

Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts

8. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-75396-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Klingel- und Gegensprechanlage	<p>Bei einer gemeinschaftlichen Klingel- und Gegensprechanlage gehören die Sprechstellen in den einzelnen Wohnungen (Klingelkasten nebst Lautsprecher, Mikrofon und Taste für Türöffner) zum Sondereigentum, wenn das Funktionieren einer Sprechstelle nicht Voraussetzung für das Funktionieren der zentralen Haussprechanlage ist.⁷⁴⁵ Zum Sondereigentum gehört auch die nur zu der Sprechstelle in der Wohnungen führende Leitung, auch soweit diese sich außerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums befindet.⁷⁴⁶ Alle übrigen Teile der zentralen Klingel- und Gegensprechanlage stehen im Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch für die Namensschilder. Führt der Defekt einer Sprechstelle dazu, dass die gesamte Hausanlage oder andere Sprechstellen nicht mehr funktionieren, gehören auch die Sprechstellen in den Wohnungen zum Gemeinschaftseigentum.</p> <p>In Häusern, in denen es keine zentrale Klingelanlage gibt, sondern jede Wohnung mit einem eigenständigen Klingelstromkreislauf ausgestattet ist, gehört die Klingelanlage jeder Wohnung zum Sondereigentum. Eine Ausnahme gilt allerdings für den Klingeltaster im Treppenhaus, wenn dieser nicht verändert werden kann, ohne die optische Erscheinung des gemeinschaftlichen Treppenhauses zu beeinträchtigen.</p>
Laminat	Siehe „Bodenbelag“.
Ladestation Elektrofahrzeuge	Eine Ladestation für Elektrofahrzeuge, die sich auf einem im Sondereigentum stehenden Stellplatz befindet, gehört ebenfalls zum Sondereigentum. Das schließt die Elektroleitung ein, mit der die Ladestation an das im Gemeinschaftseigentum stehende Stromnetz angeschlossen ist.
Leitung	Siehe „Rohre“.
Lichtkuppel	Lichtkuppeln schließen das Gebäude nach außen hin ab. Sie gehören daher zum Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie von einem Eigentümer nachträglich installiert wurden und sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden.
Lichtschacht	Lichtschächte sind stets Gemeinschaftseigentum, da sie das Gebäude nach außen hin abgrenzen. Dies gilt auch dann, wenn sie der Belichtung von Räumen des Sondereigentums dienen.
Loggia	Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei Balkonen.
Lüftungsanlage	Die Lüftungsanlage in fensterlosen Räumen des Sondereigentums (zB Bad) gehört mit jenen Bestandteilen zum Sondereigentum, die abgestellt oder entfernt werden können, ohne die Funktionsfähigkeit der Lüftung in anderen Sondereigentumseinheiten zu beeinträchtigen. Zum Sondereigentum gehören danach das Lüftungsgitter als äußerer Abschluss des Lüftungsrohres und der Filter. Der über mehrere Etagen verlaufende Lüftungsschacht gehört zum Gemeinschaftseigentum. Die äußere Verkleidung des Lüftungsschachts in der Wohnung ist hingegen Sondereigentum.
Markise	Markisen an der Außenwand des Gebäudes gehören zum Gemeinschaftseigentum, wenn sie bestimmungsgemäß bei der Errichtung des Gebäudes installiert und damit wesentlicher Bestandteil des

⁷⁴⁵ OLG Köln NZM 2002, 865.

⁷⁴⁶ → Rn. 60.

⁷⁴⁷ Staudinger/Rapp § 5 Rn. 24.

⁷⁴⁸ → Rn. 55.

	Gebäudes geworden sind. ⁷⁴⁷ Markisen, die nachträglich von einem Eigentümer zu seinem Nutzen angebracht wurden und ohne Zerstörung wieder entfernt werden können, dürften Scheinbestandteil des Gebäudes sein und daher weiterhin im Eigentum des Einzeleigentümers stehen, der die Markise installiert hat. ⁷⁴⁸
Müllabwurfanlage/ Müllschlucker	Eine Müllabwurfanlage steht im Gemeinschaftseigentum. ⁷⁴⁹
Müllbehälter	Die Müllbehälter werden idR von der örtlichen Gemeinde gestellt und stehen daher im Eigentum der Gemeinde. Müllbehälter, die von der Eigentümergemeinschaft angeschafft werden, gehören zum Verbandsvermögen. ⁷⁵⁰ Der Müllstandplatz außerhalb von Gebäuden befindet sich zwingend im Gemeinschaftseigentum.
Parabolantenne	Siehe „Antenne“.
Parkett	Siehe „Bodenbelag“.
Pflanzen	Pflanzen im Grund und Boden der Wohnanlage stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Pflanzen in beweglichen Behältern können im Alleineigentum des Anschaffenden stehen; wurden sie von der Gemeinschaft angeschafft, gehören sie zum Verwaltungsvermögen im Sinne des § 9a Abs. 3 WEG.
Pkw-Stellplätze	Stellplätze können zu Sondereigentum erklärt werden. ⁷⁵¹ Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG sind nunmehr auch Stellplätze im Freien sondereigentumsfähig. An der Stellplatzfläche gehört nur der Fahrbelag zum Sondereigentum. Die Markierung zur Abgrenzung der Stellplatzflächen innerhalb von Sammelgaragen gehört zum Gemeinschaftseigentum. ⁷⁵²
Putz	Siehe „Wandputz“ und „Deckenputz“.
Rauchwarnmelder	Rauchwarnmeldern, die angeschraubt oder angeklebt werden, fehlt die feste Verbindung mit der Wand, so dass sie nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes im Sinne des §§ 93, 94 BGB geworden sind. Sie sind daher nicht sondereigentumsfähig. Sie sind als sog. Scheinbestandteile im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB weder Sondereigentum noch Gemeinschaftseigentum, sondern Zubehör im Sinne des § 97 Abs. 1 BGB. ⁷⁵³ Dies gilt auch dann, wenn der Einbau der Rauchwarnmelder öffentlich-rechtlich vorgeschrieben ist. ⁷⁵⁴ Sind Rauchwarnmelder nach ihrer technischen Ausführung wesentlicher Gebäudebestandteil, so gehören sie zum Gemeinschaftseigentum, da sie für die Sicherheit des gesamten Gebäudes erforderlich sind. ⁷⁵⁵ Rauchwarnmelder, die durch die Wohnungseigentümergeinschaft angeschafft wurden, gehören zum Verwaltungsvermögen im Sinne des § 10 Abs. 7 WEG. ⁷⁵⁶ Siehe auch „Brandmeldeanlage“.

⁷⁴⁹ Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 55M.

⁷⁵⁰ Rieke/Schmidt/Schneider § 5 Rn. 63: Verbandsvermögen nach § 10 Abs. 7.

⁷⁵¹ → Rn. 3, 17.

⁷⁵² → Rn. 20.

⁷⁵³ Schultz ZWE 2011, 21; Schneider ZMR 2010, 822; Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG § 5 Rn. 35.

⁷⁵⁴ LG Hamburg ZMR 2011, 387, ZMR 2012, 129; aA AG Kiel ZMR 2011, 842 (Gemeinschaftseigentum).

⁷⁵⁵ Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG § 5 Rn. 35.

⁷⁵⁶ LG Hamburg ZMR 2011, 387, ZMR 2012, 129.

Rettungsweg	Räume, die bauordnungsrechtlich als Rettungsweg für fremde Sondereigentumseinheiten dienen, können nur dann Sondereigentum sein, wenn die jederzeitige Erreichbarkeit des Raumes im Havariefall der Zweckbestimmung des Raumes nicht entgegensteht. Sondereigentumsfähig sind danach Terrassen (mit seitlicher und oberer Begrenzung) und Tiefgaragen. ⁷⁵⁷
Rohre	Versorgungs- und Entsorgungsröhre sowie Leitungen, die der Erschließung mehr als einer Sondereigentumseinheit dienen, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für Rohre und Leitungen, die nur der Erschließung <i>einer</i> Sondereigentumseinheit dienen, aber im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Soweit diese Rohre oder Leitungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums verlaufen, verlieren sie ihre Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum erst an dem Punkt, an dem sie sich durch eine Absperrvorrichtung unterbrechen lassen. ⁷⁵⁸ Dies kann im Einzelfall bedeuten, dass das gesamte Rohr bis zum Wasserhahn oder bis zum Ausguss im Gemeinschaftseigentum steht, wenn es im sonstigen Leitungsverlauf an einer Absperrvorrichtung fehlt.
Rollladen	Siehe „Jalousien“.
Rundfunkanschluss	Siehe „Antenne“.
Satellitenschüssel	Siehe „Antenne“
Schilder	Schilder, die von einzelnen Eigentümern an der Gebäudefassade oder im Treppenhaus angebracht werden, sind Scheinbestandteile und gehören dem jeweiligen Eigentümer. Gemeinsame Werbeanlagen (sog. stiller Portier), an denen mehrere Eigentümer ihre Werbeschilder befestigen können, stehen im Gemeinschaftseigentum.
Schlüssel	Schlüssel für Türen der Wohnanlage sind Zubehör und damit weder Sonder- noch Gemeinschaftseigentum. Der Schlüssel gehört jener Person, der er übereignet wurde. Schlüssel, über die der Verwalter verfügt, gehören zum Verwaltungsvermögen im Sinne des § 9a Abs. 3 WEG. Sie können einzelnen Eigentümern zum Gebrauch überlassen werden. Siehe auch „Türen“. Schlüssel zur Erschließung des Gemeinschaftseigentums sind ihrerseits Gemeinschaftseigentum. Ein sowohl Sondereigentum als auch Gemeinschaftseigentum erschließender Schlüssel zählt zum Gemeinschaftseigentum. ⁷⁵⁹
Schornstein	Kaminzüge gehören zum konstruktiven Teil eines Gebäudes und stehen daher im Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch, wenn der Kaminzug nur einer Sondereigentumseinheit dient. ⁷⁶⁰ Auch in Einfamilienhäusern gehört der Kaminzug zum Gemeinschaftseigentum. Das für eine Gasetagenheizung nachträglich in den gemauerten Schornsteinzug eingezogene Edelstahlrohr dürfte zum Gemeinschaftseigentum gehören. ⁷⁶¹
Steckdose	Steckdosen im räumlichen Bereich des Sondereigentums gehören zum Sondereigentum. ⁷⁶²

⁷⁵⁷ Vgl. OLG Frankfurt a. M. ZMR 1995, 166.

⁷⁵⁸ BGH NJW 2013, 1154.

⁷⁵⁹ Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 55S.

⁷⁶⁰ BayObLG ZMR 1999, 50.

⁷⁶¹ → Rn. 62.

⁷⁶² Staudinger/Rapp (2018) § 5 WEG Rn. 25.

Stromzähler	Stromzähler stehen im Sondereigentum, wenn sie nur den Stromverbrauch in einer Sondereigentumseinheit zählen und nicht im Eigentum des Stromversorgungsunternehmens stehen.
Tapeten	Tapeten im räumlichen Bereich des Sondereigentums gehören zum Sondereigentum. ⁷⁶³
Telefonanschluss	Die Telefonsteckdose im räumlichen Bereich einer Wohnung gehört zum Sondereigentum. Die Zuleitungen stehen im Sondereigentum, soweit sie nur dem Anschluss einer Sondereigentumseinheit dienen.
Terrasse	Auch ebenerdige Terrassen ohne vollständig umlaufende Brüstung sind nunmehr nach § 3 Abs. 2 WEG sondereigentumsfähig (sog. Annexeigentum). Ob eine Terrasse im Sondereigentum oder im Gemeinschaftseigentum steht, richtet sich nach der Teilungserklärung und dem dort in Bezug genommenen Aufteilungsplan. Soll die Terrasse im Sondereigentum stehen, muss der Aufteilungsplan die Terrasse als Sondereigentum ausweisen. ⁷⁶⁴ Ist dies nicht der Fall, steht die Terrasse im Gemeinschaftseigentum. ⁷⁶⁵ Zur Eigentumszuordnung der baulichen Bestandteile einer Terrasse vergleiche die Erläuterungen zu „Balkon“. Steht die Terrasse im Gemeinschaftseigentum, kann an ihr jedoch ein Sondernutzungsrecht begründet werden.
Thermostatventile	Siehe „Heizungsanlage“.
Treppen	Treppen im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums sind Gemeinschaftseigentum. Treppen im räumlichen Bereich des Sondereigentums (zB in Maisonettewohnungen) sind Sondereigentum.
Trittschalldämmung	Die Trittschalldämmung in Mehrparteienhäusern gehört zum Gemeinschaftseigentum. ⁷⁶⁶ Eine Ausnahme ist bei Maisonettewohnungen denkbar, bei denen die Trittschalldämmung in den oberen Räumen nur dem Schutz derselben Einheit auf der darunter befindlichen Etage dient.
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • Türen an der Grenze zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum: Wohnungseingangstüren dienen stets der räumlichen Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Gehören sie damit räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum, steht die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum.⁷⁶⁷ Das gilt auch für den Innenanstrich.⁷⁶⁸ Die Türschlüssel sind Zubehör im Sinne des § 97 BGB und damit sonderrechtsfähig.⁷⁶⁹ • Innentüren zwischen Räumen derselben Sondereigentumseinheit stehen mit sämtlichen Bestandteilen im Sondereigentum.⁷⁷⁰ • Türen im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums stehen mit sämtlichen Bestandteilen im Gemeinschaftseigentum. • Türen zwischen Räumen verschiedener Sondereigentumseinheiten: Die Türen stehen als Ganzes im Gemeinschaftseigentum, denn sie können nicht beseitigt werden, ohne dass dadurch der Gebrauch des jeweils anderen Sondereigentums beeinträchtigt würde. Sie dienen der notwendigen Abgrenzung des Sonderei-

⁷⁶³ BayObLG ZMR 2003, 366.

⁷⁶⁴ Dies gilt auch für nachträglich errichtete Balkone.

⁷⁶⁵ → Rn. 12.

⁷⁶⁶ BGH NJW 1991, 2480; OLG Düsseldorf ZMR 1999, 726.

⁷⁶⁷ BGH ZMR 2014 223.

⁷⁶⁸ Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 55T.

⁷⁶⁹ S. Stichwort „Schlüssel“.

⁷⁷⁰ BayObLG ZMR 2000, 241.

	gentums. Die Türschlüssel sind Zubehör im Sinne des § 97 BGB und damit sonderrechtsfähig. Der Schlüssel gehört jenem Wohnungseigentümer, dem er übereignet wurde.
Umkoffering	Siehe „Versorgungsschacht“.
Ventil	Siehe „Absperrventil“.
Verbrauchserfassungsgeräte	Siehe „Wassermesser“, „Strommesser“ und „Heizungsanlage“.
Versorgungsrohr	Siehe „Rohre“.
Versorgungsschacht	Ob Umkoffering von Versorgungsleitungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums zum Sondereigentum gehören, hängt von der Darstellung im Aufteilungsplan und den technischen Gegebenheiten der Versorgungsleitung ab. Die Umkoffering unterfällt derselben Eigentumszuordnung wie die Versorgungsleitung selbst.
Wand	Tragende Wände stehen im Gemeinschaftseigentum, ⁷⁷¹ auch wenn sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Nichttragende Wände zwischen Räumen innerhalb ein und derselben Sondereigentumseinheit gehören zum Sondereigentum. ⁷⁷² Trennwände zwischen dem räumlichen Bereich des Sondereigentums und dem Gemeinschaftseigentum stehen im Gemeinschaftseigentum. Nichttragende Trennwände zwischen zwei Sondereigentumseinheiten stehen im vertikal („lotrecht“) geteilten Sondereigentum. ⁷⁷³
Wandanstrich	Der Wandanstrich im räumlichen Bereich des Sondereigentums gehört zum Sondereigentum. ⁷⁷⁴
Wandputz	Der Putz an Wänden im räumlichen Bereich des Sondereigentums gehört zum Sondereigentum. ⁷⁷⁵ Der Putz an Wänden im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums gehört zum Gemeinschaftseigentum.
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung an Dächern, Wänden und Geschossdecken gehört zum Gemeinschaftseigentum. ⁷⁷⁶
Wärmemengenzähler	Siehe „Heizungsanlage“.
Wasserhahn	Wasserhähne im räumlichen Bereich des Sondereigentums gehören zum Sondereigentum. Wasserhähne im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums stehen im Gemeinschaftseigentum; dies gilt auch für Gartenwasserhähne im Bereich einer der Wohnung vorgelegten Gartenfläche, an der ein Sondernutzungsrecht besteht.
Wasserrohr	Siehe „Rohre“.
Wassermesser	In den Sondereigentumseinheiten installierte Wassermesser stehen im Gemeinschaftseigentum, wenn sie für eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten benötigt werden. ⁷⁷⁷
Werbeanlagen	Siehe „Schilder“.

⁷⁷¹ BayObLG NJW-RR 1995, 649.

⁷⁷² Spielbauer/Then § 5 Rn. 4.

⁷⁷³ BGH ZMR 2016, 2015; Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten § 3 Rn. 6.

⁷⁷⁴ BayObLG ZMR 2003, 366.

⁷⁷⁵ BayObLG ZMR 2003, 366; OLGR Düsseldorf 2005, 148.

⁷⁷⁶ BayObLG WuM 1991, 610; OLG Hamm ZMR 1997, 193.

⁷⁷⁷ OLG Hamburg ZMR 2004, 291.

Zählerraum	Der Raum, in dem sich Verbrauchserfassungsgeräte (zB Stromzähler, Wärmemengenzähler) befinden, ist sondereigentumsfähig. ⁷⁷⁸
Zwischendecke	(Abgehängte) Zwischendecken können in der Regel entfernt werden, ohne das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum der darüber liegenden Einheit zu beeinträchtigen. Sie gehören dann zum Sondereigentum.

V. Der Wohnungseigentümer

- 356 Eigentümer sind die im **Grundbuch** als Wohnungs- oder Teileigentümer eingetragenen Personen. Besonderheiten bestehen insoweit nur bei einem Eigentumserwerb im Rahmen der **Erbfolge** oder durch **Zwangsversteigerung**. Da in diesen beiden Fällen der Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs stattfindet, nämlich durch Eintritt des Erbfalls (§ 1922 Abs. 1 BGB) bzw. Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG), ist insoweit nicht die dingliche Rechtslage maßgeblich, sondern die materielle, das heißt zu laden ist der Erbe und der Ersteher, auch wenn das Grundbuch hinsichtlich des Eigentumsübergangs noch nicht berichtigt sein sollte.⁷⁷⁹
- 357 Besteht eine Anlage aus Wohnungs- und Teileigentum, so umfasst der Begriff „Wohnungseigentümer“ nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch die Teileigentümer, weil die Eigentümer der Wohnungen ebenso wie die Teileigentümer keine eigene Gemeinschaft bilden; der Begriff „Wohnungseigentümer“ ist daher entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 1 Abs. 6 WEG) in einem umfassenden Sinne als Synonym für „Sondereigentümer“ zu verstehen.⁷⁸⁰

1. Der werdende Wohnungseigentümer iSv § 8 Abs. 3 WEG

- 358 Gemäß § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits mit der **Anlegung der Wohnungsgrundbücher**. Eine werdende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage gibt es also nicht mehr. Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, aus wem sich diese Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zusammensetzt bzw. welcher Ersterwerber ab wann als (werdender) Wohnungseigentümer Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist.

a) Ersterwerber

- 359 Gemäß § 8 Abs. 3 WEG **gilt** jeder Ersterwerber, der einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wird. Insoweit hat der Gesetzgeber die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH übernommen, wonach Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer neben dem teilenden Eigentümer diejenigen **Ersterwerber** einer Eigentumswohnung geworden sind,
- mit denen der teilende Eigentümer einen wirksamen auf die Übereignung der Eigentumswohnung gerichteten **Erwerbsvertrag** geschlossen hat, für die im Grundbuch eine **Auflassungsvormerkung** eingetragen ist und denen der **Wohnungsbesitz** durch **Übergabe** eingeräumt worden ist,⁷⁸¹ und/oder

⁷⁷⁸ → Rn. 31.

⁷⁷⁹ BGHZ 95, 118; BayObLG NZM 2000, 41.

⁷⁸⁰ OLG Hamm ZWE 2006, 433.

⁷⁸¹ BGHZ 177, 53 Rn. 14 = NJW 2008, 2639.

- die zum Zeitpunkt der Entstehung der rechtlich in Vollzug gesetzten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entweder bereits den **Erwerbsvertrag** geschlossen hatten und zu deren Gunsten bereits die **Auflassungsvormerkung** eingetragen ist, sobald ihnen der **Besitz** an der erworbenen Sondereigentumseinheit übergeben ist⁷⁸² oder die als **erste gesicherte Erwerbsposition** zumindest bereits den Erwerbsvertrag geschlossen hatten, sobald die Auflassungsvormerkung eingetragen und ihnen der Besitz an der erworbenen Sondereigentumseinheit übergeben ist,⁷⁸³ und/oder
- die erst nach Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rechtssinne von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erworben haben und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt haben, wobei es hierbei keinen Unterschied machte, ob ein solcher Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgte.⁷⁸⁴

Bei einer Aufteilung durch **Teilungsvertrag** gemäß § 3 WEG kann derjenige, der seine Einheit von einem der teilenden Eigentümer erwirbt, als werdender Wohnungseigentümer anzusehen sein; das kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn aus objektiver Erwerbersicht eine strukturelle Vergleichbarkeit mit einer einseitigen Aufteilung gemäß § 8 WEG durch einen Bauträger gegeben ist, weil das Gebäude seitens der teilenden Eigentümer errichtet oder grundlegend saniert und zumindest ein Teil der Einheiten im Zug der Aufteilung veräußert werden soll.⁷⁸⁵

Ein werdender Wohnungseigentümer bleibt auch dann Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn er die Einheit unter **Abtretung** des vorgemerkten **Übereignungsanspruchs** und Besitzübertragung veräußert (der Erwerber ist nicht als werdender Wohnungseigentümer anzusehen).⁷⁸⁶

Die einmal erlangte Stellung als werdender Wohnungseigentümer entfällt auch dann nicht, wenn sich die anschließende Umschreibung des Eigentums über Jahre hinzieht.⁷⁸⁷

Mit Erlangung der Rechtsstellung als werdender Eigentümer hat der Ersterwerber **alle Rechte und Pflichten** eines Wohnungseigentümers, er ist daher zur Eigentümerversammlung zu laden,⁷⁸⁸ er hat das Stimmrecht und ist zur Anfechtung der Beschlüsse berechtigt, er hat aber auch die Pflicht, die Kosten des Wohnungseigentums zu tragen. Die Kosten hat er allein zu tragen und **nicht gesamtschuldnerisch** mit dem noch als Eigentümer der von ihm erworbenen Wohnung eingetragenen Veräußerer,⁷⁸⁹ weil der werdende Wohnungseigentümer wie ein Eigentümer behandelt wird und an dessen Stelle tritt.⁷⁹⁰

b) Zweiterwerber

Im Unterschied dazu ist **Zweiterwerber**, wer sein Wohnungseigentum nicht von dem teilenden Eigentümer, sondern von einem anderen im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer erwirbt. Einem **Zweiterwerber gleichgesetzt** ist derjenige, dem ein werdender Eigentümer die Wohnung unter Abtretung seines im Grundbuch durch Vormerkung gesicherten Anspruchs auf Übereignung und Übertragung des Besitzes veräußert.⁷⁹¹ Bei dem Zweiterwerb ist eine vorgelagerte Anwendung des Wohnungseigentumsrechts nicht erforderlich, bei ihm vollzieht sich der Wechsel der Mitgliedschaft daher erst

⁷⁸² BGHZ 177, 53 Rn. 12ff. = NJW 2008, 2639; BGH NJW-RR 2016, 461 Rn. 18.

⁷⁸³ BGHZ 193, 219 Rn. 6ff. = NJW 2012, 2650.

⁷⁸⁴ BGH NJW-RR 2020, 840 = ZfR 2020, 542 mAnm Rüscher.

⁷⁸⁵ BGH NJW-RR 2021, 664.

⁷⁸⁶ BGHZ 206, 281 Rn. 6ff. = NJW 2015, 2877 = ZfR 2015, 765 mAnm Engelhardt; insoweit Aufgabe von BGHZ 44, 43 = NJW 1965, 1763.

⁷⁸⁷ BGHZ 177, 53 Rn. 16 = NJW 2008, 2639; BGHZ 193, 219 Rn. 9 = NJW 2012, 2650.

⁷⁸⁸ LG Frankfurt a. M. ZWE 2021, 320.

⁷⁸⁹ BGHZ 193, 219 Rn. 15ff. = NJW 2012, 2650.

⁷⁹⁰ BGHZ 193, 219 Rn. 18 = NJW 2012, 2650.

⁷⁹¹ BGHZ 206, 281 = NJW 2015, 2877 = ZfR 2015, 765 mAnm Engelhardt; Bärmann/Suilmann § 10 Rn. 5.

mit dem Zeitpunkt des **Eigentumswechsels**.⁷⁹² Bis dahin bleiben der bisherige Wohnungseigentümer bzw. der werdende Wohnungseigentümer Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit allen Rechten und Pflichten, der Erwerber (Zessionar) ist nicht als „werdender Wohnungseigentümer“ anzusehen.⁷⁹³ Eine Weiterveräußerung durch einen Erst- oder Zweiterwerber ist auch dann ein Zweiterwerb, auf den die Regeln über den werdenden Wohnungseigentümer nicht anzuwenden sind, wenn die veräußerten Einheiten nachträglich durch einen bereits in der Teilungserklärung vorgesehenen Dachgeschossausbau neu geschaffen worden sind.⁷⁹⁴

2. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung gemäß § 18 Abs. 2 WEG

- 365 Jeder Wohnungseigentümer hat nach § 18 Abs. 2 WEG einen **Anspruch** auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie ordnungsmäßige Benutzung des Gemeinschafts- und Sondereigentums. Dieser Anspruch korrespondiert mit der sich aus § 19 Abs. 2 WEG ergebenden Pflicht der einzelnen Wohnungseigentümer, zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur ordnungsmäßigen Benutzung des Gemeinschafts- und Sondereigentums zusammenzuwirken und die hierfür erforderlichen **Beschlüsse** zu fassen.⁷⁹⁵ Diese müssen dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und bei fehlender Regelung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung der Beschaffenheit der Anlage nach **billigem Ermessen** entsprechen. Dabei handelt es sich um einen einklagbaren **Individualanspruch** eines jeden Eigentümers.⁷⁹⁶ Welche Verwaltungsmaßnahme und Benutzungsregelung im Einzelfall billigem Ermessen entspricht, ist Tatfrage. Richtschnur ist stets die Frage, wie sich im vergleichbaren Fall ein **wirtschaftlich denkender vernünftiger Alleineigentümer** verhalten würde.⁷⁹⁷ Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung bezieht sich **nicht** auf das **Sondereigentum**; dieses wird von jedem Wohnungseigentümer selbst verwaltet.

a) Inhalt des Anspruchs

- 366 Dieser Individualanspruch ist primär auf die Einhaltung und Durchführung von Beschlüssen und Vereinbarungen gerichtet. Existieren für eine bestimmte Verwaltungs- und/oder Benutzungsregelung, deren Durchführung von einem Eigentümer verlangt wird, noch keine Beschlüsse oder Vereinbarungen, besteht nach der ersten Alternative des § 18 Abs. 2 WEG dann ein Anspruch auf Durchführung dieser Verwaltungs- und/oder Benutzungsregelung, wenn diese dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Im Ergebnis begründet § 18 Abs. 2 WEG also einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung. Da eine nach § 18 Abs. 2 WEG verlangte Verwaltung oder Benutzung, die sich nicht bereits aus Vereinbarungen oder Beschlüssen ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen muss, ist auch hier der sich daraus ergebende **Ermessensspielraum** bzw. **Beurteilungsspielraum** der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.⁷⁹⁸

⁷⁹² BGHZ 206, 281 Rn. 6 = NJW 2015, 2877; BGHZ 177, 53 Rn. 18 = NJW 2008, 2639.

⁷⁹³ BGHZ 206, 281 Rn. 11 = NJW 2015, 2877 unter Aufgabe von BGHZ 44, 43 = NJW 1965, 1763.

⁷⁹⁴ LG München I ZWE 2018, 447.

⁷⁹⁵ BGHZ 141, 224 = NJW 1999, 2108 (2109).

⁷⁹⁶ OLG München NZM 2007, 292; OLG Frankfurt a. M. ZMR 2004, 290.

⁷⁹⁷ RGRK-BGB/Augustin § 21 Rn. 38.

⁷⁹⁸ BayObLG NZM 2004, 746; BayObLG ZMR 2003, 951; OLG Düsseldorf WuM 1999, 352.