
Dr. Otto N. Bretzinger

Die starke Eigentümergeinschaft

Wie Sie Ihre WEG handlungsfähig machen
und die Verwaltung wirksam steuern



Wolters Kluwer | Steuertipps

Die starke Eigentümer- gemeinschaft

**Wie Sie Ihre WEG handlungsfähig
machen und die Verwaltung wirksam
steuern**

Otto N. Bretzinger

© 2026 Wolters Kluwer Steuertipps GmbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.steuertipps.de

1. Auflage

Stand: Mai 2026

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©monster – stock.adobe.com (generiert mit KI; bearbeitet von futurweiss)

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-511-0

Steuertipps auf Social Media:



Vorwort

Wohnungseigentum bedeutet mehr als den Besitz einer einzelnen Wohnung. Es heißt gleichzeitig auch Teil einer Gemeinschaft zu sein – einer Gemeinschaft, die gemeinsam Verantwortung für ihr Gebäude, ihre finanziellen Mittel und die langfristige Entwicklung der Immobilie trägt. In der Praxis übernimmt der bestellte WEG-Verwalter dabei eine zentrale Rolle. Von seiner Arbeit hängen Transparenz, Ordnung und nicht zuletzt das Vertrauen innerhalb der Eigentümergemeinschaft maßgeblich ab.

Viele Wohnungseigentümer gehen davon aus, dass eine professionelle Verwaltung automatisch für einen reibungslosen Ablauf sorgt. Die Realität zeigt jedoch häufig ein anderes Bild. Unklare Jahresabrechnungen, verspätet umgesetzte Beschlüsse, mangelhafte Information der Eigentümer oder eine wenig strukturierte Durchführung von Eigentümerversammlungen führen immer wieder zu Unsicherheit und Konflikten. Auch die seit dem 1.6.2024 geltenden Anforderungen an zertifizierte Verwalter können nicht verhindern, dass es in der Praxis zu Problemen kommt.

Gerade deshalb ist es für Wohnungseigentümer wichtig, ihre Rechte und Möglichkeiten zu kennen. Eine starke Wohnungseigentümergeinschaft zeichnet sich nicht dadurch aus, dass sie ständig in Konflikt mit der Verwaltung steht – sondern dadurch, dass sie ihre Aufgaben, Rechte und Verantwortlichkeiten versteht und wahrnimmt. Nur informierte Eigentümer können eine Verwaltung sachgerecht kontrollieren, Entscheidungen fundiert treffen und im Konfliktfall angemessen reagieren.

Dieser Ratgeber will hierzu einen praxisnahen Beitrag leisten. Er erläutert die gesetzlichen und vertraglichen Pflichten des Verwalters ebenso wie die Rechte der Wohnungseigentümer und des Verwaltungsbeirats. Dabei wird gezeigt, welche Handlungsmöglichkeiten

bestehen, wenn der Verwalter seine Pflichten nicht erfüllt – von der Kontrolle der Abrechnung über die Durchsetzung von Beschlüssen bis hin zur Abberufung und Kündigung des Verwalters. Ebenso wird dargestellt, welche Rolle der Verwaltungsbeirat bei der Überwachung der Verwaltung spielt und welche Handlungsmöglichkeiten bestehen, wenn er seine Aufgaben nicht wahrnimmt.

Besonderes Augenmerk liegt auf der praktischen Umsetzung: Wie können Eigentümer ihre Rechte wirksam ausüben? Wie wird eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen? Wann kommt eine gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen in Betracht? Und wie kann eine Eigentümergemeinschaft handlungsfähig bleiben, wenn ein Verwalter abberufen wird oder sogar der Verdacht einer Veruntreuung von Geldern besteht?

Ziel dieses Ratgebers ist es, Wohnungseigentümern Orientierung und Sicherheit im Umgang mit ihrer Verwaltung zu geben. Eine gut informierte Eigentümergemeinschaft ist die beste Grundlage für eine funktionierende Verwaltung und für den langfristigen Wertehalt der gemeinsamen Immobilie.

Eine starke Wohnungseigentümergeinschaft entsteht dort, wo Eigentümer Verantwortung übernehmen, informiert entscheiden und gemeinsam handeln.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger

Inhalt

1	ÜBERBLICK ÜBER DIE AKTEURE BEIM WOHNUNGSEIGENTUM	9
1.1	Wohnungseigentümergeinschaft	9
1.1.1	Eigene Rechte und Pflichten	10
1.1.2	Einzelne Rechte und Pflichten	10
1.1.3	Pflichtverletzung und Haftung der Eigentümer- gemeinschaft	15
1.2	Wohnungseigentümer.	16
1.2.1	Rechte der Wohnungseigentümer	18
1.2.2	Pflichten der Wohnungseigentümer.	24
1.2.3	Haftung der Wohnungseigentümer	28
1.3	Verwalter	28
1.3.1	Bestellung durch Beschluss der Wohnungs- eigentümerversammlung.	29
1.3.2	Aufgaben und Pflichten	30
1.3.3	Haftung bei Pflichtverletzungen	32
1.4	Verwaltungsbeirat	34
1.4.1	Einrichtung	34
1.4.2	Bestellung.	34
1.4.3	Aufgaben und Pflichten	35
1.4.4	Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats.	35
2	AUFGABEN UND PFLICHTEN DES VERWALTERS.	37
2.1	Aufgaben und Pflichten im Zusammenhang mit der Eigen- tümerversammlung.	37
2.1.1	Einberufung der Eigentümerversammlung	38
2.1.2	Durchführung der Eigentümerversammlung.	46
2.1.3	Durchführung der Beschlüsse der Eigentümer- versammlung.	55
2.1.4	Führung der Beschluss-Sammlung	56
2.2	Aufgaben und Pflichten im Zusammenhang mit dem Rech- nungs- und Finanzwesen	61
2.2.1	Vorbereitung des Wirtschaftsplans.	62
2.2.2	Vorbereitung der Jahresabrechnung.	66
2.2.3	Vorlage des Vermögensberichts	70

2.3	Maßnahmen des Verwalters mit eigenen Handlungs- und Entscheidungskompetenzen des Verwalters	73
2.3.1	Maßnahmen untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche Verpflichtung	74
2.3.2	Eil- und Notmaßnahmen des Verwalters	75
2.3.3	Erweiterung oder Einschränkung der Entscheidungsmacht durch Beschluss der Eigentümerversammlung	76
2.4	Verwaltungs- und Finanzmaßnahmen des Verwalters	77
2.4.1	Grundsätze	77
2.4.2	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum	78
2.4.3	Durchführung der Hausordnung	80
2.4.4	Verkehrssicherungspflicht	81
2.4.5	Wahrnehmung von Rechtsstreitigkeiten	82
2.4.6	Geldverwaltung	84
2.4.7	Ansammlung der Erhaltungsrücklage	84
2.4.8	Zahlungen an Dritte, Anforderung von Lasten- und Kostenbeiträgen	86
2.4.9	Keine Befugnis zur Kreditaufnahme	87
2.4.10	Abschluss von Versicherungen und Abwicklung von Versicherungsschäden	88

3 GELTENDMACHUNG VON PFLICHTVERLETZUNGEN UND DURCHSETZUNG DER RECHTE 91

3.1	Pflichtverletzungen des Verwalters im Zusammenhang mit der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung	92
3.1.1	Anfechtbare und nichtige Beschlüsse	92
3.1.2	Pflichtverletzungen des Verwalters im Zusammenhang mit der Einberufung der Eigentümerversammlung	94
3.1.3	Pflichtverletzungen des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung der Eigentümerversammlung	101
3.1.4	Pflichtverletzungen des Verwalters bei der Führung der Beschluss-Sammlung	107
3.1.5	Pflichtverletzungen des Verwalters bei der Durchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung	108

3.2	Pflichtverletzungen des Verwalters im Zusammenhang mit dem Rechnungs- und Finanzwesen	109
3.2.1	Fehlender oder fehlerhafter Wirtschaftsplan	109
3.2.2	Fehlende oder fehlerhafte Jahresabrechnung	111
3.2.3	Fehlender oder fehlerhafter Vermögensbericht	113
3.2.4	Veruntreuung des Verwalters	114
3.3	Pflichtverletzungen des Verwalters im Zusammenhang mit Eigenzuständigkeiten	120
3.4	Rechtsbehelfe der Wohnungseigentümer bei Pflichtverletzungen des Verwalters	121
3.4.1	Beschlussklagen.	122
3.4.2	Leistungsklage	128
4	HAFTUNG DES VERWALTERS BEI PFLICHTVERLETZUNGEN	129
4.1	Haftung des Verwalters gegenüber der Eigentümergemeinschaft	129
4.1.1	Haftung des Verwalters bei Verletzung von Amts- und Vertragspflichten.	130
4.1.2	Haftung des Verwalters bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	140
4.1.3	Entlastung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft	142
4.2	Haftung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümern.	143
4.3	Pflichtversicherung des Verwalters.	145
5	KONTROLLE UND ÜBERWACHUNG DES VERWALTERS DURCH DEN VERWALTUNGSBEIRAT	147
5.1	Einrichtung und Bestellung	147
5.2	Aufgaben und Befugnisse.	148
5.2.1	Unterstützung des Verwalters	149
5.2.2	Kontrollaufgaben und -befugnisse in finanziellen Angelegenheiten	149
5.2.3	Überwachung des Verwalters	153
5.2.4	Einberufung einer Eigentümerversammlung.	155
5.2.5	Vertretung der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter	156
5.3	Haftung des Verwaltungsbeirats gegenüber der Eigentümergemeinschaft	156
5.4	Entlastung des Verwaltungsbeirats.	159

6	ABBERUFUNG UND KÜNDIGUNG DES VERWALTERS.....	161
6.1	Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags	162
6.1.1	Voraussetzungen.....	162
6.1.2	Kündigungsfristen	164
6.2	Kündigung aus wichtigem Grund.....	164
6.2.1	Voraussetzungen.....	164
6.2.2	Einzelfälle.....	166
6.3	Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	169
6.4	Klage des Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters.....	169
6.5	Folgen der Abberufung des Verwalters	170
6.5.1	Vergütungsanspruch des Verwalters	170
6.5.2	Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	172
6.5.3	Erstellung der Jahresabrechnung	173
6.5.4	Rechenschaftspflicht.....	174
6.6	Übergangslösungen bei Abberufung des Verwalters	175
6.6.1	Eigenverwaltung	175
6.6.2	Bestellung eines kommissarischen Verwalters	176
6.6.3	Gerichtliche Bestellung eines Notverwalters.....	177
6.6.4	Verwaltung im Notfall durch einzelnen Wohnungs- eigentümer.....	178
	INDEX.....	179

1 Überblick über die Akteure beim Wohnungseigentum

Zunächst gibt dieser Ratgeber einen Überblick über die Akteure, die im Zusammenhang mit möglichen Spannungen zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter eine wichtige Rolle spielen. Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Damit die Selbstverwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft funktioniert, müssen die Organe der Gemeinschaft – also die Eigentümerversammlung, der Verwalter und der Verwaltungsbeirat – ordnungsgemäß zusammenarbeiten und ihre jeweiligen Aufgaben erfüllen. In diesem Zusammenhang kommt der rechtlichen Stellung des einzelnen Wohnungseigentümers eine wichtige Bedeutung zu.

1.1 Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümer bilden keinen bloßen oder unverbindlichen Zusammenschluss, sondern eine rechtlich organisierte Gemeinschaft. Die grundlegenden Entscheidungen dieser Gemeinschaft werden in der Eigentümerversammlung getroffen. Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, wird automatisch Mitglied der Eigentümergeinschaft. Diese Mitgliedschaft kann nicht unabhängig vom Wohnungseigentum beendet werden. Sie endet erst dann, wenn das Wohnungseigentum auf einen Rechtsnachfolger übertragen wird, beispielsweise auf einen Käufer oder einen Erben. Im Rechtsverkehr handelt die Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel durch den Verwalter, der die Gemeinschaft nach außen vertritt.

1.1.1 Eigene Rechte und Pflichten

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein voll rechtsfähiger Verband. Das bedeutet, dass sie selbstständig Rechte erwerben und Verpflichtungen eingehen kann. Außerdem kann sie vor Gericht klagen und selbst verklagt werden.



Nimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Bankdarlehen auf, ist sie selbst Darlehensnehmerin. Sie schuldet daher die Rückzahlung des Darlehens sowie die Zahlung der vereinbarten Zinsen. Kauft die Gemeinschaft Heizöl für die Wohnanlage, ist ebenfalls die Gemeinschaft Käuferin und somit verpflichtet, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen. Vertraglicher Schuldner ist in solchen Fällen also nicht der einzelne Wohnungseigentümer. Wenn das Darlehen nicht zurückgezahlt wird, muss die Bank ihre Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen. Dasselbe gilt für den Verkäufer, wenn der Kaufpreis für das Heizöl nicht bezahlt wird.

Aus der Fähigkeit, Rechte zu erwerben und Verpflichtungen einzugehen, folgt auch die sogenannte Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Das bedeutet, dass sie selbst vor Gericht auftreten und Prozesspartei sein kann. Diese Parteifähigkeit beschränkt sich nicht nur auf zivilrechtliche Streitigkeiten, etwa bei Konflikten mit dem Verwalter. Sie gilt ebenfalls in Verwaltungsverfahren, beispielsweise im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft sowohl das Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern – etwa bei rückständigen Hausgeldforderungen – als auch das Außenverhältnis gegenüber Dritten, beispielsweise gegenüber Vertragspartnern der Gemeinschaft.

1.1.2 Einzelne Rechte und Pflichten

Die wichtigste Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft besteht in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Darüber

hinaus gehört auch die Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens, die Ausübung gemeinschaftlicher Rechte sowie die Wahrnehmung bestimmter Pflichten der Wohnungseigentümer zu ihren Aufgaben.

== Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie nimmt diese Aufgabe durch ihre Organe wahr: Die Eigentümerversammlung ist das Willensbildungsorgan der Gemeinschaft und trifft die erforderlichen Verwaltungsentscheidungen. Der Verwalter ist Ausführungs- und Vertretungsorgan und setzt die gefassten Beschlüsse um. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Achtung: Bei Verwaltungsmaßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, hat ein einzelner Wohnungseigentümer grundsätzlich keine unmittelbaren Individualansprüche gegenüber dem Verwalter oder gegenüber anderen Wohnungseigentümern. Zwar stehen ihm entsprechende Ansprüche zu, diese muss er jedoch stets gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.

Auch wenn das Gesetz bestimmte Verwaltungspflichten ausdrücklich benennt, handelt es sich rechtlich stets um Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft. Das gilt auch dann, wenn eine Aufgabe einem bestimmten Organ der Gemeinschaft zugewiesen ist.



Der Verwalter ist gesetzlich verpflichtet, mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Obwohl diese Pflicht im Gesetz ausdrücklich dem Verwalter zugewiesen ist, handelt es sich rechtlich in erster Linie um eine Pflicht der Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gesetz legt lediglich fest, dass diese Aufgabe innerhalb der internen Zuständigkeitsver-

teilung vom Verwalter wahrgenommen werden soll. Wird pflichtwidrig keine Versammlung einberufen, richtet sich der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Einberufung daher gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Sie ist auch diejenige, die Schäden ersetzen muss, die einzelnen Wohnungseigentümern durch eine solche Pflichtverletzung entstehen. Der Verwalter wiederum ist aufgrund seiner Stellung als Organ gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen. Unterlässt er beispielsweise pflichtwidrig die Einberufung einer Versammlung, kann er gegenüber der Eigentümergemeinschaft haftbar sein.

== Nutzung des Gemeinschaftsvermögens

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Trägerin des sogenannten Gemeinschaftsvermögens. Dazu gehören

- die im Rahmen der Verwaltung entstandenen oder erworbenen Sachen und Rechte, etwa Einnahmen, Bankguthaben, Rücklagen, Ansprüche aus Miet- oder Pachtverträgen, Hausgeldforderungen, bevorratetes Heizöl oder gemeinschaftliche Gartengeräte, sowie
- die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft (z.B. Werklohn des Handwerkers, Ansprüche von Versorgungsunternehmen, Verwaltungshonorar).

Achtung: Nicht zum Gemeinschaftsvermögen gehört das gemeinschaftliche Eigentum, also die Wohnanlage und die Außenanlagen, weil diese den Wohnungseigentümern nach Bruchteilen zugeordnet sind.

Die Zuordnung des Gemeinschaftsvermögens zur Wohnungseigentümergeinschaft führt dazu, dass der einzelne Wohnungseigentümer keinen Anteil an diesem Vermögen besitzt. Das gilt auch für die sogenannte Erhaltungsrücklage, selbst wenn in der Jahresabrechnung rechnerische Anteile ausgewiesen werden.

== Ausübung von Rechten aus gemeinschaftlichem Eigentum

Alle Rechte und Pflichten, die aus der Nutzung und Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums entstehen, sind gesetzlich der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet. Daraus folgt, dass entsprechende Ansprüche nur von der Gemeinschaft geltend gemacht werden können. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind hierzu nicht selbst berechtigt. Ein Recht ist gemeinschaftsbezogen, wenn grundsätzlich alle Wohnungseigentümer Inhaber dieses Rechts sind und ein Interesse daran besteht, dieses Recht nur einheitlich auszuüben.



Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nachbarrechtliche Ansprüche (z.B. Einhaltung von Pflanzabständen), öffentlich-rechtliche Abwehransprüche bei Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (z.B. Einhaltung von Gebäudeabständen), Schadenersatzansprüche wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum oder Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums geltend machen.

== Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer

Zu den Aufgaben der Wohnungseigentümergeinschaft gehört es zudem, die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer auszuüben. Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung, den er gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen kann.



Zu den Rechten der Wohnungseigentümer, die diese gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen müssen, gehören der Anspruch gegenüber dem Verwalter auf Erstellung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts sowie der Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in der Eigentümerversammlung und auf Durchführung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse.

Die Wohnungseigentümergeinschaft übt außerdem solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Rechte nicht unmittelbar aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Eine solche gemeinsame Rechtsverfolgung ist insbesondere dann erforderlich, wenn schutzwürdige Interessen der Wohnungseigentümer oder des Schuldners eine einheitliche Durchsetzung der Ansprüche verlangen und das Einzelinteresse eines Wohnungseigentümers dahinter zurücktreten muss.



Die Wohnungseigentümergeinschaft macht Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger wegen Baumängeln geltend.



Wohnungseigentümer können ihre Ansprüche geltend machen, indem sie einen Antrag zur Eigentümerversammlung stellen oder ein Umlaufverfahren einleiten. Unterbleibt eine erforderliche Beschlussfassung, obwohl sie ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde, kann der einzelne Wohnungseigentümer eine sogenannte Beschlussersetzungsklage erheben (vgl. 3.4.1).



Wahrnehmung der gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer

Auch bestimmte Pflichten der Wohnungseigentümer werden von der Wohnungseigentümergeinschaft wahrgenommen. Dabei handelt es sich um sogenannte gemeinschaftsbezogene Pflichten. Gemeint sind damit Verpflichtungen, die alle Wohnungseigentümer gemeinsam aufgrund ihres Miteigentums am gemeinschaftlichen Eigentum treffen.



Zu den gemeinschaftsbezogenen Pflichten zählen insbesondere die Pflicht zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, Pflichten zur Instandhaltung des Gebäudes, die Pflicht zur Erfüllung von Schadenersatzansprüchen einzelner Wohnungseigentümer, wenn notwendige

Verwaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig beschlossen oder unterlassen wurden und alle Wohnungseigentümer ein Verschulden trifft, sowie die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern, wenn diese Pflicht alle Wohnungseigentümer als Miteigentümer betrifft.

1.1.3 Pflichtverletzung und Haftung der Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft haftet bei Pflichtverletzungen sowohl gegenüber außenstehenden Dritten als auch gegenüber den Wohnungseigentümern selbst.

== Haftung gegenüber Dritten

Wie bereits unter 1.1.1 ausgeführt, ist die Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig. Ansprüche aus Verträgen, die mit der Gemeinschaft abgeschlossen wurden, können daher vom Gläubiger unmittelbar gegenüber der Gemeinschaft geltend gemacht werden.



Hat der Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Heizöl gekauft, so kann der Verkäufer seinen Kaufpreisanspruch gegen die Gemeinschaft geltend machen. Auch ein von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragter Handwerker kann seinen Werklohn unmittelbar von der Gemeinschaft verlangen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet außerdem, wenn sie ihre Verkehrssicherungspflichten nicht erfüllt. Das betrifft beispielsweise die Sicherheit auf Wegen oder im Eingangsbereich der Wohnanlage.



Der Zugangsweg zur Haustür der Wohnanlage wurde nicht gestreut. Ein Besucher rutscht aus und bricht sich das Bein. Dabei wird auch sein mitgeführtes Smartphone beschädigt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet für den entstandenen Personen- und Sachschaden sowie auf Schmerzensgeld.

=== Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann zudem gegenüber den Wohnungseigentümern selbst haften, wenn sie ihre Pflichten verletzt. Zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern besteht ein rechtliches Schuldverhältnis. Daraus ergeben sich gegenseitige Rechte und Pflichten. Jeder Wohnungseigentümer hat insbesondere einen Anspruch darauf, dass das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß verwaltet wird. Kommt die Wohnungseigentümergeinschaft dieser Pflicht nicht nach, kann unter Umständen ein Schadenersatzanspruch entstehen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Pflichtverletzung schuldhaft erfolgt ist.

Achtung: Für die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist die Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich. Sie ist bei Pflichtverletzungen der richtige Anspruchsgegner und nicht der Verwalter. Zwar erfüllt im Innenverhältnis der Verwalter die Pflicht als Geschäftsführungsorgan, zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter bestehen allerdings keine Rechtsbeziehungen. Deshalb muss sich die Wohnungseigentümergeinschaft Pflichtverletzungen des Verwalters zurechnen lassen.



Eine Pflichtverletzung der Eigentümergemeinschaft liegt beispielsweise vor, wenn eine beschlossene Verwaltungsmaßnahme gar nicht, verspätet oder fehlerhaft umgesetzt wird oder wenn eine notwendige Beschlussfassung unterbleibt.

1.2 Wohnungseigentümer

Wohnungseigentum bedeutet das Eigentum an einer einzelnen Wohnung in Verbindung mit einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnanlage. Rechtlich wird dies als Sondereigentum an einer Wohnung zusammen mit einem Miteigentumsanteil am

Gemeinschaftseigentum bezeichnet. Das Wohnungseigentum besteht also aus zwei Teilen: dem Sondereigentum und dem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum der Anlage.

- **Sondereigentum** ist das alleinige Eigentum an der eigenen Wohnung. Dieses Recht ist weitgehend mit dem vollständigen Eigentum an einer Immobilie vergleichbar und steht ausschließlich dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Der Eigentümer kann grundsätzlich frei über seine Wohnung verfügen. Er darf sie selbst nutzen, vermieten, verpachten oder auf andere Weise verwenden und andere Personen von der Nutzung ausschließen.
- Das **Gemeinschaftseigentum** gehört allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum können die Eigentümer daher nur gemeinsam entscheiden, in der Regel durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung. Alles, was nicht ausdrücklich zum Sondereigentum gehört, zählt zum Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören insbesondere das Grundstück und das Gebäude selbst, soweit diese nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.



A kauft eine Eigentumswohnung. Damit wird er alleiniger Eigentümer seiner Wohnung. Gleichzeitig erwirbt er einen Miteigentumsanteil am Grundstück und an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, zum Beispiel am Eingangsbereich oder am Treppenhaus. Das gemeinschaftliche Eigentum darf er nur zusammen mit den anderen Wohnungseigentümern nutzen. Mit dem Erwerb der Wohnung wird er außerdem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Damit sind verschiedene Rechte verbunden, zum Beispiel das Recht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und dort abzustimmen. Gleichzeitig entstehen aber auch Pflichten, etwa die anteilige Beteiligung an den Kosten des Gemeinschaftseigentums.

Index

B

- Beschlussklage 122
- Beschluss-Sammlung 56, 107
 - Einsichtnahme 60
 - Eintragungen 60
 - Form 59
 - Inhalt 58
 - Mängel 61
 - Zuständigkeit 57

E

- Eigentümerversammlung 38
 - Abstimmungsergebnisse 51
 - außerordentliche Einberufung 39
 - Beschlussfassung 92
 - Beschluss-Sammlung 56, 107
 - Durchführung 46, 101
 - Einberufung 94, 155
 - Einberufung auf Verlangen 40
 - Einberufungsfrist 43
 - Einberufungspflicht 38
 - Einladung 42
 - Einladungsinhalt 44
 - fehlerhafter Beschluss 92
 - Geschäftsordnung 50
 - Leitung 47
 - Niederschrift 52
 - Ordnungsrecht 48
 - Protokoll 106
 - Rederecht 48, 103
 - Stimmrecht 49, 103
 - Versammlungszeit 41
- Eigenverwaltung 175
- Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum 78
- Erhaltungsrücklage 84

G

- Gemeinschaftseigentum 17
 - Nutzung 20
 - ordnungsgemäße Verwaltung 21

H

- Hausordnung 80

J

- Jahresabrechnung 66, 111, 151, 173
 - Beschlussfassung 69
 - Entlastung 69
 - fehlerhaft 111
 - Inhalt 67
 - Zeitpunkt der Aufstellung 67
 - Zuständigkeit 66

L

- Leistungsklage 128

P

- Protokoll 52, 106
 - Einsichtsrecht 54
 - Erstellungsfrist 54
 - Form 53
 - Inhalt 53
 - Zuständigkeit 52

R

- Rechtsstreit 82

S

- Sondereigentum 17
 - Nutzung 19

V

- Verkehrssicherungspflicht 81, 140
- Vermögensbericht 70, 113
 - fehlerhaft 113
 - Inhalt 72
 - Pflicht des Verwalters 71
 - Zeitpunkt 71

- Versicherungen 88
 - Verwalter 28
 - Abberufung 161
 - Amtspflichten 130
 - Aufgaben 30, 31, 37, 61
 - Befugnisse 31
 - Beschlussdurchführung 55, 108
 - Beschluss-Sammlung 56
 - Bestellung 29
 - Durchführung der Hausordnung 80
 - Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen 78
 - eigene Entscheidungskompetenzen 73
 - Eigentümerversammlung 37
 - Eil- und Notmaßnahmen 75
 - Entlastung 69, 142
 - Erhaltungsrücklage 84
 - Erweiterung/Einschränkung der Entscheidungskompetenz 76
 - Finanzmaßnahmen 77
 - Forderungen an Dritte 86
 - Geldverwaltung 84
 - Haftung 32, 129
 - Haftung gegenüber Wohnungseigentümer 143
 - Jahresabrechnung 66
 - Kreditaufnahme 87
 - Kündigung 161
 - Pflichten 30, 37, 61
 - Pflichtverletzung 32
 - Pflichtversicherung 145
 - Rechtsstreitigkeiten 82
 - Vergütungsanspruch 170
 - Verkehrssicherungspflicht 81, 140
 - Vermögensbericht 70
 - Versicherungen 88
 - Vertragspflichten 130
 - Vertretung der WEG 30
 - Veruntreuung 114
 - Verwaltungsmaßnahmen 77
 - Wirtschaftsplan 62
 - Zahlungen an Dritte 86
 - Verwalterabberufung 162
 - Anfechtung 169
 - Eigenverwaltung 175
 - Folgen 170
 - gerichtlicher Notverwalter 177
 - Jahresabrechnung 173
 - Klage 169
 - kommissarischer Verwalter 176
 - Notverwaltung durch Wohnungseigentümer 178
 - Übergangslösung 175
 - Verwaltungsunterlagen 172
 - Voraussetzungen 162
 - Verwaltervertrag
 - Kündigung 162
 - Kündigung aus wichtigem Grund 164
 - Kündigungsfristen 164
 - Verwaltung 10
 - Verwaltungsbeirat 34, 147
 - Aufgaben 35, 148
 - Befugnisse 148
 - Bestellung 34, 147
 - Eigentümerversammlung 155
 - Einrichtung 34, 147
 - Entlastung 159
 - Haftung 35, 156
 - Jahresabrechnung 151
 - Pflichten 35
 - Vertretung der WEG 156
 - Verwalterüberwachung 153
 - Wirtschaftsplan 150
- W**
- Wirtschaftsplan 62, 109, 150
 - Beschlussfassung 65
 - Einzelwirtschaftsplan 64
 - Erhaltungsrücklage 65
 - fehlerhaft 109
 - Gesamtwirtschaftsplan 64
 - Inhalt 63
 - Verteilungsschlüssel 64
 - Zeitpunkt der Aufstellung 63
 - Zuständigkeit 62

Wohnungseigentum 16

Wohnungseigentümer 16

- Einsicht in Beschluss-Sammlung 23
- Einsicht in Verwaltungsunterlagen 23
- Haftung 28
- Nutzung des Gemeinschaftseigentums 20
- Nutzung des Sondereigentums 19
- Pflichten 24
- Rechte 18

Wohnungseigentümergeinschaft 9

- gemeinschaftliches Eigentum 13
- gemeinschaftsbezogene Rechte 13
- gemeinschaftsbezogene Pflichten 14
- Gemeinschaftsvermögen 12
- Haftung 15
- Pflichtverletzung 15
- Rechte 10
- Verpflichtungen 10
- Verwaltung 10

Steuertipps

Melde dich für unsere **kostenlosen Newsletter** an.

Mit Themen rund um Steuertipps, Geldtipps und Tipps für Selbstständige.

Kompakt. Verständlich. Nützlich.

Einfach **QR-Code** scannen



oder folgenden Link eingeben:

www.steuertipps.de/service/newsletter

