

Teilungserklärung

1 Teil A:

1.1 Aufteilung des Grundstücks und des Gebäudes

In Teil A (oder Teil I) der Teilungserklärung ist in der Regel die Aufteilung des Grundstücks und des Gebäudes erfasst. Das Eigentum an dem Grundstück und dem Gebäude wird in **Miteigentumsanteile** aufgeteilt. Die Miteigentumsanteile werden sodann mit bestimmten Einheiten des Sondereigentums verbunden. Die Teilungserklärung beschreibt das zugeordnete **Sondereigentum** und nimmt Bezug auf den Aufteilungsplan, welcher als Anlage der Teilungserklärung beigefügt ist. Der Aufteilungsplan ist auf diese Weise Bestandteil der Teilungserklärung.

Hinweis

Verkehrsfähigkeit der Anteile

Durch die Aufteilung des Grundstücks und des Gebäudes in Miteigentumsanteile, verbunden mit einem Sondereigentum, werden diese Anteile verkehrsfähig, d. h. sie können als Teil des Grundstücks bzw. des Gebäudes getrennt veräußert oder beliehen werden.

Teil B:

2.1 Gemeinschaftsordnung

In Teil B (oder Teil II) der Teilungserklärung wird das Verhältnis der Eigentümer untereinander geregelt. Manche **Gemeinschaftsordnungen** begnügen sich mit dem Hinweis auf die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Andere Gemeinschaftsordnungen ändern die abdingbaren Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (s: "**WEG-Vorschriften, abdingbare**") in großem Umfang ab bzw. ergänzen diese.

Die gesamte Teilungserklärung wird in das Grundbuch eingetragen. Sie ist als Vertrag unter den Wohnungseigentümern verbindlich. Ihre Abänderung ist grundsätzlich nur durch eine **Vereinbarung** möglich. Diese Abänderung ist gegenüber **Sonderrechtsnachfolgern** nur verbindlich, wenn auch sie in das Grundbuch eingetragen wird (§ 10 Abs. 2 WEG).

Hinweis

Öffnungsklauseln

Manche Teilungserklärungen enthalten in ihrem II. Teil eine Klausel, wonach bestimmte Regelungen in der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden können. Die aufgrund einer solchen Öffnungsklausel ergangenen Beschlüsse entsprechen jedoch nach herrschender Meinung nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn für die Änderung ein sachlicher Grund vorliegt und subjektiv keine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer entsteht (BGH, Beschluss v. 27.6.1985, VII ZB 21/84, BGHZ 95, 137; zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss; Staudinger-Kreuzer § 10 Rz. m.w.N.).

Es liegt im Interesse der Miteigentümer, dass in der Gemeinschaftsordnung Regelungen aufgenommen werden, welche die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erleichtern.

Praxis-Beispiel

Regelungen zur Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums

Regelungen zur Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums

1. Bevollmächtigung des Verwalters, Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
2. Gültigkeit des **Wirtschaftsplans** bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans.
3. Fälligkeit der Jahreshausgeldsumme, wenn ein Miteigentümer mit zwei Hausgeldbeiträgen in Verzug gerät.

Fehlen Regelungen dieser Art in der Gemeinschaftsordnung, werden sie oft durch entsprechende ORGA-Beschlüsse geschaffen. Diese sind aber nur wirksam, wenn die Gemeinschaft über eine entsprechende Beschlusskompetenz verfügt. Ist dies nicht der Fall, sind derartige ORGA-Beschlüsse seit der Entscheidung des BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/98 nichtig (s. " **ORGA-Beschluss**").

2.2 Sondernutzungsrechte

In Teil B (oder Teil II) der Teilungserklärung sind auch die **Sondernutzungsrechte** im Einzelnen geregelt. Solche können z. B. an Gärten, Terrassen und anderen Freiflächen bestehen. Sondernutzungsrechte sind mit einem Sondereigentum verbunden und stehen dessen Eigentümer zu. Sie können anderen Miteigentümern nicht jedoch außen stehenden Dritte übertragen werden (s. " **Sondernutzungsrecht**").