

Beck'sches Formularbuch **Wohnungseigentumsrecht**

5., überarbeitete Auflage 2022
ISBN 978-3-406-75716-7
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.

Das Formular stellt allerdings klar, dass kein Wohnungseigentümer die Einführung einer von Ziff. 2, bzw. Ziff. 3 (Speicher) abweichende Kostenverteilung verlangen kann. Fordert die Behörde zB den nachträglichen Einbau von Kaltwasseruhren, hat allerdings jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf deren Installierung und auf Einführung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung. Die Kosten des gemeinschaftlichen Wasserverbrauchs werden nach diesem Formular allerdings nach Ziff. 2, bzw. Ziff. 3 verteilt.

30. → Form. D.II.2 Anm. 35.

31. → Form. D.II.2 Anm. 36.

32. → Form. D.II.2 Anm. 37, 38.

33. → Form. D.II.2 Anm. 39.

34. → Form. D.II.2 Anm. 40.

35. → Form. D.II.2 Anm. 41, 42.

36. → Form. D.II.2 Anm. 43.

37. → Form. D.II.2 Anm. 44, 45.

38. → Form. D.II.2 Anm. 46.

39. Die Wohnungseigentümer sind an sich schon kraft Gesetzes zur Bildung einer „Erhaltungsrücklage“ verpflichtet, § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Diese Pflicht muss umgesetzt werden. IdR geschieht dies auch anlässlich der Erstellung des jeweiligen Wirtschaftsplans.

Das Formular konkretisiert die Pflicht, indem es für die ersten 5 Jahre eine Mindesthöhe der Erhaltungsrücklagenbildung vorschreibt, deren Einhaltung jeder Wohnungseigentümer gem. § 19 Abs. 2 Nr. 5 WEG verlangen kann. Die Bildung einer angemessenen Erhaltungsrücklage ab Beginn der werdenden Gemeinschaft ist schon deshalb zu gewährleisten, weil es sich um einen Altbau handelt, der vom teilenden Eigentümer nur „grundsaniert“ ist (vgl. § 10 des Formulars), sodass schon zumindest mittelfristig Erhaltungsbedarf entstehen wird.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Dies gilt in Form der §§ 3 u. 8 WEG, § 9a Abs. 1 S. 2 WEG.

40. → Form. D.II.2 Anm. 47, 48.

41. → Form. D.II.2 Anm. 49.

42. → Form. D.II.2 Anm. 50.

Hinsichtlich der Einheit Nr. 13 war klarzustellen, dass die auf diese Einheit entfallende Stimmkraft nach ihrem Ausbau unverändert bleibt. Es ändert sich ja nichts an den Miteigentumsanteilen.

43. → Form. D.II.3 Anm. 23.

44. Das Formular geht zunächst davon aus, dass zusammen mit der Teilungserklärung und der GO auch der so genannte Renovierungskatalog beurkundet wird. Dies zu tun, ist wegen § 13a BeurkG zu empfehlen (→ Form. A.II.5). Das Formular informiert zusätzlich darüber, dass demnach ein nicht unerheblicher Instandsetzungsbedarf auf die Wohnungseigentümer zukommt.

45. Das Formular erweitert den Erhaltungsbegriff, und zwar über die von Literatur und Rspr. entwickelte „modernisierende Instandsetzung“ hinaus. Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung bedeutet an sich Erhaltung des bestehenden, bzw. Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen ordnungsmäßigen Zustands (Bay-

D.II.4 II. Beispiele für typische Gemeinschaftsordnungen (Geschosswohnungsbau)

OblG NJW-RR 1996, 1101; OLG Köln NZM 2000, 1019). Zur Instandsetzung gehört aber auch eine sinnvolle Modernisierung, die die Vorteile neuer technischer Entwicklungen nutzt. Dabei spielen bestimmte Gesichtspunkte eine Rolle. Wie ist es um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes überhaupt bestellt? Wie ist das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg (Amortisation)? Wie hoch sind die künftigen laufenden Kosten? Ist der Energiebedarf langfristig gesichert? Wie ist es um die Umweltverträglichkeit bestellt? Hat sich die geplante Modernisierung bereits bewährt und durchgesetzt? Anhaltspunkt ist dabei zusammengefasst die Frage, ob ein verantwortungsbewusster Hauseigentümer vernünftigerweise ebenso handeln würde (vgl. hierzu iE Müller Wohnungseigentum 5. Teil Rn. 302; Gottschalg NZM 2001, 729 ff.; OLG Hamburg ZMR 2005, 803 – Anschluss an Fernwärme; OLG Hamm ZMR 2007, 131 – Wärmedämmverbundsystem; OLG Köln ZMR 1998, 49; BayObLG WE 1992, 50 – Austausch Holzfenster gegen Kunststofffenster; BayObLG NZM 1998, 339; KG WE 1989, 136 – Pult- oder Satteldach statt Flachdach; BayObLG ZMR 2004, 607; OLG Celle NZM 2002, 76; FGPrax 2005, 108; OLG Düsseldorf NZM 2000, 554; OLG München ZMR 2006, 82; s.a. Hügel/Elzer WEG § 22 Rn. 110 aF: „ABC“ modernisierender Instandsetzung).

Das Formular geht nun insofern über den Rahmen der modernisierenden Instandsetzung hinaus, als es darauf verzichtet, dass neue technische Entwicklungen bereits anerkannt und erprobt sein müssen (Kriterium der allgemein anerkannten Regeln der Technik), und dass sich die durch die Modernisierung entstehenden höheren Kosten erst mittelfristig amortisiert haben müssen (vgl. KG ZMR 1996, 282: Amortisation erst nach 20 Jahren).

46. Vermehrt gehen Gemeinschaften dazu über, mittel- oder gar langfristige Sanierungskonzepte aufzustellen, die erst in einigen Jahren und dann für mehrere Jahre einen hohen Finanzierungsbedarf auslösen. Dabei spielen Betonsanierungen und Wärmedämmmaßnahmen eine hervorgehobene Rolle. Das Dach könnte beispielsweise kurzfristig und vorbeugend mit geringerem Aufwand instandgesetzt werden, ohne dass schon akuter Handlungsbedarf besteht. Diese isolierte Betrachtungsweise ist jedoch technisch nicht vertretbar. Mittelfristig ist auch die Fassade in Angriff zu nehmen. Im Ergebnis steht eines Tages die ganze Gebäudehülle zur Sanierung an (vgl. OLG Hamm ZMR 2007, 131: Gleichzeitige Dämmung der Kellerdecken im Zuge der Fassadensanierung). Dies macht eine auf Zeit angelegte substantielle Planung sinnvoll. Das Formular leistet einen Beitrag zur Finanzierungssicherheit, ohne dass die Gemeinschaft, wenn sie Sonderfonds bildet, durch aufwendige Beschlussanfechtungsstreitigkeiten aufgerieben wird. Das Formular verbietet es einem Wohnungseigentümer, die Beschlussanfechtung damit zu begründen, die Sanierung finde ja erst in einigen Jahren statt, mithin sollten die Wohnungseigentümer, die dann Mitglieder der Gemeinschaft seien, für die entstehenden Kosten aufkommen, soweit nicht die Erhaltungsrücklage herangezogen werden könne.

47. → Form. D.II.2 Anm. 58.

48. → Form. D.II.2 Anm. 59–63.

49. → Form. D.II.2 Anm. 64–69.

50. → Form. D.II.2 Anm. 75.

III. Kleine Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit Garten und oberirdischen Garagen im reinen Wohngebiet

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG und, soweit dieses keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften über die Gemeinschaft gem. §§ 741 ff. BGB.^{1, 2}

Gem. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG wird in Ergänzung und Abweichung hiervon als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

§ 1 Zweckbestimmung

- (1) Die Wohnanlage hat ausschließlichen Wohncharakter.
- (2) Jede andere, als nicht Wohnzwecken dienende Nutzung bedarf der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Ein Mehrheitsbeschluss hierzu reicht nicht aus.³

§ 2 Sondernutzungsrechte und Gebrauchsregelung

(1) Den jeweiligen Eigentümern der im Aufteilungsplan mit den Nrn. 1 und 2 bezeichneten Erdgeschosswohnungen stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung der Terrassen- und Gartenflächen zu, die in dem als Anlage dieser Urkunde beigefügten Plan „Sondernutzung“ farblich schraffiert dargestellt und mit den Wohnungs-Nrn. 1 oder 2 gekennzeichnet sind.

Die beiden Sondernutzungsflächen werden also einerseits jeweils durch die Grundstücksgrenze und andererseits durch die gedachte Linie bestimmt, die im rechten Winkel zur Gebäudefassade den Verlauf der Wohnungstrennwand der beiden Wohnungen fortsetzt, und schließlich durch die Garagenanlage begrenzt.⁴

(a) Die jeweiligen Eigentümer sind zur Erhaltung und Verkehrssicherung des ihnen jeweils zugewiesenen Sondernutzungsbereichs auf eigene Kosten verpflichtet.⁵

(b) Die jeweiligen Eigentümer dürfen den Sondernutzungsbereich nur als Terrasse im Umfang, wie in der Anlage „Sondernutzung“ dargestellt, und als Ziergarten nutzen.

Abgesehen von der Anlage von Pflanzbeeten bedürfen jede Zusatzbepflanzung und die Vornahme baulicher Veränderungen (zB mit dem Boden festverankerte Spielgeräte, Geräte- und Gartenhaus) der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Dies gilt insbesondere auch für eine Einzäunung oder Grenzbeplanzung.⁶

(c) Den jeweiligen Eigentümern der im Aufteilungsplan mit den Nr. 1, 2, 3 und 4 bezeichneten Wohnungen stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung der in dem als Anlage beigefügten Plan „Sondernutzung“ mit den entsprechenden Nummern versehenen Garagen²⁶ mit allen ihren Gebäudebestandteilen einschließlich der Grundstücksfläche zu, auf der die jeweilige Garage steht.⁷

(d) Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind zur Erhaltung und Verkehrssicherung ihrer Garage auf eigene Kosten verpflichtet.⁸

(e) In den Garagen dürfen nur Kraftfahrzeuge und Fahrräder abgestellt werden. Insbesondere das Lagern von brennbaren Materialien und Flüssigstoffen ist untersagt.⁹

(f) Jeder Wohnungseigentümer darf nur den seiner Garage unmittelbar vorgelagerten Vorplatz nutzen. Zulässig ist ein Überqueren des Vorplatzes der jeweils benachbarten Garage, soweit dies zum Erreichen oder Verlassen der jeweils eigenen Garage notwendig ist.

(g) Die Wohnungseigentümer dürfen ihre Kraftfahrzeuge auf dem ihrer Garage vorgelagerten Vorplatz nur zum Be- und Entladen abstellen. Ein Parken ist nicht gestattet.¹⁰

(h) Alle Wohnungseigentümer sind zur Erhaltung und Verkehrssicherung aller Garagenvorplätze gemeinsam verpflichtet.¹¹

§ 3 Veräußerung von Wohnungseigentum

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Wohnungseigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht für die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer und nicht für die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.¹²

(2) Fehlt ein Verwalter, ist das Wohnungseigentum frei veräußerlich.¹³

(3) → Form. D.II.2 § 4 Ziff. 3.¹⁴

(4) → Form. D.II.2 § 4 Ziff. 4.¹⁵

(5) → Form. D.II.2 § 4 Ziff. 5.¹⁶

§ 4 Kosten- und Lastentragung

(1) → Form. D.II.3 § 5 Ziff. 1.¹⁷

(2) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden in vollem Umfang nach Verbrauch verteilt.¹⁸

(3) Im Übrigen gilt für die Verteilung gemeinschaftlicher Lasten und Kosten die Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG.¹⁹

§ 5 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung

(1) Der Verwalter erstellt den Wirtschaftsplan. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten. Eine Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ist möglich, aber nicht erforderlich, § 28 Abs. 1 u. § 28 Abs. 2 WEG.²⁰

(2) Die vom Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres aufzustellende und den Wohnungseigentümern zu übersendende Jahresgesamtabrechnung einschließlich der den einzelnen Wohnungseigentümern zuzusendenden Einzelabrechnungen (§ 28 Abs. 2 WEG) gelten als von allen Wohnungseigentümern genehmigt, wenn keiner von ihnen dem Verwalter gegenüber, binnen eines Monats beim Verwalter eingehend, gerechnet ab Absendung durch den Verwalter, schriftlich erklärt, mit der Genehmigungsfiktion nicht einverstanden zu sein.

Gibt auch nur ein Wohnungseigentümer diese Erklärung form- und fristgerecht ab, hat der Verwalter eine Eigentümerversammlung einzuberufen, in der die Wohnungseigentümer sodann über die Jahresabrechnung beschließen können.

(3) Fehlt ein Verwalter, hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie Beschlussfassung hierüber.²¹

§ 6 Eigentümerversammlung

(1) Fehlt ein Verwalter, ist jeder Wohnungseigentümer befugt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. § 24 Abs. 1 WEG wird insoweit abbedungen.²²

(2) Auf jede Wohnung entfällt 1 Stimme. § 25 Abs. 2 S. 1 wird insoweit abbedungen.^{23, 24}

§ 7 Wiederaufbau

→ Form. D.II.2 § 12.²⁵

Anmerkungen

1. Die aus EG und OG bestehende Wohnanlage verfügt nur über 4 in etwa gleich große Wohnungen mit annähernd gleichen Miteigentumsanteilen und 4 Garagen. In der näheren Umgebung finden sich nur vergleichbare Wohnanlagen, Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser.

2. → Form. D.II.2 Anm. 2.

3. Die Zweckbestimmung „ausschließlicher Wohncharakter“ (→ Form. D.II.1 Anm. 3) verträgt bei einer so kleinen Wohnanlage in einer reinen Wohngegend eine andere Nutzung nur, wenn alle Wohnungseigentümer damit einverstanden sind, dass ein Mehrheitsbeschluss nicht ausreicht.

4. → Form. D.II.2 Anm. 9, 10.

Das Formular geht davon aus, dass beide Sondernutzungsflächen den gesamten Garten einnehmen und es – abgesehen von den Garagen und der Grundstücksgrenze – keine sichtbare Abgrenzung gibt. Die Großräumigkeit des Gartens soll nicht etwa durch einen Zaun oder eine Hecke verloren gehen. Die textliche Grenzdefinition genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz.

5. → Form. D.II.2 Anm. 11.

6. → Form. D.II.2 Anm. 12.

Hier besteht jedoch die Besonderheit, dass wegen des – unterstellt – Komfortcharakters der Wohnanlage die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht mittels Mehrheitsbeschlusses erreicht werden kann, es sei denn, ein solcher Zustimmungsbeschluss würde bestandskräftig.

7. An den im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagen werden Sondernutzungsrechte begründet, die sich nicht auf die jeweilige Stellplatzfläche in der Garage beschränken, sondern sich auf alle Garagenbestandteile und die betroffenen Grundstücksflächen erstrecken (OLG Hamburg ZMR 2003, 445), was im Hinblick auf § 2 Ziff. 2 lit. a des Formulars eine entscheidende Konsequenz hat. Der Berechtigte ist für die Erhaltung sowie Verkehrssicherung „seiner“ Garage alleine verantwortlich.

Möglich wäre auch, jede einzelne Garage zum Bestandteil des Sondereigentums an einer Wohnung zu machen (in Wohnungseigentum eingegliedertes Teileigentum) oder an jeder Garage ein selbstständiges Teileigentum entstehen zu lassen. Letzteres ermöglichte das „Eindringen“ Außenstehender. Die Eingliederung in die Wohnung verhinderte, dass ein Miteigentümer eine zweite Garage erhält, während ein anderer Miteigentümer keinen Garagenbedarf hat.

Die Eingliederung in die Wohnung würde den nachträglichen Hinzuwerb einer Garage durch einen Wohnungseigentümer erschweren, weil damit in den dinglichen Gründungsakt

eingegriffen würde. Die Übertragung von Sondernutzungsrechten gestaltet sich rechtlich einfacher und löst geringere Kosten aus.

Die Begründung von Sondernutzungsrechten verhindert das Eindringen Außenstehender.

8. → Form. D.II.2 Anm. 11.

9. Diese Regelung entspricht dem Sicherheitsbedürfnis der Wohnungseigentümer.

10. Das Formular unterscheidet zwischen Sondernutzungsrechten – die nach BGH (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500) nicht durch eine Gebrauchsregelung gem. § 15 Abs. 1 WEG aF entstehen – und Gebrauchsregelungen.

Für die Garagenvorplätze sind aus Gründen der Praktikabilität keine Sondernutzungsrechte begründet. Eine in jeder Hinsicht getrennte Alleinnutzung durch die einzelnen Wohnungseigentümer ist nicht möglich. Die Vorplätze bleiben in Grenzen gemeinschaftlich zu nutzende Gemeinschaftsfläche. Die Vorplätze sollen nicht Parkfläche werden.

11. Diese Regelung ist zumindest aus Klarstellungsgründen sinnvoll, anderenfalls die Eigentümer der irrigen Annahme sein könnten, jeder von ihnen sei nur für „seinen“ Vorplatz verantwortlich.

Zudem macht nur eine gemeinschaftlich organisierte Verkehrssicherung (Reinigung, Schneeräumen, Streuen) einen Sinn.

12. Ausnahmsweise sieht das Formular eine Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG vor.

In einer so kleinen Wohnanlage besteht ein gesteigertes Interesse an der passenden Bewohnerstruktur. Die Wohnungseigentümer können jedoch durch Mehrheitsbeschluss diese Veräußerungsbeschränkung aufheben, § 12 Abs. 4 WEG.

Die im Formular erstgenannte Einschränkung ist sinnvoll, weil anderenfalls auch die Erstveräußerung erfasst würde (BGH NJW 1991, 1613), sofern sie nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt.

Veräußerungen, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgen, von der Veräußerungsbeschränkung auszunehmen, erhöht die Kreditfähigkeit der Wohnungseigentumsrechte.

13. Kleine Wohnanlagen haben oftmals keinen Verwalter. Für diesen Fall muss die Veräußerungsbeschränkung entfallen, anderenfalls der Vollzug des Veräußerungsvertrags mit Schadensfolgen gehindert wäre. Das Grundbuchamt würde nämlich trotz Fehlen eines Verwalters die Verwalterzustimmung verlangen und damit letztendlich eine Verwalterbestellung notwendig machen. Möglich wäre auch, bei Fehlen eines Verwalters die Zustimmungsbefugnis auf die übrigen Wohnungseigentümer zu übertragen.

14. → Form. D.II.2 Anm. 17.

15. → Form. D.II.2 Anm. 18.

16. → Form. D.II.2 Anm. 19.

17. → Form. D.II.3 Anm. 14.

18. Die Bestimmung steht im Einklang mit § 10 HeizKVO. Sie ist vorliegend sinnvoll, weil Heiz- und Warmwasserenergie nur in den 4 Wohnungen bezogen werden.

19. → Form. D.II.3 Anm. 15.

20. § 28 Abs. 1 WEG ist abdingbar (BayObLGZ 1988, 287; OLG Frankfurt a.M. OLGZ 1986, 45; OLG Hamm OLGZ 1982, 20; KG OLGZ 1990, 437). In kleinen Gemeinschaften finden oftmals keine Eigentümerversammlungen statt. Dort ist es aus-

reichend, wenn der Verwalter den Wirtschaftsplan aufstellt und danach das Hausgeld abrufte. Da der Wirtschaftsplan nur vorläufigen Charakter hat, besteht auch kein schutzwürdiges Bedürfnis nach Beschlussfassung.

Das Formular eröffnet jedoch gleichwohl die Möglichkeit, den Wirtschaftsplan zu beschließen.

21. Klauseln über Abrechnungsgenehmigungsfiktionen sind grundsätzlich zulässig (OLG München ZMR 2009, 137 ff; BayObLGZ 1988, 287; OLG Hamm OLGZ 1982, 20; OLG Frankfurt OLGZ 1986, 45; s. aber auch BayObLG DNotZ 1989, 428 zu den Schranken der Zulässigkeit derartiger Klauseln; aA KG ZMR 1990, 428; KG NJW-RR 1991, 1042; Jennißen Verwalterabrechnung Rn. 536 f: § 28 Abs. 5 ist zwingend).

Weil eine Jahresabrechnung jedoch für das Wirtschaftsjahr endgültigen Charakter hat, muss schon der – nicht zu begründende – Widerspruch eines Wohnungseigentümers ausreichen, um § 28 Abs. 1 WEG wieder in Kraft zu setzen (Genehmigung durch Eigentümerbeschluss).

Fehlt ein Verwalter, müssen die Wohnungseigentümer ihr Finanzwesen eigenständig regeln.

22. Der Verwalter hat die Einberufungsbefugnis, § 24 Abs. 1 WEG. Auch wenn er fehlt – und kein Verwaltungsbeirat bestellt ist –, ist kein Wohnungseigentümer kraft Gesetzes an dessen Stelle zur Einberufung berechtigt. Der einzelne Wohnungseigentümer hätte nicht mehr die Möglichkeit, sich auf Antrag durch den Richter zur Einberufung ermächtigen zu lassen, analog § 37 Abs. 2 BGB (s.a. OLG Zweibrücken ZWE 2010, 464). Es kann hier dahingestellt bleiben, ob unter dem Dach der ZPO ein Ermächtigungsantrag überhaupt noch zulässig ist.

§ 24 Abs. 1 WEG ist abdingbar (BayObLG MDR 1982, 323).

Das Formular sieht daher das Einberufungsrecht eines Wohnungseigentümers vor, weil vorhersehbar oftmals ein Verwalter fehlen dürfte.

23. § 25 Abs. 2 S. 1 WEG ist abdingbar (BayObLG WE 1990, 111; BayObLG WE 1991, 83; KG WE 1994, 370). Da die Wohnungen annähernd gleichwertig sind, empfiehlt sich das Objektprinzip.

24. Diese Bestimmung ist eine Ergänzung zu § 6 Abs. 1 dieser GO für den Fall des Fehlens eines Verwalters. In kleinen Wohnanlagen sollte nicht auf die gesetzliche Bestimmung zur Beschlussfähigkeit verzichtet werden (§ 25 Abs. 3 WEG). Jede Eigentümerversammlung ist nunmehr beschlussfähig.

25. → Form. D.II.2 Anm. 58. § 15 Abs. 1 WEG, zusätzlich oder alternativ wäre an eine Lösung gem. § 3 Abs. 1 u. 2 WEG zu denken (außerhalb des Gebäudes liegende Flächen).

26. Die Gesetzesnovelle zum 1.12.2020 ermöglicht es auch, dass an jeder Garage ein eigenständiges Teileigentum begründet wird, das die Verkehrsfähigkeit der Garagen erhöht, wenn man dies wollte (§ 3 Abs. 3 WEG). Maßangaben im Aufteilungsplan wären notwendig.

IV. Reihenhaut: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenhautanlage mit jeweils eigener Infrastruktur

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG und, soweit dieses keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften über die Gemeinschaft gem. §§ 741 ff. BGB.

Gem. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG wird in Ergänzung und Abweichung hiervon als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

§ 1 Grundsätze

(1) Das gemeinschaftliche Grundstück ist wegen der gemeinschaftlichen zentralen Heizanlage, der sonstigen gemeinschaftlichen technischen Infrastruktur und der Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht in einzelne selbstständige Grundstücke geteilt.¹

(2) Aus diesem Grunde erhält jeder Wohnungseigentümer nach dieser Gemeinschaftsordnung, soweit dies rechtlich möglich und nach den Gegebenheiten sinnvoll ist – abgesehen von der zentralen Heizanlage und von der genannten gemeinschaftlichen technischen Infrastruktur – weitgehend alle Rechte, die er hätte, wenn er Alleineigentümer „seines“ Reihenhautgrundstücks wäre.² Entsprechendes gilt für die jeweiligen wechselseitigen Pflichten, die sich bei Realteilung aus dem Nachbarschaftsverhältnis ergeben hätten.³

§ 2 Sondernutzungsrechte und bauliche Veränderungen

(1) Dem jeweiligen Eigentümer eines Reihenhauses stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung der gesamten Grundstücksfläche zu, auf der das Reihenhaut steht, und die das Reihenhaut umgibt, und wie sie in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan 1 : 1000 farblich gekennzeichnet und dem jeweiligen Reihenhaut zugeordnet ist.⁴

Das Sondernutzungsrecht erstreckt sich darüber hinaus auf alle Gebäudebestandteile eines Reihenhauses, soweit sie nicht im Sondereigentum stehen, und alle sonstigen etwaigen auf dem jeweiligen Reihenhautgrundstück befindlichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, die nur der Ver- und Entsorgung eines Reihenhauses dienen.

Dies gilt nicht für den im Reihenhaut Nr. 1 befindlichen Heizraum, den benachbarten Tankraum, den dortigen Technikraum und darüber hinaus nicht für alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Grundstück, die nicht nur der Ver- und Entsorgung eines Reihenhauses dienen. Diese Räume und Einrichtungen sind gemeinschaftlich genutztes Gemeinschaftseigentum.⁵

(2) Jeder Eigentümer eines Reihenhauses hat das Betreten seines Sondereigentums durch Personen zu dulden, soweit dies in Ausführung eines gemeinschaftlichen Auftrags oder im Falle der Notgeschäftsführung im Auftrage eines Miteigentümers zur Erhaltung gemeinschaftlichen Eigentums notwendig ist, an dem kein Sondernutzungsrecht besteht.⁶

(3) Der jeweilige Reihenhauseigentümer hat im Umfange des Sondernutzungsrechts die Pflicht zur Erhaltung und Verkehrssicherung auf eigene Kosten.⁷