



Unklare Regelungen in der Teilungserklärung -

Was will der Notar uns damit sagen?

RAin Cathrin Fuhrländer, Köln

Trugenberger Hausverwaltung, 07.11.2015

Teilungserklärung

- Was ist die Teilungserklärung und was regelt sie?
- Wie werden die Regelungen der Teilungserklärung ausgelegt?
- Änderungen der Teilungserklärung
 - Was kann die Öffnungsklausel?
 - Vereinbarung der Eigentümer

Was ist die Teilungserklärung

1. Teil: Aufteilungsplan
 - Voraussetzung für Anlegung einzelner Grundbuchblätter
 - Bestimmt Lage und Größe des Sondereigentums/
Gemeinschaftseigentums
 - Abgrenzung einer Einheiten durch Nummerierung der zu dieser gehörenden Räume
 - Keine Regelung der Nutzung einzelner Einheiten (z.B. Café)
BGH v. 16.11.12 – V ZR 246/11

Was ist die Teilungserklärung

2. Teil: Gemeinschaftsordnung

- Regelt das Verhältnis der Eigentümer untereinander
 - Kostentragung
 - Instandsetzungspflichten
 - Stimmrechte
 - Öffnungsklauseln

- Abweichende Vereinbarungen vom Gesetz möglich

Auslegung der Teilungserklärung

1. Grundsatz der Auslegung

- Die Auslegung von Willenserklärungen erfolgt nach §§ 133, 157 BGB und richtet sich an den Empfängerhorizont. Es ist auf den wirklichen Willen und die objektive Erklärungsbedeutung, soweit sie sich dem hinreichend verständigen Empfänger erschließen kann, abzustellen (BGH v. 07.12.06 – VII ZR 166/05)
- Primär: Wortlaut und Zweck der Erklärung

Auslegung der Teilungserklärung

2. Objektiv-normative Auslegung im WEG

- 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 sind in der Regel nicht einzubeziehen

Auslegung der Teilungserklärung

Auslegung der Teilungserklärung:

- 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)

Auslegung der Teilungserklärung

„§ 3:

Zum Sondereigentum gehören ferner:

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

- BGH v. 25.10.13 – V ZR 212/12; 26.10.12 – V ZR 57/12:
 - Keine sachenrechtliche Zuordnung über die TE
 - Kein Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen
 - Was Sondereigentum ist, bestimmt nicht die TE, sondern § 5 WEG

Auslegung der Teilungserklärung

*„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...“*

Auslegung der Teilungserklärung

- 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

Auslegung der Teilungserklärung

Ist die Zuweisung von Bauteilen zum Sondereigentum dinglich unwirksam, kann die gem. § 140 BGB gebotene Umdeutung für Bauteile im räumlichen Bereich des Sondereigentums (hier: Fenster- und Türelemente) ergeben, dass für sie die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf eigene Kosten bei den jeweiligen Wohnungseigentümern liegen soll.

OLG Karlsruhe v. 7.7.2010 - 11 WX 115/08

Auslegung der Teilungserklärung

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

- 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

Auslegung der Teilungserklärung

„§ 7 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

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

Wer trägt die Kosten des Austausches der Fenster?

- Konkrete Benennung der Bauteile
- Begrifflichkeiten Instandhaltung/Instandsetzung
- Zweifel führen zur gesetzlichen Zuständigkeit, § 16 Abs. 2

Auslegung der Teilungserklärung

„§ 9 Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend sind. Das Stimmrecht erfolgt nach Miteigentumsanteilen. Der Verwalter kann nach Bedarf nach Einheiten abstimmen, wenn nicht ein Eigentümer vor oder unmittelbar nach Beschlussfassung eine Abstimmung nach Miteigentumsanteilen begehrt.“

Wie ist abzustimmen?

Änderung der Teilungserklärung

- Grundsatz
 - Änderung der Teilungserklärung nur über Vereinbarung aller Eigentümer möglich, § 10 WEG
 - Ggf. Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger erforderlich
 - Notarielle Beglaubigung zur Eintragung in das Grundbuch = Wirkung für Sonderrechtsnachfolger

- Ausnahme: Öffnungsklausel
 - Vereinbarung zur Änderung einzelner oder aller Regelungen der Gemeinschaftsordnung im Wege der Beschlussfassung
 - In der Regel vereinfachte Mehrheiten

Änderung der Teilungserklärung

➤ Änderung einzelner Regelungen

"Soweit nicht in dieser Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, bemisst sich der auf jeden Wohnungs- und Teileigentümer entfallende Anteil an den im vorstehenden Absatz bezeichneten Kosten nach dem Verhältnis der im Grundbuch einzutragenden Miteigentumsanteile. Die Eigentümer können mit 2/3 Mehrheit einen anderen Kostenverteilungsschlüssel beschließen."

➤ BGH v. 10.06.11 – V ZR 2/10

- Weiter Ermessensspielraum für die Eigentümer bei Änderung des Kostenverteilungsschlüssels aufgrund einer Öffnungsklausel

Änderung der Teilungserklärung

- Änderung aller Regelungen

„Die Teilungserklärung enthält eine Öffnungsklausel, nach der zur Änderung der Bestimmungen in der Teilungserklärung im Beschlussweg eine Mehrheit von 2/3 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer ausreicht.“

- 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

...Vielen Dank für die Aufmerksamkeit...

Anregungen gerne unter: fuhrlaender@wir-jennissen.de