

# WEMoG

## Die neue Rechtstellung der Gemeinschaft, der Eigentümer und des Verwalters

1. Beiratsseminar der Firma Mietplan GmbH



**MIETPLAN GMBH**  
HAUS- UND MIETVERWALTUNGEN

## Damals

### § 10 WEG aF Allgemeine Grundsätze

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschafts-bezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ... Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

# Damals

## **§ 21 WEG aF Verwaltung durch die Wohnungseigentümer**

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, **steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.**

# Damals

## § 27 WEG aF Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber **den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** berechtigt und verpflichtet, .....
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen aller Wohnungseigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie ...
- (3) Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie.....

## Damals

**Die Rechtsbeziehungen** zwischen den **Wohnungseigentümern** untereinander einerseits und zwischen den Wohnungseigentümern und der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** andererseits waren auch über zehn Jahre nach der WEG-Novelle 2007 nicht abschließend geklärt.

Die konzeptionelle Unklarheit über die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führte dazu, dass der **Rechtsanwender oftmals nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen kann, ob die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer berechtigt beziehungsweise verpflichtet sind.**

BT Drs 19/18791

# Heute

## **§ 9a WEG      Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

(1) **Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.** .... Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

## **§ 18 WEG      Verwaltung und Benutzung**

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**

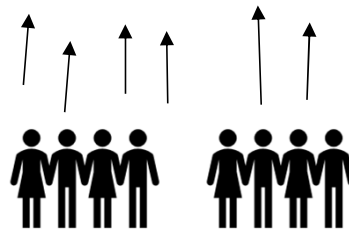
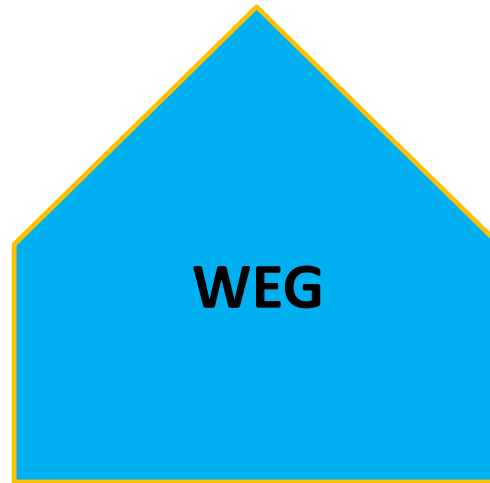
# Heute

Die „Firma“ .....



Wohnungseigentümergeinschaft

Heute





# Heute

## **Beispiel:**

Verwalter V kündigt die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft kurz vor Ablauf der Kündigungsfrist.

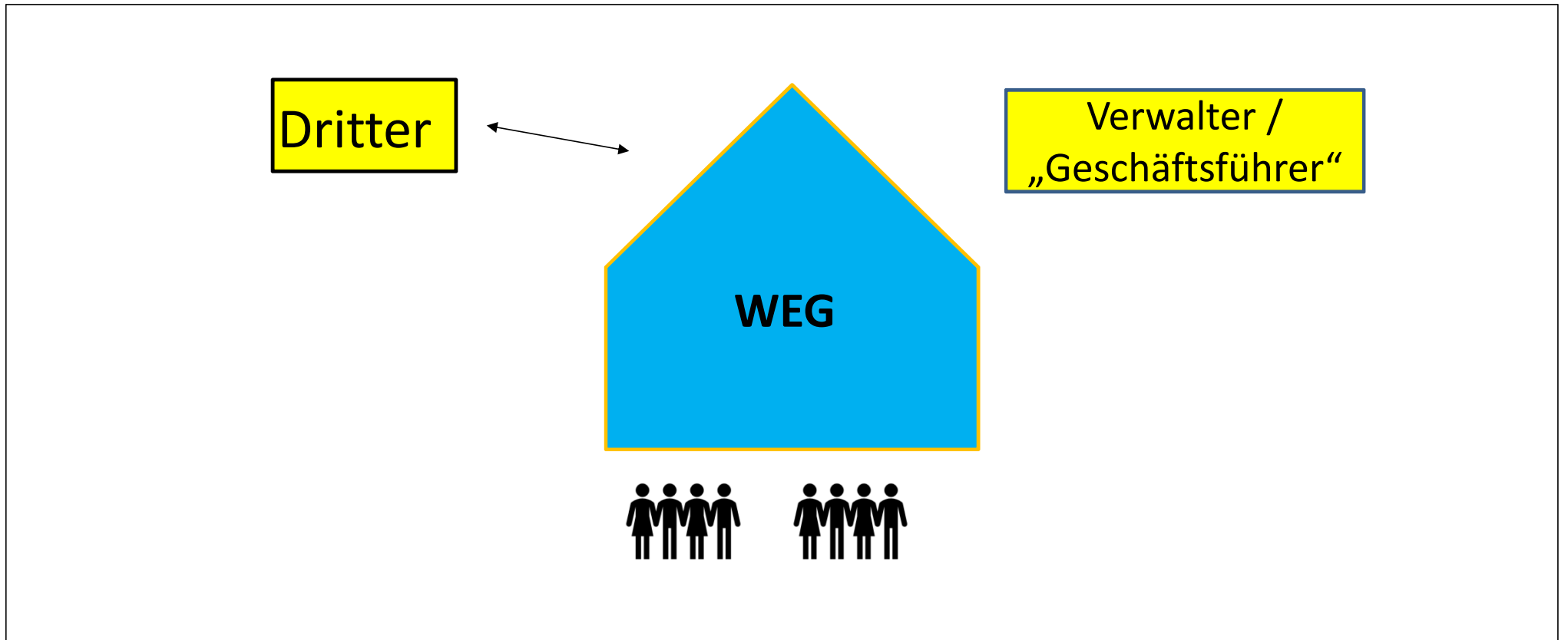
Die Versicherung bestreitet die Berechtigung des Verwalter zur Kündigung für die Gemeinschaft.

# Heute

## § 9b WEG Vertretung

(1) 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.

# Heute



# Heute

Die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ erfüllt die ihr zugewiesene Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, durch ihre Organe.

- **Eigentümer** beschließen / treffen Vereinbarungen
- **Verwalter** ist Vertretungs- und Ausführungsorgan

Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung des Eigentümers richtet sich immer gegen „**die Gemeinschaft der Eigentümer**“.

Es besteht demnach kein Anspruch mehr gegen einzelne Miteigentümer oder gegen den Verwalter.

# Heute

Soweit aus Sicht eines Eigentümer dem Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht entsprochen wird, bleibt ihm alleine die Möglichkeit der Korrektur von Entscheidungen durch die [Beschlussklage nach § 44 WEG](#) (Anfechtungsklage, Nichtigkeitsklage) und die Beschlussersetzungsklage.

Da die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ Träger der Verwaltung ist, richten sich solche Klagen folgerichtig gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Rechtstellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zuständig für:

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Verwaltung und Nutzung des Gemeinschaftsvermögens
- Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern

**Die Zuständigkeit betrifft das Innenverhältnis der Gemeinschaft ebenso, wie das Außenverhältnis.**

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Verwaltung gem. Eigentum

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Dazu gehört:

- Gebäudeerhaltung (außer SE)
- Verkehrssicherungspflicht
- Hausordnung (soweit es des Gemeinschaftseigentum betrifft)
- Verwaltungsvermögen
- Ansprüche gegen Dritte / Sondereigentümer
- Ansprüche an die Gemeinschaft durch Dritte / Sondereigentümer
- Belegeinsicht

# Rechtstellung der Gemeinschaft Verwaltung gem. Eigentum

## **§ 18 WEG Verwaltung und Benutzung**

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von **der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.



# Rechtstellung der Gemeinschaft Verwaltung gem. Eigentum

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Dazu gehört z.B. nicht:

- Abwehr von Störungen von Sondereigentum zu Sondereigentum
- sachenrechtliche Änderung der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung  
(Vorbereitungsmaßnahmen sind dagegen aber möglich BGH, Urteil vom 20.9.2019 – V ZR 258/18)

# Rechtstellung der Gemeinschaft zB gerichtliche Verfahren

## **Beispiel:**

Eigentümer A baut ohne Beschluss der Gemeinschaft auf seinem Balkon – Sicht zur Straße – einen eine Pergola mit Seitenverglasung als Windschutz an.

Verwalter V meint, dass sich hierdurch die Optik des Objektes nachteilig verändert hat. Außerdem wäre ein Beschluss der Eigentümer erforderlich (§ 20 WEG).

Der Verwaltungsbeirat B weist den Verwalter an, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Klage auf Rückbau einzureichen. Ein Beschluss der Eigentümer, so B, ist nicht erforderlich

# Neue Recht des Beirates ?

## **§ 29 Verwaltungsbeirat**

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

## Neue Recht des Beirates

Auch durch die Neufassung bleibt es dabei, dass nur Eigentümer die Stellung als Verwaltungsbeirat einnehmen können.

Die Anzahl der Beiratsmitglieder ist jedoch nun **uneingeschränkt**.

# Neue Rechte des Beirates ?

## § 29 S. 1 WEG Verwaltungsbeirat

.....

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt **und überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

## Neue Rechte des Beirates

§ 29 Abs. 2 S. 1 billigt dem Verwaltungsbeirat nunmehr gegenüber dem Verwalter darüber hinaus eine allgemeine Überwachungspflicht zu, jedoch **keine Weisungsbefugnis** (BT-Drs. 19/22634, 48).

Der genaue Inhalt dieser „Überwachungspflicht“ ist nicht definiert oder in der Gesetzesbegründung ausgearbeitet.

Da der Gesetzgeber (anders als in § 111 AktG), dem Verwaltungsbeirat aber keine weiteren Kompetenzen zugewiesen hat, die der Durchführung der Überwachungspflicht dienen, wird sich die Überwachungspflicht alleine auf eine **sanktionslose intensivere Prüfung** der Tätigkeit der Verwaltung reduzieren.

# Neue Rechte des Beirates

## **§ 29 S. 1 WEG Verwaltungsbeirat**

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung **sollen**, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

## Neue Rechte des Beirates

Die Norm bleibt in ihrem Inhalt weiterhin so, dass der Beirat die Abrechnung und den Wirtschaftsplan nur prüfen soll. Damit kann weiterhin auch bei unterlassener Prüfung wirksam ein Beschluss über das Zahlenwerk erfolgen.

Weggefallen ist die Aufgabe der „Prüfung der Kostenanschläge“.

Grund:

Eine darüber hinausgehende Prüfung dieser Zahlenwerke durch den Verwaltungsbeirat ist zum einen praktisch nicht von Relevanz; sie könnte zum anderen auch zu einer Überlastung des Verwaltungsbeirats mit der Konsequenz führen, interessierte Eigentümer von einer Mitgliedschaft im Beirat abzuschrecken

Drucksache 19/18791, S 78



# Neue Rechte des Beirates

## § 29 Abs. 3 WEG Verwaltungsbeirat

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie **nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.**

## Neue Rechte des Beirates

§ 29 Absatz 3 regelt, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben, wenn sie unentgeltlich tätig werden. **Damit soll die Bereitschaft gefördert werden**, sich unentgeltlich als Mitglied des Verwaltungsbeirats zu engagieren.

Drucksache 19/18791, S. 79

# Rechtstellung der Gemeinschaft zB gerichtliche Verfahren

## **§ 9a WEG      Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

# Rechtstellung der Gemeinschaft zB gerichtliche Verfahren

## § 18 WEG Verwaltung und Benutzung

(1) Die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 18 Absatz 1 weist die Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, **der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu. Das gilt nicht nur im Außenverhältnis gegenüber Dritten, **sondern auch im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern.**

BT-Drs. 19/18791, S. 58

# Rechtstellung der Gemeinschaft zB gerichtliche Verfahren

## § 9b WEG Vertretung

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.

Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich vollumfänglich. Nicht entscheidend für die Vertretungsmacht des Verwalters ist, ob es sich um Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung handelt. **Grundsätzlich sind sämtliche Rechtsgeschäfte, geschäftsähnliche Handlungen und Realakte von der Vertretungsmacht erfasst.**

# Rechtstellung der Gemeinschaft zB gerichtliche Verfahren

## **Fazit:**

Mit Blick auf die formelle Rechtstellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, v.d.d. **Verwalter**, kann diese auch ohne vorherige Beschlussfassung der Eigentümer in formeller Sicht gegenüber Dritten und Eigentümern vorgehen.

Der Einwand fehlender Befähigung der Eigentümerversammlung kann für die prozessuale Zulässigkeit eine Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine Relevanz haben.

Ein Verstoß des Verwalters gegen § 27 Abs. 1 WEG (= Verstoß gegen Pflichten gegenüber der Gemeinschaft) kann prozessual nicht gehört werden.

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Haftung Verwalter / Gemeinschaft

### **Beispiel:**

Verwalter V hat im Namen der Gemeinschaft den Auftrag zur Sanierung der Balkonabdichtung erteilt. Der Werkunternehmer stellt - nach vermeintlicher Leistungserbringung - seine Schlussrechnung.

Ohne auf eine Abnahme zu bestehen und ohne Objektbegehung wird die Schlussrechnung bezahlt.

Beim Eigentümer A zeigen sich einige Zeit später Wasserschäden in der Wohnung im angrenzenden Balkonbereich. Nun stellt sich heraus, dass die Werkleistungen nur zu 50 % erbracht wurden. Zu dieser Zeit ist der Werkunternehmer aber bereits in Insolvenz.

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Haftung Verwalter / Gemeinschaft

Bedient sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Erfüllung ihrer Pflichten eines Dritten, etwa eines Handwerkers, ist dieser ihr Erfüllungsgehilfe.

Das schädigende Verhalten ihrer Vertragspartner ist ihr daher zuzurechnen (§ 278 BGB).

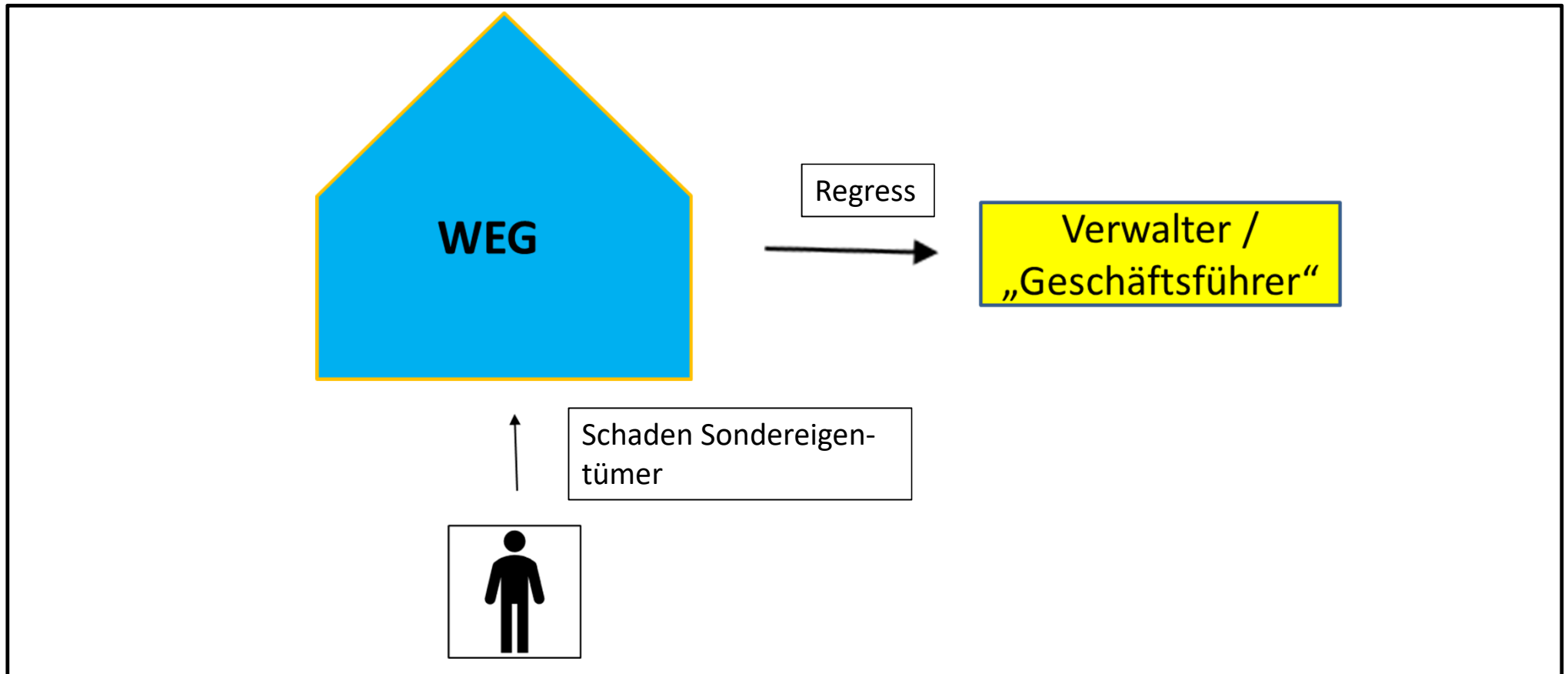
Für Schäden, die einem Wohnungseigentümer, auch einem Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, durch das Verhalten des Verwalters entstehen, gelten diese Grundsätze entsprechend.

BeckOK WEG/Munzig, 43. Ed. 1.1.2021, WEG § 29 Rn. 57



# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Haftung Verwalter / Gemeinschaft



# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Haftung der Gemeinschaft

### **Beispiel:**

Die Wände der im EG gelegenen Einheit sind durchfeuchtet, da die Abdichtungsebene defekt ist. Eine Vermietung der Wohnung ist nicht möglich.

In der Versammlung der Eigentümer soll über die Sanierung beschlossen werden, die aber von einem großen Teil der Eigentümer abgelehnt wird.

Wer haftet ?

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Haftung der Gemeinschaft

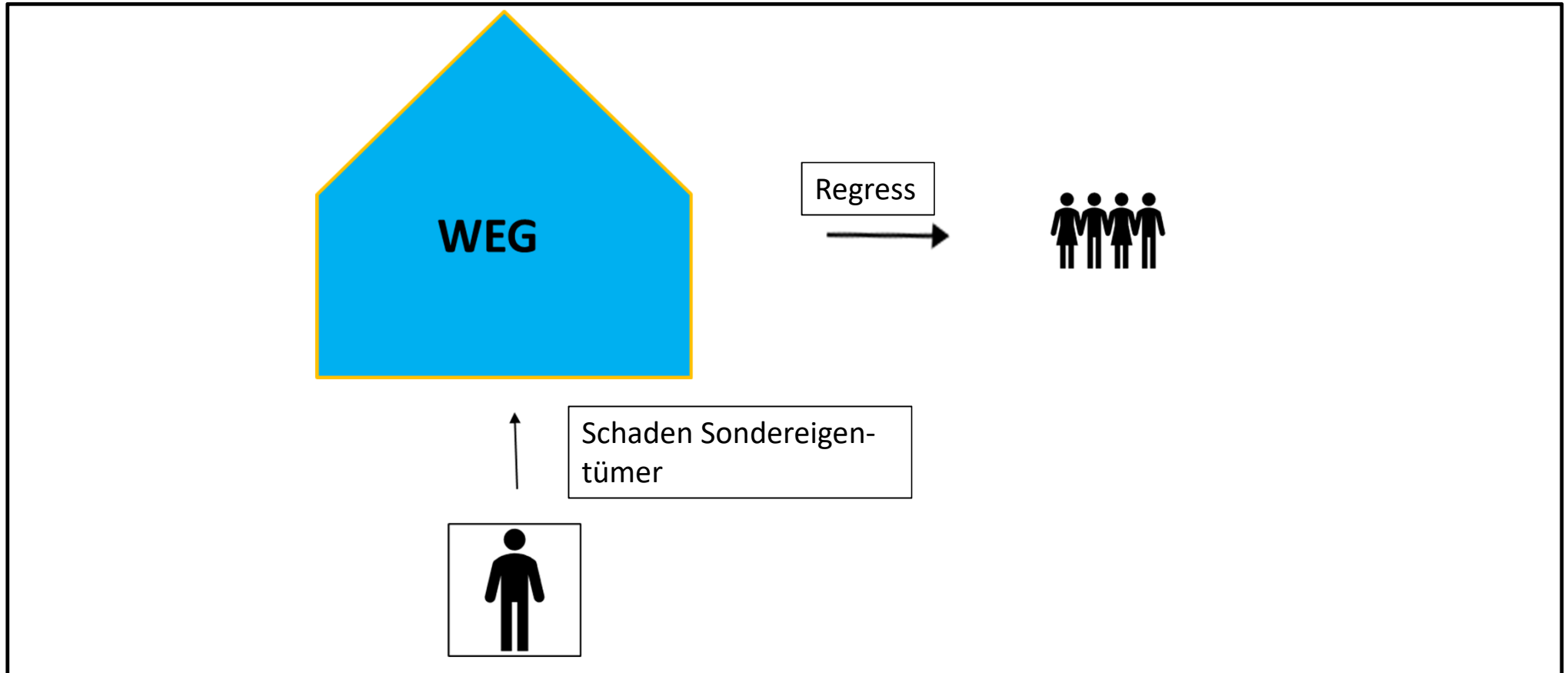
Nach altem Recht, waren die Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet, die an einer Schadenabstellung nicht mitwirkten.

BGH, Urt. v. 23.02.2018 V ZR 101/16

Anspruchsgegner ist wg. § 18 WEG nunmehr die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die bisherige Rechtsprechung des BGH zur Frage der Haftung einzelner Eigentümer wird sich – so die Gemeinschaft Schaden-ersatz leisten muss – nun auf den [Regress gegen einzelne Wohnungseigentümer verlagern](#).

# Rechtstellung der Gemeinschaft Haftung Verwalter / Gemeinschaft



# Rechtstellung der Gemeinschaft zB Hausordnung

## **Beispiel:**

Die Gemeinschaft hat eine Hausordnung beschlossen.

Darin ist u.a. geregelt, dass das Abspielen von Musik nur in Zimmerlautstärke erfolgen darf.

Eigentümer M – Selbstnutzer - dreht aber gerne seine Anlage auf, so dass sich der Grundstücksnachbar beeinträchtigt fühlen.

# Rechtstellung der Gemeinschaft Hausordnung

Wird das Gemeinschaftseigentum gestört oder gehen davon Störungen aus, ist nach §§ 14 Abs. 1, 9 a Abs. 2 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **ausschließlich kraft Gesetzes berechtigt**, gegen den Störer vorzugehen.

Eine Vergemeinschaftung ist weder notwendig noch weiterhin möglich. Der Wohnungseigentümer kann also nicht gegen eine Störung vorgehen, durch welche sein Sondereigentum nicht betroffen ist, beispielsweise bei einem wirksam vereinbarten Musizierverbot, wenn die Musik in seinem Sondereigentum nicht zu hören ist.

Martini in Elzer Stichwortkommentar S. 608 f.

# Rechtstellung der Gemeinschaft zB Hausordnung

## **Beispiel:**

Die Musik des Eigentümers M ist nur in den Nachbarwohnungen zu hören.

## Rechtstellung der Gemeinschaft zB Hausordnung

Bei Verstößen gegen die Hausordnung, z.B. durch zu laute Musik (oder Rauchbelästigung durch Rauchen oder Grillen), kann alleine ein Wohnungseigentümer gegen den Störer vorgehen, **wenn sein Sondereigentum direkt durch die Störung betroffen ist.**

Dasselbe gilt für die Störung eines Sondernutzungsrechts.



# Rechtstellung der Gemeinschaft zB Hausordnung

Sind Rechtsphären des **Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums durch eine Störung gleichermaßen betroffen**, so steht dem Sondereigentümer neben der Gemeinschaft ein eigenes Recht zur Abwehr zu.

Beachtlich ist aber, dass sich Sondereigentümer wie Gemeinschaft aber nur auf **„ihre“ Störung** berufen können.

# Rechtstellung der Gemeinschaft Ausübung Eigentümerrechte

## § 9a Abs. 2 WEG Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

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.

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Ausübung Eigentümerrechte

Aus dem § 10 Abs. 6 WEG aF leitete die Rechtsprechung des BGH's ab, dass der Verband der Wohnungseigentümer einerseits eine sog. „geborene Ausübungskompetenz“ hatte, wofür er also von vornherein zuständig war.

Auf der anderen Seite gab es die „gekorene Ausübungsbefugnis“, die den Verband berechtigte, sich durch Beschlussfassung eines Themas zu widmen.

Dies lag dann vor, wenn die Befassung mit dem Thema dem Verband „dienlich“ war.



„An-sich-zieh-Beschluss“

# Die neue Ausübungsbefugnis alte Rechtslage

## Geborene Ausübungsbefugnis zB:

- Schadensersatzansprüche wg. Beeinträchtigung des GE
- Herausgabeansprüche von Verwaltungsunterlagen gegenüber ausgeschiedenem Verwalter
- Geltendmachung von Beitragszahlungen gegenüber den Miteigentümern

## Gekorene Ausübungskompetenz zB:

- Störungsbeseitigung im GE
- Verkehrssicherungspflicht
- Rauchwarnmelder
- Einhaltung Trinkwasserverordnung

## Die neue Ausübungsbefugnis neue Rechtslage

Das Gesetz erweitert durch die Neuregelung die sogenannte geborene Ausübungsbefugnis nun auch auf diejenigen Rechte, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, die nach damals geltendem Recht aber nur in den Anwendungsbereich der sogenannten gekorenen Ausübungsbefugnis fallen.

**Ein „An-sich-zieh – Beschluss“ ist nicht mehr möglich.** Denn eine durch Beschluss begründete und im Außenverhältnis wirkende Ausübungsbefugnis widerspricht dem berechtigten Interesse des Rechtsverkehrs an einer klaren Zuordnung von Rechten und Pflichten.

# Die neue Ausübungsbefugnis

## Versuch der Abgrenzung:

Trinkwasserverordnung	+
Schuhschrank im Treppenhaus	+
Verkehrssicherungspflicht	+
Rauchwarnmelder	+
Gewährleistungsansprüche	+/-
Eigentümer macht Lärm und stört andere	-
Änderung der Gemeinschaftsordnung	-
Schäden im SE durch anderes SE	-

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Ausübung Eigentümerrechte

### **Beispiel:**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat durch Beschluss die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten gegenüber dem Bauträger wg. Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich gezogen und Klage auf Kostenvorschuss bei Gericht eingereicht.

Mit Schriftsatz vom 02.12.2021 rügt der Anwalt des Bauträgers die Aktivlegitimation der Gemeinschaft, da diese ja schließlich Individualrechte einzelner Eigentümer aus den Kaufverträgen geltend macht, die jeder Eigentümer auch selber verfolgen könnte.

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Ausübung Eigentümerrechte

Eine Vergemeinschaftung der Gewährleistungsansprüche steht seit der Reform und der klaren Regelung in § 9a WEG, die sich gerade gegenüber der Vorgängervorschrift abgrenzen sollte, im Widerspruch zur sonstigen gesetzlichen Konzeption.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Vergemeinschaftung auf der einen Seite ein derart großes Übel sein soll, dass sie bewusst durch eine gesetzliche Neuordnung ersatzlos gestrichen wird, nur um sie dann stillschweigend wieder in das Gesetz hineinzuiinterpretieren.

Müller in BeckOK § 9a WEG Rn. 150



# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Ausübung Eigentümerrechte

Die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann (zusammenfassend BGH, Urteil vom 12. April 2007 – VII ZR 236/05 Randnummern 15 ff.), lässt der Entwurf unberührt. Denn diese Rechtsprechung beruht nicht auf dem geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3, sondern ist schon zur Rechtslage vor der WEG-Novelle 2007 entwickelt worden.

BT Drs. 19/18791, S. 47

# Rechtstellung der Gemeinschaft

## Ausübung Eigentümerrechte

Das Rechte auf Minderung und so genannten kleinen Schaden-sersatz wegen behebbarer Mängel am bei dem nach Werkvertragsrecht zu beurteilenden Erwerb einer neu errichteten Wohnung vom Bauträger muss als gemeinschaftsbezogen qualifiziert werden und infolgedessen die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Geltendmachung seiner individual-vertraglichen Rechte ausnahmsweise ausgeschlossen ist.

Solche Rechte begründen **eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft** .

BGH, Urteil vom 24.7.2015 – V ZR 167/14

Danke für's zuhören