



## DIE EIGENTUMSWOHNUNG

Eine Rechtsinformation für  
Wohnungseigentümer – und solche,  
die es werden wollen

Mit der WEG-Reform 2020

[www.justiz.  
bayern.de](http://www.justiz.bayern.de)



## **Impressum**

### **Herausgeber**

Bayerisches Staatsministerium der Justiz  
Referat für Öffentlichkeitsarbeit  
Prielmayerstraße 7, 80335 München

### **Bilder**

shutterstock.com  
S. 21 Getty Images

### **Gestaltung und Corporate Design**

Atelier Hauer + Dörfler GmbH, Berlin

### **Druck**

Offsetdruckerei Gebr. Betz GmbH, Weichs

### **Stand**

Juni 2021

*Bei der Erstellung der Texte dieser Broschüre wurde auf eine sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Auf eine noch weitergehende geschlechterspezifische Differenzierung wurde aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.*



## DIE EIGENTUMSWOHNUNG

Eine Rechtsinformation für  
Wohnungseigentümer – und solche,  
die es werden wollen

› *Mit der WEG-Reform 2020*



## VORWORT

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung wird für viele der Traum eines Lebens in den eigenen vier Wänden wahr. Man sollte sich dabei bewusst machen, dass man mit dem Erwerb von Wohnungseigentum in eine Gemeinschaft mit den übrigen Eigentümern des Objekts eintritt. Denn Wohnungseigentum bedeutet, dass man zwar Herr der eigenen Wohnung ist. Alles, was die gesamte Anlage betrifft, muss aber mit den anderen Wohnungseigentümern abgestimmt werden. Daher auch der Begriff „Wohnungseigentümergeinschaft“.

Für jeden, der eine Eigentumswohnung besitzt oder erwerben möchte, lohnt es, sich mit den rechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentumsrechts zu beschäftigen.

Die Broschüre soll eine Einführung in die Regelungen geben, nach denen sich das Leben in einer Wohnungseigentümergeinschaft richtet. Wer hier Bescheid weiß, kann das Zusammenleben mit den anderen Wohnungseigentümern bestmöglich gestalten. Unnötige Streitigkeiten können so vermieden oder zumindest befriedigend gelöst werden. Eine fachkundige rechtsanwaltliche oder notarielle Beratung im Einzelfall kann die Broschüre jedoch nicht ersetzen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude an der eigenen Wohnung und bei der Mitwirkung in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft.

München, im Juli 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Eisenreich', written in a cursive style.

Georg Eisenreich, MdL

*Bayerischer Staatsminister der Justiz*



# INHALT

<b>1. GRUNDLEGENDE BEGRIFFE</b> .....	<b>6</b>
1.1 Die verschiedenen Arten des Eigentums .....	6
1.2 Rechtsquellen für das Wohnungseigentum .....	8
<b>2. AKTEURE IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT</b> .....	<b>12</b>
2.1 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	12
2.2 Die Wohnungseigentümer .....	13
2.3 Der Verwalter .....	14
2.4 Der Verwaltungsbeirat .....	19
<b>3. LEBEN IN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT</b> .....	<b>20</b>
3.1 Die Eigentümerversammlung .....	20
3.2 Wissenswertes zur Benutzung .....	28
3.3 Bauen .....	31
3.4 Das Finanzwesen .....	35
<b>4. VOR GERICHT</b> .....	<b>39</b>
<b>5. SONDERFRAGEN ZU CORONA</b> .....	<b>40</b>
<b>6. RECHTLICHE HILFE FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER</b> .....	<b>42</b>

## 1. GRUNDLEGENDE BEGRIFFE

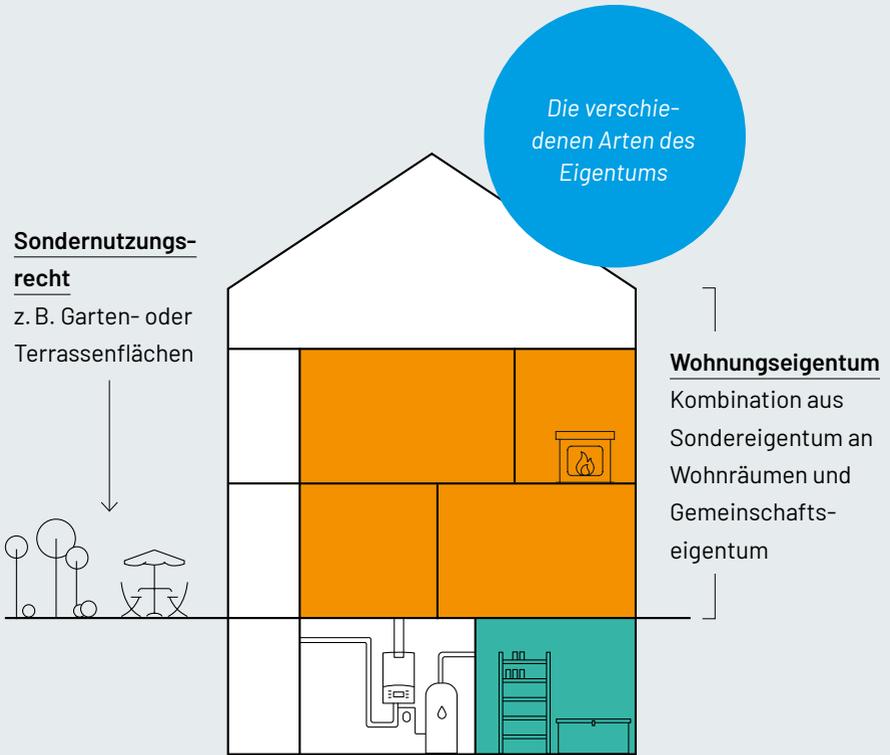
Um die verschiedenen Regelungen im Wohnungseigentumsrecht zu verstehen, hilft es, die Bedeutung der zentralen Begriffe und Rechtsquellen zu kennen.

### 1.1 Die verschiedenen Arten des Eigentums

Ganz grundlegend unterscheidet man zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum besteht vor allem an den Räumen der Wohnung. Es ist dem Volleigentum weitgehend gleichgestellt. Was mit dem Sondereigentum geschieht, kann der Eigentümer also grundsätzlich allein entscheiden. Gemeinschaftseigentum hingegen gehört allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Hierzu gehören insbesondere die tragenden Mauern, das Treppenhaus sowie normalerweise die Freiflächen.

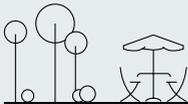
Im klassischen Fall einer Eigentumswohnung erwirbt der Eigentümer beides, also sowohl das Sondereigentum an einer Wohnung als auch einen bestimmten Anteil am Gemeinschaftseigentum. Diese Kombination von Sondereigentum an einer Wohnung und Gemeinschaftseigentum nennt man Wohnungseigentum.

Unter Teileigentum versteht man ebenfalls eine Kombination aus Sondereigentum und Anteil am Gemeinschaftseigentum. Allerdings bezieht sich das Sondereigentum hier auf Räume, die keinen Wohnzwecken dienen. Das können etwa ein Keller, eine Garage oder auch ein Ladengeschäft sein.



**Sondernutzungsrecht**

z. B. Garten- oder Terrassenflächen



**Wohnungseigentum**

Kombination aus Sondereigentum an Wohnräumen und Gemeinschaftseigentum



**Gemeinschaftseigentum**

gehört allen Miteigentümern, z. B. Wohnungs- und Kellerwände, Terrasse, Bodenplatte und Dach, Außenwände des Hauses und Zugangsbereich sowie Flur



**Sondereigentum**

gehört dem einzelnen Eigentümer, z. B. Wohnraum, Kellerraum



**Teileigentum**

gehört einem Eigentümer; Kombination aus Sondereigentum und Anteil am Gemeinschaftseigentum; kein Wohnraum, z. B. Keller, Garage, Ladenfläche

Wohnungs- und Teileigentum werden im Wesentlichen gleich behandelt. Mit dem Wohnungs- und Teileigentum sind jeweils Mitgliedschafts- und Teilhaberechte an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verbunden.

Neben dem Sondereigentum gibt es in vielen Wohnungseigentümergeinschaften **Sondernutzungsrechte**. Diese geben dem Inhaber das Recht, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer alleine zu nutzen. Häufig werden solche Sondernutzungsrechte für die Benutzung von Garten- oder Terrassenflächen eingeräumt, wenn diese an sich im Gemeinschaftseigentum stehen.

## 1.2 Rechtsquellen für das Wohnungseigentum

Die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern sind in verschiedenen Rechtsquellen geregelt. Neben dem Wohnungseigentumsgesetz kommt dabei der Gemeinschaftsordnung sowie den Beschlüssen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft maßgebliche Bedeutung zu.

### 1.2.1 Das Wohnungseigentumsgesetz

Das **Wohnungseigentumsgesetz** – auch **WEG** abgekürzt – regelt die rechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums, insbesondere

- › die innere Organisation der Wohnungseigentümergeinschaft,
- › die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, der Gemeinschaft, des Verwalters und des Verwaltungsbeirats sowie
- › das Auftreten gegenüber Dritten.

Auch Sondervorschriften für das gerichtliche Verfahren finden sich in diesem Gesetz.

Viele dieser Vorschriften gelten jedoch nur, wenn nicht die Wohnungseigentümer selbst anders lautende Regelungen getroffen haben. Das Gesetz lässt den Wohnungseigentümern einen großen Freiraum, vor allem bei der Ausgestaltung der Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und bei der konkreten Festlegung der Rechte und Pflichten des Verwalters. Dies ermöglicht den Wohnungseigentümern, ihren Bedürfnissen angepasste Lösungen zu finden.

Das WEG wurde mit dem **Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz** – auch WEMoG genannt – **grundlegend reformiert**. Die neuen Vorschriften gelten grundsätzlich **ab 1. Dezember 2020**. Stellt sich die Frage, ob anders lautende Regelungen der Wohnungseigentümer in Beschlüssen oder Vereinbarungen weiterhin gelten, empfiehlt es sich, eine rechtskundige Person (z. B. eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt bzw. eine Notarin oder einen Notar) zu Rate zu ziehen.

#### Info

*Zum 1. Dezember 2020 wurde das WEG umfassend reformiert.*

### 1.2.2 Teilungserklärung

Die **Teilungserklärung** wird vom Grundstückseigentümer gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben. Sie ist die Grundlage für die Eintragung des Wohnungseigentums in das Grundbuch. In ihr werden insbesondere die Miteigentumsanteile am Grundstück und das Sondereigentum an Räumen verteilt. Auch Art und Umfang von Sondernutzungen können hier festgelegt werden.

### 1.2.3 Gemeinschaftsordnung

Die **Gemeinschaftsordnung** enthält die wichtigsten Regeln über das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander. Sie ist – bildlich gesprochen – das Grundgesetz der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Gemeinschaftsordnung enthält häufig Bestimmungen über

- › die Stimmrechte der Eigentümer
- › die Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentüerversammlung
- › den Gebrauch des Sondereigentums (z. B. Beschränkung der Haustierhaltung, Verbot geräuschvoller Tätigkeiten) und der Gemeinschaftsanlagen (z. B. Benutzung des Waschraums)

*Die Gemeinschaftsordnung hat besondere Bedeutung.*

Häufig ist die Gemeinschaftsordnung bereits Bestandteil der Teilungserklärung. Sie kann aber auch durch **Vereinbarungen** zwischen den Wohnungseigentümern begründet und insbesondere ergänzt oder abgeändert werden. Solche Vereinbarungen sind im Grunde Verträge. Ihnen müssen daher alle Wohnungseigentümer zustimmen. Die Gemeinschaftsordnung kann aber vorsehen, dass grundsätzlich auch ein Mehrheitsbeschluss genügt, um die Gemeinschaftsordnung zu ändern. Man spricht dann von einer „Öffnungsklausel“.



*Seit 1. Dezember 2020 müssen Beschlüsse aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel in das Grundbuch eingetragen werden, um auch für neue Eigentümer bindend zu sein.*

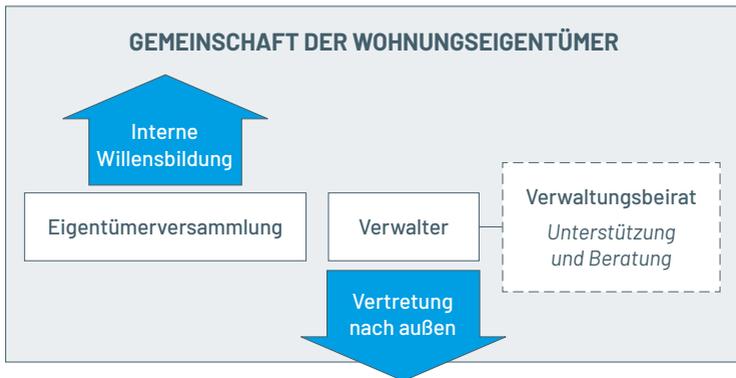
#### 1.2.4 Beschlüsse

Die Wohnungseigentümer können auch durch **Beschlüsse**, also durch Mehrheitsentscheidungen, Bestimmungen über ihre gegenseitigen Beziehungen treffen. Beispiele hierfür sind etwa Regelungen zur Durchführung von Reparatur- und Baumaßnahmen oder das Abstellen von Kinderwägen. Beschlüsse sind vom Verwalter in eine Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Diese ist damit eine wichtige Informationsquelle über die geltenden Regelungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft.



## 2. AKTEURE IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Jeder Eigentümer einer Wohnung ist automatisch Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Damit diese handeln kann, braucht sie Organe, insbesondere die Eigentümerversammlung für die interne Willensbildung und den nach außen handelnden Verwalter. Der Verwaltungsbeirat hat dagegen unterstützende und kontrollierende Aufgaben.



### 2.1 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020 hat der Gesetzgeber der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die **Aufgabe** zugewiesen, das **gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten** (§ 18 Abs. 1 WEG). Das bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann (§ 18 Abs. 2 WEG). Jeder Wohnungseigentümer kann beispielsweise von der Gemeinschaft verlangen, dass erforderliche Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen werden.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt zudem die Rechte der Wohnungseigentümer aus, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben (§ 9a Abs. 2 WEG). Sie kann etwa Ansprüche gegen Dritte wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums geltend machen.

*Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist seit der Reform des WEG für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zuständig.*

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist **rechtsfähig**. Sie ist also selbst ähnlich wie etwa ein Verein oder eine GmbH Träger von Rechten und Pflichten. Sie kann damit beispielsweise selbst Verträge abschließen.

Dabei braucht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Organe**, durch die sie handeln kann. Zentrales Organ für die Willensbildung ist dabei die Wohnungseigentümerversammlung. Ausführendes Organ ist dagegen der Verwalter, der die Gemeinschaft nach außen vertritt und Beschlüsse vollzieht. (Näheres zur Eigentümerversammlung lesen Sie unter dem Punkt 3. „Leben in der Wohnungseigentümergeinschaft“, Seite 20).

## 2.2 Die Wohnungseigentümer

Die einzelnen **Wohnungseigentümer** haben gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einerseits einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung. Sie haben andererseits aber auch das Recht und die Pflicht, bei der Willensbildung mitzuwirken. Ihre wichtigste Aufgabe ist, Entscheidungen über Benutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen. Sie sind die „**Herren der Verwaltung**“.

## 2.3 Der Verwalter

Während die Wohnungseigentümer durch Beschlüsse oder Vereinbarungen die grundlegenden Entscheidungen zur Verwaltung treffen, ist der **Verwalter** das ausführende Organ.

### 2.3.1 Rechte und Pflichten

Hier ist es wichtig zu unterscheiden, was der Verwalter rechtlich tun darf und was er rechtlich tun kann. Man spricht beim „Dürfen“ auch vom Innenverhältnis und beim „Können“ vom Außenverhältnis.

Im **Innenverhältnis**, also gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ist der Verwalter nach den gesetzlichen Regelungen **berechtigt und verpflichtet**,

- › Beschlüsse und Vereinbarungen zu **vollziehen**,
- › die Willensbildung durch die Wohnungseigentümer zu **organisieren** (z. B. durch Einberufung einer Eigentümerversammlung) und
- › über die laufende Verwaltung sowie dringliche Maßnahmen zu **entscheiden** (§ 27 Abs. 1 WEG).

Maßnahmen der laufenden Verwaltung sind solche, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Der Verwalter kann und muss demnach im Regelfall beispielsweise Entscheidungen über kleinere Reparaturmaßnahmen oder die Einziehung von Hausgeldern eigenverantwortlich treffen. Entscheidend ist, ob ein durchschnittlicher Wohnungseigentümer eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümerversammlung für nicht erforderlich hält.

*Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach außen.*



Das Gesetz erlaubt es den Wohnungseigentümern aber auch, die konkreten Aufgaben, die der Verwalter eigenverantwortlich wahrnehmen können soll, selbst durch Beschluss festzulegen (§ 27 Abs. 2 WEG). So können sie die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse erweitern, diese aber auch einschränken oder konkretisieren. Denkbar ist etwa, einen Aufgabenkatalog oder gewisse Betragsgrenzen für eigenverantwortliche Auftragsvergaben festzulegen. Zahlungen können etwa ab einer bestimmten Höhe von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder des Verwaltungsbeirats abhängig gemacht werden.



*Es empfiehlt sich, die Aufgaben des Verwalters in einem Beschluss sowie in dem Verwaltervertrag genau festzulegen.*

Im **Außenverhältnis**, also gegenüber Dritten, hat der Verwalter seit 1. Dezember 2020 eine weitgehend unbeschränkte **gesetzliche Vertretungsmacht** (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG). Dies bedeutet, dass er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach außen vertritt. Er kann insbesondere

- › Verträge mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft abschließen (z. B. Einkauf von Heizmaterial, Beauftragung von Handwerkern),
- › Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen,
- › Ansprüche gerichtlich oder außergerichtlich geltend machen und
- › rechtlich relevante Erklärungen für die Gemeinschaft abgeben und entgegennehmen (z. B. Kündigungserklärung gegenüber dem Hausmeister).

Eine **Ausnahme** gilt jedoch für den **Abschluss von Kaufverträgen über Grundstücke** sowie von **Darlehensverträgen**. Hier kann der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur dann wirksam vertreten, wenn er durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer dazu ermächtigt ist.

Auch wenn der Verwalter nach außen die Gemeinschaft durch den Abschluss von Verträgen binden kann, bedeutet dies nicht, dass er dies auch darf. Was der Verwalter eigenverantwortlich, also ohne vorherige Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer, tun darf, bestimmt sich nach dem oben dargestellten Innenverhältnis. Geht der Verwalter über seine Befugnisse hinaus und schließt beispielsweise im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag mit einem Dritten ab, ohne dass er von den Eigentümern oder von Gesetzes wegen dazu ermächtigt war, macht er sich gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schadensersatzpflichtig.

### 2.3.2 Bestellung und Abberufung

Die Wohnungseigentümer **bestellen** den Verwalter durch **Mehrheitsbeschluss**. Durch diesen Bestellungsbeschluss wird der Verwalter zum Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Daneben ist noch der Abschluss eines **Verwaltervertrages** zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erforderlich. Im Verwaltervertrag werden insbesondere Regelungen zur Vergütung getroffen.

Seit 1. Dezember 2020 können die Wohnungseigentümer den Verwalter **jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen**, ohne dass hierfür ein Grund geltend gemacht werden muss (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG).

Der Verwaltervertrag endet dann sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG), sofern er von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht zuvor gekündigt werden kann, etwa weil ein wichtiger Grund vorliegt oder eine solche Kündigungsmöglichkeit vereinbart worden ist. Wichtig ist dies insbesondere für die Frage, wie lange nach der Abberufung noch Vergütungsansprüche des Verwalters bestehen.



*Es ist ratsam, im Verwaltervertrag genaue Regelungen für den Fall der vorzeitigen Abberufung zu treffen.*

### 2.3.3 Zertifizierung

Ab 1. Dezember 2022 hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Bestellung eines sogenannten **zertifizierten Verwalters** (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Ausnahmen gelten nur für kleinere Gemeinschaften, in denen ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt ist.

Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (§ 26a Abs. 1 WEG).



## 2.4 Der Verwaltungsbeirat

Die Bestellung eines **Verwaltungsbeirats** ist gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben. Gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften ist sie regelmäßig sehr zu empfehlen.

Zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats können nur Wohnungseigentümer bestellt werden. Aufgabe des Verwaltungsbeirats ist es, den **Verwalter** bei der Durchführung seiner Aufgaben **zu unterstützen** und **zu überwachen** (§ 29 Abs. 2 S. 1 WEG). So soll er beispielsweise den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung des Verwalters prüfen, bevor die Wohnungseigentümer darüber Beschluss fassen. Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vertritt der Verwaltungsbeirat zudem die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG). Dabei geht es insbesondere um die Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter, etwa wenn Beschlüsse nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden.



*Der Verwaltungsbeirat ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter.*

Seit 1. Dezember 2020 können die Wohnungseigentümer die Zahl der Beiratsmitglieder flexibel durch Beschluss festlegen. Deren Haftung ist zudem nunmehr auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, wenn sie unentgeltlich tätig sind.

Die Einberufung des Beirats erfolgt durch den Vorsitzenden nach Bedarf.

## 3. LEBEN IN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT

Damit das Zusammenleben in einer Wohnungseigentümergeinschaft möglichst reibungslos funktioniert, müssen regelmäßig Entscheidungen über Gebrauch und Verwaltung der Immobilie, über Baumaßnahmen und die Finanzen getroffen werden. Wer hier Bescheid weiß, kann seine Rechte besser geltend machen und das Leben in der Wohnungseigentümergeinschaft mitgestalten.

### 3.1 Die Eigentümerversammlung

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält wichtige Regelungen rund um das Thema der **Wohnungseigentümerversammlung**. Jedoch können die Wohnungseigentümer hiervon abweichende Regelungen treffen. Ein Blick in die Gemeinschaftsordnung ist daher immer erforderlich.



*Welche Auswirkungen die WEG-Reform auf Regelungen der Gemeinschaftsordnung zur Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen hat, sollte genau geprüft werden. In Zweifelsfragen empfiehlt es sich, Rechtsrat einzuholen.*

#### 3.1.1 Aufgaben und Bedeutung

Die Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 WEG) ist das zentrale Organ der Willensbildung jeder Wohnungseigentümergeinschaft. Sie trifft alle wesentlichen Entscheidungen über Verwaltung und Benutzung der Anlage. Sie ist gewissermaßen das „**Parlament**“ der Eigentümergemeinschaft, in dem jeder Wohnungseigentümer Sitz und Stimme hat.



*Die Wohnungseigentümersammlung bestimmt als zentrales Organ die Grundlinien der Verwaltung.*

Ihr Aufgabenbereich kann sehr unterschiedlich sein, je nachdem, in welchem Umfang die Gemeinschaftsordnung die zu treffenden Entscheidungen dem Verwalter überlässt oder einen Beschluss der Versammlung vorsieht.

In der Regel ist die Wohnungseigentümersammlung mit folgenden

**Aufgaben** betraut:

- › Bestellung und Abberufung des Verwalters,
- › Wahl des Verwaltungsbeirats,
- › Beschlussfassung über die Hausordnung,
- › Beschlussfassung über den vom Verwalter aufgestellten Wirtschaftsplan sowie über die Jahresabrechnung,
- › Festsetzung der Erhaltungsrücklage,
- › Entscheidungen über größere Reparaturen oder bauliche Veränderungen,

- › Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung des Wohnungseigentums,
- › Erteilung von Genehmigungen, die die Gemeinschaftsordnung für eine bestimmte Nutzung oder für eine Veräußerung vorsieht und die nicht vom Verwalter zu erteilen sind.

### 3.1.2 Einberufung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz muss der Verwalter **mindestens einmal im Jahr** eine Eigentümerversammlung einberufen. Im Übrigen muss er eine Versammlung dann einberufen, wenn dies in Textform, also schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger (z. B. Telefax, EMail), unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Eine Pflicht zur Einberufung besteht auch dann, wenn eine Versammlung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlich ist. Dies kann etwa der Fall sein, wenn kurzfristig über eine Instandhaltungsmaßnahme zu beschließen ist. Die Wohnungseigentümer können in der Gemeinschaftsordnung zudem weitere Einberufungsgründe vereinbaren.

Die Einberufung erfolgt in **Textform**. Dabei müssen alle Punkte angegeben werden, über die beschlossen werden soll (§ 23 Abs. 2 WEG).

Die **Frist** zur Einberufung der Versammlung soll – sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt – mindestens **drei Wochen** betragen. In der Gemeinschaftsordnung können aber auch andere Fristen vereinbart werden.

Fehlt ein Verwalter oder weigert dieser sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, kann diese auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.

### 3.1.3 Durchführung

Den **Vorsitz** in der Versammlung führt der Verwalter. Die Eigentümer können aber auch in der Gemeinschaftsordnung etwas anderes vereinbaren oder in der Versammlung beschließen. Die Versammlungsleitung organisiert und moderiert die Wohnungseigentümersammlung: Sie kündigt Tagesordnungspunkte an, kontrolliert Wortmeldungen und verkündet Beschlüsse.

Nach dem neu eingeführten § 23 Abs. 1 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne persönliche Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Damit kann die **virtuelle Teilnahme** an Präsenzversammlungen durch Beschluss erlaubt werden. Die Frage-, Informations- und Stimmrechte der Wohnungseigentümer müssen auch bei einer virtuellen Teilnahme gewahrt werden.



*Eine virtuelle Teilnahme muss technisch und organisatorisch gut vorbereitet werden. Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit muss gewahrt werden (z.B. geheime Zugangsdaten).*

Eine reine **Online-Versammlung** ist dagegen nur bei einer entsprechenden Regelung in der Gemeinschaftsordnung oder mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich.

Seit 1. Dezember 2020 ist nach dem Gesetz jede Versammlung **beschlussfähig**, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer an ihr teilnehmen. Besonderheiten können sich aber aus der jeweiligen Gemeinschaftsordnung ergeben.

Für die **Beschlussfassung** gilt, falls die Gemeinschaftsordnung nicht Abweichendes vorsieht:

- › Im Regelfall genügt für **Beschlüsse** die **einfache Mehrheit** der abgegebenen Stimmen; Enthaltungen werden also nicht mitgezählt. Erhöhte Quoren sind seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gesetzlich nicht mehr vorgesehen.
- › **Vereinbarungen** wie etwa Änderungen der Gemeinschaftsordnung erfordern im Regelfall die **Zustimmung aller** – auch der nicht erschienenen Wohnungseigentümer.

Dabei hat nach dem Wohnungseigentumsgesetz jeder Wohnungseigentümer eine Stimme, unabhängig davon, wie groß oder klein die Wohnung ist, die er besitzt (§ 25 Abs. 2 S. 1 WEG).

In der Gemeinschaftsordnung kann aber auch Abweichendes vereinbart werden, etwa ein Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumsanteile.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich grundsätzlich bei der Ausübung seines Stimmrechts vertreten lassen. **Vollmachten** müssen seit 1. Dezember 2020 nach der gesetzlichen Regelung in Textform, also beispielsweise als E-Mail, vorliegen.

*Eine ordnungsgemäße Protokollierung beugt vielen Streitigkeiten (z. B. über den Inhalt der Beschlüsse) vor!*

Über die gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Diese ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer sowie – sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

Ferner ist seit 1. Juli 2007 eine **Beschluss-Sammlung** zu führen, in die sämtliche nach diesem Datum gefassten Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen, die in einem Rechtsstreit nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ergangen sind, fortlaufend einzutragen und zu nummerieren sind (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG).

*Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften und die Beschluss-Sammlung einzusehen.*



### 3.1.4 Umlaufverfahren

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann auch außerhalb einer Versammlung beschließen. Ein solcher sogenannter **Umlaufbeschluss** ist grundsätzlich nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer in Textform zugestimmt haben (§ 23 Abs. 3 S. 1 WEG).

Seit 1. Dezember 2020 können Wohnungseigentümer aber beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Fehlen beispielsweise in einer Versammlung noch notwendige Informationen, um über einen bestimmten Gegenstand Beschluss zu fassen, können die Wohnungseigentümer beschließen, diesen Beschluss im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit nachzuholen.

### 3.1.5 Ungültigkeit von Beschlüssen

Mangelhafte Beschlüsse, d. h. Beschlüsse, die unter Verstoß etwa gegen Vorschriften des Gesetzes oder der Gemeinschaftsordnung zustande gekommen sind, sind grundsätzlich nur dann unwirksam, wenn sie angefochten und vom Gericht **für ungültig erklärt** wurden.

(Näheres zu dem Verfahren lesen Sie unter dem Punkt 4. „Vor Gericht“, Seite 39).

*Auch ein mangelhafter Beschluss ist solange zu vollziehen, bis er von einem Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt wird. Anders ist dies nur bei einem nichtigen Beschluss.*

Beschlüsse können aber auch **nichtig**, also von Anfang an unwirksam sein. Dies ist etwa der Fall, wenn sie gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen. Auch in den wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum, den sogenannten Kernbereich, darf nicht durch Beschluss eingegriffen werden (z. B. das Teilnahme- und Stimmrecht bei Versammlungen). Ein Mehrheitsbeschluss ist



schließlich dann nichtig, wenn den Wohnungseigentümern die sog. Beschlusskompetenz fehlt. So kann beispielsweise von einer gesetzlichen Regelung im Grundsatz nur durch (einstimmige) Vereinbarung und nicht durch Mehrheitsbeschluss abgewichen werden.

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, Rechtsrat einzuholen, ob ein möglicherweise nichtiger Beschluss vorsorglich trotzdem anzufechten ist.

### 3.2 Wissenswertes zur Benutzung

Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern drehen sich häufig um die Frage des zulässigen Gebrauchs von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Das Gesetz spricht seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes auch von Benutzung.

Welche Nutzungsrechte bestehen, hängt davon ab, ob es um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum geht.

**Sondereigentum**, insbesondere die zur Wohnung gehörenden Räume samt Einrichtungen, kann **im Grundsatz wie Alleineigentum** genutzt werden (§ 13 Abs. 1 WEG).

**Einschränkungen** ergeben sich im Wesentlichen aus Folgendem:

- › Das Gesetz schreibt vor, dass jeder Wohnungseigentümer von seinem Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen darf, dass dadurch **anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil** erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Daher ist jeder Wohnungseigentümer beispielsweise verpflichtet, sein Sondereigentum soweit instand zu halten, dass kein unvermeidbarer Schaden am Sondereigentum der anderen Wohnungseigentümer oder am Gemeinschaftseigentum entsteht.
- › Jeder Wohnungseigentümer muss gegenüber der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern **Einwirkungen auf das Sondereigentum dulden**, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, soweit solche fehlen, aus denen sich kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil ergibt. Duldungspflichtig sind hier etwa Baulärm oder insbesondere bei Notmaßnahmen auch das Betreten des Sondereigentums.

- › Beschränkungen für die Nutzung des Sondereigentums können sich auch aus der Teilungserklärung bzw. **Gemeinschaftsordnung** ergeben.

Ist Sondereigentum als Wohnungseigentum gekennzeichnet, ist grundsätzlich nur eine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig. Im Teileigentum ist dagegen regelmäßig jede nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung erlaubt. Teilweise ist die Nutzungsart noch enger bestimmt und beispielsweise bei Teileigentum nur der Betrieb eines Ladens oder eines Gewerbes möglich.

Allerdings kann die konkrete Nutzung des Sondereigentums auch entgegen ausdrücklicher Zweckbestimmung zulässig sein, wenn diese nicht mehr stört, als es die zweckbestimmungsgemäße Nutzung täte. Da sich bei der Frage, wie eine konkrete Sondereigentumseinheit genutzt werden kann, zahlreiche, teils sehr komplexe Rechtsfragen stellen können, empfiehlt es sich, in Zweifelsfällen rechtskundigen Rat einzuholen, um Konflikte möglichst zu vermeiden.

Neben der grundsätzlichen Nutzungsart kann beispielsweise auch vereinbart werden, dass eine Veräußerung oder Vermietung der Wohnung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder eines Dritten (z. B. des Verwalters) bedarf.



*Vor einer Nutzungsänderung sollte ggf., mit rechtskundiger Beratung geklärt werden, ob diese zulässig ist. Ansonsten droht häufig eine kosten- und zeitintensive gerichtliche Auseinandersetzung.*

- › Schließlich können Einzelheiten der Benutzung auch durch **Beschluss** geregelt werden, etwa das Verbot geräuschvoller Tätigkeiten zu bestimmten Zeiten oder eine Beschränkung der Haustierhaltung. Sinn solcher Verhaltensregeln, die häufig auch als Hausordnung bezeichnet werden, ist es, typische Konfliktfelder im alltäglichen Miteinander durch vorbeugende Regelungen zu vermeiden und so das Zusammenleben der Wohnungseigentümer zu erleichtern.

Hinsichtlich des **Gemeinschaftseigentums** ist jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich zum **Mitgebrauch** berechtigt (§ 16 Abs. 1 S. 3 WEG). Aber auch hier gilt:



- › Der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist dahingehend beschränkt, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwachsen darf, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.
- › Auch Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, sonstigen Vereinbarungen oder Beschlüssen können Beschränkungen für den Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums vorsehen. Werden etwa einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte an Garten-, Terrassen- oder Stellflächen zugewiesen, sind die übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch insoweit ausgeschlossen.

### 3.3 Bauen

Ob Reparatur einer gebrochenen Fensterscheibe, Einbau einer Lade- station für Elektroautos, Sanierung der Fassade oder gar Ausbau des Dachgeschosses zur Gewinnung von Wohnraum – in baulicher Hinsicht können auf Wohnungseigentümer viele Entscheidungen zukommen. Und weil meist nicht nur viel Geld auf dem Spiel steht, sondern die Wohnungseigentümer häufig auch ganz unterschiedliche Interessen verfolgen, ist es besonders wichtig, sich mit den grundlegenden Regelungen in diesem Bereich vertraut zu machen. Verständnis für die Belange der anderen Seite sowie die sinnvolle Nutzung von Gestaltungsspielräumen können hier gegenseitige Blockaden verhindern oder auflösen.

#### 3.3.1 Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung)

Für Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instand- setzung verwendet das Gesetz nunmehr den Oberbegriff der **Erhaltung** (§ 13 Abs. 2 WEG). Solche Erhaltungsmaßnahmen sind ein zentrales Element des Anspruchs jedes Wohnungseigentümers gegenüber der

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Die Wohnungseigentümer entscheiden hierüber durch **Mehrheitsbeschluss**.

Typische Beispiele hierfür sind:

- › Regelmäßiges Streichen des Treppenhauses
- › Reparaturen und Ausbesserungen
- › Übliche Gartenpflege
- › Abschluss von Wartungsverträgen für Heizung oder Aufzug

Die **Kosten** für Erhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich als Kosten der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG).



*Die Ansammlung einer ausreichend hohen Erhaltungsrücklage beugt einer finanziellen Überforderung durch unerwartete Sonderumlagen vor.*

### 3.3.2 Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, nennt das Gesetz **bauliche Veränderungen** (§ 20 Abs. 1 WEG). Ziel der Reform des WEG war es, die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen einfacher zu gestalten und gleichzeitig an einer baulichen Veränderung nicht interessierte Wohnungseigentümer über die Vorschriften zur Kostentragung zu schützen.

Für die **Beschlussfassung** über bauliche Veränderungen genügt nach dem Gesetz nunmehr stets die **einfache Mehrheit** (§ 20 Abs. 1 WEG). Es kommt nicht mehr darauf an, wie viele Wohnungseigentümer durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann beschließen, entweder selbst die bauliche Veränderung auszuführen oder aber dies einzelnen Wohnungseigentümern zu gestatten.

Jeder Wohnungseigentümer hat einen **Anspruch auf angemessene bauliche Veränderungen**, die dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Glasfaseranschluss** dienen (§ 20 Abs. 2 S. 1 WEG zu den sog. „privilegierten Maßnahmen“).

Es besteht jedoch nur ein Anspruch auf das „Ob“ der Maßnahme, nicht auch auf das „Wie“. Dies bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer zwar verlangen kann, dass eine entsprechende bauliche Veränderung erfolgt. *Auf welche Weise* diese durchgeführt wird, steht aber im Ermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die dabei die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung zu beachten hat (§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG). Denkbar sind beispielsweise Vorgaben zu bestimmten Baumaterialien oder zu der Frage, wer die Maßnahme durchführt.

Bei anderen baulichen Veränderungen besteht nur dann ein Anspruch auf Gestattung, wenn kein anderer Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird (§ 20 Abs. 3 WEG). Auch eine solche bauliche Veränderung muss aber durch Beschluss gestattet werden.

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen werden.

Die **Kosten einer baulichen Veränderung** sind zu tragen:

- › Von dem Wohnungseigentümer, dem eine bauliche Veränderung gestattet worden ist oder der eine sog. privilegierte Maßnahme verlangt hat (§ 21 Abs. 1 WEG).
- › Von allen Wohnungseigentümern,
  - › wenn sie von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn es handelt sich um unverhältnismäßige Kosten,
  - › oder wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums (in der Regel 10 Jahre) amortisieren (§ 21 Abs. 2 WEG).
- › In allen anderen Fällen von den Wohnungseigentümern, die die Veränderung beschlossen haben.



*Es empfiehlt sich dringend, die Frage der Kostentragung bei jeder Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung mitzuberücksichtigen. Insbesondere ist auch an Folgekosten zu denken.*

### 3.3.3 Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum

Die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen am Sondereigentum richtet sich grundsätzlich nach den Regelungen, die das Gesetz für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums vorsieht (§ 13 Abs. 2 WEG). Allerdings benötigt ein Wohnungseigentümer keine Gestattung, wenn keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.



### 3.4 Das Finanzwesen

Bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums fallen zwangsläufig Kosten an, etwa für Reparaturen, Versicherungen oder Strom und Wasser. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht Regelungen vor, wie diese Kosten zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern zu verteilen sind, wie die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft über das Jahr gesichert wird und wie am Jahreschluss abzurechnen ist.

### 3.4.1 Kostenverteilungsschlüssel

Nach dem Gesetz hat jeder Wohnungseigentümer im Grundsatz die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils** zu tragen (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG).

Die Wohnungseigentümer können aber auch eine hiervon **abweichende Verteilung** etwa nach Verbrauch, Wohnfläche oder Zahl der im jeweiligen Haushalt lebenden Personen mit Zustimmung aller vereinbaren.

*Die Gemeinschaftsordnung enthält häufig eigene Regelungen für die Verteilung bestimmter Kosten.*

Für einzelne Kosten oder bestimmte, immer wiederkehrende Arten von Kosten können die Wohnungseigentümer die Verteilung auch durch Mehrheitsbeschluss ändern (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG).

Beispielsweise kann beschlossen werden, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen an Türen oder Balkonen im Bereich seines Sondereigentums selbst zu tragen hat.

Gibt es, wie meist, eine zentrale Anlage für Heizung und Warmwasserversorgung, so sind die dort anfallenden Kosten (z. B. für Brennstoffe, Wartung) nach den Bestimmungen der **Heizkostenverordnung** zu verteilen.

Die Kosten für bauliche Veränderungen richten sich nach den unter Punkt 3.3.2 skizzierten Regelungen (vgl. dazu Seite 32).

### 3.4.2 Wirtschaftsplan

Der Verwalter hat jährlich einen **Wirtschaftsplan** aufzustellen (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG). Dieser dient der **Finanzplanung** der Gemeinschaft für das jeweils kommende Jahr. Er enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben sowie die von den Wohnungseigentümern zu

zahlenden Vorschüsse zur Kostentragung und ihre Beitragsleistungen zur Erhaltungsrücklage bzw. zu anderen durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen wie etwa einer Liquiditätsreserve.

Der von den Wohnungseigentümern monatlich zu zahlende Betrag wird auch Hausgeld genannt. Reicht dieses nicht aus, um unvorhersehbare Ausgaben wie unerwartete Reparaturen zu bezahlen, können die Wohnungseigentümer die Erhebung einer sog. Sonderumlage beschließen.

Die Wohnungseigentümer fassen Beschluss über die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden Zahlungspflichten (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG).

### 3.4.3 Jahresabrechnung

Nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan, auch **Jahresabrechnung** genannt, vorlegen (§ 28 Abs. 2 S. 2 WEG).

Darin sind die getätigten Einnahmen und Ausgaben geordnet und übersichtlich aufzuführen. Weichen die tatsächlichen Kosten von den im Wirtschaftsplan kalkulierten ab, so ergibt sich für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Nachzahlung oder ein Überschuss. Über diese Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse beschließen wiederum die Wohnungseigentümer (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG).

### 3.4.4 Vermögensbericht

Seit 1. Dezember 2020 hat der Verwalter zur umfassenden Information der Wohnungseigentümer nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht** zu erstellen (§ 28 Abs. 4 WEG). Dieser muss zum einen den Stand der Erhaltungsrücklage oder etwaiger durch Beschluss vorgesehener Rücklagen angeben, zum anderen eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens. Dazu zählen insbesondere

Kontoguthaben, Forderungen der Gemeinschaft (z. B. offene Hausgeldschulden), sonstige Vermögensgegenstände (z. B. Gartengeräte oder Heizöl), aber auch Verbindlichkeiten (z. B. offene Rechnungen von Handwerkern).

**Info**

*Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.*



## 4. VOR GERICHT

Kommt es zu Streitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft, so entscheidet über entsprechende Klagen grundsätzlich das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnanlage liegt (§ 43 WEG, § 23 Nr. 2c Gerichtsverfassungsgesetz – GVG).

*Seit 1. Dezember 2020 ist eine Anfechtungsklage nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.*

Eine besondere Bedeutung haben die sog. **Beschlussklagen** (§ 44 Abs. 1 WEG). Dazu zählen

- › die Anfechtungsklage, gerichtet auf Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses,
- › die Nichtigkeitsklage, gerichtet auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses, und
- › die Beschlussersetzungsklage, gerichtet auf gerichtliche Ersetzung eines notwendigen, aber pflichtwidrig nicht gefassten Beschlusses.

Seit 1. Dezember 2020 sind diese Beschlussklagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG). Die übrigen Wohnungseigentümer sind also grundsätzlich nicht mehr beteiligt. Der Verwalter muss sie aber über den Rechtsstreit informieren.

Zu beachten ist, dass die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden muss (§ 45 S. 1 WEG).

## 5. SONDERFRAGEN ZU CORONA

Die Corona-Pandemie stellt auch Wohnungseigentümer und Verwalter vor ungekannte Herausforderungen. Die Möglichkeiten, eine Eigentümerversammlung im gewohnten Rahmen abzuhalten, sind je nach Infektionsgeschehen teils stark begrenzt.

Um die ordnungsgemäße Verwaltung und Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften auch unter diesen erschwerten Bedingungen sicherzustellen, hat das sog. „**Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**“ vom 27. März 2020 zwei Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes veranlasst:

- › Zum einen bleibt der zuletzt bestellte Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bis zu seiner Abberufung oder der Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.
- › Zum anderen gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Das Gesetz sieht vor, dass diese Änderungen bis zum 31. Dezember 2021 gelten.



*Ist der Verwalter nur aufgrund der Corona-Sonderregel weiter im Amt, ist dringend anzuraten, über den Verwalter und seine Vergütung Beschluss zu fassen, sobald eine Eigentümerversammlung wieder möglich ist.*

Aufgrund seiner **Notkompetenz** darf und muss der **Verwalter** auch in Zeiten der Pandemie die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen in dringenden Fällen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Ein dringender Fall liegt unter anderem dann vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist. Die Gemeinschaft bleibt in Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen somit auch dann handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung abgehalten werden kann.

Zudem bestehen insbesondere folgende **alternative Möglichkeiten**, Beschlüsse zu fassen bzw. die Zahl der vor Ort Teilnehmenden zu reduzieren:

- › Beschlussfassung im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG (siehe Punkt 3.1.4, Seite 26 )
- › Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung, sofern die Wohnungseigentümer dies durch Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG erlaubt haben (siehe Punkt 3.1.3, Seite 23)
- › Reine Online-Versammlung, sofern dies mit Zustimmung aller vereinbart worden ist
- › Verstärktes Gebrauchmachen von der Möglichkeit, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen (siehe Punkt 3.1.3, Seite 23). Allerdings ist kein Eigentümer zur Erteilung einer Vollmacht verpflichtet.

Welches Vorgehen im konkreten Einzelfall am sinnvollsten ist, kann nur unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere dem Infektionsgeschehen vor Ort sowie dem Gegenstand, über den beschlossen werden soll, beurteilt werden. Eine fachkundige Rechtsberatung kann hilfreich sein, um das Risiko, dass gefasste Beschlüsse erfolgreich angefochten werden, zu reduzieren.

## 6. RECHTLICHE HILFE FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

Die Rechtsfragen, die sich rund um das Wohnungseigentum stellen, sind vielfältig und zuweilen sehr kompliziert.

In wichtigen Zweifelsfragen empfiehlt es sich deshalb, rechtskundigen Rat bei Fachleuten einzuholen. Dies können eine Rechtsanwältin oder ein Rechtsanwalt beziehungsweise eine Notarin oder ein Notar sein.

*Im Zweifelsfall: Rechtsrat einholen!*

Bürger mit geringem Einkommen können auch Beratungshilfe erhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige Amtsgericht.









[www.justiz.bayern.de](http://www.justiz.bayern.de)



[www.justiz.  
bayern.de](http://www.justiz.bayern.de)

## BROSCHÜREN UND INFORMATIONSMATERIAL

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz gibt eine Reihe von Broschüren und Informationsmaterialien heraus.

Folgende Themenbereiche stehen Ihnen zur Verfügung:

- › Karriere bei der bayerischen Justiz
- › Vorsorge und Betreuung
- › Ehrenamt in der bayerischen Justiz
- › Ehe und Familie
- › Recht im Alltag
- › Vor Gericht



[www.justiz.bayern.de/service/  
broschueren/](http://www.justiz.bayern.de/service/broschueren/)

**Schauen Sie mal rein!**



*Außerdem können Sie die Broschüren über das zentrale Broschürenportal der Bayerischen Staatsregierung anschauen, herunterladen und in Papierform kostenlos bestellen.*

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)



## WOLLEN SIE MEHR ÜBER DIE ARBEIT DER BAYERISCHEN STAATSREGIERUNG ERFAHREN?

**BAYERN | DIREKT** ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Die Servicestelle kann keine Rechtsberatung in Einzelfällen geben!



**Justiz** ist für die  
*Menschen* da.

### Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.