

Die Wohnungseigentümergeinschaft im Focus des neuen WEG

Ist die Wohnungseigentümergeinschaft
der neue Verwalter?

16. Kölner Beiratsforum

21.05.2022

Dieter Bachmann

Vorsitzender VDIV NRW

HISTORIE DES WEG

1951 – Gründung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

- Schaffung von Wohnraum für die Eigennutzung
 - ↳ „Eigenheim in der Etage“
- Instrument zur Beseitigung der Wohnungsnotstandes
- Wiedererstarkung des kollektiven Zusammenleben (Gemeinschaftsleben)
 - ↳ einstimmige Handlungsweisen der Eigentümer

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person:

1960	ca.	19,4 m ²
1972	ca.	26,4 m ²
2011	ca.	46,1 m ²
2020	ca.	47,7 m ²



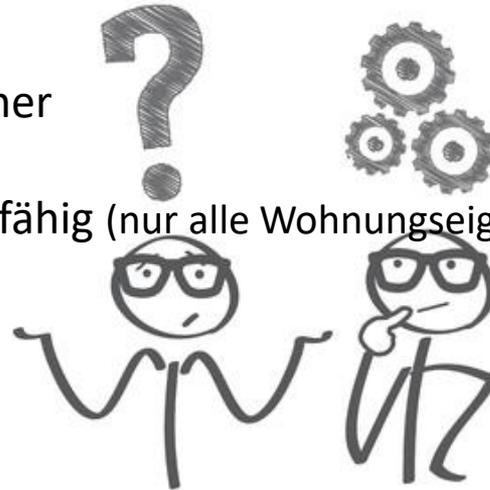
Quelle: Foto WDR

HISTORIE DES WEG

1951 – Gründung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

!! praktische Probleme/Schwierigkeiten !!

- ⊗ Sonder- und Gemeinschaftseigentum (Einzelinteressen vs. Gemeinschaftsinteressen)
- ⊗ Vermischung Sachen- und Schuldrecht
- ⊗ fehlende Einstimmigkeit
- ⊗ Gesamtschuldnerische Haftung der Miteigentümer
- ⊗ Bruchteilsgemeinschaft
- ⊗ Wohnungseigentümergeinschaft nicht rechtsfähig (nur alle Wohnungseigentümer)



HISTORIE DES WEG

2005 – Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (BGH)

- Stärkung der „Gemeinschaft“
- Erweiterung der Handlungsfähigkeiten der „Gemeinschaft“
- Haftung der „Gemeinschaft“



HISTORIE DES WEG

2007 – WEG-Novelle (WEG)

- u.a. Festschreibung der rechtsfähigen „Gemeinschaft“
 - u.a. Haftung der „Gemeinschaft“
 - u.a. „Gemeinschaft“ als Vertragspartei
 - u.a. Änderung von Kostenverteilungsschlüssel (Quorum!)
 - u.a. bauliche Veränderungen
 - u.a. Modernisierung
 - u.a. modernisierende Instandhaltung (Quorum!)
 - u.a. Beschlussammlung
- ...



HISTORIE DES WEG

2020 – Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)

- Gesellschaftliche Veränderungen
 - ↪ insbesondere klimapolitische Maßnahmen
 - E-Mobilität
 - Energetische Gebäudesanierung
 - ↪ Barrierefreiheit
 - ↪ Einbruchschutz
 - ↪ Digitalisierung (schnelles Internet)



HISTORIE DES WEG

2020 – Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

!!! Teil des WEMoG !!!

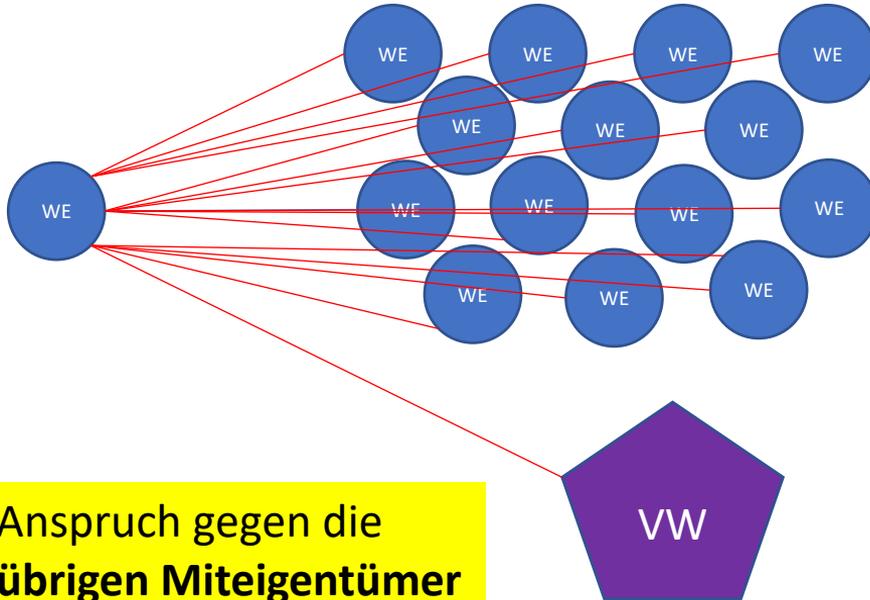
...

- Hervorhebung der „Wohnungseigentümergeinschaft“ (§9a WEG)
- Vertretung der „Wohnungseigentümergeinschaft“ (§9b WEG)
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ (§18 WEG)
- Bauliche Veränderungen (§§20,21 WEG)
- Wohnungseigentümerversammlung (§23 WEG)
- Verwalter (§§26,26a, 27 WEG)
- Abrechnung (§28 WEG)
- Verwaltungsbeirat (§29 WEG)



DIE GEMEINSCHAFT

früher: Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung

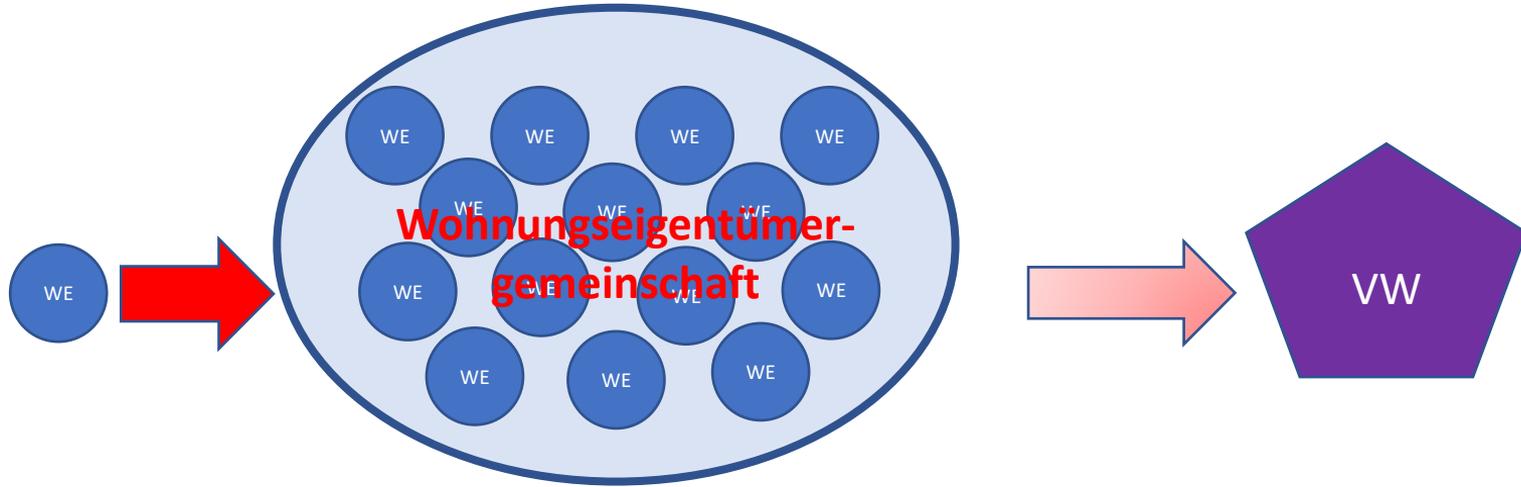


Anspruch gegen die
übrigen Miteigentümer
und den **Verwalter**

jeder Miteigentümer
Vertragspartner und
Gesamtschuldner

DIE GEMEINSCHAFT

neu: Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung



Anspruch gegen die
Wohnungseigentümergeinschaft

Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner
und Gesamtschuldner

DIE GEMEINSCHAFT

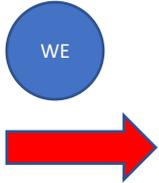
Bedeutung: Wohnungseigentümergeinschaft (§9a WEG)

- kann Rechte erwerben (Grundstückskäufe)
- kann Verbindlichkeiten eingehen (Darlehen)
- kann klagen und verklagt werden
- übt Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum aus
- ist Vertragspartner (Dienstleister, Energie, Handwerker)
- wehrt Ansprüche einzelner Miteigentümer ab



DIE GEMEINSCHAFT

Bedeutung: Individualanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft



(§18 Abs. 2 WEG)

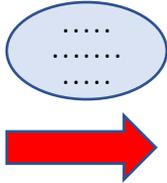
Jeder Wohnungseigentümer kann **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (**ordnungsmäßige Verwaltung** und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

❗❗ Einzelne Wohnungseigentümer, der Verwalter und der Verwaltungsbeirat können **nicht** mehr auf eine ordnungsmäßige Verwaltung in Anspruch genommen werden.
(vgl. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021 Kap. 3 Rn. 34)

DIE GEMEINSCHAFT

Bedeutung: Pflicht des Wohnungseigentümers (§19 Abs. 1 WEG)

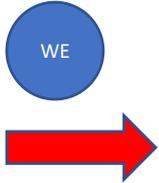


- Pflicht des Wohnungseigentümers zur Mitwirkung an der Beschlussfassung über ordnungsmäßige Verwaltung
 - ↔ mit der Beschlusskompetenz auch Pflicht des Wohnungseigentümers zur Mitwirkung (Willensbildung)
 - ↔ Wohnungseigentümer soll nicht aus der Verantwortung entlassen werden
 - ↔ Eigentümersammlung als zentraler Ort der Entscheidungsfindung

- !! Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft steht im Vordergrund

DIE GEMEINSCHAFT

Praxis: Bauliche Veränderungen (§20 Abs. 2 WEG)

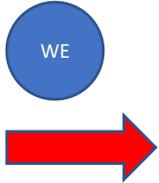


- Anspruch **an die Wohnungseigentümergeinschaft** auf **bauliche Veränderungen**
 - ↔ Gebrauch durch Menschen mit Behinderung
 - ↔ **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge**
 - ↔ Einbruchsschutz
 - ↔ Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

- ! Art und Weise bestimmt (beschließt) die „Wohnungseigentümergeinschaft“
- ! Kosten trägt der Sondereigentümer (oder Gruppen von Sondereigentümer)

DIE GEMEINSCHAFT

Praxis: Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§18 Abs. 4 WEG)



➤ Jeder Wohnungseigentümer kann **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

! Auskunftspflicht liegt bei der „Wohnungseigentümergeinschaft“

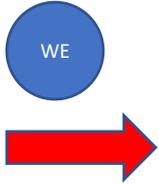
! Auskunftspflicht in der Regel im Rahmen der Eigentümerversammlung

Im Zweifel: Leistungsklage gegen Gemeinschaft



DIE GEMEINSCHAFT

Praxis: Anspruch auf Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§28 WEG)



- Anspruch an die Wohnungseigentümergeinschaft auf Erstellung
 - ↪ eines Wirtschaftsplanes
 - ↪ einer Jahresabrechnung

- ! Umfang und Gestaltung des Wirtschaftsplanes bestimmt (beschließt) die Gemeinschaft
- ! Inhalt und Gestaltung der Jahresabrechnung bestimmt (beschließt) die Gemeinschaft

Im Zweifel: Leistungsklage gegen Gemeinschaft



DIE GEMEINSCHAFT

Praxis: Anspruch auf Änderungen von Vereinbarungen (§10 Abs. 2 WEG)

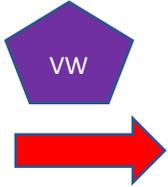


- **Kein** Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft
 - ↳ Anspruch nur gegenüber den übrigen Miteigentümern
 - * z.B. Änderungen von Vereinbarungen in der Teilungserklärung
 - * z.B. Änderung von wirksam beschlossenen Vereinbarungen

Im Zweifel: Leistungsklage gegen die nicht zustimmenden Miteigentümer

DIE GEMEINSCHAFT

Praxis: Der Verwalter als Organ (§27 Abs. 1 WEG)



- Verwalter hat **keine Befugnis** für „den“ Wohnungseigentümer tätig zu werden
 - ↪ deshalb **kein Anspruch** des einzelnen Miteigentümers an den Verwalter
- Verwalter ist „nur“ Organ der Wohnungseigentümergeinschaft
 - ↪ weisungsgebunden an die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
 - ↪ Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft

! Entscheidungsbefugnis des Verwalters ohne Weisung nur bei Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung oder keine erheblichen Verpflichtungen für die Gemeinschaft

! Gefahrenabwehr

Im Innenverhältnis: Beschränkte Befugnisse des Verwalters

Im Außenverhältnis: Keine Einschränkungen der Befugnisse des Verwalters
(ausgenommen Grundstückskauf/Darlehnsverträge)

DIE GEMEINSCHAFT

Gemeinschaftsinteressen vor Einzelinteressen

