



***DIE RECHTSVERGLEICHENDE PRIVATRECHTLICHE FORSCHUNGSWERKSTATT
(LUDOVIKA UNIVERSITÄT DES ÖFFENTLICHEN DIENSTES)***

Wohnungseigentum, eine Zwangsehe? -Praxisbeispiele aus der neueren Rechtsprechung-

**Dr. Tarr Ádám LL.M. ügyvéd,
Mitglied der RAK München**



1. Wohnungseigentumsgesetz

- **"Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist"**
- **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) aka WEG-Gesetz**
- Letzte **Reform**: Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WwEMoG) Inkrafttreten zum 1. Dezember 2020:
 - **„rechtsfähiger Verband Wohnungseigentümergeinschaft**
- eine abstrakte Rechtskonstruktion“ (davor: Gesamtheit der Whg-Eigentümer, Bruchteilsgemeinschaft § 741 BGB, Rspg: Teilrechtsfähigkeit)
 - die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums liegt bei der WEG
 - Hausverwalter („Verwalter“) ist nur noch Organ, „die handelnde Hand“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



2. Begriffe

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“ (§ 1 Abs. 2 WEG-Gesetz)

- **Wohnungseigentum** = Sondereigentum + Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum
- **Sondereigentum**: Wohnung und die nicht tragenden Wände innerhalb der Whg
- ggf. **Teileigentum** = das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes iVm Miteigentumsanteil am gem. Eigentum
- **gemeinschaftliches Eigentum**: das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (Dach, Außenwände u. tragende Wände, Treppenhaus, Fundament, Land)

-> **Wohnungseigentümer**

=> **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - GdWE**

3. Sondereigentum

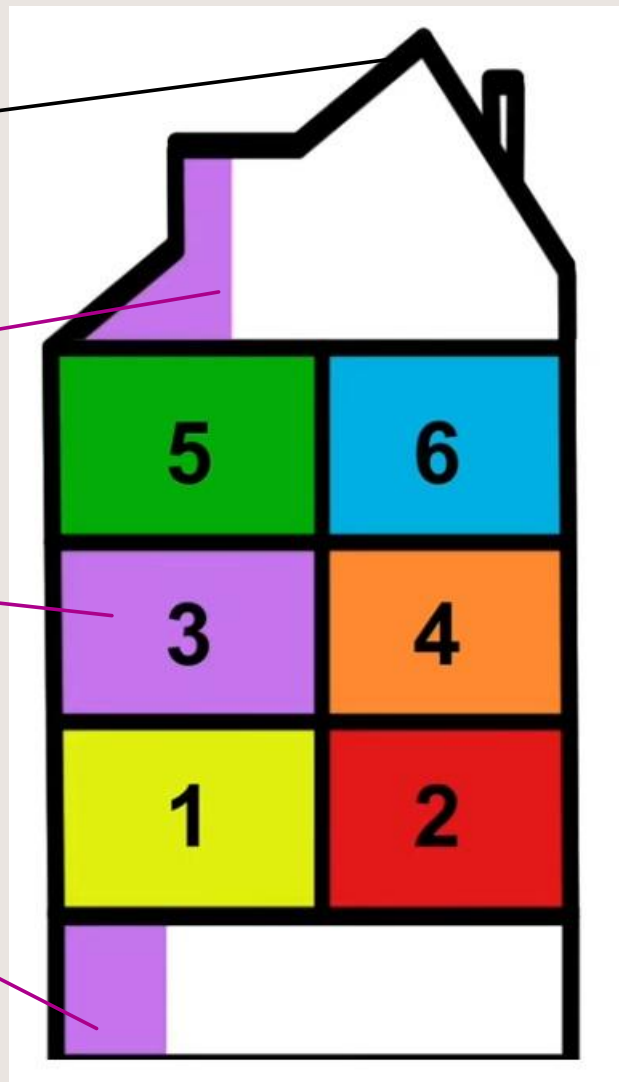
Gemeinschaftseigentum
(ideeller Miteigentumsanteil)

(Teileigentum)

Sondereigentum

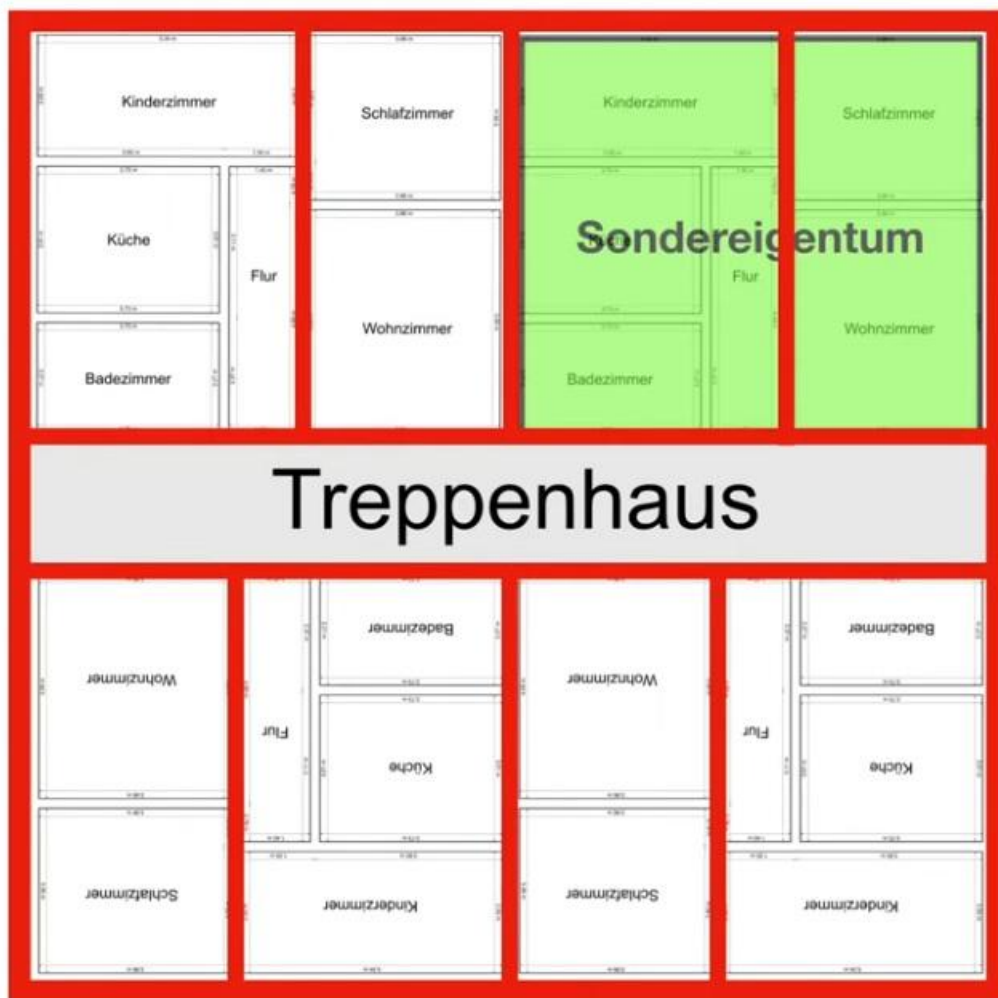
(Teileigentum)

+ ggf. Pkw-Stellplätze, Garten, Scheune, NG ...





4. Gemeinschaftseigentum



Aufteilungsplan:

+ Schnitte

+ Ansichten

**+ Grund-
risse**

5. Gestaltungsspielraum

- „Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes **abweichende Vereinbarungen** treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.“ (§ 6 Abs 1) + BGB subsidiär
- × **GdWE** entsteht mit **Anlegung der Wohnungsgrundbücher**
- × **Bezeichnung**: GeWE oder WEG + Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks
- × **Unselbständigkeit** des Sondereigentums: Verf. nur SoE mitsamt MitEA
- × **Formzwang**: Notarielle Urkunden bei Eintragungen ins Grundbuch
- ✓ **Teilungserklärung / -Vertrag** „Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.“
- ✓ **Vereinbarung bzw. Beschluss der GeWE über die **Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums und die **Benutzung** des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums (§ 19)**
- ✓ **Gemeinschaftsordnung** „Regelwerk der WEG“ – idR Teil v. Teilungserklärung / -Vertrag

6. Rechtfähigkeit - § 9a

Die GeWE:

- **kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden**
- **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.**
- **Ist nicht insolvenzfähig** („Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.“),
- jedoch: Entziehung des Wohnungseigentums möglich nach § 17 WEGesetz (Gründe etwa wie § 314 Abs. 1 BGB): **unabdingbar**, Verurteilung des Eigentümers zur Veräußerung seines Wohnungseigentums, => Zwangsversteigerung nach ZPO

7. Verwalter: rechtliche Stellung

Vertretungsorgan der GdWE (§ 9b)

Im Außenverhältnis: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird **durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten.**

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.**

Im Innenverhältnis: **Dem Verwalter gegenüber** vertritt der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder **ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

➤ Nur Organ, die handelnde Hand der GedWE.

Bestellung und Abberufung (§ 26):

- durch **Beschluss** der Wohnungseigentümer, Bestellung ist zeitlich begrenzt.
- Kann jederzeit abberufen werden.
- Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
- Gebunden an: Verwaltervertrag, WEG-Beschlüsse, WEGesetz

8. Verwalter: Aufgaben und Befugnisse

Die Rechte und Pflichten nach § 27 bestehen allein gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 27 WEGesetz

- die **Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 19 Abs. 2)** zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Einschränkung & Erweiterung durch Beschluss der Wohnungseigentümer.

§ 19 Abs. 2 ordnungsgemäße Verwaltung: „Insbesondere“ Auflistung:

- **Aufstellung einer Hausordnung**
- **Erhaltung des Gemeinschaftseigentums (Versicherung, Erhaltungsrücklage)**
- + **Wohnungseigentümerversammlung: Einberufung, Vorsitz, Niederschrift
Beschlussfassung (§§ 23-25)**
- + **Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht (§ 28)**



9. Rechtsstreit in der WEG

Wer will was von wem woraus?

Wer: Anspruchsinhaberschaft => Prozessführungsbefugnis

- Einzelne Eigentümer oder die Gemeinschaft?

Was:

- Beseitigung der Beeinträchtigung (Unterlassung, zB wg. Nutzungsänderung aka Zweckentfremdung), Schadensersatz wg. Wertminderung
- Beschlussklagen, Klagen wg. Verwaltungstätigkeit (zB Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

von wem:

- Miteigentümer
- GdWE (Verwalter)
- Drittpersonen

Woraus:

- Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum? Je nach Schaden / Beeinträchtigung.



10. Vorrang der WEG

sog. Übergangsfälle:

Falls nicht allein das Sondereigentum, sondern auch das Gemeinschaftseigentum betroffen, darf nur die GdWE den Miteigentümer auf Schadensersatz verklagen (BGH, Urteil v. 11.06.2021 - V ZR 41/19)

Da der Verband WEG den Prozessführungsanspruch nach neuem Recht jetzt hat.

Hinweis des BGH an die WEGs: Wenn eine WEG mit einer Klage eines Eigentümers nicht einverstanden ist, dann kann sie hierüber einen Beschluss fassen und das dem Gericht mitteilen.

⇒ Die WEG hat es bei den **Übergangsfällen** selbst in der Hand, ob sie den Eigentümer „weitermachen lässt“ oder nicht.



11. Whg-Eigentümer ./ Verwalter

BGH Urt. vom 5.7.2024 - V ZR 34/24, **Ansprüche aus dem Verwaltervertrag**

- Kein Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte (= Whg-Eigentümer) seit 1.12.2020
- Whg-Eigentümer kann nicht mehr gegen den Verwalter klagen aus dem Verwaltervertrag
- Whg-Eigentümer soll gegen GdWE klagen wg. der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums,
- vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten nebst Prozesszinsen werden nicht erstattet.

Denn:

Die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach neuem Recht aussch. der GdWE (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG), also nicht mehr dem Hausverwalter; der ist ja nur noch Organ der GeWE. Außerdem kein Schuldverhältnis zw. Eigentümer u. Verw.



12. Schadensersatzansprüche wegen der Hausverwaltung

Wer ist Anspruchsinhaber?

1) Schaden am Sondereigentum wg. schuldhaft nicht ordnungsgemäßer Verwaltung:

- > Schadensersatzanspruch des Whg-Eigentümers
- > aus § 280 I BGB, ggf. § 823 I BGB
- > gegen die GdWE

Haftungskette: Pflichtverletzung des Verwalters = Pflichtverletzung der GdWE => Haftung! wg. Zurechnung der GdWE aus § 31 BGB analog (Haftung des Vereins für Organe)

Whg-Eigentümer -> GdWE -> Verwalter

2) Schaden am Gemeinschaftseigentum wg. schuldhaft nicht ordnungsgemäßer Verwaltung:

- > Schadensersatzanspruch
- > der GdWE aus §§ 18, 19 WEGesetz insb. wegen der Erhaltungslast, § 280 I BGB, ggf. § 823 I BGB
- > gegen die GdWE
- > Regress der GdWE gegen Hausverwalter

13. Wer verklagt wen?

- wg. **baulicher Veränderung** (Gestattung einer Klimaanlage: Das Außengerät sollte an die Fassade montiert werden. Gegen den von den Eigentümern mehrheitlich gefassten Gestattungsbeschluss erhob die Klägerin Anfechtungsklage; BGH, Urt. v. 28.3.2025 – V ZR 105/24)
- wg. **Abwehr von Störungen** des im Grundbuch eingetragenen -> „dinglich wirkenden“ Sondernutzungsrechts eines Eigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum bis zum Beschluss der GdWE über den Eintritt in den Prozess; sog. gemeinschaftseigentumsbezogene Störungsabwehrkompetenz, Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gem. § 1004 BGB; BGH, Versäumnisurt. v. 1.10.2021 – V ZR 48/21 (LG Frankfurt a. M.);
- **Anfechtung abrechnungsbezogener Beschlüsse der GdWE** (Sondereigentümerin klagte gegen Beschluss, der nicht der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprach, da abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition vorhanden (BGH, Urt v. 11.4.2025 – V ZR 96/24)

14. Verwalterlose WEG

- WEGs, die von ihren Whg-Eigentümer gemeinsam selbst verwaltet werden, oder
- WEGs, die (aus welchen Gründen auch immer) keinen Verwalter haben.

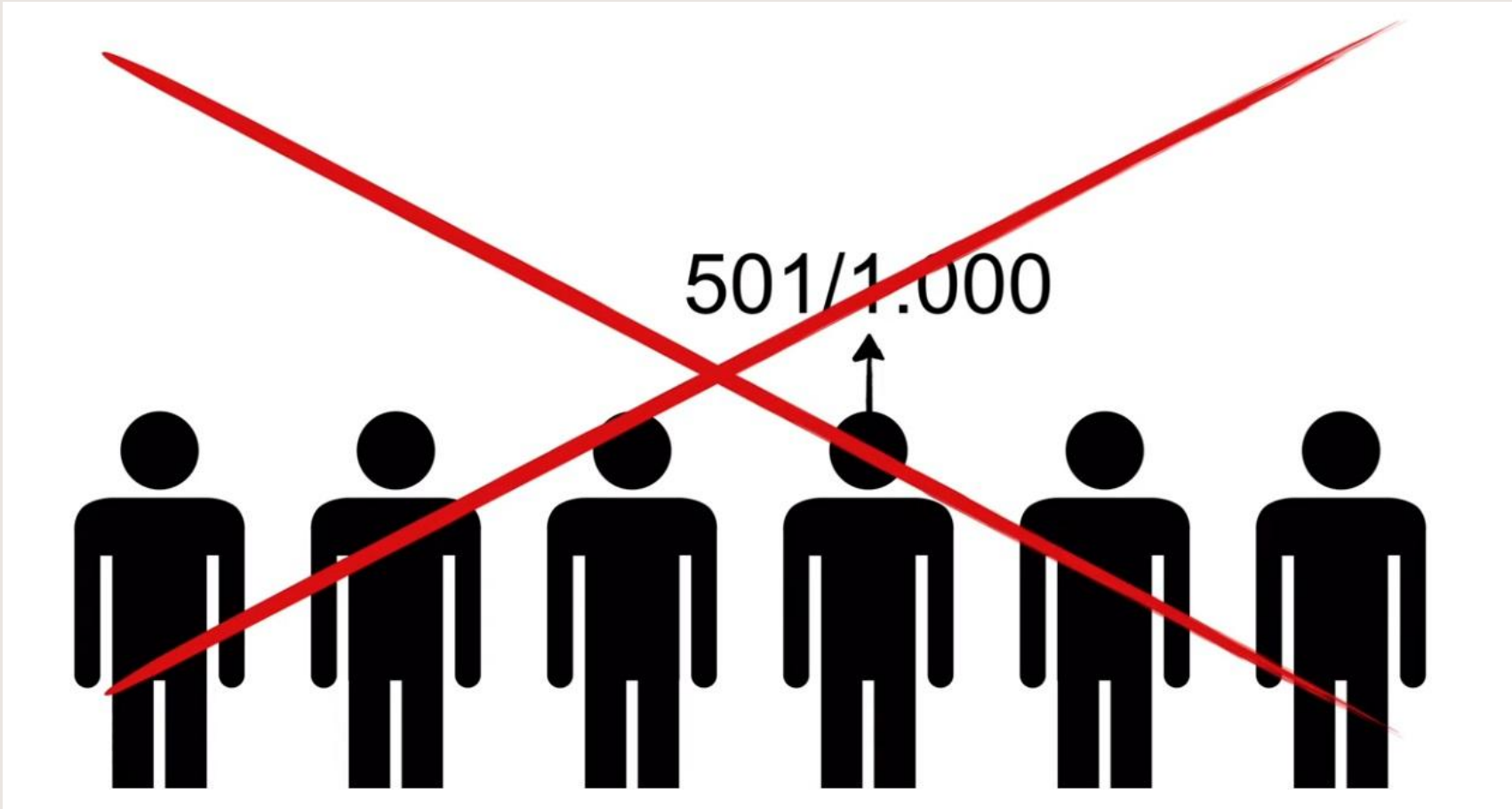
„eine vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommene bedeutende Gesetzeslücke“

- Whg-Eigentümer gegen die GdWE: „In-Sich-Prozess“, nicht zulässig;
- WEG ist gemeinschaftlich vertreten => Prozesspfleger nicht zu bestellen;
- Nur die übrigen Whg-Eigentümer! aktive / passive Klagelegitimation
- BGH Urteil vom 16.9.2022 – V ZR 180/21 (Vorinstanz: LG Frankfurt a.M.):

1. Bei Klage gegen einen Miteigentümer wird die verwalterlose GdWE durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Whg-eigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den klagenden Verband allein.
2. In einer verwalterlosen GeWE bedarf die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung.
3. Erhebt der Verwalter im Namen der GeWE Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.



15. !!DD & Vertragsgestaltung!!





16. Schlussbemerkungen





17. Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Quellen:

Rain Karin Gerauer: Das Wohnungseigentumsrecht und seine Haftungsquellen (AnwBl 1/ 2025, S. 66-67)

Gabriele Heinrich / Michael Nack: 0 + 1 Jahre Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsgesetz (2021 Wohnen im Eigentum die wohnigentümer e.V.)

Bildmaterial von „FeWo Kompakt“ Youtube-Kanal:

- <https://youtu.be/G277KPyQtL0>
- https://youtu.be/_ZtXRptna5o

