

Teilungserklärung – die „Bibel“ einer Wohnungseigentümer- gemeinschaft!

Erdberies & Wenningmann +
TFI Immobilienverwaltung Lothar Kregor
Münster, 15.02.2019



Wie entstehen WEGs?



- ✓ Vertragliche Einräumung
 - ✓ § 3 WEG
 - ✓ **MEHRERE** sind Grundstückseigt.
- ✓ Teilung
 - ✓ § 8 WEG
 - ✓ **EINER** ist Grundstückseigt.



Warum „Teilungserklärung“?



- ✓ **ERKLÄRUNG**
(durch Urkunde)
über die **TEILUNG**
eines Grundstücks
gegenüber dem
Grundbuchamt
(regelmäßig AG)



Was wird in der TE geregelt?



- ✓ ..?
- ✓ ..?
- ✓ ..?
- ✓ ..?
- ✓ ..?
- ✓ ..?



Gemeinschaftsordnung



- ✓ Anhang zur TE
- ✓ Katalog von **Vereinbarungen**
 - ✓ Voraussetzungen?
 - ✓ **Alle** stimmen zu
 - ✓ **Eintragung** im **Grundbuch**



Inhalt GO?



- ✓ Vom/das WEG ...
 - ✓ ... abweichende Regelungen
 - ✓ zB Abstimmungsprinzip, Instandhaltungskosten
 - ✓ ... ergänzende Regelungen
 - ✓ zB Sondernutzungsrechte, Vertretungsregelung



Achtung I: Unabdingbarkeit

- ✓ § 5 Abs. 2 WEG
 - ✓ Gewisse Gebäudeteile immer GE
- ✓ § 6 WEG
 - ✓ Unselbständigkeit SE
- ✓ § 11 WEG
 - ✓ Unauflöslichkeit der Gemeinschaft
- ✓ § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG
 - ✓ Zustimmungsverweigerung nur aus wichtigem Grund
- ✓ § 12 Abs. 4 S. 2 WEG
 - ✓ Aufhebung Veräußerungsbeschränkung möglich
- ✓ § 16 Abs. 5 WEG
 - ✓ Immer Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 + 4 WEG
- ✓ § 18 Abs. 1 WEG
 - ✓ Keine Einschränkung/kein Ausschluss für Entziehung Wohnungseigentum
- ✓ § 20 Abs. 2 WEG
 - ✓ Kein Ausschluss Verwalterbestellung möglich
- ✓ § 22 Abs. 2 S. 2 WEG
 - ✓ Immer Beschlusskompetenz für Modernisierung/Anpassung an den Stand der Technik
- ✓ § 23 Abs. 3 WEG
 - ✓ Bedingungen schriftlicher Umlaufbeschluss
- ✓ § 24 Abs. 2 WEG
 - ✓ (Verwalter-)Pflicht zur Einberufung Versammlung, wenn Minderheitenquorum
- ✓ § 26 Abs. 1 WEG
 - ✓ Bestellung/Abberufung Verwalter
- ✓ 27 Abs. 1 - 3 WEG
 - ✓ Aufgaben Verwalter



Bsp: Unabdingbare Vorschrift

§ 16 Abs. 3 WEG

- ✓ „Die Wohnungseigentümer können ... beschließen, dass die Betriebskosten ... nach einem anderen Maßstab verteilt werden, ...“

§ 16 Abs. 5 WEG

- ✓ Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer **nicht** eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.



Achtung II: Umdeutung



- ✓ fragliche Auslegung (= Interpretation) durch Richter/in
- ✓ zB AG Zweibrücken: jeder zahlt selbst, wenn Text TE/GO lautet: „Fenster sind Sondereigentum“



Wie GO-Regelungen ändern?



- ✓ 1. Möglichkeit
- ✓ Erfüllen der zwei Voraussetzungen für die Schaffung (und auch Änderung + Beseitigung!) einer Vereinbarung



Wie GO-Regelungen ändern?



- ✓ 2. Möglichkeit
- ✓ Wenn **Öffnungsklausel** vorhanden
 - ✓ Generelle (zur Änderung **aller** GO-Regelungen)
 - ✓ **Spezielle** (zur Änderung **bestimmter** GO-Regelungen)



Wie GO-Regelungen ändern?



- ✓ 3. Möglichkeit
- ✓ Im Rahmen einer gesetzlichen **„Öffnungsklausel“**
 - ✓ Siehe Beispiel zu § 16 Abs. 3 WEG



Mögliche Konfliktfälle



- Problem I
- ✓ (alte) TE/GO ungleich (neues) WEG
 - ✓ „Rosinentaktik“ anwenden (Bsp. Ladungsfrist, Abstimmungsquoren)



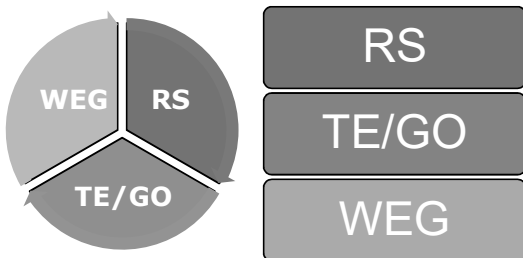
Mögliche Konfliktfälle



- Problem II
- ✓ (alte) TE/GO nennt (DM-)Kleinstbeträge
 - ✓ Rechtsprechung lässt Anpassung durch Beschluss zu (Bsp. Instandhaltungsrücklage, Verwaltervergütung)



Geltungsrangfolge



Tipp

Bei Deutung, Interpretation und Auslegung von Regelungen in der TE/GO betreten Sie ein Minenfeld; deshalb im Zweifel ...

- ✓ juristischen Rat einholen!
- ✓ Ihren (hoffentlich?) kompetenten **FACH-**Verwalter fragen!



Denn stets bedenken ...



Sie sind **intelligent**, wenn Sie wissen, dass Tomaten (botanisch gesehen) zum Obst gehören!

Sie sind **weise**, wenn Sie Tomaten trotzdem nicht in einen Obstsalat geben!



Anregungen gerne unter info@tcc-woldenga.de