

# W·I·R

**Die Gemeinschaftsordnung:  
Auslegung unklarer Regelungen -  
wie handelt der Verwalter richtig?**

**Cathrin Fuhrländer**

20.09.2022

# Überblick

- Die Gemeinschaftsordnung und deren Vereinbarungen
- Auslegung unklarer Regelungen
- Auslegung von Altvereinbarungen
- Öffnungsklauseln vs. neue Beschlusskompetenzen des WEMoG

# Die Gemeinschaftsordnung

- Regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander
- Enthält in der Regel abweichende und individuelle Vereinbarungen gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG über
  - Stimmrecht
  - Kostenverteilung
  - Verwaltungskompetenzen
  - Sondernutzungsrechte
- Bindet jeden Sondereigentümer automatisch mit Eintritt in die Gemeinschaft

# Die Auslegung

- Regelungen der Gemeinschaftsordnung sind auslegungsfähig
- Objektiv – normative Auslegung:
- Die Auslegung hat auf den Wortlaut und den objektiven Sinn der im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums eingetragenen Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt, (BGH v. 16.11.12 – V ZR 9/12)
- Äußere Umstände (Wille des Bauträgers, Absicht des Notars) sind in der Regel nicht einzubeziehen
- „wie würde ein unbefangener Dritter“ die Regelung verstehen

# Die Auslegung

## Grundsatz:

- Eine Regelung muss klar und eindeutig sein und ist im Zweifel eng auszulegen.  
Im Zweifel verbleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit  
(BGH v. 02.03.12 – V ZR 174/11)
- Eine Beschlussfassung zur Auslegung einer Regelung ist nicht möglich  
(LG München I v. 13.2.12 – 1 S 8790/11)

# Die Auslegung

Fall:

In der Gemeinschaftsordnung findet sich folgender Passus:

„§ 3:

Zum Sondereigentum gehören ferner:

Die Türen der Zwischenwände innerhalb der Sondereigentumsräume, auch die Türen zum Treppenhaus...”

Die Wohnungseingangstür muss ausgetauscht werden.

Wer ist zuständig?

# Die Auslegung

BGH v. 25.10.13 – V ZR 212/12; 26.10.12 – V ZR 57/12:

- Keine sachenrechtliche Zuordnung eines Bauteils über die Gemeinschaftsordnung zum Sondereigentum
  - § 5 Abs. 3 WEG gibt nur die Möglichkeit, dass Gebäudebestandteile die Sondereigentum sind, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören sollen (z. B. Oberbodenbelag des Balkons)
  - Nicht umgekehrt
- Daher: Kein Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen
- Was Sondereigentum ist, bestimmt nicht die Gemeinschaftsordnung, sondern § 5 WEG

# Die Auslegung

Fall:

In der Gemeinschaftsordnung heißt es in § 12:

„Der Eigentümer der jeweiligen Wohnung ist verantwortlich für:  
...die Behebung von Glasschäden und die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen; soweit dabei die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar; daher ist die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden Sache der Gemeinschaft...“

Das Fenster des A muss getauscht werden.

Wer ist zuständig?



# Die Auslegung

BGH v. 02.03.12 – V ZR 174/11:

- Übertragung der Instandsetzungspflicht auf den Sondereigentümer ebenso möglich, wie Kostenauflegung
- Klare, eindeutige Regelungen
- Konkrete Benennung der Bauteile und Pflichten
- Wird der Außenanstrich ausgenommen, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft
- Gesetzliche Zuständigkeit bei unklaren Regelungen

# Die Auslegung

Fall:

Folgende Regelung ist in der Gemeinschaftsordnung enthalten:

„§ 5.2: Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instand zu setzen und instand zu halten.“

Der Balkon ist defekt. Eigentümer E fordert den Verwalter auf, was zu tun.

Muss er?



# Die Auslegung

BGH v. 16.11.12 – V ZR 9/12:

- Klare und eindeutige Zuweisung des „gesamten“ Balkons
- Keine Differenzierung zw. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum
- Regelung stellt auf den ausschließlichen Gebrauch ab



# Die Auslegung

Fall:

In der Gemeinschaftsordnung ist folgende Regelung vereinbart:

§ 7 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten der im Bereich seines Sondereigentums sich befindlichen Fenster, Fensterläden und Abschlusstüren.

Wer muss den Austausch der Fenster zahlen?



# Die Auslegung

- Konkrete Benennung der Bauteile
- Problem: Begrifflichkeiten Instandhaltung/Instandsetzung
  - Instandhaltung: kleinere Reparatur/Wartung
  - Instandsetzung: umfasst auch den Austausch des Bauteils
  - Begriff der Unterhaltung ist als Oberbegriff für Instandhaltung und Instandsetzung zu verstehen (BGH v. 22.3.2019 – V ZR 145/18)
- Zweifel führen zur gesetzlichen Zuständigkeit, daher § 16 Abs. 2 WEG

## Tipp:

- Beschlussfassung über Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit!

# Die Auslegung

Fall:

Die WEG Glückstr. besteht aus einem Wohnhaus mit einer unmittelbar unter dem Wohnhaus liegenden Tiefgarage als einheitliches Gebäudekomplex.

In der Gemeinschaftsordnung wurde die UG Haus und die UG TG gebildet, die weitestgehend als selbständige Gemeinschaften verwaltet werden sollen, nebst eigener Beschlusskompetenz für Angelegenheiten, die nur die jeweiligen UG betreffen, eigener Kostentragung und Bildung von eigenständigen Rücklagen. In der Tiefgarage werden Mängel festgestellt, die auch das Fundament des Wohnhauses betreffen.

Wer beschließt über die Maßnahme und wer trägt die Kosten?

# Die Auslegung

BGH v. 12.11.2021 – V ZR 204/20

- In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament des Wohnhauses dient.
- Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaft sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung der Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament des Wohngebäudes bilden.

# Die Auslegung von Altvereinbarungen

## Fall

In der Gemeinschaftsordnung der WEG Glückstr. Wird geregelt, dass die Versammlung mit einer Frist von einem Monat einzuladen ist.

Verwalter V lädt mit einer Frist von drei Wochen zum 15.09.2022 zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung ein.

Eigentümer E kündigt direkt beim Verwalter an, alle Beschlüsse anzufechten, da die Ladungsfrist nicht gewahrt sei.

V verweist lächelnd auf § 24 Abs. 4 S. 2 WEG und lehnt sich entspannt zurück.

Zu Recht?



# Die Auslegung von Altvereinbarungen

## § 47 WEG

1Vereinbarungen, die vor dem 01.Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. 2Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

- Grundsätzlich soll das neue Gesetz gelten, § 47 S. 2 WEG
- Anderes gilt, wenn der Vereinbarung ein anderer Wille zu entnehmen ist
  - sog. Versteinerungswille (AG Hamburg St. Georg v. 28.05.2021 – 980a C 1/21)
- Immer eine Frage des Einzelfalls und schwer pauschal zu beantworten

# Die Auslegung von Altvereinbarungen

## Prüfung:

1. Liegt eine Vereinbarung vor, die bereits eine Abweichung zu den gesetzlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Fassung der Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) darstellt?
2. In welche Richtung weicht die Vereinbarung von dem damals geltenden Recht ab?
  - Erleichterung (z. B. bauliche Veränderungen mit einer Mehrheit von 2/3 der Stimmen)
  - Strengere Anforderungen (z. B. Beschlussfähigkeit erst bei 2/3 der Stimmen)

## Lösung:

- Erleichterungen = neues Gesetz gilt
- Strengere Anforderungen = Vereinbarung gilt

# Die Grundlagenurkunde

Fall:

Die WEG Glückstr. ist über eine Grundlagenurkunde mit anderen Wohnungseigentümergeinschaften verbunden. In dieser Urkunde ist geregelt, dass die Hecken auf dem gesamten Areal nicht höher als 1,20 m sein dürfen.

Die Eigentümer der WEG Glückstr. lassen ihre Hecken wachsen und werden von Eigentümer E auf Einhaltung in Anspruch genommen. Sie fassen daher einen Beschluss, dass die Hecken jetzt auf 1,80 m wachsen dürfen.

E ficht an.

Hat er Erfolg?



# Die Grundlagenurkunde

LG Köln v. 11.03.2021 – 29 S 147/20

- Regelungen in der Grundlagenurkunde binden alle Eigentümer verbindlich.
- Abweichende Beschlussfassungen einzelner Gemeinschaften von den Vorgaben der Grundlagenurkunde sind nicht zulässig und begründen einen Beseitigungsanspruch der übrigen Eigentümer der anderen Gemeinschaften



# Die Öffnungsklausel

Fall:

In der Teilungserklärung der WEG ist ausdrücklich geregelt, dass die Wohnungen auch kurzzeitig (bspw. an Feriengäste) vermietet werden dürfen. Eine Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75% aller Miteigentümer geändert werden kann.

Die Eigentümer beschließen, die Vermietung an Feriengäste zukünftig zu verbieten.

E ist erzürnt und ficht den Beschluss an.

Zu Recht?

# Die Öffnungsklausel

- Änderung der Teilungserklärung nur über Vereinbarung aller Eigentümer möglich, § 10 Abs. 3 WEG
- Ggf. Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger erforderlich
  - z. B: Begründung oder Änderung von Sondernutzungsrechten
- Notarielle Beglaubigung zur Eintragung in das Grundbuch für die Wirkung gegenüber Sondernachfolger, § 10 Abs. 3 S. 1 WEG
- Öffnungsklauseln stellen Vereinbarungen dar, wonach Änderung einzelner oder aller Regelungen der Gemeinschaftsordnung im Wege der Beschlussfassung möglich sind
  - In der Regel vereinfachte Mehrheiten



# Die Öffnungsklausel

BGH v. 10.10.14 – V ZR 315/13

- Öffnungsklausel legitimiert zukünftige Mehrheitsentscheidungen, ohne sie materiell zu rechtfertigen
- Greift ein Beschluss in den Kernbereich des Wohnungseigentumsrecht ein, ist er bis zur Zustimmung des betroffenen Eigentümers schwebend unwirksam

# Die Öffnungsklausel

BGH v. 12.04.2019 – V ZR 112/18

- Die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen kann auf Grundlage einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden.
- Die Zweckbestimmung der Sondereigentumseinheit stelle eine fundamentale inhaltliche Schranke dar und sei damit ein „mehrheitsfestes“ Recht des Sondereigentümers.
- Ein Vermietungsverbot greife in diese mehrheitsfesten Rechte des Sondereigentümers ein, so dass ein Beschluss ohne Zustimmung aller Eigentümer nicht rechtmäßig sein kann



# Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel

## § 10 Abs. 3 WEG

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften des Gesetzes regeln, die Änderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

# Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel

- Eintragung der Beschlüsse, die aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden
  - Nur so tritt eine Bindung der Sonderrechtsnachfolger ein
- Nicht solche Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklausel (Beschlusskompetenz aus dem Gesetz, wie etwa Kostenverteilung nach § 16 WEG) gefasst wurden
- Eintragung erfolgt nach § 7 Abs. 2 WEG aufgrund des Protokolls mit öffentlich beglaubigten Unterschriften; antragsberechtigt ist die WEG, vertreten durch den Verwalter
- Anwendungsbereich zukünftig gering, da gesetzliche Beschlusskompetenzen gestärkt

# Neues zum zertifizierten Verwalter

## Problem:

- Die IHKs bieten erst jetzt und teilweise erst für das 4. Quartal Prüfung an
- Das BMJ soll daher bereits mitgeteilt haben, dass die in § 48 Abs. 4 WEG genannten Frist um ein Jahr verlängert wird,
  - **Neue Frist 01.12.2023**

---

**Good luck!**

