

Der Wohnungseigentümer ist Inhaber des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und des mit diesem verbundenen Sondereigentums. Verfügungen über das Eigentum, also insbesondere die Übertragung oder die Belastung des Eigentums, hängen grundsätzlich von den Entscheidungen des jeweiligen Wohnungseigentümers ab. Ausnahmen bilden hier die Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 oder der Zwang zur Veräußerung nach § 17 Abs. 1. Aus § 9a Abs. 2 folgt, dass der Gesetzgeber die einzelnen Wohnungseigentümer als Inhaber der **Rechte und Pflichten ansieht, die aus dem Eigentum folgen** (vgl. BGH NJW 2020, 42 Rn. 5). Wenn jedoch das **Gemeinschaftseigentum** betroffen ist, verliert der einzelne Wohnungseigentümer die Ausübungsbefugnis in Bezug auf diese Rechte an die Gemeinschaft. Nach § 9a Abs. 2 übt die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Um politischen Bedenken gegen eine zu starke Stellung der Gemeinschaft entgegenzukommen, bleibt der Wohnungseigentümer nominell Inhaber der Rechte und Pflichten. Er kann aber kein Recht ausüben und keine Pflicht wahrnehmen, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Dies ist Sache der Gemeinschaft.

Bei einer Teilung eines Grundstücks durch einen Alleineigentümer nach § 8 Abs. 1 entsteht mit der Anlegung der Grundbücher die Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 S. 2. Bis zur Eintragung des ersten Erwerbers handelt es sich um eine **Ein-Personen-Gemeinschaft** (→ § 9a Rn. 35). Sobald der erste Erwerber ein werdender Wohnungseigentümer iSv § 8 Abs. 3 wird, gelten im Innenverhältnis die allgemeinen Regeln. Ein Erwerber wird bei einem Erwerb vom aufteilenden Alleineigentümer schon vorher unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 als Wohnungseigentümer behandelt. Nach § 8 Abs. 3 ist derjenige, der einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat und der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und dem der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde, gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer anzusehen. Der **werdende Wohnungseigentümer** hat nur im Innenverhältnis die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers (§ 8 Abs. 3). 21

Jede Sondereigentumseinheit kann auch **im Eigentum mehrerer Personen** stehen. Jedes Mitglied der Personenmehrheit ist Wohnungseigentümer iSd Gesetzes (BGH NZM 2012, 837 Rn. 11). Jeden treffen die Pflichten und jeder hat die Rechte eines Wohnungseigentümers. Das Stimmrecht können die Eigentümer einer Einheit nur einheitlich ausüben. Zu den Besonderheiten → § 9a Rn. 73. 22

III. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer steht nach der Konzeption des Gesetzes im Zentrum der Rechtsbeziehungen (Wobst ZWE 2021, 17). Ihre Rechtsfähigkeit wird durch § 9a ausgestaltet. Die Vertretung gegenüber Dritten wird in § 9b geregelt. Die Gemeinschaft tritt für und bei der Verwal- 23

tung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nur nach außen gegenüber Dritten auf. Der Gemeinschaft obliegt nach § 18 Abs. 1 auch – im Innenverhältnis – die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

- 24 Für ein Grundstück können nicht mehrere Gemeinschaften gebildet werden. Nach dem Gesetz bestehen keine Besonderheiten, wenn eine Anlage aus mehreren separaten Baukörpern oder aus Reihenhäusern besteht. Auch in solchen **Mehrhausanlagen** besteht nur eine rechtsfähige Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können jedoch durch Vereinbarung **Untergemeinschaften** bilden (→ § 9a Rn. 24; Sommer ZWE 2019, 155; Rüscher ZWE 2011, 308). Durch die Vereinbarung regeln die Wohnungseigentümer nur das Innenverhältnis. Auch wenn die Vereinbarung darauf zielt, möglichst weitgehend selbständige Einheiten zu bilden, sind Untergemeinschaften nicht rechtsfähig (BGH NJW 2018, 1311 Rn. 18). Es kann damit nur ein Verwalter für die Anlage bestellt werden. Auch wenn die Mitglieder einer Untergemeinschaft die Kompetenz haben, in einer Teilversammlung allein über bestimmte Maßnahmen zu beschließen, tritt im Außenverhältnis gegenüber Dritten nur die (Gesamt-)Gemeinschaft auf. Gegenüber Dritten haften damit alle Wohnungseigentümer anteilig, § 9a Abs. 4. Eine Untergemeinschaft ist auch nicht prozessfähig, so dass die Beschlussmängelklage auch in den Fällen gegen die (Gesamt-)Gemeinschaft zu richten ist, in denen nur die Mitglieder einer Untergemeinschaft einen Beschluss gefasst haben.
- 25 Mehr noch als bei Mehrhausanlagen liegt der Grund für die Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft anstelle einer Realteilung bei **Doppelhäusern** oder erst recht bei zwei alleinstehenden Einfamilienhäusern häufig allein in den Vorgaben des Baurechts, das die Realteilung erst aber einer gewissen Grundstücksgröße erlaubt. Gerade wenn die Haustechnik vollständig getrennt ist, besteht kein Koordinationsbedarf zwischen den Eigentümern, die häufig lediglich eine Zufahrt gemeinsam verwalten müssen. Gleichwohl hat der Gesetzgeber keine Ausnahmen für besondere Formen von Wohnungseigentümergeinschaften vorgesehen, so dass die Vorschriften des Gesetzes auch für Zweiergemeinschaften gelten.
- 26 Der BGH hat in einer Reihe von Urteilen entschieden, dass die allgemeinen Regeln auch für **Zweiergemeinschaften** gelten und auch ein Anspruch auf die Bestellung eines Verwalters besteht (→ § 9a Rn. 49). Noch nicht geklärt ist, wie weit durch Vereinbarung von den allgemeinen Regeln abgewichen werden kann. Viele Gemeinschaftsordnungen streben eine Trennung in wirtschaftlicher Hinsicht und in Bezug auf die Verwaltung an, die soweit rechtlich zulässig einer Realteilung entspricht. Nach den allgemeinen Regeln muss eine **Vereinbarung klar und eindeutig** regeln, ob und in welcher Weise von den gesetzlichen Regeln abgewichen wird. Im Zweifel verbleibt es bei den allgemeinen Regeln. Deswegen kann allein aus der allgemeinen Klausel, nach der ein der Realteilung gleicher Zustand angestrebt wird, nicht folgen, dass kein Anspruch auf die Bestellung eines Verwalters besteht oder dass ein Wohnungseigentümer einen Erstattungsanspruch direkt gegen den anderen Wohnungseigentümer hat, wenn er Erhaltungsmaßnahmen durchführt oder Verbindlichkeiten gegenüber Versorgern tilgt.

IV. In der Gemeinschaft geltende Regeln – das Binnenrecht

1. Gesetz (Abs. 1 S. 1). Nach Abs. 1 S. 1 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft nach den Vorschriften des WEG und im Übrigen nach den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft. In den §§ 10 ff. werden die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft umfassend und **abweichend von den allgemeinen Regeln** gestaltet. Das Miteigentum an einer Sache nach Bruchteilen bestimmt sich allgemein nach den §§ 1008 ff., 741 ff. BGB. Nach Abs. 1 S. 1 ist auf diese Vorschriften zurückzugreifen, wenn das WEG keine besonderen Bestimmungen enthält. Die Regelungen zur Verwaltung und Benutzung durch das WEG sind aber so umfangreich, dass kaum Fälle denkbar sind, in denen auf die Regeln der Bruchteilsgemeinschaft zurückzugreifen ist. § 11 schließt abweichend von § 749 BGB aus, dass ein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann. Möglich ist ein Rückgriff auf die §§ 752 ff. BGB allein bei der einvernehmlichen Auflösung der Gemeinschaft. 27

Auf die §§ 10 ff. wird auch in § 14 Abs. Nr. 1 Bezug genommen. Danach ist Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, die **gesetzlichen Regelungen**, Vereinbarungen und Beschlüsse **einzuhalten**. Der Gesetzgeber wollte mit der Vorschrift keine allgemeine Gesetzesbefolgungspflicht begründen. Er hat klargestellt, dass die Gemeinschaft Inhaberin der Ansprüche gegen die Wohnungseigentümer auf Einhaltung des Binnenrechts ist, dass sich zunächst aus den **Vorschriften der §§ 10 ff.** ergibt, soweit die Wohnungseigentümer nichts Abweichendes vereinbart oder beschlossen haben. 28

Das Verhältnis der Regelungen des WEG zu den in den Vorschriften zur Bruchteilsgemeinschaft enthaltenen Regelungen wird praktisch relevant, wenn sich das Verhältnis mehrerer Wohnungseigentümer zueinander nach den Regeln der Bruchteilsgemeinschaft richtet. Je größer der Kreis der Wohnungseigentümer ist, desto größer ist das praktische Bedürfnis, die Verwaltung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter vornehmen zu lassen und die Entscheidungen im Rahmen der Vereinbarungen und Beschlüsse aller Wohnungseigentümer zu treffen. Die wichtigsten Fälle sind die **Stellplatzgemeinschaften** und die Tiefgaragengemeinschaften. Daneben gibt es gerade bei Mehrhausanlagen **Sondernutzungsgemeinschaften** für Gemeinschaftsflächen eines der Gebäude (→ § 9a Rn. 54). Seit dem WEMoG entstehen auch Nutzungsgemeinschaften aufgrund der Vorschriften zur Verteilung der Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen in § 21 Abs. 1 und Abs. 3. 29

Anders als bei den Miteigentümern einer Wohnung oder einer Teileigentumseinheit hat die Zusammensetzung der Gemeinschaft in den genannten Fällen in der Regel etwas Zufälliges. Denn die Erwerber suchen sich eine Wohnung aus, aber nicht die anderen Wohnungseigentümer, mit denen sie dann im Kleinen zB bezüglich eines Stellplatzes eine Gemeinschaft bilden. Den Gebrauch regeln die Wohnungseigentümer untereinander grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 745 Abs. 1, 1010 BGB. Die Rechtsprechung hat 30

aber **Vereinbarungen nach Abs. 1 S. 2** für die Regelung der Verhältnisse zugelassen und den Rechtsweg zu den WEG-Gerichten eröffnet (BGH NJW 2014, 1879).

- 31 2. Gemeinschaftsordnung.** Der Begriff der Gemeinschaftsordnung wird im Gesetz nicht verwendet. Man versteht darunter sowohl die **notarielle Urkunde**, die der Erwerber in der Regel zusammen mit der Teilungserklärung erhält, als auch die **Gesamtheit der Vereinbarungen** der Wohnungseigentümer. Die Gemeinschaftsordnung stellt die Grundordnung für die Gemeinschaft dar. Sie regelt dauerhaft das gesamte Zusammenleben der Wohnungseigentümer, ihr Grundverhältnis untereinander. Die Gemeinschaftsordnung hat für die Wohnungseigentümergeinschaft eine ähnlich grundlegende Bedeutung wie die Satzung für einen Verein (BGH NZM 2021, 278 Rn. 24). Vielleicht übersteigt sie die Bedeutung einer Satzung noch, weil die Gemeinschaft nach § 11 unauflöslich ist und eine spätere Änderung der Gemeinschaftsordnung nur selten gelingt. Denn alle Wohnungseigentümer müssen einer Änderung zustimmen und ihre Erklärung – die Eintragungsbeurteilung nach §§ 19, 29 GBO – in öffentliche beglaubigter Form abgeben.
- 32** In der Regel fügt der Bauträger der Teilungserklärung iSv § 8 Abs. 1 eine Gemeinschaftsordnung bei. Aus diesem Grund wird zuweilen die Gemeinschaftsordnung auch ungenau als Teilungserklärung bezeichnet. Es handelt sich aber um unterschiedliche Regelungen, denn die **Teilungserklärung** beinhaltet nur die Aufteilung des Alleineigentums in die Sondereigentumseinheiten. Zugleich enthält die Teilungserklärung die Zweckbestimmung der Sondereigentumseinheiten im weiteren Sinn. Die einseitig von dem Bauträger bestimmte Gemeinschaftsordnung steht nach § 8 Abs. 2 iVm § 5 Abs. 4 den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gleich. Der teilende Eigentümer hat bei der Aufstellung der Gemeinschaftsordnung die gleiche Gestaltungsfreiheit wie die Wohnungseigentümer, wenn sie später eine Vereinbarung schließen (BGH NJW 2011, 679).
- 33** Die Gemeinschaftsordnung kann neben Vereinbarungen iSv Abs. 1 S. 2 auch Regelungen enthalten, für die eine gesetzliche Beschlusskompetenz besteht. Diese Regelungen behalten ihren **Beschlusscharakter** und können deshalb auch später durch Beschluss nach den allgemeinen Regeln abgeändert werden. Dies gilt insbesondere für die in einer **Hausordnung** zusammengefassten Gebrauchsregeln. Es ist im Einzelfall durch Auslegung zu ermitteln, ob es sich materiell um eine Vereinbarung iSv Abs. 1 S. 2 oder um eine Beschlussangelegenheit handelt. Auch der Inhalt von Hausordnungen kann von der Beschlusskompetenz nicht gedeckt sein. Das ist der zB Fall, wenn Leistungspflichten der Wohnungseigentümer begründet werden sollen („Schneeräumen“). Es handelt sich dann materiell um eine Vereinbarung.
- 34 3. Vereinbarung und Beschluss.** Wenn die Wohnungseigentümer beraten und entscheiden, wie sie ihre Angelegenheiten regeln und das gemeinschaftliche Eigentum verwalten wollen, können sie eine Entscheidung in Form der Vereinbarung oder in Form eines Beschlusses treffen. Nur eine Faustregel ist, dass die Vereinbarung der Regelung grundsätzlicher Dinge und der Beschluss der Regelung alltäglicher Angelegenheiten dient. Die

Unterschiede liegen rechtlich vor allem im Regelungsbereich, in den Wirksamkeitsvoraussetzungen und in den Voraussetzungen für die Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolgern. Der **Regelungsbereich** einer Vereinbarung ist denkbar weit. Abs. 1 S. 2 bestimmt, dass die Wohnungseigentümer alles durch Vereinbarung regeln können, sofern das Gesetz nicht ausnahmsweise ausdrücklich zwingend ist. Einen Beschluss können sie hingegen nur über die Angelegenheiten fassen, für die eine Beschlusskompetenz besteht. Die Beschlusskompetenz folgt aus dem Gesetz oder auch aus einer Vereinbarung. Fehlt sie, ist der Beschluss nichtig (BGH NJW 2000, 3500).

Nur für das Verfahren der Beschlussfassung stellt das Gesetz in den §§ 23, 24 und 25 verschiedene Anforderungen auf. Der Grund für die Einschränkung des Regelungsbereiches und die Aufstellung verschiedener Voraussetzungen für die Beschlussfassung ist der **Schutz der Minderheit**. Eine Vereinbarung kommt nur zustande, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt. Jeder Wohnungseigentümer hat es damit selbst in der Hand, ob zu dieser Angelegenheit und mit dem konkret von den anderen Wohnungseigentümern gewählten Verfahren eine Vereinbarung getroffen wird. Er bedarf in diesen Punkten keines Schutzes. Ganz anders hingegen bei der Beschlussfassung: Der wirksame Beschluss bindet mit allen Rechtsfolgen auch den Wohnungseigentümer, der nicht an der Eigentümerversammlung teilgenommen hat, und auch den, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat. Die Voraussetzungen für die **Bindung eines Erwerbers** an die Entscheidungen, die in der Zeit vor seinem Eintritt in die Gemeinschaft getroffen wurden, sind allerdings bei einem Beschluss auf Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz geringer. Während eine Vereinbarung und Beschlüsse auf Grundlage von Öffnungsklauseln für die Wirkung gegenüber einem Sondernachfolger gemäß Abs. 3 S. 1 der Eintragung im Grundbuch bedürfen, wirkt ein Beschluss auf Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz nach Abs. 3 S. 2 auch ohne Eintragung gegenüber einem Erwerber.

Im „Leben“ der Wohnungseigentümergeinschaft wirken sich die Unterschiede häufig so aus, dass die Wohnungseigentümer nur noch selbst regeln und gestalten können, was der Mehrheitsmacht durch Beschluss unterworfen ist. Denn häufig – schon bei etwas größeren Gemeinschaften – kommt nachträglich eine Vereinbarung nicht mehr zustande. Dies hat zur Folge, dass die Wohnungseigentümer an die Regeln, die der teilende Eigentümer, also meistens der Bauträger, als Gemeinschaftsordnung zusammen mit der Teilungserklärung aufgestellt hat, **dauerhaft gebunden** sind. Einen Ausweg aus diesem Dilemma bieten Öffnungsklauseln. Das Gesetz sieht in § 5 Abs. 4, in Abs. 3 S. 1 und in § 23 Abs. 1 die Möglichkeit vor, durch Vereinbarung die Beschlusskompetenzen zu erweitern. Eine solche Vereinbarung wird **Öffnungsklausel** genannt, weil es weitere Angelegenheiten für spätere Änderungen im Wege des Beschlusses öffnet. Beschlüsse, die aufgrund von Öffnungsklauseln gefasst werden, sind ein Zwischending zwischen Vereinbarung und Beschluss, weil sie wie ein Beschluss zustande kommen und wirken, inhaltlich aber Angelegenheiten betreffen, für die es nach dem Gesetz sonst einer Vereinbarung bedürfte und wie eine Vereinbarung für die Wirkung gegenüber Sondernachfolgern der Eintragung bedürfen, Abs. 3 S. 1.

- 37 **Ob im Einzelfall** eine Regelung als **Vereinbarung** oder als **Beschluss** gefasst wurde, ist durch Auslegung zu ermitteln. Das Problem stellt sich, wenn in einer Eigentümerversammlung alle Wohnungseigentümer anwesend sind und alle Wohnungseigentümer für eine Regelung stimmen. Die Bezeichnung durch die Wohnungseigentümer muss nicht ausschlaggebend sein, da nicht allen Eigentümern die rechtlichen Unterschiede bekannt sind. Zunächst ist auf den Inhalt der Regelung abzustellen. Soll in Änderung oder Ergänzung des Gesetzes über den Einzelfall hinaus etwas grundsätzlich für die Zukunft geregelt werden, liegt im Zweifel eine Vereinbarung vor. Soweit keine Beschlusskompetenz besteht, ist von einer Vereinbarung auszugehen. Denn den Wohnungseigentümern kann der Wille unterstellt werden, eine wirksame und nicht eine nichtige Regelung zu treffen. Besteht für die Angelegenheit eine Beschlusskompetenz, ist im Zweifel von einer Beschlussfassung auszugehen. Zwar können die Wohnungseigentümer grundsätzlich alles, was sie beschließen können, auch vereinbaren (streitig). Wenn sie jedoch nicht zugleich über das Vorgehen entscheiden, die Regelung durch Eintragung im Grundbuch zum Gegenstand ihres Sondereigentums zu machen, deutet dies im Hinblick auf Abs. 3 auf den Willen zur Beschlussfassung hin. Denn nur der Beschluss auf Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz wirkt ohne Eintragung im Grundbuch auch gegenüber späteren Erwerbem.
- 38 **4. Gerichtliche Entscheidungen.** In einem gerichtlichen Verfahren können Beschlüsse und Vereinbarungen sowohl beseitigt als auch ersetzt werden. Beides **wirkt auf die in der Gemeinschaft geltenden Regeln unmittelbar** ein. Probleme ergeben sich insbesondere bei den Fragen, unter welchen Voraussetzungen Rechtsnachfolger an die Entscheidungen gebunden sind und bei welchen Entscheidungen für die Bindung der Rechtsnachfolger eine Eintragung der Entscheidung im Grundbuch möglich und erforderlich ist.
- 39 Nach § 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 kann auf Klage eines Wohnungseigentümers ein Beschluss für ungültig erklärt werden. Mit Rechtskraft des Urteils gilt der Beschluss als – von Anfang an – ungültig, § 23 Abs. 4 S. 2. Ein Urteil wird **formell rechtskräftig**, wenn es unanfechtbar ist, vgl. § 705 ZPO. Die Rechtskraft erstreckt sich auch auf alle Wohnungseigentümer, die nicht Partei sind, § 44 Abs. 3. Da sich die Beschlussklage gegen die Gemeinschaft richtet, sind dies in der Regel zunächst alle Wohnungseigentümer, die nicht auf Klägerseite stehen und auch nicht dem Prozess beigetreten sind. Die Rechtskraft **erstreckt sich aber auch auf alle Sondernachfolger** der Wohnungseigentümer (BT-Drs. 19/18791, 83). Das gleiche gilt für die Nichtigkeitsklage nach § 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 2. Anders als der anfechtbare Beschluss wird der nichtige Beschluss nicht als bis zur Rechtskraft als gültig behandelt. Ein nichtiger Beschluss entfaltet keine Rechtswirkungen, unabhängig von dem Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung.
- 40 Die **Beschlussersetzungsklage** nach § 44 Abs. 1 S. 2 erlaubt dem Gericht, einen Beschluss anstelle der Wohnungseigentümer zu fassen, wenn eine notwendige Beschlussfassung unterbleibt. Grundsätzlich gilt das Urteil, mit dem das Gericht einen Beschluss ersetzt, nach § 44 Abs. 3 auch gegenüber

Sondernachfolgern. Allerdings bleibt Abs. 3 von § 44 Abs. 3 unberührt (BT-Drs. 19/18791, 84). Wenn die Kompetenz für den durch das Gericht ersetzten Beschluss auf einer Öffnungsklausel beruht, bedarf das Urteil der **Eintragung im Grundbuch**, damit der Beschluss gegenüber Sondernachfolgern wirkt.

Dies gilt auch für Urteile, mit denen auf Grundlage von Abs. 2 eine **Ver-einbarung geändert** oder erstmals getroffen wird. Für die Rechtskrafterstreckung gelten nach der Gesetzesbegründung die allgemeinen zivilprozessualen Regeln (BT-Drs. 19/18791, 83). Um gegen Sondernachfolger zu gelten, bedarf das Urteil der Eintragung im Grundbuch.

5. Vergleiche. Der in einem Gerichtsverfahren zwischen den Parteien geschlossene Vergleich ist sowohl eine **Prozesshandlung**, mit der der Rechtsstreit unmittelbar beendet wird, als auch ein **Rechtsgeschäft**, das als privatrechtlicher Vertrag das materiell-rechtliche Verhältnis der Parteien in Bezug auf den Streitgegenstand regelt. Grundsätzlich können alle Rechtsstreitigkeit der Wohnungseigentümer untereinander und auch der Wohnungseigentümer mit der Gemeinschaft durch Vergleich beendet werden. Die prozessuale Möglichkeit des Vergleichsschlusses **erweitert nicht** die Zuständigkeiten und **Kompetenzen** der Gemeinschaft oder des Verwalters als ihrem Vertreter. Der Verwalter kann nicht durch Erklärung im Rahmen einer Gerichtsverhandlung einen Beschluss aufheben oder fassen. Er kann auch keine Erklärungen abgeben, die auf diese Wirkungen zielen, wenn sich nicht aus einem Beschluss ein solcher Wille der Wohnungseigentümer ergibt.

Die **Gemeinschaft** kann einen Vergleich über die sie im Rahmen der Verwaltung treffenden Pflichten schließen, soweit der Verwalter das für die Erfüllung dieser Pflichten berufene Organ ist und er die Gemeinschaft in dem Verfahren vertritt. Ein Vergleich kann über die Einberufung einer Eigentümerversammlung, die Durchführung eines Beschlusses und die Erstellung der Jahresabrechnung geschlossen werden.

6. Gesetzliches Schuldverhältnis der Miteigentümer. Die Wohnungseigentümer verbindet ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem auch Nebenpflichten folgen (BGH NZM 2023, 370 Rn. 33). Das ist alles andere als selbstverständlich. Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird, wer einen Miteigentumsanteil verbunden mit einem Sondereigentum erwirbt und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Das Rechtsverhältnis zu den anderen Mitgliedern **basiert auf dem Miteigentum** am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Grundstück und die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, bilden das Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 5). Das gemeinsame Eigentum verbindet die Mitglieder der Gemeinschaft. In der Regel haben sich die Wohnungseigentümer ihre Miteigentümer nicht ausgesucht und auch keinen Vertrag mit ihnen geschlossen.

Grundsätzlich bilden mehrere Personen, denen ein Recht – welcher Art auch immer – gemeinschaftlich zusteht, eine Gemeinschaft nach Bruchteilen, deren Verhältnis untereinander sich nach den §§ 741–758 BGB richtet. Wenn es sich bei dem gemeinschaftlichen Recht um das Eigentum an einer Sache

handelt, gelten gemäß § 1008 BGB ergänzend die §§ 1009–1011 BGB. Die Regeln über die **Bruchteilsgemeinschaft** sind Vorbild und Ausgangspunkt für das WEG. Wenn Miteigentümer nicht zusätzlich vertraglich verbunden sind, richten sich die Rechte und Pflichten untereinander allein nach den gesetzlichen Regelungen. Es bestehen **keine schuldrechtlichen Sonderbeziehungen** mit Nebenpflichten. In vielen Teilen ist das Wohnungseigentumsgesetz als Abweichung von diesen Regeln zu verstehen, die den besonderen Interessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dient. Auf das Recht der Bruchteilsgemeinschaft ist nach Abs. 1 S. 1 auch immer noch zurückzugreifen, wenn das Wohnungseigentumsgesetz keine besonderen Bestimmungen enthält. Diese besonderen Bestimmungen sind in den §§ 10–29 enthalten.

- 46 Über die bloße Miteigentümerschaft hinaus sind die Wohnungseigentümer durch ein unter ihnen bestehendes **gesetzliches Schuldverhältnis** verbunden (BGH NZM 2023, 370 R.n. 33; NJW 2007, 292). Aus diesem folgen **Treue- und Rücksichtnahmepflichten** iSv § 241 Abs. 2 BGB und die Pflicht, an einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken (BGH NZM 2017, 445). So sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Beschlüsse zu fassen, die dem Verband die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen schaffen (BGH NJW 2005, 2061) oder die erforderlich sind, damit ein Wohnungseigentümer keine Schäden an seinem Sondereigentum erleidet (BGH NJW 2015, 613). Diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben, sind unter den Voraussetzungen von § 280 Abs. 1 und Abs. 2 BGB iVm § 286 BGB gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet (BGH NZM 2017, 445).

V. Urkunden; Pläne; Verträge

- 47 Der Erwerber einer Wohnung erhält vor dem Notartermin verschiedene Unterlagen, aus denen sich zunächst seine **Ansprüche gegenüber dem Verkäufer**, aber auch – wenn auch nicht zwingend abschließend – die **Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer** untereinander und zur Gemeinschaft ergeben. Die Situationen unterscheiden sich nach dem Gegenstand des Erwerbsvertrages, je nachdem ob von einem Bauträger eine zu errichtende Wohnung oder von einem Wohnungseigentümer eine gebrauchte Eigentumswohnung erworben wird. Der Erwerber einer zu errichtenden Wohnung erhält die Aufteilungsurkunde mit Antrag und Bewilligung der Eintragung, mit der Teilungserklärung samt in Bezug genommener Bauzeichnung, die als Aufteilungsplan dient, und eventuell auch samt Abgeschlossenheitsbescheinigung. In der Regel gehört zur Aufteilungsurkunde auch eine Gemeinschaftsordnung und eventuell eine Hausordnung. Auch ein Freiflächengestaltungsplan kann sich dabei befinden. Bei dem Erwerb einer gebrauchten Wohnung erhält der Erwerber einen Grundbuchauszug, aus dem die Belastungen der zu erwerbenden Einheit zu erkennen sind. Er erhält häufig auch die Protokolle der zurückliegenden Eigentümerversammlungen. Der Erwerber kann sich zudem