

# Wohneigentum

## Entstehung – Gemeinschaft – Verwaltung

1. Grundbegriffe
2. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
3. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
4. Verwaltung

# 1. Grundbegriffe

## 1.1. Wohnungseigentum

Gem. § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum gesetzlich definiert

- als **Sondereigentum** an einer Wohnung  
in Verbindung mit
- dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

## 1.2. Teileigentum

Räume eines Gebäudes können jedoch auch zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden, beispielsweise für gewerbliche Zwecke. In diesen Fällen spricht man von Teileigentum.

Nach § 1 Abs. 3 WEG gilt als

- **Teileigentum** das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes  
in Verbindung mit dem
- Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Aus § 1 Abs. 6 WEG ergibt sich, dass für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohneigentum entsprechend gelten.

### 1.3. Wohnungseigentum und Eigentumsbegriff

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum, stellt allerdings eine **Mischform** von Alleineigentum (§§ 1008 ff. BGB) und Miteigentum dar.

Das Wohnungseigentum verbindet

- das Alleineigentum an einer Wohnung oder an einer sonstigen Raumeinheit = Sondereigentum

mit

- dem Bruchteil am Grundstücksrecht = Miteigentum, gemeinschaftliches Eigentum

Gemäß § 94 BGB ist ein auf einem Grundstück errichtetes Gebäude wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks, wobei auch die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen als wesentliche Bestandteile des Gebäudes zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks gehören.

Da das Gebäude somit als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gilt, kann es gemäß § 93 BGB **nicht** Gegenstand besonderer Rechte sein.

Von dieser Vorschrift des § 93 BGB weicht das Wohnungseigentumsgesetz insoweit ab, als es an Räumen und den dazu gehörigen wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes als „Gegenstand besonderen Rechts“ Sondereigentum der einzelnen Miteigentümer zulässt.

= Miteigentum am Grundstück mit dem Alleineigentum (Sondereigentum) an bestimmten Räumen kombinierbar

#### 1.4.Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Eine eindeutige Trennung und Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist von entscheidender Bedeutung, weil u.a. es um wichtige Fragen geht wie

- Zuständigkeit für Instandhaltung und Instandsetzung
- bauliche Veränderungen
- Lasten- und Kostenverteilung
- Gebrauchs- und Nutzungsregelungen
- Zuständigkeit für Verkehrssicherungspflichten
- Versicherungen etc.

Immer prüfen, ob Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum betroffen ist !

### 1.4.1. Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören **Wohnungen** und **sonstige Räume**, soweit sie in sich **abgeschlossen** und zum Sondereigentum **erklärt** sind. Hierzu gehören mangels anderweitiger Vereinbarung auch die wesentlichen Bestandteile des Gebäudes **innerhalb** der zum Sondereigentum erklärten Räume, wenn durch deren Veränderung, Beseitigung, Einbau das Gemeinschaftseigentum oder das auf Sondereigentum beruhende Recht eines anderen Wohnungseigentümers nicht über Gebühr beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. Diese Zugehörigkeit zum Sondereigentum wird in diesen Fällen grundsätzlich auch ohne besondere Erklärung angenommen:

Beispiele: Nichttragende Wände innerhalb der zu Sondereigentum erklärten Wohnung, Tapeten, Badewanne,

Wesentliche Bestandteile können auch dann zum Sondereigentum gehören, wenn sie sich außerhalb der zu Sondereigentum erklärten Räume befinden und sie zu diesen Räumen in einem funktionalen, dienenden Zusammenhang stehen.

Beispiel: Abwasserrohr der Wohnung bis zur Einmündung in das Fallrohr außerhalb der Wohnung

Ausnahme zur Abgeschlossenheit:

§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG gelten Garagenstellplätze als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

#### 1.4.2. Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum gehören

- **zwingend** (unabdingbar) das Grundstück, die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, und alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen, zweckgebundenen Gebrauch der Wohnungseigentümer zwingend dienen.

Beispiele: Fundamente, Geschossdecken, tragende Wände, Aufzugsanlagen, Treppenaufgänge, Gebäudeinstallationen, soweit diese dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

- diejenigen sondereigentumsfähigen Bestandteile, die durch Vereinbarung zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt wurden

Bestehen hinsichtlich der Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum Zweifel, so spricht eine allerdings widerlegbare Vermutung für die Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum.

Für die Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum kommt es allein auf die durch Bezugnahme zum Grundbuchinhalt gewordene **Teilungserklärung** mit **Aufteilungsplan** an.

Hinweis:

Wenn die Teilungserklärung und Aufteilungsplan voneinander abweichen, hat keiner der Erklärungsinhalte Vorrang (= Gemeinschaftseigentum ist entstanden).

Im Eigentum Dritter stehende Anlagen und Einrichtungen gehören weder zum Sondereigentum noch zum Gemeinschaftseigentum.

Beispiele: Strom-, Wasserzähler der Stadtwerke.

#### 1.5. Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Teileigentümergeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann als besonders ausgestaltete Miteigentümergeinschaft nach Bruchteilen gedeutet werden.

Den Mitgliedern stehen dem gemeinschaftlichen Eigentum auch die anderen Vermögensgegenstände gemeinschaftlich zu, die das Verwaltungsgemeinschaftsvermögen darstellen.

Über die Elemente Sondereigentum, Miteigentumsanteil und Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft kann nur insgesamt verfügt werden, d.h. diese Elemente sind **untrennbar** miteinander verbunden.

## 2. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

### 2.1. Allgemeines

- Wohneigentum kann nicht nur an einem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäude begründet werden, sondern nach Maßgabe des Aufteilungsplans auch an einem erst noch zu errichtenden Gebäude, für das die Baugenehmigung vorliegt  
→ Möglichkeit des Verkaufs nach Plan
- Beachte: Es müssen mindestens 2 Wohnungseigentumsrechte geschaffen werden, damit die Einräumung von Sondereigentum möglich ist.

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht gemäß § 2 WEG zwei Möglichkeiten der Begründung von Wohnungseigentum vor, nämlich

- die Begründung durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG)

Mehrere Miteigentümer des Grundstücks räumen sich durch notariellen Vertrag das Sondereigentum an einer Wohnung ein und beschränken damit in der Weise die einzelnen Miteigentumsanteile.

oder



- die Begründung durch Teilung (§ 8 WEG)

Der Eigentümer des Grundstück teilt durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an seinem Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden ist. Diese Erklärung hat durch notariell beglaubigte Urkunde zu erfolgen.

Beachte die Formvorschriften und die Eintragungen ins Grundbuch!

(Anlagen: Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen)

Grundsatz:

Jedem Sondereigentum ist ein Miteigentumsanteil, jedem Miteigentumsanteil ein Sondereigentum zuzuordnen.

Der Miteigentumsanteil ist als Bruchteil anzugeben. Es kann jeder Bruchteil gewählt werden, als. z. B. Hundertstel, Tausendstel, jedoch muss die Summe aller Bruchteile das gesamte Grundstück ergeben.

## 2.2. Teilungserklärung / Einräumungsvertrag

Die Bedeutung des Inhaltes wird oftmals unterschätzt bzw. übersehen.

→ Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Die Teilungserklärung bzw. der Einräumungsvertrag enthalten die eigentumsmäßige Aufteilung der Wohnungseigentumsanlage, worin sie bestimmen, welche Räume und Gebäudeteile in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan Gegenstand des Sondereigentums sind.

Inhaltliche Definitionen wie

→ Gebrauchs und Nutzungsregelungen

z.B. Teileigentum als Ladenräume, d.h. eine Nutzung als Diskothek ist unzulässig

→ Bestimmung der Miteigentumsanteile

Für die Festlegung gibt es keine gesetzlichen Regelungen!

D.h. sie ist vielmehr den freien Ermessen des teilenden Eigentümers überlassen.

Je nach Ausgestaltung der Miteigentumsanteile kommt es insbesondere bei der Verteilung der Lasten und Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG oder aber auch hinsichtlich der Stimmrechte zur Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer.

Eine nachträgliche „Angleichung“ nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich.

### 2.3. Gemeinschaftsordnung

Sie enthält Bestimmungen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regeln unter

Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage.

Sie kann Gebrauchsregeln für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum enthalten, weiter Festlegungen zur Lasten- und Kostenverteilung, zum Stimmrecht in der Eigentümerversammlung, zur Vertretung dort, etc.

### Teilungserklärung im weiteren Sinne



Teilungserklärung im engeren Sinne  
= verdinglichter, formalrechtlicher Begründungsteil



fakultative Gemeinschaftsordnung

Durch die Eintragung der Regelungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch sind auch alle späteren Erwerber, die sog. Sondernachfolger, an die getroffenen Vereinbarungen gebunden.

(= Vergleichbar mit einer Vereinssatzung)

## 2.4. Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht

Die Begründung von Wohnungseigentum ist auch auf der Grundlage eines Erbbaurechts möglich. Das Erbbaurecht steht dann den Wohnungseigentümern nach Bruchteilen zu. Die Vorschriften über das Wohneigentum gelten entsprechend.

## 2.5. Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte gewähren das Recht, bestimmte Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer allein zu nutzen.

Beispiele: Sondernutzungsrechte an Gartenfläche, Kfz-Stellplätze, Terrassen

Es muss eine Zuordnung zu einem Wohn- bzw. Teileigentum bestehen.

## 2.6. Zeitpunkt der Entstehung

Das Wohnungs-, Teileigentum entsteht mit seiner Einräumung und Eintragung im Grundbuch auch dann, wenn das Gebäude noch nicht vorhanden ist.

### **3. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses gilt Vertragsfreiheit, d.h. die Wohnungseigentümer können ihr Verhältnis untereinander grundsätzlich abweichend von den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes vereinbaren.

#### 3.1. Allgemeine Grundsätze

Das Verhältnis bestimmt sich nach

- den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (ersatzweise BGB)
- Vereinbarungen (auch Gemeinschaftsordnung)
- Beschlüssen
- gerichtlichen Bestimmungen

#### 3.2. Vereinbarungen

Als Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG gelten solche Regelungen, durch die die Wohnungseigentümer ihre Rechtsbeziehungen zueinander in Abweichung oder Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes regeln.

Grenze: Unabdingbare Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetz (zwingende Vorschriften) und anderen Gesetzen

## Beispiele (exemplarisch):

- § 5 Abs. 2 WEG: Zwingendes Gemeinschaftseigentum
- § 6 WEG: Unselbständigkeit des Sondereigentums
- § 11 WEG: Unauflöslichkeit der Gemeinschaft
- § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG: Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung nur aus einem wichtigen Grund möglich
- § 20 Abs. 2: Bestellung eines Verwalters
- § 23 Abs. 3: Einstimmigkeit eines Umlaufbeschlusses

→ Verstoß führt zur Nichtigkeit der Vereinbarung

Andere Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, die **nicht** zwingend sind, sind somit **abdingbar**.

→ abdingbare Bestimmungen können

- aufgehoben,
- eingeschränkt,
- abgeändert oder
- ergänzt werden

und zwar durch

- die Gemeinschaftsordnung
- spätere gesonderte Vereinbarung

Grundsatz:

- Vereinbarungen können nur von sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinsam getroffen werden.

- Vereinbarungen zielen auf eine grundlegende und wesentliche Regelung ab.  
(Auslegungsfrage/Abgrenzung zum allstimmigen Beschluss)
- Vereinbarungen müssen um gegenüber Sonderrechtsnachfolger gültig zu sein, als Inhalt des Sondereigentums ins Grundbuch eingetragen sein.

### 3.3. Beschlüsse

Was Gegenstand eines Beschlusses sein kann, kann auch Gegenstand einer Vereinbarung sein; jedoch kann nicht alles, was Gegenstand einer Vereinbarung sein kann, auch Gegenstand eines Beschlusses sein.

Stichwort: „Zitterbeschluss“

Beschlüsse binden alle Wohnungseigentümer ohne Rücksicht darauf ob sie an der Beschlussfassung teilgenommen haben oder gegen den Beschluss gestimmt haben.

Beschlüsse sind Sonderrechtsnachfolgern gegenüber auch ohne Eintragung als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch wirksam, sie sind aber auch nicht eintragungsfähig.

Ein Beschluss regelt die Angelegenheiten, die einer Beschlussfähigkeit zugänglich sind. Das sind **Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung** (durch Vereinbarung erweiterbar).

Was Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung sind, ist nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zu beurteilen. Ordnungsgemäße Verwaltung ist grundsätzlich alles, was dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigen Ermessen entspricht.

Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung sind u.a.

- die Aufstellung einer Hausordnung
- die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung
- Abschluss einer Feuerversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum sowie der Abschluss einer angemessenen Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
- Aufstellung eines Wirtschaftsplanes

Beschlüsse können **nichtig** oder „nur“ **anfechtbar** sein.

- Beschlüsse, die gegen zwingendes, unabdingbares Recht, sind nichtig
- Beschlüsse zu Maßnahmen, die gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen, sind anfechtbar



## Folge:

Ein nichtiger Beschluss ist von Anfang an nicht zustande gekommen. Die Berufung auf die Nichtigkeit ist jederzeit möglich. Der Verwalter ist nicht verpflichtet und nicht berechtigt nichtige Beschlüsse umzusetzen.

Wird ein dem Grund nach anfechtbarer Beschluss nicht angefochten, bleibt er wirksam. Die Anfechtungsfrist beträgt 1 Monat ab Beschlussfassung.

## Problem: Bauliche Veränderung

Bauliche Veränderungen gehen über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinaus.

Sollen derartige Maßnahmen durchgeführt werden, ist dies grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich.

Dieser Grundsatz gilt nicht uneingeschränkt. So ist die Zustimmung eines Wohnungseigentümers dann nicht erforderlich, wenn durch sie seine Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Der nicht zustimmende Eigentümer hat in diesem Falle keine Kosten der Maßnahme zu tragen. Andererseits hat auch der einzelne Wohnungseigentümer ein Recht auf Durchführung baulicher Veränderungen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer dadurch nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Die Kosten der Maßnahme hat dann selbstverständlich dieser Wohnungseigentümer alleine zu tragen.

Frage. Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?

Einzelfallfeststellung / Richterrecht

Prüfung:

- Konstruktive Stabilität und Sicherheit beeinflusst?
- Änderung des architektonischen Gesamteindrucks?
- Gebrauchsrechte anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt?
- Ergeben sich finanzielle Belastungen für die übrigen Eigentümer?
- Ergeben sich Gefährdungen für andere Eigentümer?

### 3.4. Unauflöslichkeit (§ 11 WEG)

Wohnungseigentümer können grundsätzlich nicht die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

### 3.5. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)

Grundsätzlich besteht Veräußerungsfreiheit.

Einschränkung möglich, dass die Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten, i. d. R. des Verwalters, einzuholen ist (testamentarische und erbvertragliche Verfügungen fallen nicht unter der Begriff der Veräußerung).

Eine vereinbarte erforderliche Zustimmung darf aus wichtigem Grund versagt werden.

Prüfungsdauer: ca. 2 – 4 Wochen

Solange die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung nicht vorliegt, ist der Veräußerungsvertrag schwebend unwirksam.

### 3.6. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Drei Bereiche:

- Sondereigentum
- Gemeinschaftseigentum
- Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft

Rechte und Pflichten ergeben sich aus

- dem WEG (ersatzweise BGB)
- den Vereinbarungen
- den Beschlüssen
- richterlichen Entscheidungen

#### 3.6.1. Gemäß § 13 und § 14 WEG

##### 3.6.1.1. Rechte (Beispiele)

Der Eigentümer

- kann mit seinem Sondereigentum beliebig verfahren  
→ Wohnung selber nutzen oder vermieten
- hat das Recht, andere von Einwirkungen auszuschließen, d.h. er kann sich Störungen durch Dritte, andere Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft verbitten

- hat das Recht auf Mitgebrauch und Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- hat das Recht auf einen Anteil an etwaigen Nutzungen (Mieteträge)

### 3.6.1.2. Pflichten

#### Der Eigentümer

- hat die Pflicht sein Sondereigentum so instandzuhalten/-setzen, dass anderen Eigentümern und der Gemeinschaft keine unzumutbaren Nachteile entstehen.
- Duldungspflichten (Betreten des Sondereigentums, wenn erforderlich für Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen)

### 3.6.2. Rechte und Pflichten aus Gebrauchsregelungen § 15 WEG

Gebrauchsregelungen werden durch u. a. Vereinbarungen und Beschlüsse bestimmt.

Beispiele: Hausordnung, Benutzungsordnung für den Trockenraum

### 3.6.3. Lasten- und Kostentragungspflicht

(§§ 16 Abs. 2, 22 Abs. 1, 16 Abs. 4, 16 Abs. 5 WEG)

Grundsatz:

Lasten und Kosten

- des Gemeinschaftseigentum hat jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich anteilmäßig zu tragen
- des Sondereigentums hat jeder Wohnungseigentümer alleine zu tragen (z.B. Grundsteuer)

Beispiele für Kosten:

- Kosten der Instandhaltung bzw. –setzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs (Aufzugswartung)
- Kosten der sonstigen Verwaltung (Bankgebühren, Verwaltervergütung)

Beachte:

Von praktischer Bedeutung ist die Unterscheidung insbesondere dann, wenn für einzelne Bereiche unterschiedliche Verteilungsschlüssel vereinbart sind.

Beispiel: Miteigentumsanteile, Einheiten, Verbrauch, Wohnfläche

- Pflicht zur Hausgeldzahlung
- Haftung (gesamtschuldnerisch)

## 4. Verwaltung

### 4.1. Organe

- Verwaltung des Sondereigentums obliegt den einzelnen Eigentümern in eigener Verantwortung
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Eigentümern, dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat

### 4.2. Verwaltung durch Eigentümer

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht grundsätzlich den Wohnungseigentümer gemeinschaftlich zu → Maßnahmen nur mit Zustimmung aller möglich.

→ unpraktisch

Daher wird dieser Grundsatz in vielen Fällen durch die im Gesetz und in Vereinbarungen eingeräumten Möglichkeiten durchbrochen.

#### 4.2.1 Notgeschäftsführung

Einzelnen bei „Gefahr in Verzug“ (d.h. notwendige Maßnahmen zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens)

## 4.2.2. Instrumente

Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung.

### 4.2.2.1. Wohnungseigentümerversammlung

- Einberufung

- Verwalter beruft sie **einmal** im Jahr ein (sog. ordentliche Eigenversammlung)
- Zusätzlich wenn erforderlich, wenn eine Vereinbarung dies vorsieht, mehr als ein Viertel der Eigentümer dies schriftlich unter Angaben von Gründen verlangt
- bei pflichtwidriger Weigerung des Verwalters kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzender oder dessen Stellvertreter einberufen

- Form

- Textform

- Zugang

- muss in den Machtbereich des Empfängers gelangen

- Praxishinweis:  
Regelung notwendig, dass die Ladung als zugegangen gilt, wenn der Verwalter sie an die ihm vom Eigentümer zuletzt genannte Anschrift gerichtet und abgesandt hat.
- Adressat
- die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer
- Frist
- 1 Woche
- Inhalt
- Ort
- Zeitpunkt
- Tagesordnung  
Beschlussgegenstände müssen hinreichend deutlich dargestellt werden
- Durchführung
- Vorsitz führt der Verwalter
- Aufgaben:  
Feststellung der Beschlussfähigkeit, Leitung der Versammlung, Formulierung der Anträge, Aufzeichnung und Protokollierung der Beschlussergebnisse,



- **Beschlussfähigkeit:**  
Erstversammlung beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten (andere Regelung vereinbar/ Zweitversammlung in jedem Fall beschlussfähig)
- **Stimmrecht**
- **Stimmberechtigt ist der im Grundbuch als Eigentümer Eingetragene**  
(Problem: Erbe/Erwerber in der Zwangsversteigerung  
Stimmrecht / Nießbraucher und Dauerwohnsinhaber kein Stimmrecht)
- gemäß WEG hat jeder Eigentümer eine Stimme, unabhängig vom Umfang seines Wohnungseigentums
- abweichend kann jedoch auch das Objektprinzip oder das **Wertprinzip** vereinbart werden.

**Objektprinzip:** So viele Stimmen, wie der Eigentümer selbständige Einheiten hat

**Wertprinzip:** So viele Stimmen, wie der Eigentümer Miteigentumsanteile hat

- **Beschlussfassung**
- Abstimmung kann durch Handaufheben, Stimmzettel, geheim, durch namentlichen Aufruf erfolgen

- die Ja- und Neinstimmen und die Enthaltungen festhalten
- für Zustandekommen sind mehr Ja- als Neinstimmen erforderlich; Stimmenthaltungen zählen nicht.
- Beschlussverkündung notwendig
- Anfechtung
  - Anfechtbare Beschlüsse sind wirksam und werden erst durch erfolgreiche Anfechtung unwirksam
  - Anfechtungsberechtigte sind jeder Eigentümer und der Verwalter
  - Frist ein Monat vom Tag der Beschlussfassung an (Gründen der Rechtssicherheit / Wiedereinsetzung in den vorigen Stand in Ausnahmefällen möglich)
  - Anfechtbare Beschlüsse hat der Verwalter unverzüglich auszuführen
- Versammlungsniederschrift
  - Privaturkunde (geringere Beweiskraft)
  - Ergebnisprotokoll (kein Verlaufsprotokoll)

- Sollinhalt
  - Bezeichnung der Gemeinschaft
  - Verwalter, Gehilfen, Gäste
  - Ort, Datum und Uhrzeit des Versammlung
  - Versammlungsleiter
  - Schriftführer
  - anwesenden Eigentümer (auch durch Vollmachten)
  - Feststellung der Beschlussfähigkeit
  - Beschlussgegenstände
  - gefasste Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse
  - notwendige Unterschriften (Vorsitzender/Eigentümer/Verwaltungsbeiratsvorsitzender/Schriftführer)
  
- Niederschrift ist spätestens eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist zur Einsicht beim Verwalter aufzu legen bzw. wenn vereinbart, zu versenden.
  
- Schriftliche Umlaufverfahren
  
- Beschlüsse können nur einstimmig und unter Mitwirkung aller Eigentümer schriftlich gefasst werden
  
- Beschluss kommt mit der letzten Zustimmung zustande. Anfechtungsfrist beginnt von da an.
  
- Beschlussgegenstände
  
- Routinebeschlüsse  
Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Verwalterbestellung, Anhebung Rückstellung, Hausordnung, kleinere Instandsetzungsmaßnahmen

- Verfahrensbeschlüsse  
Versammlungsleitung, Geschäftsordnung
- Beschlüsse zu außerordentlichen Vorgängen  
Sonderumlagen, große Instandsetzungsmaßnahmen, Beauftragung von Sonderfachleuten

### 4.3. Verwalter

#### 4.3.1. Person und Stellung

- Verwalter kann jede natürliche Person und juristische Person sein (keine Qualifikation vorgeschrieben)
- der Verwalter ist der gesetzliche Vertreter der Eigentümer in begrenztem Umfang und an die rechtmäßigen Weisungen der Eigentümer gebunden.

#### 4.3.2. Bestellung

- durch Teilungserklärung/Einräumungsvertrag/Gemeinschaftsordnung
- durch Mehrheitsbeschluss
- Umlaufbeschluss
- richterliche Anordnung
- Unterscheidung Bestellung / Verwaltervertrag
- Zeitraum max. 5 Jahre
- Neubestellung frühestens ein Jahr vor Ablauf
- Nachweis durch öffentlich Beglaubigung der Unterschriften der Niederschrift mit dem Bestellungsbeschluss

### 4.3.3. Verwaltervertrag

- Antrag und Annahme erforderlich
- kein Formerfordernis
- unentgeltlicher Auftrag oder entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag
- Vergütung frei vereinbar / Sondervergütungsregelungen möglich
- Inhalt:  
Parteien, Dauer, Kündigungsregelungen, Aufgaben und Befugnisse, Haftung, Vergütung, etc.
- Dauer max. 5 Jahre, im Zweifel die Dauer der Bestellung maßgeblich

### 4.3.4. Abberufung und Kündigung

- Abberufung  
Die Eigentümer können jederzeit die Abberufung durch Stimmenmehrheit beschließen (Mgl. auf vorliegen eines wichtigen Grundes beschränken)
- Kündigung / Abschluss Verwaltervertrag gemäß Vereinbarungen im Vertrag

### 4.3.5. Gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse

Diese ergeben sind u.a. aus den §§ 27, 28, 23 Abs.2, 24 Abs. 1,2,4,5,6, 25 Abs. 4

#### 4.3.5.1. Zwingende

- Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen und für die Durchsetzung der Hausordnung zu sorgen
- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen
  - Instandhaltungsplan
  - Wartungsverträge
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen
- die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten (offenes Fremdkonto/offenes Treuhandkonto)
- § 27 Abs. 2 WEG
  - u.a.
    - Lasten- und Kostenbeiträge in Empfang zu nehmen
    - Zahlungen zu bewirken
    - Willenserklärungen entgegenzunehmen

#### 4.3.6. Wirtschaftsplan

Er ist der „Haushaltsplan“ der Gemeinschaft für 1 Wirtschaftsjahr (oftmals Kalenderjahr) mit dem Ziel den Hausgeldvorschuss als Beitrag zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums des einzelnen Eigentümers zu ermitteln und diesen Hausgeldvorschuss durch Beschluss des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne rechtswirksam zu machen.

- er ist eine Liquiditätsrechnung
- er ist grundsätzlich in den ersten Monaten, spätestens zum Ende des 6. Monats des Planjahres zur Beschlussfassung vorzulegen
- vor der Beschlussfassung hat der Verwaltungsbeirat diesen zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen

Anlage: A 1 Wirtschaftsplan

Musterbeschluss.

"Die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Jahr ... werden rückwirkend ab dem 01.01.... genehmigt und fällig gestellt."

"Der Differenzbetrag aus dem neuen und dem alten Hausgeld für die vergangenen Monate ist mit dem Hausgeld für den Monat, fällig am ....., nachzuzahlen. Soweit Miteigentümer am Lastschriftverfahren teilnehmen, ist die Verwaltung berechtigt, den Differenzbetrag mit dem Beitrag für den Monat ... einzuziehen.."

Abstimmungsergebnis

Ja  
Nein  
Enthaltung

### **Gültigkeit des Wirtschaftsplans:**

Soweit die Gemeinschaftsordnung keine Regelung vorsieht, wonach ein Wirtschaftsplan bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans gültig bleibt, vorsieht, bietet sich folgender ergänzender Beschluss an:

"Der Wirtschaftsplan für das Jahr ... bleibt gültig bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplans."

Abstimmungsergebnis

Ja  
Nein  
Enthaltung

#### 4.3.7. Jahresabrechnung

Sie ist die Rechenschaftslegung für ein Wirtschaftsjahr über die von Verwalter verwalteten Gelder der Eigentümergeinschaft und die **endgültige** Verteilung der Einnahmen und Ausgaben auf die Eigentümer.

- sie ist eine reine Einnahmen-/Ausgabenrechnung (keine Bildung von Abgrenzungsposten)
- vor der Beschlussfassung hat der Verwaltungsbeirat diesen zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen
- Komponenten

##### Gesamtabrechnung

- getätigten Ausgaben
- erzielten Einnahmen
- Anfangs- und Endbestand der Konten
- Rücklagenentwicklung



## Einzelabrechnung

- Verteilungsschlüssel je Position
  - Einzelbeträge
  - tatsächlichen Hausgeldzahlungen
  - Abrechnungsguthaben bzw. –fehlbetrag
  - ggf. Heizungs-/WW-/KW-/Kanaleinzelkosten
- Eigentümerwechsel während des Abrechnungsjahres ist in der Abrechnung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen
  - Abrechnung wird also objektbezogen und nicht personenbezogen erstellt

### Musterbeschluss:

Die von der Verwaltung vorgelegte Gesamt/Einzelabrechnung für das Jahr ..... wird hiermit genehmigt. Die Verwaltung ist berechtigt, Guthaben/Fehlbeträge aus der jeweiligen Einzelabrechnung mit dem Hausgeld des Monats ..... im Lastschriftverfahren zu verrechnen.

Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, können ihre Guthaben mit dem Hausgeld ab dem Monat ..... verrechnen. Fehlbeträge zu ihren Lasten haben sie bis zum 03. Werktag des vorgenannten Monats auf das Konto der Gemeinschaft zu überweisen.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja

Nein

Enthaltung

- Instandhaltungsrücklage

Siehe Anlage A 2 Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

#### 4.3.8. Entlastung und Haftung des Verwalters

##### - Entlastung

Sie stellt eine einseitige Vertrauensäußerung der Eigentümer gegenüber dem Verwalter dar.

→ negatives Schuldanerkenntnis

! derzeit rechtlich umstritten !

##### - Haftung

Der Verwalter haftet den Eigentümern für die Erfüllung seiner Vertragspflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

→ allg. Schadensrecht

Abschluss Vermögensschadenshaftpflicht sinnvoll, Haftungsbegrenzungen möglich (z.B. für leichte Fahrlässigkeit, mittelbarer Schaden, Obergrenzen Haftungssumme, Begrenzung der Verjährungsfrist)

#### 4.4. Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)

- Beirat nicht zwingend, kann durch Vereinbarung ausgeschlossen werden
  - Bestellung durch Mehrheitsbeschluss auf bestimmte oder bestimmte Dauer
  - grds. 3 natürliche und unbeschränkt geschäftsfähige Personen
  - einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter
  - Tätigkeitsvergütung möglich (angemessenen Aufwendersersatz kann mehrheitlich beschlossen werden)
- Aufgaben  
u.a.
- Unterstützung des Verwalters
  - Prüfung Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
  - Unterschrift der Versammlungsniederschrift

- Haftung

- die einzelnen Beiräte haften u.a. gegenüber des Eigentümern für jegliche rechtswidrige und schuldhafte Pflichtverletzung nach dem allgemeinen Schuldrecht
- nur für eigenes Verschulden
- Entlastung möglich, aber keinen Anspruch
- Versicherung und Beschränkung möglich (analog Verwalter)

#### 4.5. Gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentums-Sachen (§§ 43 ff. WEG)

##### 4.5.1. Zuständiges Gericht und Gegenstand

Das Amtsgericht (Abteilung für Wohnungseigentums-sachen), in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheidet im Verfahren der **freiwilligen Gerichtsbarkeit** auf Antrag über die sich aus der Gemeinschaft und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigen-tümer, über Rechte und Pflichten des Verwalters, über die Bestellung des Verwalters und über die Gültigkeit von Beschlüssen.

Grund: FGG-Verfahren „elastischer“ als Zivilprozess, weil das Gericht nicht an bestimmte Parteianträge gebunden ist, es kann das Verfahren frei gestalten und Beweise von Amts wegen erheben.

#### 4.5.2. Begriffe

- **Verfahrensfähigkeit:**  
Die Fähigkeit, Verfahrenshandlungen selbst oder durch Vertreter wirksam vorzunehmen oder entgegenzunehmen
  
- **Verfahrensbefugnis:**  
Stellt das Recht dar, ein Verfahren als Beteiligter im Eigenen Namen zu führen. Die Verfahrensbefugnis auf der Aktivseite heißt Antragsbefugnis. Dabei muss dem Antragsteller das geltend gemachte Recht zustehen (Aktivlegitimation). Der Antragsgegner ist der passiv Legitimierte.
  
- **Verfahrensstandschaft:**  
Ist die Befugnis, ein Verfahren im eigenen Namen über ein fremdes Recht zu führen. Wird die Verfahrensbefugnis durch Rechtsgeschäft übertragen spricht man von gewillkürter Verfahrensstandschaft.
  
- **Verfahrensvollmacht:**  
Ist die rechtsgeschäftliche Vertretungsbefugnis im Verfahren ein fremdes Recht im fremden Namen geltend zu machen.

#### 4.5.3. Verfahren

- kein Anwaltszwang
- unabhängig vom Geschäftswert

# WEG .....

## Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

Ort, Datum:

## Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

Alle Beträge in Euro

### Umlagefaktoren

Miteigentumsanteile (MEA)

<b>Konto</b>		<b>Gesamtbetrag</b>	<b>VTS</b>	<b>Anteil</b>
0002000	<b>Instandhaltungsrücklage per .....20...</b>	.....	... MEA ...	.....
0002005	Zuführung lt. Wirtschaftsplan	.....	... MEA ...	.....
0002006	Zinserträge netto	.....	... MEA ...	.....
	<b>Summe Zugänge</b>	.....		.....
0002010	Dachsanierung	.....	... MEA ...	..... b)
0002015	Sachverständiger, Bauleitung	.....	... MEA	..... b)
	<b>Summe Abgänge</b>	.....	...	.....
	<b>Instandhaltungsrücklage per .....20...</b>	.....		.....
	<b>Zinsertrag</b> gesamt	.....		..... a)
	<i>Incl. Kap.steuer auf</i> .....	.....		.....
	incl. Solidaritätszuschlag	.....		.....

### Hinweis für Ihre Steuererklärung

a) Beträge sind zu versteuern, b) Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

**Anlage A 1 Wirtschaftsplan**

**Eigentümer /Adresse**

**Eigentümergeinschaft**

**Wirtschaftsplan** vom .....20...bis .....20..., Beträge in EUR

**Erläuterungen zu den Umlagefaktoren**

- (1) Gesamt-qm Wohnfläche (QM) .....
- (2) Anzahl Wohnungen (WG) .....
- (3) Anzahl TG-Stellplätze (JG) .....
- (4) Nutzer Kabel-TV (TV) .....
- (5) Miteigentumsanteile (MEA) .....

**Umlagefähige Kosten (1)**

<b>Konto</b>	<b>Kostenart</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>VTS</b>	<b>Ihr Anteil</b>
0004000	Gebäudeversicherung		QM (1)	
0004010	Haftpflichtversich.		QM (1)	
0004020	Glasversicherung		QM (1)	
0004110	Straßenreinigung		QM (1)	
0004120	Müllabfuhr		QM (1)	
0004145	Abwassergebühren		QM (1)	
0004200	Hausmeister		QM (1)	
0004210	Hausreinigung		QM (1)	
0004220	Grünanlagenpflege		QM (1)	
0004300	Heizkosten (2)		QM (1)	
0004310	Allgemeinstrom		QM (1)	
0004320	Wasser		QM (1)	
0004400	Wartung TÜV/Aufzug		QM (1)	
0004430	Wartung Notstrom/Feuer etc.		QM (1)	
0004480	Kabel-TV		TV (4)	
Gesamt				

**Nicht umlagefähige Kosten (1)**

<b>Konto</b>	<b>Kostenart</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>VTS</b>	<b>Ihr Anteil</b>
0004500	Verwalterhonorar		WG (2)	
0004510	administrative Kosten		MEA (5)	
0004600	Kleinreparaturen		MEA (5)	
0004700	Anschaffungen		MEA (5)	
0004800	Einnahmen Mobilfunk		MEA (5)	
0004860	Rücklagenzuführung		MEA (5)	
Gesamt				

Gesamtkosten:

**Die neue monatliche Vorauszahlung beträgt EUR**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

## **Literaturverzeichnis**

Erläuterungsbücher:

Bielefeld, Der Wohnungseigentümer, 6. Auflage,  
Haus & Grund Deutschland

Deckert, Die Eigentumswohnung, Loseblattsammlung  
wrs-Verlag

Röll, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter,  
7. Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt Köln

Kommentare

Bärman, Kommentar zum WEG, aktuelle Auflage

Palandt, BGB, aktuelle Auflage

Sauren, Wohnungseigentumsgesetz, aktuelle Auflage