

WEG

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung lesen: Was zwingend ist und was per Mehrheit änderbar bleibt

Wer eine Wohnungseigentumsgemeinschaft verwaltet, muss Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung lesen können. Welche Klauseln zwingend sind, was die Eigentümer per Mehrheit ändern dürfen und wo eine Vereinbarung nötig bleibt.

Inhalt

- 01 Aufbau der Teilungserklärung nach § 8 WEG: Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung

- 02 Was zwingend ist: Abgrenzung von Sondereigentum und Miteigentumsanteile in Tausendsteln

- 03 Die Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung: Was sie regeln darf und muss

- 04 Beschlusskompetenz versus Vereinbarung: Wann eine Mehrheit reicht

- 05 Typische Klauseln und ihre Wirksamkeit: Tierhaltung, gewerbliche Nutzung, Kostenverteilung

- 06 Take-aways

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung lesen: Was zwingend ist und was per Mehrheit änderbar bleibt

Drei Tage vor dem Notartermin ruft eine Kaufinteressentin in der Verwaltung an. Sie hat das Exposé einer Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss vor sich liegen und parallel die Teilungserklärung der Gemeinschaft, die ihr der Verkäufer als PDF zugeschickt hat. Auf Seite 14 stößt sie auf eine Klausel, in der die Tierhaltung „nur mit Zustimmung des Verwalters“ zugelassen wird. Auf Seite 22 findet sie einen Verteilerschlüssel, der die Aufzugskosten nach Stockwerk staffelt. Sie möchte wissen, ob die Klauseln verbindlich sind, ob die Gemeinschaft sie per Mehrheitsbeschluss schon geändert hat und ob ein Hund in die Wohnung darf, sobald sie eingezogen ist.

Die Antworten verlangen, dass Sie zwei Dokumente sicher auseinanderhalten und dass Sie wissen, wo die Grenze zwischen einer zwingenden Regelung, einer Vereinbarung der Eigentümer und einer Beschlusskompetenz der Gemeinschaft verläuft. Wer das souverän erklären kann, gewinnt das Vertrauen von Kaufinteressenten, Beiräten und der eigenen Verwaltungssoftware. Wer es nicht kann, riskiert Falschankünfte, die später als Beratungsfehler zurückkommen.

Aufbau der Teilungserklärung nach § 8 WEG: Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum kennt drei Wege: die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach §§ 3, 4 WEG zwischen mehreren Miteigentümern, den Teilungsvertrag und die einseitige Teilungserklärung nach § 8 WEG. Im Bestand der Hausverwaltungen dominiert die Teilungserklärung. Sie wird in der Regel vom aufteilenden Bauträger oder Alleineigentümer gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben und zerlegt das Grundstück in Miteigentumsanteile, die jeweils mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden werden.

Die Teilungserklärung regelt die sachenrechtliche Ebene. Sie bestimmt, welche Teile des Gebäudes im Gemeinschaftseigentum stehen und welche Räume zum Sondereigentum gehören. Sie legt die Anzahl der Einheiten und die Größe der Miteigentumsanteile fest. Ohne Eintragung im Grundbuch entsteht kein Wohnungseigentum, denn § 7 Abs. 1 WEG verlangt zwingend die Eintragung als Begründungstatbestand.

Zur Eintragungsbewilligung gehören drei Anlagen, die § 7 Abs. 4 WEG abschließend aufzählt. Erstens der Aufteilungsplan, also eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel versehene Bauzeichnung, aus der sich die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks ergibt. Alle zu derselben Einheit gehörenden Räume tragen dieselbe Nummer. Zweitens die Abgeschlossenheitsbescheinigung, ebenfalls von der Baubehörde ausgestellt, die bestätigt, dass die Wohnungen und sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind, eine Zugangsmöglichkeit haben und über die geforderte Mindestausstattung verfügen. Drittens, fakultativ, die Gemeinschaftsordnung.

Diese Reihenfolge ist nicht nur formal. Wenn Sie eine Teilungserklärung in die Hand nehmen, sollten Sie zuerst zum Aufteilungsplan greifen. Aus den Grundrissen, Schnitten und Ansichten lässt sich ablesen, welcher Raum welche Einheitsnummer trägt. Bei Stellplätzen und Freiflächen außerhalb des Gebäudes verlangt § 3 Abs. 3 WEG eine Bestimmung durch Maßangaben im Aufteilungsplan, sonst bleibt die räumliche Zuordnung unklar. Streit über die Lage einer Sondereigentumseinheit endet praktisch immer beim Aufteilungsplan, nicht beim Fließtext der Teilungserklärung.

Was zwingend ist: Abgrenzung von Sondereigentum und Miteigentumsanteile in Tausendstel

Die Teilungserklärung enthält Regelungen, die nicht zur Disposition der Eigentümer stehen. Das beginnt bei der Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. § 5 Abs. 1 WEG bestimmt, dass Sondereigentum nur an Bestandteilen entstehen kann, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das Gemeinschaftseigentum oder die äußere Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigt wird. Die Außenwand, das Fenster, die Wohnungseingangstür und das Balkongeländer sind damit konstitutiv Gemeinschaftseigentum. Eine abweichende Regelung in der Teilungserklärung, die etwa Fenster zum Sondereigentum erklärt, wäre nichtig.

Zwingend Gemeinschaftseigentum sind nach § 5 Abs. 2 WEG zudem alle Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Tragende Wände, Geschossdecken, das Dach, die Steigleitungen der Heizung und die zentrale Aufzugsanlage gehören ausnahmslos dazu. Eigentümer können diese Bauteile nicht dem Sondereigentum zuordnen, weil ihnen sonst die rechtliche Grundlage für die gemeinschaftliche Verwaltung entzogen würde.

Die zweite zwingende Säule sind die Miteigentumsanteile. Nach § 1 Abs. 2 und Abs. 3 WEG ist Wohnungs- und Teileigentum stets die Verbindung des Sondereigentums mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. § 6 Abs. 1 WEG schließt isoliertes Sondereigentum aus. Die Summe aller Miteigentumsanteile muss eins ergeben, üblich ist die Angabe in Tausendstel. In der Bestimmung der Größe sind die teilenden Eigentümer

frei, doch ergibt eine weitgehende Übereinstimmung mit der Wohn- und Nutzfläche schon deshalb Sinn, weil § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG die Kostentragung gesetzlich an die Miteigentumsanteile knüpft, soweit nichts anderes geregelt ist.

Eine spätere Änderung der Miteigentumsanteile ist nicht durch Beschluss möglich. Sie verlangt eine Einigung aller betroffenen Eigentümer in der Form des § 4 WEG, also bei gleichzeitiger Anwesenheit vor dem Notar, und die Eintragung in das Grundbuch. Der BGH hat in seinem Urteil vom 18. Juni 2010 (V ZR 193/09) klargestellt, dass auch eine Korrektur fehlerhafter Tausendstel-Anteile nicht im Beschlusswege erfolgen darf, weil sie unmittelbar auf das sachenrechtliche Grundverhältnis durchschlägt. Ebenso unzugänglich für Beschlüsse ist die Umwandlung eines Sondernutzungsrechts in echtes Sondereigentum: Sie verlangt nach gefestigter Rechtsprechung eine Auflassung nach § 925 BGB und die Eintragung im Grundbuch.

Vertiefend zur Trennung zwischen den beiden Eigentumsarten lesen Sie [Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum aus der Teilungserklärung](#).

Die Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung: Was sie regeln darf und muss

Die Gemeinschaftsordnung ist der zweite zentrale Baustein. Anders als die Teilungserklärung regelt sie nicht das sachenrechtliche Verhältnis, sondern den Inhalt des Sondereigentums und die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander. § 10 Abs. 1 WEG erlaubt es den Eigentümern, ihr Verhältnis durch Vereinbarung zu regeln, soweit nicht zwingend etwas anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist also kein Pflicht-, sondern ein freiwilliger Bestandteil der Teilungserklärung. Fehlt sie, gelten ausschließlich die gesetzlichen Regelungen des WEG.

Wird die Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 3 WEG in das Grundbuch eingetragen, entfaltet sie Wirkung auch gegenüber dem Sondernachfolger. Wer ein Wohnungseigentum durch Kauf, Schenkung oder Zuschlag in der Zwangsversteigerung erwirbt, ist an die im Grundbuch verlautbarten Vereinbarungen gebunden, ohne dass es eines Beitritts bedürfte. Genau deshalb verlangen Notare und Banken vor einem Kaufabschluss die vollständige Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung.

Inhaltlich kann die Gemeinschaftsordnung weite Strecken regeln. Üblich sind Bestimmungen zur Kostentragung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG, etwa die Befreiung des Erdgeschosses von den Aufzugskosten oder die Verteilung der Heizkosten nach Verbrauch unter Beachtung der Heizkostenverordnung. Hinzu kommen Regelungen zur Abhaltung von Eigentümerversammlungen, zum Wirtschaftsplan, zur Wiederherstellung des Gebäudes im Schadensfall, zur Verwaltung und zu baulichen Veränderungen. Auch Sondernutzungs-

rechte an Gartenflächen, Kellerräumen oder Stellplätzen werden hier vereinbart. Diese bleiben rechtlich Gemeinschaftseigentum, der berechtigte Eigentümer darf sie aber unter Ausschluss der übrigen nutzen.

Die Grenzen der Gemeinschaftsordnung ergeben sich aus dem zwingenden WEG-Recht, aus dem sachenrechtlichen Grundverhältnis und aus dem unverzichtbaren Kernbereich des Wohnungseigentums. So darf die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG nur aus wichtigem Grund versagt werden, eine Haftung des Erstehers in der Zwangsversteigerung für Hausgeldrückstände des Voreigentümers ist nicht vereinbar, und auch die Heizkostenverordnung lässt sich nicht durch Gemeinschaftsordnung außer Kraft setzen. Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 1. Dezember 2020 hat der Gesetzgeber zudem in § 47 WEG einen Vorrang des neuen Rechts gegenüber Altvereinbarungen angeordnet: Wo sich aus der alten Gemeinschaftsordnung kein klarer entgegenstehender Wille ableiten lässt, setzt sich das neue WEG durch. Diese Regel ist in der Praxis das wichtigste Werkzeug, um veraltete Verteilerschlüssel und überholte Mehrheitsanforderungen einzuordnen.

Beschlusskompetenz versus Vereinbarung: Wann eine Mehrheit reicht

Die kniffligste Frage in der täglichen Verwaltung lautet: Brauchen Sie für eine Änderung einen einstimmigen Vereinbarungsbeschluss aller Eigentümer, einen Mehrheitsbeschluss oder gar nichts davon, weil das WEG die Maßnahme von vornherein vorgibt? Die Antwort liefert die Unterscheidung zwischen Vereinbarung und Beschluss.

Eine Vereinbarung verlangt nach § 10 Abs. 1 WEG die Zustimmung aller Wohnungseigentümer und entfaltet ihre Wirkung gegenüber Sondernachfolgern erst mit Grundbucheintragung nach § 10 Abs. 3 WEG. Ein Beschluss hingegen kommt nach § 25 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustande, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt. Ein Beschluss ist allerdings nur dann wirksam, wenn der Gemeinschaft für den geregelten Gegenstand eine Beschlusskompetenz zusteht. Fehlt sie, ist der Beschluss nichtig und kann nach § 44 WEG nicht nur angefochten, sondern auch außerhalb der Monatsfrist gerichtlich festgestellt werden.

Das WEG räumt der Gemeinschaft an mehreren Stellen ausdrückliche Beschlusskompetenzen ein. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erlaubt der Mehrheit, für einzelne Kosten oder Kostenarten einen abweichenden Verteilungsmaßstab zu beschließen, sofern dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. § 19 Abs. 1 WEG bündelt die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, § 20 WEG erlaubt Beschlüsse über bauliche Veränderungen, § 21 WEG verteilt deren Kosten. § 28 WEG verpflichtet die Gemeinschaft, jährlich einen Wirtschaftsplan

zu beschließen. Wer den Verteilerschlüssel für Aufzugskosten dauerhaft umstellen will, kann das nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG seit der WEG-Reform 2020 mit einfacher Mehrheit, ohne die früher erforderlichen 75 Prozent der Anteile.

Außerhalb dieser gesetzlichen Beschlusskompetenzen können die Eigentümer eine Beschlusskompetenz nur über eine sogenannte Öffnungsklausel selbst schaffen. Eine Öffnungsklausel ist eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, die der Mehrheit erlaubt, einzelne Regelungen der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss zu ändern. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2014 (V ZR 315/13) klargestellt, dass Öffnungsklauseln eng auszulegen sind und qualifizierte Mehrheiten verlangen können. Eine generelle Öffnungsklausel, die jede Änderung der Gemeinschaftsordnung mit einfacher Mehrheit erlaubt, hat der BGH zwar grundsätzlich für zulässig erklärt, ihre Grenzen jedoch im Schutz des einzelnen Eigentümers gegen Eingriffe in den Kernbereich seines Eigentums verortet.

Wenn Sie also vor einer Klausel sitzen, die Ihnen unzeitgemäß erscheint, prüfen Sie in dieser Reihenfolge. Erstens: Greift § 47 WEG, weil die neue WEG-Fassung die Altvereinbarung verdrängt? Zweitens: Hat die Gemeinschaft eine gesetzliche Beschlusskompetenz, etwa nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG für Verteilerschlüssel oder nach § 20 WEG für bauliche Veränderungen? Drittens: Existiert eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung, und welche Mehrheit verlangt sie? Erst wenn alle drei Wege versperrt sind, müssen Sie zur Vereinbarung aller Eigentümer greifen.

Wer einen problematischen Beschluss angreifen will, sollte den Beitrag [Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG](#) zur Hand haben, weil dort die Monatsfrist und die Abgrenzung zwischen Anfechtbarkeit und Nichtigkeit ausführlich erläutert werden.

Typische Klauseln und ihre Wirksamkeit: Tierhaltung, gewerbliche Nutzung, Kostenverteilung

Drei Klauseltypen tauchen in fast jeder Bestandsverwaltung auf. Sie sind Stoff für Streit, weil sie das Verhältnis zwischen individueller Freiheit der Eigentümer und gemeinschaftlicher Ordnung berühren.

Erstens die Tierhaltungsklausel. Ein generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung in der Gemeinschaftsordnung ist nach Auffassung des BGH (Urteil vom 8. Mai 2015, V ZR 163/14) im Grundsatz wirksam, wenn es sich um eine Vereinbarung aller Eigentümer handelt, weil die Haltung größerer Haustiere typischerweise mit Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer verbunden ist. Per Mehrheitsbeschluss dagegen kann ein solches Verbot nicht eingeführt werden, denn es greift in den Gebrauch des Sondereigentums nach § 13 Abs. 1 WEG ein und überschreitet damit die Beschlusskompetenz. Eine Klausel, die die Tierhaltung von der Zustimmung des Verwalters abhängig macht, ist zulässig, doch darf

der Verwalter die Zustimmung nicht willkürlich versagen. Bei Kleintieren wie Zierfischen oder Wellensittichen ist auch ein generelles Verbot in der Gemeinschaftsordnung nichtig, weil deren Haltung typischerweise niemanden stört.

Zweitens die Klausel zur gewerblichen Nutzung. Wenn die Gemeinschaftsordnung eine Einheit als „Büro“ oder „Laden“ deklariert, ist diese Zweckbestimmung verbindlich. Eine Nutzung als italienisches Restaurant, das Tische und Stühle im Hof aufstellt, weicht von der Zweckbestimmung „Büro“ ab und ist nach § 13 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 14 Abs. 1 WEG unzulässig, weil der Restaurantbetrieb typischerweise mit erheblich höheren Beeinträchtigungen verbunden ist als ein Büro. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 27. Oktober 2017 (V ZR 193/16) jedoch klargestellt, dass eine Zweckbestimmung im Einzelfall überwunden werden kann, wenn die tatsächliche Nutzung den anderen Eigentümern nicht mehr stört als die in der Teilungserklärung vorgesehene. Die Beweislast trägt der Nutzer. Verwalter sollten Zweckbestimmungen im Mietvertragsentwurf prüfen, bevor eine gewerbliche Vermietung Tatsachen schafft.

Drittens die Klausel zur Kostenverteilung. Die gesetzliche Grundregel des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG verteilt die Kosten nach Miteigentumsanteilen. Die Gemeinschaftsordnung kann davon abweichen, etwa indem sie die Heizkosten zu hundert Prozent nach Verbrauch verteilt oder das Erdgeschoss von den Aufzugskosten befreit. Solche Vereinbarungen sind im Grundsatz wirksam, müssen sich aber an die Heizkostenverordnung halten, soweit sie Heizung und Warmwasser betreffen. Die Befreiung des Erdgeschosses vom Aufzug hat der BGH mehrfach gebilligt (etwa Urteil vom 1. Februar 2019, V ZR 188/17), solange sie aus der Gemeinschaftsordnung klar hervorgeht. Auch eine spätere Umstellung des Verteilerschlüssels ist seit der Reform 2020 mit einfacher Mehrheit nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG möglich, sofern sie ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Wer rückwirkende Effekte oder unbillige Härten für einzelne Eigentümer erzeugt, läuft jedoch Gefahr, vor Gericht zu scheitern.

Die Klauseln zur Kostenverteilung wirken direkt in den Wirtschaftsplan und in die Sollstellung des Hausgeldes hinein. Wenn Sie die Wirkung im Buchhaltungsprozess nachvollziehen wollen, hilft der Beitrag [Wirtschaftsplan nach § 28 WEG](#), der die Brücke zwischen Vereinbarung und Sollstellung schlägt. Bei baulichen Veränderungen, die regelmäßig mit Klauseln zur Zustimmungspflicht in der Gemeinschaftsordnung kollidieren, finden Sie die aktuelle Beschlussmechanik im Beitrag [Bauliche Veränderungen nach § 20 WEG](#).

Take-aways

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sind zwei Dokumente mit unterschiedlicher Funktion: Die Teilungserklärung bestimmt den Gegenstand des Sondereigentums, die Gemeinschaftsordnung den Inhalt. Beide entfalten erst mit Grundbucheintragung Wirkung gegenüber dem Sondernachfolger.

- Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG sind Pflichtanlagen. Ohne sie entsteht kein Wohnungseigentum. Der Aufteilungsplan ist die belastbare Grundlage für jede räumliche Zuordnung.
- Miteigentumsanteile sind sachenrechtlich zwingend. Ihre Änderung verlangt eine Einigung aller Eigentümer in notarieller Form nach § 4 WEG und die Eintragung im Grundbuch, nicht einen Mehrheitsbeschluss.
- Vor jeder Änderung prüfen Sie die Reihenfolge: § 47 WEG (Vorrang neuen Rechts vor Altvereinbarungen), gesetzliche Beschlusskompetenzen (insbesondere § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 20 WEG), Öffnungsklausel der Gemeinschaftsordnung, Vereinbarung aller Eigentümer.
- Tierhaltungsverbote sind nur als Vereinbarung wirksam, nicht per Mehrheitsbeschluss. Zweckbestimmungen wie „Büro“ binden den Eigentümer und seinen Mieter. Verteilerschlüssel der Gemeinschaftsordnung lassen sich seit 2020 mit einfacher Mehrheit umstellen, müssen aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.
- Die BGH-Rechtsprechung legt Öffnungsklauseln eng aus und schützt den Kernbereich des Sondereigentums. Eine generelle Öffnungsklausel ersetzt keine Vereinbarung in den Punkten, die in das sachenrechtliche Grundverhältnis eingreifen.

Fragen zu Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.