

ermöglicht die sog. Vorratsteilung, wonach der Alleineigentümer sein Eigentum in Miteigentumsanteile am Grundstück aufspaltet und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbindet. Rechtlich ist diese Teilungserklärung eine einseitige Willenserklärung gegenüber dem Grundbuchamt, die nach § 29 GBO in öffentlich-beglaubigter, wegen der Möglichkeit der Bezugnahme in späteren Kaufverträgen zweckmäßigerweise aber in öffentlich-beurkundeter Form zu geschehen hat. Der Teilungserklärung beizufügen sind ein Aufteilungsplan und die sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wird die Teilung wirksam (§ 8 Abs. 2 Satz 2 WEG).

Mit der Teilungserklärung und der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wird zunächst nur die Aufspaltung des Eigentums bewirkt. Eine Übertragung einzelner Wohnungen auf Dritte zu Wohnungseigentum ist damit noch nicht verbunden. Aber die Teilung wird vielfach die praktische Voraussetzung für eine Übertragung auf Dritte bilden. Geschieht diese dann, entsteht mit diesem Augenblick die besondere Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 8 WEG. Sehr häufig wird der teilende Eigentümer Bestimmungen über das Verhältnis der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander gemäß §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht haben. Diese Bestimmungen der Teilungserklärung binden die Erwerber. Da im übrigen jedes Wohnungseigentumsrecht rechtlich selbständig ist, erfolgt seine Veräußerung nach §§ 313, 925 BGB. Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags sowie Auflassung und Eintragung in das für jede Wohnung gesondert gebildete Wohnungsgrundbuch sind somit erforderlich.^{10 11}

4. Verbundenheit von Sondereigentum und Miteigentum

§ 6 WEG bringt die Verbundenheit des Sondereigentums an der Wohnung/an den nicht Wohnzwecken dienenden (gewerblichen) Räumen mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück zum Ausdruck. Eine isolierte Veräußerung oder Belastung der Wohnung ohne gleichzeitige Verfügung über den Miteigentumsanteil ist danach nicht möglich. Diese sachenrechtliche und damit zwingende Vorschrift gilt allerdings uneingeschränkt nur im Verhältnis von Wohnungseigentümern zu Dritten, also Personen, die nicht der Miteigentümergeinschaft angehören. Sind dagegen ausschließlich Gemeinschaftsmitglieder beteiligt, ist eine isolierte Verkleinerung eines Miteigentumsanteils bei entsprechender Vergrößerung des Miteigentumsanteils des Erwerbers möglich. Es handelt sich bei diesem Vorgang um eine sog. Quotenänderung bezüglich der Miteigentumsanteile innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Der BGH hat solche Änderungen für zulässig erklärt, auch wenn bezüglich des Sondereigentums keine Verfügungen getroffen werden, weil der Gesetzgeber kein bestimmtes Verhältnis zwischen dem Sondereigentum und dem damit verbundenen Miteigentumsanteil vorgeschrieben hat, sondern mit den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 und 3 und § 6 WEG lediglich eine in welcher Höhe auch immer sich bewegende Verbundenheit von Sondereigentum und Miteigentumsanteil angeordnet hat.¹¹

Denkbar und rechtlich nicht zu beanstanden ist schließlich auch, daß ein Wohnungseigentümer einem anderen Wohnungseigentümer derselben Gemeinschaft aus seinem Sondereigentum einen Raum veräußert und überträgt, ohne daß das zu entsprechenden Veränderungen der Miteigentumsanteile führen muß, oder daß ein im Gemeinschaftseigentum stehender Raum einem einzelnen Wohnungseigentümer zusätzlich zu seinem schon bestehenden Sondereigentum übertragen wird.¹² - Derartige Fälle werden sich ohne Beeinflussung der Miteigentumsquote wirtschaftlich sinnvoll aber nur dann zutragen, wenn es sich um in der Regel unbedeutendere Nebenräume im Keller oder Boden handelt, weil anders die mit der unveränderten Quotenregelung im Zweifel ebenfalls unverändert bleibende Lastentragung wirtschaftlich nicht mehr angemessen wäre.¹³

III. Gemeinschaftliches Eigentum

1. Gegenstand

Schon aus dem zum Sondereigentum Gesagten ergibt sich weitgehend, welche Gegenstände ins gemeinschaftliche Eigentum fallen. Maßgeblich ist § 1 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 WEG. Insbesondere das Grundstück selbst sowie die konstruktiven Teile des Hauses

gehören dazu, also z. B. Gärten, Höfe, aber auch Pkw-Abstellplätze im Freien, sämtliche tragenden Mauern, das Dach, sowie diejenigen Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch oder Nutzen der Wohnungseigentümer dienen. Zu letzteren zählen beispielsweise: Treppenhäuser, Fahrstühle, Haustüren sowie auch die Räume, die für gemeinschaftliche Interessen vorgesehen sind (Hausmeisterwohnung, Waschküchen, Trockenböden, Fahrradkeller u. ä.¹⁴ Im Zweifel gehört ein Gegenstand zum gemeinschaftlichen Eigentum.

2. Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum ist Miteigentum i. S. der §§ 1008 ff. BGB. Alle Miteigentümer zusammen bilden eine Gemeinschaft, und zwar eine Bruchteilsgemeinschaft, keine Gesamthandsgemeinschaft. Jedem einzelnen Miteigentümer steht somit ein bestimmter Anteil - auch Quote - an dem gemeinschaftlichen Gegenstand zu, wobei in der Praxis diese Quoten meistens in Tausendstel-Bruchteilen festgelegt werden. Über seinen Anteil kann jeder grundsätzlich selbständig verfügen, über die Sache als Ganzes nur alle zusammen. Allerdings ist - so wenig wie die isolierte Übertragung des Sondereigentums - eine Veräußerung nur des Miteigentumsanteils ohne gleichzeitige Übertragung des Sondereigentums angesichts der zwingenden Vorschrift des § 6 WEG nicht möglich.¹⁵

IV. Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer

1. Grundsätzliches

Untrennbar sind beim Wohnungseigentum 3 Elemente miteinander verbunden: der Miteigentumsanteil, das Sondereigentum und die Verbundenheit aller Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft. In dieser „dreigliedrigen Einheit“¹⁶ bilden die §§ 10 ff. WEG die Rechtsgrundlage für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Diese Regelungen weichen für die Wohnungseigentümergeinschaft von denen der §§ 741 ff. BGB über die „allgemeine“ Gemeinschaft erheblich ab. Das zeigt sich schon in der grundsätzlichen Unauflöslichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§11 WEG). Andere Besonderheiten sind durch sachenrechtliche Zwänge und zwingende Vorschriften des WEG vorgegeben.

Das WEG läßt den Wohnungseigentümern eine weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Festlegung ihrer Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 1 Satz 2), wobei sie es in der Hand haben (§ 10 Abs. 3), diese Bestimmungen durch Eintragung ins Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums zu machen und sie solchermaßen gegenüber Dritten, vor allem künftigen Erwerbern, zu verdinglichen. Diese Vertragsfreiheit, eine absolute Notwendigkeit für die Praxis, gestattet es, den Eigenartigkeiten der jeweiligen Hausanlagen individuell Rechnung zu tragen: Die Regelungsnotwendigkeiten bei einem in zwei Stockwerke aufgeteilten Zweifamilienhaus sind eben anders als bei einer Reihenanlage, für die vielleicht nur deshalb das Wohnungseigentum als Eigentumsgestaltungsförm gewählt werden mußte, weil eine reale Grundstücksteilung nicht zu erreichen war. Und die Ordnung innerhalb einer großen, viele Stockwerkswohnungen umfassenden Anlage mit u. U. umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen wie Schwimmbad, großflächiger Gartenanlage, geräumiger Tiefgarage muß wieder eine andere sein. § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG bietet hierzu den rechtlichen Schlüssel.

In einigen Punkten enthält das WEG aber zwingende Vorschriften für die Wohnungseigentümergeinschaft. Zu diesen Bestimmungen zählen neben denjenigen der sachenrechtlichen Zuweisung bestimmter Gebäudeteile ins Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG) und der zwangsläufigen Verbindung des Sondereigentums mit dem Miteigentumsanteil (§ 6 WEG) vor allem: Der grundsätzliche Ausschluß des Kündigungsrechts (§11 WEG), die Unausschließbarkeit einer Verwalterbestellung (§ 20 Abs. 2 WEG),

¹⁰ Vgl. Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., Anm. 38 zu § 8.

¹¹ Vgl. BGH, Urteil vom 18.6.1976, NJW 1976/1976; s. auch Stümer, a.a.O., Anm. 3 zu § 6.

¹² Vgl. BGH, Urteil vom 6.6.1986, NJW 1986/2759.

¹³ Vgl. Weitnauer, a.a.O., Anm. 2a zu § 6.

¹⁴ Weitere Beispiele ausführlich: Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., Anm. 40 ff. zu § 5; Weitnauer, a.a.O., Anm. 10 ff. zu § 5.

¹⁵ Vgl. Stümer, a.a.O., Vorbem. zu § 1008 BGB und Anm. 2 ff. zu § 6 WEG.

¹⁶ Vgl. Weirich, a.a.O., S. 416.