Stellplätze, einzelne Stellplätze einer Mehrfachparker-Anlage⁴ oder Stellplätze auf Garagendächern handelt. Stellplätze müssen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sein (§ 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG).

Die Neuregelung bietet den Vorteil, dass im Sondereigentum stehende Stellplätze (anders als mit einem Sondernutzungsrecht belegte Stellplätze) nunmehr auch außerhalb der WEG verkauft werden können.

1 Wenn im Folgenden „WEG“ zitiert wird, meint dies die Neufassung; Regelungen der bisherigen Fassung sind entsprechend gekennzeichnet („WEG a.F.“).

2 Hier wird für die Zwecke des Formularbuchs lediglich ein Überblick über die für die notarielle Gestaltungspraxis wichtigen Neuerungen gegeben. Zu den Hintergründen der Reform und weiteren Neuregelungen ausführlich z.B. *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG, 2020; *Hügel/Elzer*, WEG, 3. Aufl. 2021; *Hügel/Elzer*, DNotZ 2021, 3 ff.; *Dötsch/Schultzky/Zscheschak*, WEG-Recht 2021; Kurz-Überblicke z.B. bei *Kappus*, NJW 2020, 3617 ff. und – hauptsächlich aus notarieller Perspektive – DNotI-Report 22/2020, 169 ff. sowie v. *Türkheim*, notar 2021, 3 ff.

3 *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1666 – der Fall der Einzelgarage, bei der es sich ja immer um einen Raum handele, zeige, dass es sich bei der Neuregelung streng genommen nicht um eine Fiktion, sondern um eine unwiderlegliche Vermutung handele.

4 Entwurfsbegründung zum Referentenentwurf § 3 Abs. 1 S. 2 WEMoG (S. 38), Abs. 2 und Stellungnahme des Deutschen Notarvereins zum WEMoG vom 14.2.2020, S. 1f., abrufbar unter https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2020/Downloads/02142020_Stellungnahme_Dt-Notarverein_WEMoG.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (nachfolgend „**Stellungnahme Deutscher Notarverein**“); v. *Türkheim*, notar 2021, 3, 5.

2. Annex-Sondereigentum: Sondereigentumsfähigkeit von außerhalb des Gebäudes liegenden Freiflächen

Nach § 3 Abs. 2 WEG kann das **Sondereigentum** auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden **Teil des Grundstücks** erstreckt werden (daher auch als „**Annex-Sondereigentum**“ bezeichnet),⁵ es sei denn, die Wohnung/die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache. Hierbei geht es insbesondere um Garten- und Terrassenflächen, deren Zuordnung bisher über Sondernutzungsrechte gelöst wurde. Auch Freiflächen müssen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sein (§ 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG).

Die Neuregelung bietet den Vorteil, dass solche Freiflächen, die ja einen größeren wirtschaftlichen Wert haben können, nun als „echtes“ (Annex-)Sondereigentum ausgewiesen werden können, was der Erwartung von Eigentümern/Käufern entgegenkommt („*mein Garten*“). Zudem folgen Themen wie die Bestellung von Dienstbarkeiten oder Abwehrrechte klaren Regeln. Erste Erfahrungen zeigen, dass die Neuerungen von den Ämtern ohne besondere zusätzliche Verzögerungen umgesetzt werden, wenn ein ordnungsgemäß vermaßter Plan vorliegt. In der Praxis halten viele aufteilende Eigentümer jedoch vss. gerne nach dem Prinzip „bekannt – bewährt“ an Sondernutzungsrechten an Freiflächen fest. Wenn in dem konkreten Fall befürchtet wird, dass das zuständige Bauamt und das Grundbuchamt (Anlauf-)Schwierigkeiten haben könnten, ist das bewährte – und zudem ja außerordentlich flexible – Sondernutzungsrecht ohnehin auch weiterhin das Mittel der Wahl.

3. Aufteilungspläne zu Freiflächen und oberirdischen Stellplätzen

Die Aufteilungspläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung werden durch die Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen und von jeglichen Stellplätzen nun noch größere Bedeutung als bisher haben: Nach § 7 Abs. 4 WEG müssen aus den **Aufteilungsplänen** der Abgeschlossenheitsbescheinigung **die Aufteilung** nicht nur des Gebäudes, sondern auch **des Grundstücks** und die Lage und Größe nicht nur der **im Sondereigentum** und der im gemeinschaftlichen Eigentum **stehenden Teile** des Gebäudes, sondern auch **des Grundstücks** ersichtlich sein. Nicht nur alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Einzelräume, sondern auch die hierzu gehörenden Teile des Grundstücks sind jeweils mit **derselben Nummer** zu kennzeichnen.

4. Eintragung von Veräußerungsbeschränkungen und der Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden

Nach § 7 Abs. 3 S. 2 WEG sind **Veräußerungsbeschränkungen** (§ 12 WEG) und die **Haftung** von Sondernachfolgern **für Geldschulden ausdrücklich** in das Grundbuch **einzutragen**. Eine bloße Bezugnahme auf die Eintragungsbewil-

⁵ Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn 1682.

ligung reicht nicht mehr aus. Unterbleibt die Eintragung, entfalten die Veräußerungsbeschränkung und die Geldschuldenhaftung keine Wirkung gegenüber Sondernachfolgern.

5. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in einem neuen Abschnitt 3 in den §§ 9a ff. WEG geregelt. Sie ist **uneingeschränkt rechtsfähig**. Nach § 9b WEG **vertritt** der **Verwalter** – grundsätzlich unbeschränkt – die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrages jedoch nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **entsteht**, und zwar auch im Fall der Aufteilung nach § 8 WEG, bereits **mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher (Ein-Personen-Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 S. 2 WEG)**. Die von der Rechtsprechung entwickelte „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ wird hierdurch überflüssig. Die Wohnungseigentümergeinschaft soll durch diesen frühen Zeitpunkt des Entstehens als „Ein-Personen-Gemeinschaft“ insbesondere in die Lage versetzt werden, schon selbst Verträge mit Dritten (z.B. Versorgungsunternehmen) schließen zu können, sodass die spätere Überleitung solcher Verträge von dem aufteilenden Eigentümer auf die Wohnungseigentümergeinschaft entfallen kann.⁶ Für die Gestaltungspraxis ist relevant, dass die Ein-Personen-Gemeinschaft auch bereits den Beschluss zur Bestellung des Verwalters fassen kann. Hieraus wird teilweise gefolgert, dass der erste Verwalter nicht mehr in der Gemeinschaftsordnung bestellt werden darf.⁷ Erfolgt die Verwalterbestellung gleichwohl, wie dies bisher üblich war, in der Gemeinschaftsordnung, soll dies nach teilweise vertretener Auffassung jedoch als **Vorab-Beschluss des aufteilenden Eigentümers** zu sehen sein,⁸ der mit der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft wirksam wird. Um solche Unwägbarkeiten zu vermeiden, ist der **sicherste Weg** den ersten Verwalter **nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher durch Beschluss** des aufteilenden Eigentümers zu bestellen. Den Beschluss fasst der aufteilende Eigentümer allein.⁹

6. Werdender Wohnungseigentümer

Der **werdende Wohnungseigentümer** (zu unterscheiden von der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“, siehe oben Ziffer 5.) ist nunmehr gesetzlich

6 BT-DS 19/18791, S. 45.

7 *Schneider/Becker*, ZfR 2020, 281, siehe auch *Hügel/Elzer* WEG, § 26 Rn 115; a.A. *Palandt/Wicke*, § 9a WEG Rn 2.

8 *Palandt/Wicke*, § 9a WEG Rn 2 und *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 461.

9 Vgl. *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 460.

geregelt, § 8 Abs. 3 WEG: Wer einen durch **Vormerkung** gesicherten Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den aufteilenden Eigentümer hat, gilt **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern** anstelle des aufteilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der **Besitz** an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

7. Grundbucheintragung von Beschlüssen aufgrund vereinbarter Öffnungsklausel

Nach § 10 Abs. 3 S. 1 WEG wirken **Beschlüsse der Wohnungseigentümer**, die aufgrund einer **Vereinbarung (vereinbarte Öffnungsklausel)** gefasst werden, nur dann gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Hiervon zu unterscheiden sind Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz (**gesetzliche Öffnungsklausel**) gefasst werden. Diese wirken gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 WEG auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Sondernachfolgern eines Wohnungseigentümers. Solche Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklausel können daher auch nicht in das Grundbuch eingetragen werden.¹⁰ Die Abgrenzung ist objektiv vorzunehmen, und zwar anhand der Frage, ob der betreffende Beschluss auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz des WEG in seiner nunmehr geltenden Fassung gefasst werden kann.¹¹ Gibt es eine gesetzliche Beschlusskompetenz, „schlägt“ diese eine gleichlautende Beschlusskompetenz in der Gemeinschaftsordnung.¹²

8. Privilegierung baulicher Veränderungen

Bauliche Veränderungen, insbesondere im Hinblick auf Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, barrierefreie Aus- und Umbauten, Maßnahmen des Einbruchschutzes und zum Glasfaseranschluss sind nunmehr privilegiert, und zwar ohne entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung (§ 20 WEG).¹³

9. (Auch) virtuelle Eigentümerversammlungen

Die Eigentümerversammlung ist nun unabhängig von der Anzahl der anwesenden Wohnungseigentümer beschlussfähig und entscheidet mit der **Mehrheit der abgegebenen Stimmen**, § 25 Abs. 1 WEG. Dies gilt gemäß § 47 S. 1 WEG auch bei Regelungen in Gemeinschaftsordnungen, die **vor** Inkrafttreten der WEG-Reform

¹⁰ *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1757.

¹¹ *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1757.

¹² Vgl. im Einzelnen *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1758 ff., zum Eintragungsverfahren siehe auch *dies.* Rn 1763 ff.

¹³ Vgl. im Einzelnen *Dötsch/Schultzky/Zschieschak*, WEG-Recht 2021, Kapitel 6 Rdn 1 ff.; *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 953 ff.

beurkundet wurden. Ist etwas anderes gewünscht, muss dieser Wille in der betreffenden Gemeinschaftsordnung zum Ausdruck kommen, was in der Regel nicht anzunehmen sein wird.

Verstärkt durch die Corona-Pandemie und deren Folgen waren und sind Möglichkeiten (auch) virtueller Eigentümerversammlungen ein wichtiges Thema. Die WEG-Reform verankert die Möglichkeit der **Online-Teilnahme an Präsenz-Versammlungen** nunmehr im Gesetz (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG). Zudem können **Beschlüsse im Umlaufverfahren** künftig auch in **Textform** gefasst werden (§ 23 Abs. 3 WEG).

B. Sachenrechtliches Minimum

I. Muster



Muster 1.1: Teilungserklärung

Ich bin/Die [REDACTED] GmbH ist Alleineigentümer (siehe Rdn 5) des Grundstücks [REDACTED] (siehe Rdn 6),

das hiermit nach dem Wohnungseigentumsgesetz gem. § 8 WEG wie folgt aufgeteilt wird:

1. Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ (siehe Rdn 7) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (siehe Rdn 8) im Erdgeschoss [*bei Annex-Sondereigentum:*] **mit Gartenfläche/Alt.: Terrassenfläche** (siehe Rdn 9, 10, 11), deren Räume [*bei Annex-Sondereigentum:*] **und Flächen** in der baubehördlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung (siehe Rdn 12) vom 11.1.2021, AZ: XYZ123, jeweils mit Nr. 1 bezeichnet sind.

2. Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (siehe Rdn 14) im ersten und zweiten Obergeschoss, deren Räume in der baubehördlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.1.2021, AZ: XYZ123, jeweils mit Nr. 2 bezeichnet sind.

Für jeden Miteigentumsanteil wird die Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes (siehe Rdn 17) bewilligt (siehe Rdn 15) und beantragt (siehe Rdn 16).

Unterschriftsbeglaubigung (siehe Rdn 18)



3

II. Erläuterungen

- 4 Es handelt sich bei dem Kurzmuster um eine **rein dingliche Teilung** gemäß § 8 WEG. Vorratsaufteilungen haben außerordentlich zugenommen. Die Gründe hierfür sind und waren insbesondere die immer größere Verbreitung **Sozialer Erhaltungsverordnungen** und jüngst der Erlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (**Baulandmobilisierungsgesetz**)¹⁴ mit weitreichenden Beschränkungen bei der Aufteilung von Bestandsimmobilien (näher zu Motiven der Aufteilung vgl. § 2 Rdn 2 ff.). Teilweise spielen aber auch steuerliche Gründe eine Rolle.

Praxistipp

Für die lediglich vorratsweise Anlegung der Wohnungseigentumsgrundbücher ist das Kurzmuster zwar grundsätzlich ausreichend. Wenn nicht höchste Eile geboten ist, ist vor einer solchen „Kurz-Aufteilung“ jedoch dringend abzuraten. Auch bei einer Vorratsaufteilung können anhand der Pläne und Gegebenheiten mögliche Konflikte zwischen etwaigen künftigen Wohnungseigentümern ermittelt und kann eine entsprechende Gemeinschaftsordnung erstellt werden. Entscheidet sich der aufteilende Eigentümer später doch dazu, die Einheiten zu verkaufen, liegt die Gemeinschaftsordnung schon vor (und muss höchstens angepasst werden), und er spart sich ggf. weitere Mühe, Kosten und Unsicherheiten.

- 5 Bei **mehreren Eigentümern** kommt sowohl eine Aufteilung nach § 8 WEG als auch nach § 3 WEG in Betracht (Überblick vgl. Rdn 57 ff.).
- 6 Nach § 1 Abs. 4 WEG muss es sich um **ein Grundstück im Rechtssinne** handeln. Ist dies (noch) nicht der Fall, muss vorab unter den Voraussetzungen der §§ 5, 6 GBO eine Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung erfolgen (dazu z.B. ein Muster vgl. § 7 Rdn 1).
- 7 Ein auch noch so geringer **Miteigentumsbruchteil** ist zwingender Bestandteil des Wohnungseigentums, §§ 1 Abs. 2, 6 WEG (zur Bemessung vgl. Rdn 44 f.). Freiflächen können nicht mit einem Miteigentumsanteil verbunden werden; vielmehr ist immer das Sonder Eigentum an einer Einheit auf die Freifläche zu erstrecken (daher auch **Annex-Sonder Eigentum**, vgl. Rdn 9 ff.). **Stellplätze**, auch oberirdische, können nach der Neuregelung jedoch mit einem Miteigentumsanteil verbunden werden (vgl. Rdn 9).
- 8 Das Gesetz unterscheidet **Wohnungseigentum** (§ 1 Abs. 2 WEG) und **Teileigentum** (§ 1 Abs. 3 WEG), (näher vgl. Rdn 20 ff.). Der Oberbegriff ist **Sondereigentum** (siehe auch

¹⁴ Das Baulandmobilisierungsgesetz wurde am 22. Juni im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. I, S. 1802) und trat am 23. Juni 2021 in Kraft. Eine Kurzzusammenfassung der inhaltlichen Änderungen ist abrufbar unter <https://www.dnoti.de/informationen/aktuelles/details/ueberarbeiteter-entwurf-des-baulandmobilisierungsgesetzes/>; siehe auch *Drexler*, notar 2021, 252 ff.

die Legaldefinition in § 3 Abs. 1 S. 1 WEG). Durch die WEG-Reform sind die Möglichkeiten der Bestellung von Sondereigentum erweitert worden.

WEG-Reform: Formen von Sondereigentum

Sondereigentum ist möglich

- wie bisher auch, als Wohnungs- oder Teileigentum an in sich abgeschlossenen Räumen (§ 3 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 Hs. 1 WEG);
- **nach der WEG-Reform** aber auch an **jeglichen Stellplätzen**, die durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind, und zwar sowohl an Garagenstellplätzen als auch an einzelnen Stellplätzen in Mehrfachparkern, als auch an oberirdischen Stellplätzen im Freien und auf Garagendächern; Stellplätze gelten als „Räume“ (§ 3 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 S. 1 WEG und § 3 Abs. 3 WEG); es handelt sich um selbstständiges **Teileigentum**. Alternativ könnte ein solcher Stellplatz aber auch als unselbstständiges Teileigentum einem Wohnungseigentum zugeordnet sein, es könnte also Sondereigentum an einer Wohnung samt Stellplatz gebildet werden;¹⁵
- **nach der WEG-Reform** als „**Annex-Sondereigentum**“ an außerhalb des Gebäudes liegenden **Teilen des Grundstücks**, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 WEG). Es kann sich sowohl – dies dürfte der Regelfall sein – um die Erstreckung von Wohnungseigentum auf eine Freifläche, z.B. Garten, Terrasse (im Muster: „*an der Wohnung im Erdgeschoss mit Gartenfläche/alt.: Terrassenfläche*“), als auch um die Erstreckung von Teileigentum auf eine Freifläche handeln.

Praxistipp

Vor Schaffung des „Annex-Sondereigentums“ an Freiflächen wurde deren Zuordnung über Sondernutzungsrechte geregelt. Sondernutzungsrechte hatten und haben den großen Vorteil, dass ihr Inhalt äußerst flexibel gestaltet werden kann.

Im Fall von Sondernutzungsrechten an Freiflächen wurden daher üblicherweise auch Regelungen aufgenommen, die voraussehbare oder typische Streitpunkte in der WEG kanalisieren sollten, etwa zur Höhe von Bepflanzungen oder zur Befugnis der Errichtung von Gartenhäusern etc.

Soll nach der Neuregelung nunmehr „Annex-Sondereigentum“ an einer Freifläche geschaffen werden, sollte der Notar bei der Erstellung der Teilungserklärung in jedem Fall

¹⁵ Dies ist jedoch wenig flexibel und, wenn überhaupt, nur bei Kleinaufteilungen anzuraten, bei denen sich diese Zuordnung voraussichtlich nicht mehr ändern wird.

prüfen, ob solche Regelungen ebenfalls erforderlich sind, ob es also z.B. hinsichtlich baulicher Maßnahmen auf der Freifläche bei der gesetzlichen Regelung in § 13 Abs. 2 WEG verbleiben kann oder ob zusätzliche Regelungen nötig und möglich sind (siehe Rdn 11 a.E.).

Die Bestellung eines Sondernutzungsrechts an einer Freifläche ist nach wie vor möglich und weit verbreitet. Werden Verzögerungen bei Bauamt und Grundbuchamt bei der Umsetzung der Neuregelungen befürchtet (vgl. auch Rdn 11), ist im Falle von Freiflächen, jedenfalls in eiligen Fällen, das in Handhabung und Eintragungsfähigkeit bewährte Sondernutzungsrecht weiterhin das Mittel der Wahl.

- 10 Mit dem sog. Annex-Sondereigentum oder „Freiflächen-Eigentum“¹⁶ hat die WEG-Reform sich von der bisherigen Vorstellung der „Raum“-Eigenschaft von Sondereigentum gelöst.¹⁷

11 ***WEG-Reform: Voraussetzungen von Annex-Sondereigentum***

Nach dem Wortlaut von § 3 Abs. 2 WEG müssen für das Annex-Sondereigentum mehrere materiell-rechtliche Voraussetzungen vorliegen:

■ **Erstreckung**

Sondereigentum an Grundstücksflächen kann nur gebildet werden, wenn Sondereigentum an Räumen auf diese Teile des Grundstücks „erstreckt“ wird („Annex“). Durch das Erfordernis der „Erstreckung“ wird sichergestellt, dass es hinsichtlich Freiflächen, anders als bei Stellplätzen, kein isoliertes Sondereigentum gibt.¹⁸ Es ist also nicht möglich, eine Freifläche als solche (eine Ausnahme ist der oberirdische Stellplatz) mit Miteigentumsanteilen zu verbinden. Ein eigenes Grundbuchblatt kann nicht angelegt werden. Bei dem zu erstreckenden Sondereigentum kann es sich sowohl um Wohnungseigentum (bei der Erstreckung auf Garten-/Terrassenflächen der Regelfall) als auch um Teileigentum handeln, und zwar jeweils an mindestens einem Raum.¹⁹

Ungeklärt ist, ob auch Sondereigentum an einem Stellplatz (der nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG immer als Raum gilt) auf Freiflächen erstreckt werden kann, zum

¹⁶ *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1682.

¹⁷ Der Deutsche Notarverein bezeichnet dies als „Evolution“, da es sich um eine vorsichtige Erweiterung handele und die Grundlagen des Gemeinschafts- und Sondereigentums unberührt blieben, Stellungnahme Deutscher Notarverein, S. 2.

¹⁸ Stellungnahme Deutscher Notarverein, S. 4.

¹⁹ *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1682. Möglich ist daher etwa auch die Erstreckung von Teileigentum an einer Garage auf eine Freifläche, *Dötsch/Schultzky/Zscheschak*, WEG-Recht 2021, Kapitel 1 Rn 20.

Beispiel auf eine an einen oberirdischen Stellplatz angrenzende kleinere²⁰ Fläche des Grundstücks.

Der Gesetzeswortlaut knüpft in § 3 Abs. 2 WEG an das „Gebäude“ an, außerhalb dessen sich der Teil des Grundstücks befinden muss, auf den das Sondereigentum erstreckt wird. Dies spricht dafür, dass der Ausgangspunkt der Erstreckung im Gebäude liegen muss, also nur Wohnungs- oder Teileigentum in Gebäuden auf Freiflächen erstreckt werden kann. Die Erstreckung des Sondereigentums von oberirdischen Stellplätzen auf Freiflächen würde danach ausscheiden.²¹ Nach Wortlaut und Systematik unterscheidet § 3 Abs. 2 WEG im Übrigen jedoch nicht danach, ob es sich um Sondereigentum an echten oder fiktiven Räumen handelt, sodass Sondereigentum an Stellplätzen genügen dürfte²² – jedenfalls soweit es sich um solche handelt, die innerhalb eines Gebäudes liegen.²³

Praxistipp:

Solange nicht geklärt ist, ob ein (oberirdischer) Stellplatz als Ausgangspunkt für die Erstreckung von Sondereigentum auf Freiflächen ausreicht, sollte Zurückhaltung bei solchen für den aufteilenden Eigentümer unsicheren Gestaltungen geübt werden. Dies gilt umso mehr, als das Sondereigentum an einem Stellplatz in aller Regel ohnehin wirtschaftlich nicht die Hauptsache bilden dürfte.²⁴

■ **Reichweite der Erstreckung: Absicherung von Zuwegungen**

Das Sondereigentum kann auf einen „außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks“ erstreckt werden.

- Benötigte Zugangswege zu anderen Sondereigentumseinheiten (z.B. anderen Wohnungen oder nunmehr: oberirdischen Stellplätzen im Sondereigentum) oder zu sonstigem Gemeinschaftseigentum, das allen Miteigentümern zugänglich sein muss (z.B. zu einem nur vom Garten aus zugänglichen Heizungskeller im Gemeinschaftseigentum, sofern § 14 Nr. 2 WEG nicht weiterhilft), müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Denn die WEG-Reform ändert nichts an dem Grundsatz, dass jeder Miteigentümer sein Sondereigentum stets über

20 Dann wäre zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen, dass der Stellplatz nicht die Hauptsache ist, vgl. auch *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1683.

21 Siehe auch Stellungnahme Deutscher Notarverein, S. 4.

22 So *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1683.

23 A.A. *Dötsch/Schultzky/Zschieschak*, WEG-Recht 2021, Kapitel 1 Rn 20: auch Stellplätze außerhalb von Gebäuden.

24 *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1683.

- Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftseigentum stets über Gemeinschaftseigentum erreichen können muss.²⁵
- Gemeinschaftseigentum unter der Erdoberfläche (z.B. eine Tiefgarage) hindert jedoch nicht die Erstreckung von Sondereigentum auf die darüber liegende Freifläche,²⁶ solange die Zugangsmöglichkeit zu den Gemeinschaftsanlagen gewahrt ist.
 - An der Fläche unmittelbar unterhalb des Gebäudes kann nach § 5 Abs. 2 WEG kein Sondereigentum begründet werden. Die Grundfläche des Gebäudes ist daher zwingend immer Gemeinschaftseigentum.²⁷
 - Darüber hinaus ist der Wortlaut „**außerhalb des Gebäudes liegender Teil des Grundstücks**“ nicht so zu lesen, dass von der übrigen Freifläche nur Teile mit Sondereigentum belegt werden können. Wenn die notwendigen Zuwegungen und gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsanlagen abgesichert sind, kann Sondereigentum auf die gesamte übrige Freifläche erstreckt werden.²⁸ „*Teil des Grundstücks*“ ist also als **Freifläche mit Ausnahme notwendiger gemeinschaftlicher Zuwegungen und gemeinschaftlicher Ver- und Entsorgungseinrichtungen** zu lesen.²⁹
 - Wichtig ist die Frage insbesondere bei **Doppelhaushälften** in der Rechtsform des Wohnungseigentums (siehe Quasi-Realteilung, § 2 Rdn 19 ff.): Hier kann jedes Wohnungseigentum nach der Neuregelung auf den gesamten jeweiligen Garten einschließlich der jeweiligen Zuwegung (falls es keinen gemeinsamen Weg gibt – dieser müsste im Gemeinschaftseigentum verbleiben) erstreckt werden, insgesamt also auf die gesamte Grundstücksfreifläche.³⁰ Bei solchen Aufteilungen muss daher keine Gemeinschaftsfläche – z.B. für gemeinsame Fahrradabstellplätze oder Müllauffstellflächen – künstlich im Gemeinschaftseigentum erhalten bleiben, um die Voraussetzungen von § 3 Abs. 2 WEG zu erfüllen.

25 Siehe auch *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1689.

26 *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1689.

27 § 1 Abs. 5 WEG, vgl. *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1689.

28 Vgl. hierzu auch *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1689 f. „*grundsätzlich an der gesamten Fläche des Grundstücks mit Ausnahme der Grundfläche des gemeinschaftlichen Gebäudes und einem Zugang*“. Das Annex-Sondereigentum kann im Übrigen bis zur Hauswand reichen; Abstandsflächen sind nicht einzuhalten, *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1689.

29 Eine andere Lesart würde zu großen Unsicherheiten bei der praktischen Umsetzung führen, da dann geklärt werden müsste, ob – unabhängig von der Frage, ob es sich wirtschaftlich um die Hauptsache handelt – immer ein bestimmter Anteil der Freifläche im Gemeinschaftseigentum verbleiben muss, völlig untergeordnete Flächen also ausscheiden würden.

30 Dies wäre sogar von dem auf den ersten Blick etwas missverständlichen Wortlaut „Teil des Grundstücks“ gedeckt, da es sich aus der Perspektive des jeweiligen Wohnungseigentümers um einen „Teil“ des Gesamtgrundstücks handelt. Gemeinschaftliche Zuwegungen und sonstige gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsanlagen müssen jedoch stets im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Da es jedoch auch weiterhin nicht zulässig ist, an Bestandteilen, die zwingendes Gemeinschaftseigentum sind, Sondereigentum zu begründen,³¹ kommt man auch in den Fällen der Quasi-Realteilung z.B. hinsichtlich der konstruktiven und konstitutiven Bestandteile der Gebäude um Sondernutzungsrechte nicht herum (siehe im Einzelnen Quasi-Realteilung, § 2 Rdn 19, 21).

■ **Wirtschaftliche Hauptsache**

Die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume müssen „*wirtschaftlich die Hauptsache*“ bleiben.

- Das Kriterium ist an die bereits bestehenden Regelungen beim Erbbaurecht und Dauerwohnrecht angelehnt und soll wie dort ausgelegt werden.³² In § 3 Abs. 2 WEG ist das Kriterium jedoch negativ ausgestaltet („*es sei denn*“), sodass grundsätzlich zu **vermuten** ist, dass die Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.³³ Dies betrifft insbesondere Intensität und Reichweite der Prüfung durch das Grundbuchamt. Das Grundbuchamt soll nur dann in eine Prüfung einsteigen, wenn ihm **konkrete Anhaltspunkte** vorliegen, dass das Sondereigentum wirtschaftlich nicht die Hauptsache ist.³⁴ Entscheidend ist, ob die Freifläche im Verhältnis zum Sondereigentum **nach den objektiven Gegebenheiten dienende Funktion** hat.³⁵ Der Nachweis, dass die Wohnung/das Teileigentum wirtschaftlich die Hauptsache ist, kann nur in der Form des § 29 GBO geführt werden.³⁶ Maßgeblicher Zeitpunkt ist derjenige der Eintragung des Sondereigentums.³⁷
- Mit dem Erfordernis der wirtschaftlichen Hauptsache sollen missbräuchliche Gestaltungen verhindert werden, in denen ein Erwerber sich etwa über ein untergeordnetes Teileigentum an einem Kellerraum eine wirtschaftlich wertvolle große Freifläche sichert.³⁸ Wird hingegen Wohnungseigentum auf Terrassen- und Gartenflächen erstreckt, dürfte die Wohnung im Regelfall wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.³⁹
- Es verbleiben jedoch offene Fragen: Sind hinsichtlich **Wohnungs-** im Vergleich zum **Teileigentum andere Maßstäbe** anzulegen? Werden die Grundbuchämter bei Wohnungseigentum im Regelfall von der Erfüllung des Krite-

31 Stellungnahme Deutscher Notarverein, S. 2.

32 BT-DS 19/18791, S. 37, 39, vgl. § 1 Abs. 2 ErbbauRG und § 31 Abs. 1 S. 2 WEG.

33 BT-DS 19/18791, S. 37, 39, *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1692; *Dötsch/Schultzky/Zschiesschack*, WEG-Recht 2021, Kapitel 1 Rn 21.

34 Vgl. *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1692.

35 Vgl. *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rn 1693 und 1694.

36 Vgl. *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, Rz. 1699.

37 *Becker/Schneider* ZfR 2020, 281, 285; *Dötsch/Schultzky/Zschiesschack*, WEG-Recht 2021, Kapitel 1 Rn 21.

38 Vgl. auch *Dötsch/Schultzky/Zschiesschack*, WEG-Recht 2021, Kapitel 1 Rn 21.

39 Vgl. BT-Drucks 19/18791, S. 37.