



Dr. Oliver Elzer

Rechte und Pflichten der Verwaltungen nach dem reformierten Wohnungseigentumsgesetz

Stand 11.04.2022



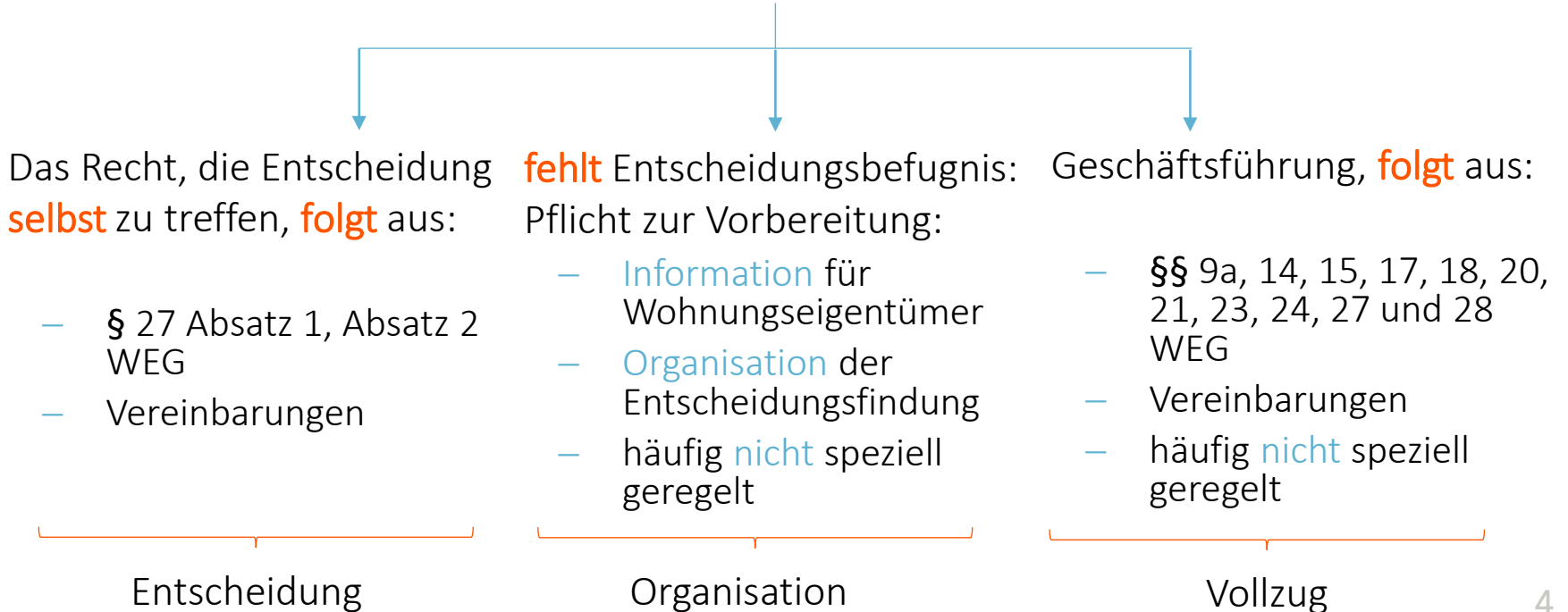
Die Neuorientierung

- Rechtslage **bis** zum 1.12.2020
 - Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Vertreter der Wohnungseigentümer
 - eigene Aufgaben
 - die Wohnungseigentümer können etwas anderes vereinbaren
 - Vollmacht eines Wohnungseigentümers
- Rechtslage **ab** dem 1.12.2020
 - Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - die Wohnungseigentümer können etwas anderes vereinbaren
 - Vollmacht eines Wohnungseigentümers

Übersicht

- Die Pflichten und Rechte der Verwaltung bestehen **nur noch** für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Insoweit kann man **3 Bereiche** unterscheiden:
 - Das **Treffen einer Entscheidung** für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Die **Vorbereitung einer Entscheidung** für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (= der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer).
 - Die **Geschäftsführung**.

Entscheidungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **durch** Verwaltung



| Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Absatz 2 WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die **Ausübung** der in § 9a Absatz 2 WEG genannten **Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer** durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **kennen** und **organisieren**!
 - Die Verwaltung muss die Wohnungseigentümer entsprechend **informieren**!

gemeinschaftliches Eigentum

```
graph TD; A[gemeinschaftliches Eigentum] --- B[Rechte der Wohnungseigentümer]; A --- C[Pflichten der Wohnungseigentümer];
```

Rechte der Wohnungseigentümer

- § 1004 Absatz 1 BGB
- § 985 BGB
- §§ 812 ff. BGB
- §§ 823 ff. BGB
- §§ 859 ff. BGB?

Pflichten der Wohnungseigentümer

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 Absatz 1 BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

Rechte/Pflichten, eine **einheitliche** Rechtsverfolgung erfordern

Rechte der Wohnungseigentümer

- Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die WE-Anlage vom Bauträger, zum Beispiel Schließpläne und/oder Energieausweise

Pflichten der Wohnungseigentümer

- Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum?
- öffentliches Recht?

| Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer I

§ 9b Absatz 1 Satz 1 WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die **aktive und passive** Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jederzeit **sicherstellen**.

| Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer II

§ 9b Absatz 2 WEG

- Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Folgen für Verwaltung:
 - Die Verwaltung muss die Wohnungseigentümer informieren, dass die Möglichkeit einer Ermächtigung besteht. Vor allem dann, wenn es keinen Verwaltungsbeirat gibt.
 - Ggf. ist dann die Ermächtigung zu »organisieren«.

| Öffnungsklauseln

§ 10 Absatz 3 Satz 1 WEG

- ... Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums **im Grundbuch eingetragen** sind.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die Verdinglichung dieser Beschlüsse organisieren.
 - Die Verwaltung muss sich um »**Altbeschlüsse**« kümmern.

§ 48 Absatz 1 WEG. § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

| Pflichten des Wohnungseigentümers

§ 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten ...
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die **Einhaltung** der Pflichten **überwachen**.
 - Die Verwaltung muss Verstöße **abmahnen** und die anderen Wohnungseigentümer **informieren**.
 - Ggf. ist dann ein Vorgehen zu »organisieren«.

| Drittnutzer

§ 15 WEG

- Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden: die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm **rechtzeitig angekündigt** wurde ... Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die **spätestens drei Monate** vor ihrem Beginn in Textform **angekündigt** wurden ...
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Baut die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**, muss die Verwaltung die Ankündigungen rechtsförmlich umsetzen.

| Nutzungen und Kosten

§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG

- Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die Wohnungseigentümer **informieren**, dass die Möglichkeit einer Änderung der bestehenden Umlageschlüssel besteht.
 - Dazu sollten die Umlageschlüssel auf ihre **Sachgerechtigkeit** geprüft werden.
 - Ggf. ist dann eine Änderung zu »**organisieren**«.

| Entziehung

§ 17 Absatz 1 WEG

- Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die Wohnungseigentümer **informieren**, dass die Möglichkeit einer Entziehung besteht.
 - Ggf. ist dann eine Änderung zu »organisieren«. Dazu ist der »Störer« zunächst von der Verwaltung rechtsförmig **abzumahn**en.

| Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 18 Absatz 1 WEG

- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Folgen für **Verwaltung** unter anderem:
 - Die Verwaltung muss die **Verkehrssicherungspflichten** organisieren.
 - Die Verwaltung muss die Einhaltung des **öffentlichen** Rechts sicherstellen.
 - Die Verwaltung muss die Einhaltung des **Binnenrechts** sicherstellen.
 - Die Verwaltung muss die **Erhaltung** des gemeinschaftliches Eigentums organisieren.
 - Die Verwaltung muss **organisieren**, dass gegen die Störungen durch Drittnutzer und einen Nachbarn vorgegangen wird.

| Einsichtsrecht und Auskunft

§ 18 Absatz 4 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die **Einsicht gewähren** und diese organisieren.
 - Ggf. muss die Verwaltung auch **Auskünfte** erteilen.

| Bauliche Veränderungen I

§ 20 Absatz 1 WEG

- Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss über diese Möglichkeit **informieren**.
 - Die Verwaltung muss diesen Anspruch **vorbereiten**, zum Beispiel Gutachten zur Statik.
 - Ggf. muss die Verwaltung einen Vornahmebeschluss **durchführen**.

§ 20 Absatz 1 WEG

Beschluss (Vornahmebeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
 - auf welche Art und Weise,
 - durch wen,
 - wann,
 - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG ferner bestimmen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.

oder

durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 WEG wird es erlaubt, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
- Man kann einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/ Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG folgt, können die Wohnungseigentümer von dem Konzept aber auch abweichen und dem Bauwilligen **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
- Bei einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 3 WEG **besteht keine Möglichkeit**, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.

Informationspflichten

- Die Verwaltung muss in der Lage sein, die Wohnungseigentümer über Vor- und / oder Nachteile des einen und des anderen Weges nach § 20 Absatz 1 WEG »Rede und Antwort« zu stehen.

| Bauliche Veränderungen II

§ 20 Absatz 2 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss über diese Möglichkeiten **informieren**.
 - Die Verwaltung muss diesen Anspruch **vorbereiten**, zum Beispiel wegen der Auswahl einer Lademöglichkeit.
 - Ggf. muss die Verwaltung einen Vornahmebeschluss **durchführen**.

| Bauliche Veränderungen III

§ 20 Absatz 3 WEG

- Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss über diese Möglichkeit **informieren**.
 - Die Verwaltung muss diesen Anspruch ggf. **vorbereiten**.

| Anspruch auf Nutzung

§ 21 Absatz 4 Satz 1 WEG

- Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss über diese Möglichkeit **informieren**.
 - Die Verwaltung muss diesen Anspruch ggf. **vorbereiten**.

| Umlageschlüssel

Kosten und Informationspflichten

- Die Verwaltung muss den Wohnungseigentümern namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **sagen** können, wer die **Kosten** einer baulichen Veränderung im Übrigen zu tragen hat.

§ 21 Absatz 5 WEG

- Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss über diese Möglichkeit **informieren**.
 - Die Verwaltung muss diesen Anspruch ggf. **vorbereiten**.

| Versammlung

§ 24 Absatz 1 WEG

- Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss nach §§ 23 Absatz 2, 24 Absatz 4 WEG **formwirksam** und **ohne** Ermessensfehler zum richtigen Ort, zur richtigen Stätte und zur richtigen Zeit laden.
 - Die Verwaltung muss die Versammlung nach § 24 Absatz 5 WEG dann ordnungsmäßig **leiten** und das **Hausrecht wahrnehmen**, zum Beispiel Hygienevorschriften durchsetzen.
 - Die Verwaltung muss nach § 24 Absatz 6 WEG eine Niederschrift ordnungsmäßige **fertigen**.
 - Die Verwaltung muss nach § 24 Absatz 8 Satz 1 WEG die Beschluss-Sammlung ordnungsmäßig **führen**.

Neue Beschlüsse

- **§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG.** Die Wohnungseigentümer **können beschließen**, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
- **§ 23 Absatz 3 Satz 2 WEG.** Die Wohnungseigentümer **können beschließen**, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
- **§ 24 Absatz 3 WEG.** Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen **durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer** einberufen werden.

Aufgaben der Verwaltung

- **Information** der Wohnungseigentümer über (neue) Möglichkeiten der Beschlussfassung!

| Beschlussfassung

§ 25 WEG

- Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.
- Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 WEG rechtskräftig verurteilt ist.

Aufgaben der Verwaltung

- **Information** der Wohnungseigentümer über eine formgerechte Beschlussfassung.
- **Beachtung** sämtlicher gesetzlicher Formalien.

| Aufgaben nach § 27 WEG

§ 27 WEG

- Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **berechtigt und verpflichtet**, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die **untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen** oder zur Wahrung einer Frist oder zur **Abwendung eines Nachteils** erforderlich sind.
- Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Daneben, unter anderem:

- stets die **Hausordnung** überwachen, durchsetzen und Wohnungseigentümer informieren
- Sorge für das **Erhaltungsmanagement** für das gemeinschaftliche Eigentum
- Durchführung des **Hausgeldinkassos**
- Vertragsmanagement (sämtliche Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer prüfen!)
- Organisation der **Versicherungs-, Versorgungs- und / oder Dienstleistungsverträge** und **kleinen** Erhaltungsmaßnahmen
- Legalitätspflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **wahrnehmen**, zum Beispiel Umlageschlüssel nach der Heizkostenverordnung bestimmen (lassen)!
- Kontakt zum **Verwaltungsbeirat**.

| Finanzwesen I

§ 28 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1, Absatz 3

- Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.
- Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.
- Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Beschlüsse **organisieren!**

| Finanzwesen II

Weiteres nach § 28 WEG

- Als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die **Verwaltung** in **rechtsförmiger** Weise **im Übrigen** sorgen für:
 - Aufstellung eines Wirtschaftsplans
 - Aufstellung der Jahresabrechnung
 - Erstellung des Vermögensberichts

| WE-Verfahrensrecht

Übersicht

- Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG sind die Beschlussklagen gegen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG nach die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - **Organisation** der Verteidigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer!
 - **Bekanntmachung** der Beschlussklage an sämtliche Wohnungseigentümer.

| Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!

