

# Wohnungseigentumsrecht (WEG) verstehen

Praxistipps für Wohnungseigentümer und -käufer



**Mandanten-Info**

## **Wohnungseigentumsrecht (WEG) verstehen**

## 1 Wichtige Begriffe im WEG

- 1.1 Wohnungs- und Teileigentum
- 1.2 Besonderheit: Sondernutzungsrecht
- 1.3 Sonder- und Gemeinschaftseigentum
  - 1.3.1 Was ist eigentlich Sondereigentum?
  - 1.3.2 Was ist eigentlich Gemeinschaftseigentum?
- 1.4 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
  - 1.4.1 Die Gemeinschaftsordnung
  - 1.4.2 Besonderheit in der Gemeinschaftsordnung:  
Die Veräußerungszustimmung (§ 12 WEG)
- 1.5 Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

## 2 Organe der Verwaltung

- 2.1 Der Wohnungseigentümer
- 2.2 Der WEG-Verwalter
  - 2.2.1 Der Verwaltervertrag
  - 2.2.2 Vergütungssystem in der WEG
  - 2.2.3 Aufgaben des WEG-Verwalters
- 2.3 Der Verwaltungsbeirat

## 3 Die Eigentümerversammlung

- 3.1 Wichtigste Formalien zur Eigentümerversammlung
- 3.2 Wie erfolgt die Willensbildung der WEG?
- 3.3 Beschlussmehrheiten und Stimmrechte

3.3.1 Beschlussmehrheiten

3.3.2 Sonderform: Umlaufbeschluss

3.3.3 Stimmrechte

4 Kostenverteilung in der WEG

5 Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 2 WEG)

6 Die Abrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG)

# 1 Wichtige Begriffe im WEG

## 1.1 Wohnungs- und Teileigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird an Wohnungen das „**Wohnungseigentum**„ und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen das „**Teileigentum**“ begründet. In der Praxis werden beide Formen auch „**Sondereigentum**“ genannt.

### Wohnungseigentum (klassische Eigentumswohnung)

Wohnungseigentum verbindet das

- Sondereigentum an einer Wohnung mit dem
- Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

### Teileigentum (z. B. Büros, Läden, Garagen, Lagerräume)

Teileigentum verbindet das

- Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit dem
- Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Damit stellt Wohnungs- und Teileigentum eine Kombination von Alleineigentum (an den Räumen, die einem selbst gehören) und einem rechnerischen Miteigentumsanteil, der sich aus der Teilungserklärung ergibt, an dem gemeinschaftlichen Eigentum (dem Grundstück und den dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Gebäudeteilen) dar.

## 1.2 Besonderheit: Sondernutzungsrecht

Neben dem Wohnungs- und Teileigentum können auch **Sondernutzungsrechte** gebildet werden. Sondernutzungsrechte gibt es deshalb, weil an bestimmten Flächen des Gemeinschaftseigentums kein Wohnungs- oder Teileigentum begründet werden kann. Dies hängt damit zusammen, dass zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch die Baubehörde bestätigt werden muss, dass die bestimmten Flächen in sich abgeschlossen sind (= sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung), also im Prinzip „vier Wände und einen eigenen Zugang“ haben. Das ist bei KFZ-Stellplätzen im Freien oder bei Terrassen und Gartenflächen nicht gegeben.

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

Sondernutzungsrechte sind und bleiben somit Gemeinschaftseigentum. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch eine Vereinbarung begründet werden und existiert immer nur in Verbindung mit dem jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentum. Sondernutzungsrechte werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen.

### Beispiele Sondernutzungsrechte

- Gartenflächen, KFZ-Stellplätze im Freien

Die Kosten und Lasten der Sondernutzungsfläche einschließlich aller Unterhaltskosten, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten hat der jeweilige Wohnungs-/ Teileigentümer nur dann alleine zu tragen, soweit dies in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vereinbart wurde. Fehlt diese Regelung, verbleibt es bei der Kostentragungspflicht der WEG.

## 1.3 Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt durch den sogenannten Aufteilungsplan, der bei der Begründung von Wohnungseigentum erstellt und dessen Ergebnis im Grundbuch eingetragen wird und jederzeit eingesehen werden kann.

Der WEG-Verwalter bzw. die WEG ist für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig, während der Wohnungseigentümer nur für sein Sondereigentum zuständig ist.

### 1.3.1 Was ist eigentlich Sondereigentum?

Gegenstand des Sondereigentums sind in erster Linie die Räume, die durch den Willen der Vertragsparteien dazu bestimmt werden und die zu diesen Räumen gehörenden Gebäudebestandteile. Diese gelten jedoch nur dann als Sondereigentum, soweit sie ohne Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums verändert, beseitigt oder eingefügt werden können.

#### Beispiele ■ Räume der in sich abgeschlossenen Wohnung

- nichttragende Innenwände
- Putz, Tapeten, Deckenverkleidung
- Einbauschränke
- Innentüren in der Wohnung
- Sanitäreinrichtungen (z. B. WC, Waschbecken)

### 1.3.2 Was ist eigentlich Gemeinschaftseigentum?

Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Gegenstände, die kraft Gesetz oder durch die Vereinbarung der Wohnungseigentümer vom Sondereigentum ausgeschlossen sind und sich nicht im Eigentum Dritter befinden.

**Zwingend** zum Gemeinschaftseigentum gehören:

- Grundstück
- Gebäudeteile, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

- Beispiele**
- Fundamente, die tragenden Mauern und die Geschossdecken
  - Dach, Fassade, Fenster (auch die in der Wohnung)
  - gemeinschaftliche Heizungsanlage
  - konstruktiven Gebäudeteile des Balkons (z. B. Balkonplatte, Entwässerung,
  - Wohnungseingangstüre
  - Treppenhaus und Aufzug
  - Versorgungsleitungen Wasser/Heizung (bis zum ersten Absperrventil in der Wohnung
  - Kanalisationsanlagen.

#### **Praxistipp**

Zwingende Bestandteile des Gemeinschaftseigentums können weder durch Beschluss, noch durch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung, dem Sondereigentum zugeordnet werden. Aber die Kostentragungspflicht oder die Zuständigkeit für die Instandhaltung und Instandsetzung kann durch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung auf den Wohnungseigentümer abgewälzt werden.

## 1.4 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung ist Bestandteil des Kaufvertrages über das Wohnungs- oder Teileigentum und sollte vor jedem Erwerb gründlich gelesen werden. Unklare Regelungen sollten hinterfragt werden. Die Teilungserklärung (im weiteren Sinne) gemäß § 8 WEG setzt sich aus zwei Teilen zusammen: **Der Teilungserklärung im engeren Sinne und der Gemeinschaftsordnung.**

### Praxistipp

Wohnungskäufer sollten unbedingt die Teilungserklärung, die Protokolle der letzten Wohnungseigentümerversammlungen und Gemeinschaftsordnung vor dem Kauf einsehen.

Die Teilungserklärung im engeren Sinne erfasst die Daten des bisherigen Eigentümers sowie die Grundbuchdaten des Grundstücks. Sie gibt auch die Erklärung der Teilung durch den bisherigen Grundstückseigentümer wieder und beschreibt die Teilung des Grundstücks in die verschiedenen Miteigentumsanteile, die mit dem jeweiligen Sondereigentum an bestimmten Räumlichkeiten in einer Wohnung bzw. im Keller verbunden werden.

### 1.4.1 Die Gemeinschaftsordnung

Bei der Teilung des Grundstücks wird neben der Teilungserklärung im engeren Sinne, die sogenannte Gemeinschaftsordnung errichtet. Die Gemeinschaftsordnung kann vom Gesetz abweichende Regelungen bezüglich des Gemeinschaftsverhältnisses enthalten (z. B. Änderung des Stimmrechtes oder der Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung). In der Praxis spricht auch oft von der „Verfassung der jeweiligen WEG“. Die Regelungen der Gemeinschaftsordnung werden in das Grundbuch eingetragen, sodass auch alle späteren Käufer, an diese Regelungen gebunden sind.

### 1.4.2 Besonderheit in der Gemeinschaftsordnung: Die Veräußerungszustimmung (§ 12 WEG)

Eine Vielzahl von Gemeinschaftsordnungen enthalten Bestimmungen, wonach die Veräußerung von Sondereigentum der Zustimmung des WEG-Verwalters bedarf (§ 12 WEG). Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Zustimmung bezieht sich immer auf den Erwerber und nicht auf den Veräußerer, insbesondere muss der Erwerber persönlich und finanziell zuverlässig sein.

## 1.5 Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung Wohnungseigentümergeinschaft nebst der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks (in der Regel die postalische Adresse des Objektes) führen (z. B. WEG Paumgartnerstraße 6, Nürnberg). Die WEG ist teilrechtsfähig, d. h. sie kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Das Verwaltungsvermögen gehört der WEG.

Damit der laufende Betrieb der WEG gesichert ist, benötigt diese Geldmittel, um die Bezahlung aller laufenden Ausgaben vorzunehmen. Die Geldmittel sammelt der WEG-Verwalter über den aufgestellten Wirtschaftsplan ein, der für jede WEG erstellt werden muss. Die Kontenführung, Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und somit auch die Anlage der benötigten Konten gehört zu den Aufgaben und Befugnissen des WEG-Verwalters. Der WEG-Verwalter legt für jede WEG bei einem Kreditinstitut seiner Wahl ein offenes Fremdgeldkonto an, d. h. Kontoinhaber ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband.

## 2 Organe der Verwaltung

Die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** obliegt den Wohnungseigentümern und dem Verwalter, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem (§ 20 WEG).

### 2.1 Der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer kann mit seiner Wohnung (Sondereigentum) nach Belieben verfahren. Er kann sie

- bewohnen, vermieten, verpachten
- in sonstiger Weise nutzen
- andere von der Einwirkung ausschließen (Lärmeinwirkung, Geruchsbelästigung).

Darüber hinaus ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet:

- seine im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst. Die Kosten gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers.
- soweit zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, das Betreten des Sondereigentums ist erforderlich wird, den Zugang gewähren. Der dabei entstehende Schaden ist dem Wohnungseigentümer verschuldensunabhängig zu ersetzen.

- die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums mit zu tragen. Hausgeld stellt dabei eine anteilmäßige Beteiligung dar.
- bei sofort erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen an der Willensbildung, also der positiven Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung, teilzunehmen, da ansonsten Schadenersatzansprüche drohen.

## 2.2 Der WEG-Verwalter

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt vor, dass die Bestellung eines WEG-Verwalter nicht ausgeschlossen werden kann. Über die Bestellung des WEG-Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestelungszeit gefasst werden kann.

### 2.2.1 Der Verwaltervertrag

Es wird zwischen der organschaftliche Bestellung (Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung) und dem schuldrechtlichen Abschluss des WEG-Verwaltervertrages unterschieden. Aus der vom BGH aufgestellten Trennungstheorie folgt, dass die Verwalterstellung nicht mit Abschluss eines Verwaltervertrages, sondern nur durch den Bestellsungsakt und Annahme der Bestellung durch den WEG-Verwalter erfolgt. Der Verwaltervertrag regelt anschließend weitere Details zur Vergütung und den erweiterten Aufgaben zwischen dem WEG-Verwalter und der WEG. Grundsätzlich sind die Aufgaben des WEG-Verwalter bereits durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgeben.

### 2.2.2 Vergütungssystem in der WEG

In der WEG-Verwaltung ist die Berechnung der Vergütung nach Einheiten üblich. Die Grundvergütung ist in Deutschland allerdings nicht festgeschrieben, sondern unterliegt der Vertragsfreiheit und ist regional unterschiedlich. Die Grundvergütung pro Wohnung liegt bei WEG ab einer Größe von 20 Einheiten zwischen 20,00 Euro bis 25,00 Euro netto pro Wohnung. Der WEG-Verwalter wird sich für bestimmte Zusatzarbeiten, welche nicht zwingend durch das Gesetz dem WEG-Verwalter aufgetragen worden sind, vergüten lassen (z. B. Abhaltung weiterer Eigentümerversammlungen, Erstellung der Bescheinigung zu § 35a EStG, umfangreiche Baumaßnahmen etc.).

#### **Praxistipp**

Bei Neubestellung eines WEG Verwalters sollte für alle Wohnungseigentümer klar geregelt werden, welche Leistungen der Verwaltungsvertrag umfasst.

### 2.2.3 Aufgaben des WEG-Verwalters

Die Aufgaben des WEG-Verwalters sind im Wohnungseigentumsgesetz festgeschrieben, können aber selbstverständlich erweitert werden.

#### Praxistipp

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt z. B. nicht bis wann die Jahresabrechnung fertiggestellt sein muss. Dies kann durch den Verwaltervertrag entsprechend geregelt werden. Nach h. M. sind die Jahresabrechnungen bis spätestens 30.06 des jeweiligen Kalenderjahres vorzulegen.

Wesentliche Aufgaben sind:

- Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem WEG-Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen (§ 24 Abs. 1 WEG).
- Gemäß § 24 Abs. 5 WEG führt der WEG-Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung, soweit die WEG nichts anderes beschließt.
- Der WEG-Verwalter muss die Beschluss-Sammlung führen (§ 24 Abs. 8 WEG).
- Der WEG-Verwalter hat die Abrechnung und den Wirtschaftsplan aufzustellen (§ 28 WEG).
- Der WEG-Verwalter muss die Beschlüsse der Wohnungseigentümer umsetzen, für die Durchführung der Hausordnung sorgen und alle erforderliche Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen.

### 2.3 Der Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat ist kein zwingendes Organ, aber bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften hat sich die Bestellung eines Verwaltungsbeirates in der Praxis bewährt, da er das Bindeglied zwischen den Wohnungseigentümern und dem WEG-Verwalter ist. Die Bestellung des Verwaltungsbeirates erfolgt durch einfachen Mehrheitsbeschluss in einer Eigentümerversammlung. Grundsätzlich können nur Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden, die Bestellung kann unbefristet erfolgen oder aber auf eine bestimmte Zeitdauer befristet werden. Das Gesetz schreibt vor, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Wohnungseigentümern besteht und zwar aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinem Stellvertreter und einem weiteren Mitglied. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates kann durch die Wohnungseigentümerversammlung oder von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates selbst bestimmt werden. Nach dem Inhalt des Gesetzes unterstützt der Verwaltungsbeirat den WEG-Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Darüber hinaus soll der Verwaltungsbeirat den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge überprüfen, bevor in einer Wohnungseigentümerversammlung darüber beschlossen wird.

### 3 Die Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Entscheidungsorgan der WEG. Der WEG-Verwalter muss mindestens einmal jährlich zur Eigentümerversammlung einladen, weigert er sich, kann auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter die Einladung aussprechen. Darüber hinaus muss eine Eigentümerversammlung abgehalten werden, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangt wird.

#### 3.1 Wichtigste Formalien zur Eigentümerversammlung

**Einladungsfrist:** Mindestens zwei Wochen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit besteht. Wichtig: Bei der Fristberechnung kommt es auf den Zugang an und nicht auf das Absenden beim WEG-Verwalter.

**Form der Einladung:** Textform: Neben dem gewöhnlichen Brief ist auch E-Mail und Fax möglich. Aktuell geht die WEG noch von dem gewöhnlichen Brief aus.

**Zeitpunkt:** Keine Versammlung zur Unzeit. Jede WEG ist anders, der Verwalter muss darauf achten, dass eine größtmögliche Anzahl von Wohnungseigentümer teilnehmen kann. Nach h. M. bei der gemischten WEG (Rentner, Kapitalanleger, Familien etc.) Werktags ab 17 Uhr. Der WEG-Verwalter und die WEG können sich aber auf eine bestimmte Vorgehensweise einigen.

**Ort:** Der Ort muss verkehrsmäßig, zumutbar und für jeden erreichbar sein. Der Versammlungsraum ist so zu wählen, dass eine problemlose Ein- und Auslasskontrolle durch den WEG-Verwalter möglich ist, fremde Einflüsse ferngehalten und sonstige Störungen unterbleiben. Darüber hinaus muss sich der Versammlungsraum am Ort oder in der Nähe der WEG befinden.

**Nichtöffentlichkeitsprinzip:** Die Versammlung ist nicht öffentlich. Es dürfen nur Wohnungseigentümer teilnehmen. Ausnahmen z. B. Dolmetscher, Betreuer, Vormund etc.

**Vertretung:** Eine Vertretung durch jeden Dritten in der Eigentümerversammlung mit schriftlicher Vollmacht ist möglich, soweit die Gemeinschaftsordnung den Vertreterkreis nicht einschränkt.

**Tagesordnung:** Die Tagesordnung muss die Möglichkeit der Vorbereitung geben und die Wohnungseigentümer vor Überraschungen schützen. Die Bezeichnung muss so gewählt sein, dass jeder Wohnungseigentümer verstehen und überblicken kann, worum es geht und welche Auswirkungen ein Beschluss hat.

**Beschlussfähigkeit:** Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, so beruft der WEG-Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

**Protokoll und Beschluss-Sammlung:** Nach der Eigentümerversammlung muss der Versammlungsleiter ein Ergebnisprotokoll mit den verkündeten Beschlüssen erstellen und zusätzlich diese Beschlüsse in eine Beschluss-Sammlung eintragen.

### Praxistipp

Kraft Gesetzes ist der WEG-Verwalter nicht verpflichtet, Kopien des Protokolls allen Wohnungseigentümern zu übermitteln. Eine derartige Verpflichtung kann im Verwaltervertrag festgeschrieben werden.

## 3.2 Wie erfolgt die Willensbildung der WEG?

Die Willensbildung der WEG erfolgt in der Regel durch Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung. Jeder Beschluss bedarf einer bestimmten Mehrheit, die durch das WEG-Gesetz vorgeschrieben wird. Es kommt darauf an, über welchen Beschlussgegenstand die WEG abstimmen möchte. Der Beschluss kommt nicht durch die Protokollierung, sondern durch Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses in der Eigentümerversammlung zustande. Ist ein Wohnungseigentümer mit der Art und Weise bzw. dem Inhalt des Beschlusses nicht einverstanden, so hat er die Möglichkeit innerhalb eines Monats mit dem Tag der Beschlussfassung eine gerichtliche Prüfung bei Gericht zu beantragen (=Anfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 WEG). Soweit das Gericht zu der Ansicht gelangt, dass der Beschluss inhaltlich nicht korrekt ist oder gegen Formalien verstößt, wird er gerichtsseitig aufgehoben und ist damit nicht mehr wirksam.

## 3.3 Beschlussmehrheiten und Stimmrechte

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt für bestimmte Beschlussgegenstände, die erforderlichen Mehrheiten, die bei den Abstimmungen in der Eigentümerversammlung zu berücksichtigen sind.

### 3.3.1 Beschlussmehrheiten

#### Einfacher Mehrheitsbeschluss

Ein einfacher Mehrheitsbeschluss liegt vor, wenn die Mehrheit (also mehr Ja als Nein-Stimmen – Enthaltungen werden nicht mitgezählt) der abgegebenen Stimmen für den jeweiligen Beschlussantrag gestimmt gehabt.

#### Klassische Beispiele für die einfache Mehrheit:

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, Bestellung des WEG-Verwalters und Verwaltungsbeirates, Genehmigung der Abrechnung und Wirtschaftsplan

### Qualifizierter Mehrheitsbeschluss

**Absolute Mehrheit:** Die Mehrheit aller und nicht nur der anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung. Ist nur bei der Entziehung des Wohnungseigentums gemäß § 18 Abs. 3 WEG relevant.

**Doppelt qualifizierte Mehrheit:**  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren; z. B. bei Modernisierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum.

**Allstimmiger Beschluss:** Von einem allstimmigen Beschluss spricht man, wenn sämtliche stimmberechtigten Wohnungseigentümer für einen bestimmten Beschlussantrag stimmen. Der allstimmige Beschluss ist grundsätzlich dann erforderlich, wenn bauliche Veränderungen durchgeführt werden und alle Wohnungseigentümer hierdurch einen Nachteil erleiden (§ 22 Abs. 1 i. V. § 14 Abs. 1 WEG) und damit zustimmen müssen.

**Beispiel:** Ein Wohnungseigentümer beantragt, seinen Balkon auf eigene Kosten in einen Wintergarten umzubauen.

### 3.3.2 Sonderform: Umlaufbeschluss

Gemäß § 23 Abs. 3 WEG ist ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Beschlüsse, die beispielsweise in einer Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, im Umlaufverfahren zwingend von allen Wohnungseigentümern akzeptiert werden müssen. Die Durchführung eines Umlaufbeschlusses kommt nur bei „kleinen“ WEG vor, da es in der Praxis schwierig ist, die Zustimmungserklärungen aller Wohnungseigentümer zu bekommen.

### 3.3.3 Stimmrechte

Das Wohnungseigentumsgesetz definiert in § 25 Abs. 2 WEG das sogenannte Kopfstimmrecht, d. h. jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme, unabhängig davon wie viele Einheiten ihm gehören.

**Beispiel:** Fall 1: Wohnungseigentümer Heinz Müller besitzt 3 Wohnungen = 1 Stimme.

Fall 2: Ehepaar Heinz und Iris Schäfer sind zu je  $\frac{1}{2}$  Bruchteilen Wohnungseigentümer einer Wohnung = zusammen 1 Stimme.

Die Gemeinschaftsordnung kann allerdings abweichende Stimmrechtsregelungen enthalten. Neben dem Kopfprinzip, gibt es zwei weitere Möglichkeiten:

- **Objektprinzip:** Jeder Wohnungseigentümer hat beim Objektprinzip so viele Stimmen wie er selbstständige Wohnungs-/Teileigentumseinheiten hat.
- **Wertprinzip:** Jeder Wohnungseigentümer hat beim Wertprinzip so viele Stimmen wie er Miteigentumsanteile in derselben Anlage besitzt.

### **Ausschluss vom Stimmrecht:**

Im Falle einer Interessenkollision ist der betreffende Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen.

## **4 Kostenverteilung in der WEG**

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG werden alle Ausgaben und Einnahmen nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer verteilt, allerdings sind bei der Verteilung der Heizkosten (z. B. Kostenverteilung nach Grundfläche 30 % und 70 % Verbrauch, zwingend die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten. Regelt die Gemeinschaftsordnung eine andere Kostenverteilung, sind die Kosten nach diesen Vorgaben abzurechnen, soweit diese Bestimmung nicht gegen ein anderes Gesetz verstößt (z. B. Heizkostenverordnung).

## **5 Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 2 WEG)**

Der Wirtschaftsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Hausgeldvorschussbeträge und sichert die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft für das laufende Kalenderjahr. Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, ohne wirksamen Beschluss über einen Wirtschaftsplan Hausgeldvorschüsse zu leisten.

Der WEG-Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der WEG zur Genehmigung in der Eigentümerversammlung vorzulegen. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt zwar nicht, dass die monatlichen Hausgelder in zwölf gleichen Raten gezahlt werden, in der Praxis ist es aber üblich, das Hausgeld monatlich abzurufen.

Ein Gesamtwirtschaftsplan stellt als Haushaltsplan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben während eines bestimmten Zeitraums (in der Regel das Kalenderjahr) auf. Er zeigt im Einzelwirtschaftsplan die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung sowie ggf. deren Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung. Er weist ebenfalls die anteilige Belastung der Wohnungseigentümer rechnerisch aus.

Damit der Wirtschaftsplan in Kraft treten kann, muss die WEG auf der Eigentümerversammlung einen einfachen Mehrheitsbeschluss fassen. Im Zuge der Beschlussfassung ist wichtig, dass ebenfalls festgelegt wird, dass der beschlossene Wirtschaftsplan so lange gilt, bis der nächste Wirtschaftsplan beschlossen wird, da ansonsten am Ende des Jahres (31.12.) die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers erlischt.

Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt zur Hausgeldfälligkeit keine Frist. Die WEG kann daher durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine Fälligkeit festlegen oder das Hausgeld ist nach Abruf durch den Verwalter fällig und zu zahlen.

Sofern die Ansätze des Wirtschaftsplanes sich als falsch herausstellen, durch neue Tatsachen überholt sind, wie z. B. unvorhersehbare Ausgaben, Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen ausfallen oder die Instandhaltungsrückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend ist, muss eine Sonderumlage erhoben werden. Es handelt sich um eine Ergänzung des Wirtschaftsplans und Schaffung von Liquidität.

Sonderumlagen müssen ebenfalls auf einer Eigentümerversammlung mit einfachem Mehrheitsbeschluss genehmigt werden. Darüber hinaus sollte der Beschluss die Höhe der Sonderumlage und die Umlage auf die einzelnen Wohnungseigentümer (in der Regel nach Miteigentumsanteilen) enthalten.

## 6 Die Abrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG)

Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres über den Wirtschaftsplan eine Abrechnung aufzustellen (§ 28 Abs. 3 WEG). Die Abrechnung enthält eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben des betreffenden Kalender- bzw. Wirtschaftsjahres und eine Einzelabrechnung für jeden Wohnungseigentümer. Das Gesetz regelt nicht, in welchem Zeitraum die Abrechnung fertiggestellt werden muss. In der Literatur und Rechtsprechung wird aber angenommen, dass die Abrechnung den Wohnungseigentümern bis spätestens 30.06. vorgelegt werden muss. Folgende Bestandteile sind zwingend:

- Gesamtabrechnung (Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben)
- Bankkontenentwicklung (Dient der Schlüssigkeitsprüfung und wird wie folgt berechnet: Kontoanfangsbestand + Einnahmen - Ausgaben = Kontoendbestand, kann auch Bestandteil der Gesamtabrechnung sein)
- Heizkostenabrechnung (Übersicht der gesamten Heizkosten sowie die Verteilung auf die einzelnen Wohnungen anhand des ermittelten Verbrauchs)
- Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung (Eine Übersicht, aus welcher die Wohnungseigentümer erkennen, welche Beträge der Instandhaltungsrücklage tatsächlich zugeführt, entnommen wurden.)
- Saldenliste (Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentümer)
- Einzelabrechnung (Kostenverteilung, d. h. Verteilung der verteilungsrelevanten Einnahmen und Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer. Für jede Wohnung ist grundsätzlich eine Einzelabrechnung vorzunehmen, die die anteilige Belastung mit den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums ausweist. Diese Abrechnung weist die Vorauszahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer aus. **Aus der Differenz zwischen geschuldeten Vorauszahlungen und anteiligen Lasten und Kosten ergibt sich für jeden Eigentümer entweder eine Nachzahlungsverpflichtung oder ein Rückzahlungsanspruch (sog. Abrechnungsspitze).** Die Gemeinschaft beschließt in der Wohnungseigentümerversammlung, ob die Gelder ausgezahlt oder mit den Hausgeldzahlungen verrechnet werden.)

Kommt es während eines Abrechnungsjahres zu einem Eigentümerwechsel, hat dies folgende Konsequenzen: Die Abrechnungsspitze (Guthaben oder Nachzahlung) fällt im Falle des Eigentümerwechsels zu Lasten oder zu Gunsten des Eigentümers aus, **welcher zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnungsspitze im Grundbuch eingetragen ist (Fälligkeitstheorie)**. Die Wohnungsverkäufer und -käufer regeln eventuell bestehende Ansprüche dann über eine Regelung aus dem Kaufvertrag.

© 2018 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

*Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.*

*Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.*

*Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.*

*Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.*

*Angaben ohne Gewähr*

*Titelbild: © ArTo/fotolia.com*

*Stand: September 2018*

*DATEV-Artikelnummer: 19978*

*E-Mail: [literatur@service.datev.de](mailto:literatur@service.datev.de)*