



Die Grundlagen der WEG-Verwaltung im Überblick

Am 15. März 1951 trat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Mit dieser Rechtsform war es erstmals möglich, individuelles Eigentum an Geschosswohnungen zu schaffen, welches wie jedes andere Eigentum an Grundbesitz auch vererblich, veräußerlich und vermietbar ist. Später, als das Wohnungseigentum an Bedeutung gewann, zeigte sich bald, wie wichtig eine fachkundige Verwaltung für die Werterhaltung einer Wohnanlage und somit den einzelnen Eigentumswohnungen sein kann.

Wohnungseigentum ist eine untrennbare Verbindung von Alleineigentum an einer Wohnung – dem so genannten Sondereigentum – und von gemeinschaftlichem Eigentum an einem Grundstück sowie derjenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen. Dieser Miteigentumsanteil des Einzelnen am gemeinschaftlichen Eigentum wird in Bruchteilen ausgedrückt.

Als Faustregel kann gelten, dass nur solche Teile zum Sondereigentum gehören, die sich im Bereich einer Wohnung befinden und verändert oder entfernt werden können, ohne dass das Gebäude in seiner Substanz beeinträchtigt oder optisch verändert wird. Zum Sondereigentum gehören z. B. die nicht tragenden Wände innerhalb einer Wohnung, Bodenbeläge, die Sanitärausstattung oder Zimmertüren. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind z. B. die tragenden Wände, die Fenster und alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, selbst dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden. Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die am 01. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, ist es auch möglich, sogenannte Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Gartenflächen zum Sondereigentum zu erklären. Weitere Angaben zur Abgrenzung von Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum im konkreten Einzelfall ergeben sich oftmals aus der Grundbucheintragung bzw. der Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung ist eine öffentliche Urkunde, die den Aufteilungsplan mit Zuordnung und Gewichtung der Miteigentumsanteile und eine Vielzahl von Bestimmungen zu Fragen der Verwaltung, Nutzung, Instandhaltung und Kostenverteilung enthält. Insoweit werden darin die allgemeinen Aussagen des WEG konkret umgesetzt, bezogen auf eine bestimmte Wohnanlage. Abdingbare Bestimmungen des WEG können in der Teilungserklärung anders geregelt sein.

Das Sondereigentum unterliegt der Verantwortung und Verwaltung des einzelnen Berechtigten. Die Verantwortung für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Diese Broschüre soll kein Kommentar zum WEG sein. Sie soll vielmehr einen ersten Überblick über das Gesetz geben. Für einen tieferen Einblick empfehlen wir die hierzu zahlreich erschienene Fachliteratur.

Das WEG gliedert sich in vier Teile:

Der 1. Abschnitt (§ 1) grenzt die Begriffe Wohnungseigentum, Teileigentum und gemeinschaftliches Eigentum voneinander ab.

Der 2. Abschnitt (§§ 2-9) regelt die Begründung und den Gegenstand des Wohnungseigentums. Es gibt zwei Möglichkeiten, Wohnungseigentum zu begründen.

a) Begründung durch Teilungserklärung

Der Alleineigentümer eines Grundstücks kann durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an seinem Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer Wohnung oder an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind verbunden ist.

b) Begründung durch vertragliche Einräumung

Befindet sich ein Grundstück im Miteigentum mehrerer Grundstückseigentümer, so können sich die Miteigentümer gegenseitig durch notariellen Vertrag das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in einem auf dem Grundstück bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude einräumen.

Weiter wird im zweiten Abschnitt das Sondereigentum inhaltlich näher definiert und es werden Formvorschriften sowie Grundbuchregelungen behandelt.

Im **3. Abschnitt** (§§ 9a und 9b) ist die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden. Durch die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist ihr zwangsläufig auch deren Vermögen zuzuordnen. Zum Verwaltungsvermögen gehören alle finanziellen Mittel, Gerätschaften sowie Forderungen und Verbindlichkeiten an Miteigentümer, Handwerker und Lieferanten.

Weiterhin ist im 3. Abschnitt die Haftung eines Miteigentümers ebenso geregelt wie die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter. Jeder Eigentümer haftet demnach im Verhältnis zu Dritten (Handwerker, Lieferanten etc.) im Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

Der **4. Abschnitt** (§§ 10-29) regelt die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Allgemeine Grundsätze

Beschlüsse aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz wirken auch ohne Grundbucheintragung gegen Sondernachfolger. Im Gegensatz hierzu sind Beschlüsse, die aufgrund einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel bzw. Vereinbarung gefasst werden, in das Grundbuch einzutragen, um gegen Sondernachfolger zu wirken.

Aufhebung der Gemeinschaft

Es ist geregelt, dass kein einzelner Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann.

Veräußerungsbeschränkung

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Dies ist dann der Fall, wenn in der Teilungserklärung eine entsprechende Regelung vereinbart wurde. Die Zustimmung darf allerdings nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung wieder aufgehoben wird.

Rechte des Wohnungseigentümers

In Bezug auf sein Sondereigentum hat der Wohnungseigentümer die Rechtsstellung eines Alleineigentümers. Er kann also im Rahmen der in der Teilungserklärung festgelegten Zweckbestimmung damit verfahren. Allerdings stoßen seine Rechte und Pflichten dann an Grenzen, wenn das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Für das gemeinschaftliche Eigentum besteht das Recht zum Mitgebrauch.

Pflichten des Wohnungseigentümers

Die Pflichten umfassen die Einhaltung gesetzlicher Regelungen, Vereinbarungen und von Beschlüssen sowie in bestimmten Fällen die Duldung zum Betreten seines Sondereigentums.

Pflichten Dritter

Die WEG-Reform zum 01.12.2020 hat damit erstmalig Duldungspflichten Dritter, in der Regel Mieter, für Erhaltungsmaßnahmen und darüber hinaus gehende bauliche Maßnahmen aufgenommen. Voraussetzung für die Duldung durch den Mieter sind jedoch rechtzeitige Ankündigungen unter Beachtung der Bestimmungen §§ 555 a bis d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Nutzungen und Kosten

Jeder Wohnungseigentümer ist der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber verpflichtet, die Kosten der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Es sind auch andere Kostenverteilerschlüssel auf Basis einer Vereinbarung oder eines Beschlusses möglich.

Entziehung des Wohnungseigentums

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Wohnungseigentümergeinschaft von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer gegebenenfalls zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

Verwaltung und Benutzung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft. Jeder Wohnungseigentümer hat dabei einen Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft auf eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen sowie den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht. Außerdem kann der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen geltend machen.

Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

Soweit die Verwaltung und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Sondereigentums nicht schon durch die Vereinbarung (Teilungserklärung) geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer über die ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung. Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, der Abschluss einer Gebäudeversicherung zum Neuwert sowie einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage, die Festsetzung von Vorschüssen sowie die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Bauliche Veränderungen sowie Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

Bauliche Veränderungen wurden mit der WEG-Reform vereinfacht und können nun mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die dafür anfallenden Kosten müssen durch diejenigen Wohnungseigentümer getragen werden, die der Maßnahme zugestimmt haben. Sofern die Maßnahme (bauliche Veränderung) mit mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und gleichzeitig mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wird oder sich die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert, sind die Kosten durch alle Wohnungseigentümer zu tragen. Die Kostenverteilung auf alle Wohnungseigentümer soll jedoch nicht gelten, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Jeder Wohnungseigentümer hat grundsätzlich einen Anspruch darauf, ihm auf eigene Kosten folgende bauliche Maßnahmen zu gestatten (privilegierte Maßnahmen):

- behindertengerechter Ausbau (Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren)
- Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug
- Maßnahmen zum Einbruchschutz oder
- Zugang zu einem schnellen Internetanschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann jedoch hinsichtlich der Art und Weise zur Gestaltung bzw. Umsetzung Einfluss nehmen.

Weiterhin kann ein Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm auf eigene Kosten eine bauliche Maßnahme gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

In den Fällen der Gestattung einer baulichen Veränderung zugunsten eines einzelnen Wohnungseigentümers gebührt nur ihm (analog der Kostentragung) die Nutzung.

Wiederaufbau

Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.

Wohnungseigentümerversammlung, Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

Die Wohnungseigentümerversammlung ist das Entscheidungsorgan und damit das oberste Verwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Versammlung wird mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einberufen. Darüber hinaus ist eine Versammlung dann einzuberufen, wenn eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung für bestimmte Fälle vorsieht, oder wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer (Kopfzahl) in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangt.

Die Einberufung zur Wohnungseigentümerversammlung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, außer im Falle besonderer Dringlichkeit, mindestens drei Wochen betragen. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist es erforderlich, dass der Beschlussgegenstand im Einladungsschreiben bezeichnet ist. Unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ sollten daher keine Beschlüsse gefasst werden. Die Aufstellung der Tagesordnung ist Sache des Verwalters.

Die Eigentümergemeinschaft hat eine Beschlusskompetenz, die es Eigentümern ermöglicht, künftig online an Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Voraussetzung ist hierfür jedoch stets ein Beschluss, der die näheren Umstände und Bedingungen einer online-Teilnahme regelt. Es besteht auch in diesem Fall weiterhin die Pflicht einer Präsenzveranstaltung.

Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Seit der WEG-Reform zum 01.12.2020 ist die Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Alternativ zu einer Eigentümerversammlung kann die Eigentümergemeinschaft Beschlüsse auch in einem schriftlichen Umlaufverfahren fassen. Dazu genügt die Textform. Voraussetzung für das Zustandekommen eines Beschlusses im Rahmen eines schriftlichen Umlaufverfahrens ist die Zustimmung aller Eigentümer. Lediglich in einem Einzelfall können die Eigentümer vorab beschließen, dass zu einem einzelnen Beschlussgegenstand ein schriftliches Umlaufverfahren gewählt wird, zu dem dann die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Aufgrund der Tatsache, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht nur für die gegenwärtigen Eigentümer, sondern auch für spätere Erwerber rechtlich bindend sind, will der Gesetzgeber gewährleisten, dass die in der Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse ebenso wie Gerichtsentscheidungen im Wortlaut in einer Beschluss-Sammlung zusammengefasst werden. Ebenso die mögliche Anfechtung oder Aufhebung von Beschlüssen. Damit sollen Eigentümer und Erwerber sämtliche für sie relevanten Vorgänge kurzfristig in Erfahrung bringen können. Die Beschluss-Sammlung ist vom Verwalter zu führen.

Beschlussfassung

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Das Stimmrecht gewährt jedem Wohnungseigentümer nach dem WEG eine Stimme, sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes vereinbart wurde. In den meisten Gemeinschaftsordnungen wird von diesem „Kopfprinzip“ jedoch abgewichen. Die Anzahl der Stimmen, die der Wohnungseigentümer für sein Eigentum hat, kann sich auch nach seinen Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum (Wertprinzip) oder nach der Anzahl seiner Sonder- bzw. Teileigentumsanteilen (Einheitsprinzip) richten. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben.

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift (Protokoll) aufzunehmen. Die Niederschrift ist vom Versammlungsvorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen.

Bestellung und Abberufung des Verwalters

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt üblicherweise durch Mehrheitsbeschluss in der Wohnungseigentümerversammlung. Die Dauer der Verwalterbestellung ist grundsätzlich auf fünf Jahre begrenzt, während die Erstverwalterbestellung auf drei Jahre beschränkt ist. In bestimmten Fällen, z. B. wenn die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum notwendig ist, hat der Verwalter seine ordnungsmäßige Bestellung durch die Wohnungseigentümerversammlung mit einer öffentlich beglaubigten Urkunde nachzuweisen. Die wiederholte Bestellung eines Verwalters ist zulässig. Sie kann jedoch frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellzeit vorgenommen werden. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung. Näheres hierzu sollte im Verwaltervertrag geregelt werden.

Zertifizierter Verwalter

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit mindestens neun Sondereigentumsrechten die Bestellung eines zertifizierten Verwalters als Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu verlangen. Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht erstmals ab dem 01.12.2022, jedoch nur bei Wohnungseigentümergemeinschaften, die nach dem 01.12.2020 eine Verwalterbestellung vorgenommen haben. Für die bereits vorher bestellten Verwaltungen gilt eine Übergangsfrist bis zum 01.06.2024.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter kann ohne Beschlussfassung über Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entscheiden, die von

untergeordneter Bedeutung sind und keine erheblichen Verpflichtungen nach sich ziehen. Maßstab hierfür soll die Bedeutung und die Erheblichkeit in Bezug auf die Größe der Anlage sein. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Rechte und Pflichten durch Beschluss einschränken oder erweitern. Neben dem Wohnungseigentumsgesetz können sich Rechte und Pflichten des Verwalters auch aus den Regelungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sowie aus entsprechenden Regelungen des Verwaltervertrages ergeben.

Im Außenverhältnis besitzen Verwalter mit Ausnahme von Darlehens- oder Grundstückskaufverträgen grundsätzlich eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft.

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

Der Wirtschaftsplan ist der Haushaltsplan der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Kostentragung (sog. Vorschüsse) inklusive der Beitragsleistung zur Erhaltungsrücklage ergeben sich aus den Vereinbarungen der Teilungserklärung, den Beschlüssen der Wohnungseigentümer oder den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Während der Wirtschaftsplan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben einer künftigen Rechnungsperiode enthält, weist die für das Kalenderjahr vorzunehmende Jahresabrechnung die tatsächlich getätigten Ausgaben und die tatsächlich zugeflossenen Einnahmen innerhalb des abgeschlossenen Rechnungszeitraums aus. Daraus ergibt sich die sog. Abrechnungsspitze mit der Einforderung von Nachschüssen (Nachzahlungen) oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben). Eine mögliche Anfechtungsklage gegen die Jahresabrechnung kann nur dann erfolgreich sein, wenn die Zahlungspflicht eines oder mehrerer Eigentümer berührt wird.

Darüber hinaus hat der Verwalter die Verpflichtung, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Bestand der Rücklagen sowie des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Dieser ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Zum Verwaltungsbeirat können nur Wohnungseigentümer bestellt werden. Sofern mehrere Verwaltungsbeiräte bestellt werden, sind ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Die Anzahl der Mitglieder ist seit der WEG-Reform variabel. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats lädt den Verwaltungsbeirat nach Bedarf zu Besprechungen ein und fungiert bei Bedarf bei eventuellen Gerichtsverfahren gegen den Verwalter seitens des Gerichts als Ersatzzustellvertreter.

Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen und zu überwachen. Er ist somit auch die Vertrauensperson der Wohnungseigentümer und soll in dieser Hinsicht die Überprüfung des Wirtschaftsplanes sowie der Jahresabrechnung sowie dazu eine Stellungnahme vornehmen.

Ein Verwaltungsbeirat haftet gemäß der gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen. Im Falle unentgeltlicher Tätigkeit des Verwaltungsbeirats ist die Haftung auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Fassung 07/2022