

08.12.2020

Eigentumswohnung

Grundregeln der Eigentümergemeinschaft



© Thomas Kuhlenbeck / Jutta Fricke Illustratoren-Agentur

Eigentümer streiten besonders oft über Baumaßnahmen und darüber, wer diese zahlt.

Wer eine Eigentumswohnung kauft, wird Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese Eigentümergemeinschaft beschließt alle Maßnahmen an Haus und Hof gemeinsam. Hier lesen Sie, welche Regeln in der Eigentümergemeinschaft gelten, und worauf Sie als Wohnungskäufer vor dem Kauf achten sollten.

Alle Eigentümer entscheiden gemeinsam

Das war ein teurer Irrtum: In einer Wohnanlage mit mehr als 200 Wohnungen lässt ein Eigentümer in seiner Wohnung einfache verglaste Holzfenster aus den 1970er-Jahren durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzen. Er denkt, dies sei seine Aufgabe und nicht gemeinschaftliche Aufgabe aller Eigentümer. Damit liegt er allerdings falsch – ebenso mit der Annahme, er könne Ersatz der Kosten von 5 500 Euro, die er für den Austausch der Fenster aufgewendet hat, von den anderen Eigentümern verlangen. Der Bundesgerichtshof hat seine Klage abgelehnt (Az. V ZR 254/17). Der Grund: Gehört ein Gegenstand in einer Wohnanlage zum gemeinschaftlichen Eigentum, ist es Sache aller Wohnungseigentümer, über etwaige Instandsetzungsmaßnahmen zu entscheiden. Sie müssen keine Reparaturen mitfinanzieren, die nicht im Voraus gemeinsam beschlossen wurden.

Unser Rat

Kosten. Verlangen Sie vor dem Kauf einer Wohnung vom Verkäufer Einblick ins Grundbuch und lesen Sie die Teilungserklärung. Dort steht, wie die laufenden Kosten der Wohnanlage verteilt werden.

Ausstattung. Reicht Ihnen die Wohnungsausstattung? Das ist wichtig, weil Sie nach dem Einzug bei Umbauten, etwa Arbeiten am Balkon, womöglich die Zustimmung der anderen Eigentümer brauchen.

Beschlüsse. Fragen Sie den Wohnungsverkäufer nach wichtigen Beschlüssen der Eigentümerversammlung. Zum Einblick in die Beschlusssammlung wenden Sie sich an den Verwalter.

Gemeinschaftsordnung. Lassen Sie sich auch die Gemeinschaftsordnung zeigen. Dort kann die Nutzung der Wohnung eingeschränkt sein, etwa wenn Sie sie zu gewerblichen Zwecken nutzen möchten.

Beirat. Wollen Sie Beirat werden, sollte Ihre Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen sein. Am besten ist, wenn die Gemeinschaft eine Haftpflichtversicherung für Beiräte bezahlt.

Vollmacht. Wenn der Kauf noch nicht abgeschlossen ist, Sie aber schon in eine Versammlung gehen wollen, können Sie sich vom Noch-Eigentümer bevollmächtigen lassen.

Rechtsschutz. Ihre Rechtsschutzversicherung sollte den Baustein „Schutz für Wohnungseigentümer“ enthalten.

Corona-Besonderheit. Da viele Wohnungseigentümergeinschaften wegen der Corona-Krise keine Eigentümerversammlung durchführen können, gilt vorübergehend: Aktuelle Verwalter bleiben dann im Amt, auch wenn ihre Amtszeit abgelaufen ist. Außerdem gilt der Wirtschaftsplan weiter, Eigentümer müssen das Hausgeld in bisheriger Höhe weiter zahlen.

Das Wohneigentumsrecht ist kompliziert

Ob Zuständigkeiten, Entscheidungen oder Kosten – wer mit Eigentumswohnungen zu tun hat, ist schnell überfordert. „Das Wohneigentumsrecht ist kompliziert“, bestätigt der Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum, der rund um Eigentum, Hausbau und Modernisierung berät. Zunächst ungewohnt für frisch gebackene Eigentümer – Selbstnutzer ebenso wie Vermieter: Sie müssen sich in einem Mehrfamilienhaus oder einer Wohnanlage in eine Gemeinschaft einfügen, auch Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) genannt. Ihre Mitglieder müssen sich untereinander abstimmen, etwa wenn Baumaßnahmen am Haus geplant sind. Innerhalb der eigenen vier Wände kann jeder schalten und walten, wie er will, ohne die übrigen Hausbewohner fragen zu müssen.

Ratgeber der Stiftung Warentest



Unser [Handbuch Eigentumswohnung](#) informiert umfangreich zum Wohneigentum. Zum Inhalt gehören Themen wie die Finanzierung für Selbstnutzer und Vermieter, Fördermöglichkeiten, die Verwaltung und Pflege der Immobilie und Modernisierungsmaßnahmen. Der Ratgeber hat 240 Seiten und ist im Buchhandel oder im [test.de/shop](#) für 34,90 Euro erhältlich.

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Was alleiniges Eigentum ist (Sondereigentum) und was allen Eigentümern gehört (Gemeinschaftseigentum), ist in der **Teilungserklärung** geregelt. Die Berliner Rechtsanwältin Dorte Jüstel, spezialisiert auf das Wohnungseigentumsrecht, erklärt: „Die Teilungserklärung ist zwingende Voraussetzung beim Wohnungskauf.“ Außerdem gibt es die **Gemeinschaftsordnung**. „Beide Dokumente regeln das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.“ Sie bestimmen, welchen Anteil jeder Eigentümer an der gesamten Gemeinschaft erhält. Dies wird im Grundbuch vermerkt – einem öffentlichen Verzeichnis, in dem die Eigentumsverhältnisse von Grundstücken geregelt sind.

Was gehört zum Sondereigentum?

Zum Sondereigentum gehören alle Räume innerhalb der Wohnung, Deckenverkleidungen, Wand- und Fußbodenbeläge, Innenwände und -türen und sanitäre Anlagen. Die Wohnungstür steht im gemeinschaftlichen Eigentum und zwar selbst dann, wenn die Teilungserklärung etwas anderes bestimmt (BGH, Az. V ZR 212/12). Sie darf nicht ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft verändert werden.

Was gehört zum Gemeinschaftseigentum?

Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums müssen alle aufkommen. Dazu gehören das Grundstück, alle baulichen Teile, die für den Erhalt des Gebäudes erforderlich sind, etwa tragende Wände; darüber hinaus Treppenhäuser, Aufzüge, Dächer, Balkonteile, Estrich, Decken, Heizungsanlagen, Versorgungsleitungen bis zur Wohnung und in aller Regel Fenster und Fensterrahmen.

Beispiel 1: Die Bodenplatten von Balkonen gehören allen Wohnungseigentümern, ebenso wie Balkongitter. Müssen solche Gebäudeteile repariert werden, trägt in der Regel die gesamte Gemeinschaft die Kosten, auch wenn es um den Balkon eines einzelnen Eigentümers geht.

Beispiel 2: Kann ein Eigentümer seine Räume wegen durchfeuchteter Wände nicht nutzen, muss die Gemeinschaft die Schäden beseitigen lassen. Die Sanierungspflicht gilt auch für im

Souterrain eines Altbaus liegende Räume, die laut Teilungserklärung als Büros oder Läden genutzt werden. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. V ZR 203/17).

Eigentümerversammlung: Das Parlament der Eigentümer



© Thomas Kuhlenbeck / Jutta Fricke Illustratoren-Agentur

Die Beseitigung von Schäden beschließen die Eigentümer. Umsetzen muss das die Hausverwaltung.

Neues Wohnungseigentumsgesetz seit Dezember 2020

Der Gesetzgeber hat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum 1. Dezember 2020 grundlegend reformiert. Kern der WEG-Reform: Bauliche Maßnahmen können fortan mit einer einfachen Mehrheit unter den Anwesenden in der Eigentümerversammlung beschlossen werden (> **Neues Baurecht für Eigentümer**). Zu Vergleichszwecken ist unten noch die alte Rechtslage dargestellt.

Wesentliche Entscheidungen über die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, bauliche Maßnahmen daran und dessen Verwaltung trifft die Eigentümerversammlung – das zentrale Gremium der Eigentümer. Der Verwalter muss mindestens einmal jährlich dazu einladen, meist am Ende oder am Anfang eines Kalenderjahrs, weil die Eigentümer mit dem Wirtschaftsplan das Hausgeld für das folgende Jahr beschließen müssen. Es kann in der Versammlung aber um alles Mögliche gehen – vom Lifteinbau bis zum Anbringen eines Fahrradständers. Bei Abstimmungen hat jeder eine Stimme. Die Gemeinschaft kann auch festlegen, dass die Stimmen nach der Höhe der Eigentumsanteile zählen. Gehört eine Wohnung mehreren gemeinsam, müssen alle sich einigen. Geteilte Stimmabgabe ist ungültig. Wie im Bundestag reicht im Parlament der Wohnungseigentümer manchmal die einfache Mehrheit, um Entscheidungen zu fällen, und manchmal nicht.

In diesen Fällen reicht die einfache Mehrheit

Mit einfacher Mehrheit können etwa die **Betriebskosten** geregelt werden. Es genügt, wenn die Eigentümerversammlung mit mehr Ja- als Neinstimmen entscheidet. Enthaltungen zählen nicht. Auch über Fragen der **Hausordnung** kann mit einfacher Mehrheit abgestimmt werden: Welche Ruhezeiten sind einzuhalten? Welche Haustiere sind erlaubt? Bei solchen Problemen müssen nicht alle Eigentümer ihre Stimme abgeben. Die einfache Mehrheit reicht ebenfalls, wenn es um eine notwendige **Reparatur** in der Anlage oder um die Einstellung eines **Hausmeisters** geht. Dasselbe gilt auch für „**modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen**“. Hierzu zählt zum Beispiel der Austausch einer defekten Klingelanlage gegen eine modernere Gegensprechanlage. Sogar **bauliche Maßnahmen** kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen. Es müssen aber zusätzlich alle Eigentümer zustimmen, die besonders betroffen sind (Bundesgerichtshof, [Urteil vom 29.05.2020](#), Aktenzeichen: V ZR 141/19). Das können bei größeren Bauarbeiten alle Eigentümer sein, so dass doch Einstimmigkeit nötig ist. Stets zu beachten: Die Versammlung muss beschlussfähig sein. Das ist der Fall, wenn die anwesenden Eigentümer mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

In diesen Fällen müssen alle Eigentümer Ja sagen

Besonders hoch sind die Anforderungen, wenn die Gemeinschaft ein Bauvorhaben plant, das **die Eigenart der Wohnanlage auf Dauer verändern** und über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes hinausgehen würde. Solchen Vorhaben müssen alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zustimmen. Will zum Beispiel einer der Eigentümer den Balkon seiner Wohnung oder eine Loggia verglasen, verändert das die Anlage nachhaltig. Das gilt als **bauliche Veränderung** (Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Az. 73 C 220/10). Da sie jeden betrifft, müssen alle Ja sagen. Nur wenn andere Eigentümer durch diese Maßnahme weder optisch noch finanziell beeinträchtigt werden, ist ihre Zustimmung entbehrlich. Dann reicht sogar die einfache Mehrheit aus (Bundesgerichtshof, [Urteil vom 29.05.2020](#), Aktenzeichen: V ZR 141/19).

Beispiel: Eine neu gebaute Terrasse muss wieder abgerissen werden, weil sie Einblick in die Wohnung der Nachbarn gewährt. So urteilte das Amtsgericht Sinzig (10a C 8/18 WEG). Die Eigentümerin einer Wohnung hatte im hinteren Teil des Gemeinschaftsgartens eine 40 Quadratmeter große, mit einer viersäuligen Pergola gezielte Terrasse auf einem Holzaufbau errichtet. Von dieser aus konnte man in die Nachbarwohnung sehen. Die Kläger verlangten den Abbau der Terrasse und erhielten Recht. Der mögliche Blick in die Wohnung beeinträchtigte ihre Privatsphäre. Zudem habe sich das Erscheinungsbild des Gartens durch den Bau massiv verändert. Anstelle der Terrasse befand sich zuvor eine Wildbepflanzung. Der Bau der Anlage hätte der Zustimmung der Wohnungseigentümer bedurft. Die hatten sie nicht erteilt.

In diesen Fällen genügt die qualifizierte Mehrheit

Modernisierungen, die nicht das Wesen einer Wohnanlage verändern, können Eigentümer leichter durchsetzen. Dies ist zwar nicht mit einfacher, aber mit einer qualifizierten Mehrheit möglich – etwa wenn es um den **Einbau eines Aufzugs** geht. Um solche baulichen Veränderungen zu beschließen, müssen drei Viertel aller Stimmberechtigten zustimmen. Die Dreiviertelmehrheit muss außerdem mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsanteile besitzen.

Wichtig: Bei der Frage, ob drei Viertel zugestimmt haben, zählen nicht nur Teilnehmer der

Versammlung mit, sondern auch alle Abwesenden.

Auch wer dagegen ist, muss zahlen

Kann die qualifizierte Mehrheit Einbauten wie einen sehr teuren Aufzug durchdrücken, sind die Kosten nach den Miteigentumsanteilen zu verteilen. Bezahlen müssen auch Eigentümer, die gegen die Maßnahme gestimmt haben. Es kann auch eine andere Kostenverteilung beschlossen werden, wenn sich dafür eine qualifizierte Mehrheit findet. Die muss bei der Verteilung dann aber berücksichtigen, wie jeder Eigentümer den Aufzug nutzen kann. Möglich ist zum Beispiel, dass die Kosten gestaffelt nach Höhe des Stockwerks umgelegt werden.

Gegen Beschlüsse vorgehen

Kommt ein Beschluss zustande, den ein Eigentümer für fehlerhaft hält, kann er ihn innerhalb eines Monats anfechten. Zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk sich die Immobilie befindet. Dort reicht der Eigentümer eine Anfechtungsklage ein. Dafür sollte er sich allerdings unbedingt rechtlichen Beistand holen, empfiehlt Juristin Jüstel. Denn allein die Frage, ob ein Beschluss fehlerhaft oder sogar nichtig ist, kann ein juristischer Laie nur schwer beurteilen.

Die Aufgaben des Verwalters

Wirtschaftsplan. Eine Schlüsselfigur in der Eigentümergemeinschaft ist die Hausverwaltung. Sie setzt die Beschlüsse der Eigentümer um, stellt aber auch Schäden in der Wohnanlage fest, holt Kostenvoranschläge für Reparaturen ein und beauftragt Handwerker. Der Verwalter erstellt den jährlichen Wirtschaftsplan und verwaltet das Geld der Gemeinschaft. Aus dem Wirtschaftsplan ergibt sich die monatliche Summe, die jeder Eigentümer zur Bewirtschaftung leisten muss – das Hausgeld. Die Eigentümer müssen den Plan mit einfacher Mehrheit absegnen. Wird für die Eigentümergemeinschaft ein neuer Verwalter bestellt, müssen die Eigentümer mindestens zwei Wochen vorher über die Angebote der Bewerber informiert werden (Bundesgerichtshof, Az. V ZR 110/19).

Haftung. Professionelle Verwalter verlangen je nach Region und Größe der Anlage oft zwischen 19 und 30 Euro pro Wohnung und Monat. Kleine Eigentümergemeinschaften können sich die Ausgabe aber auch sparen und ihre Wohnanlage abwechselnd selbst verwalten. Ein externer Verwalter ist kein Muss. Die Verwaltung ist aber mit Risiken verbunden. Macht ein Verwalter zum Beispiel aus Nachlässigkeit einen Baumangel erst nach Ablauf der Reklamationsfrist beim Bauträger geltend und entstehen der Gemeinschaft hierdurch Schäden, muss er diese ersetzen.

Versicherung. Lassen sich Eigentümer ohne Bezahlung auf den Verwalterjob ein, sollten sie darauf drängen, dass die Gemeinschaft eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abschließt und bezahlt. Professionelle Verwalter sollten selbst versichert sein, damit sie der Gemeinschaft Schäden ersetzen können.

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Drei WEG-Beiräte. Zur Unterstützung des Verwalters gibt es einen Beirat. Ein Eigentümer ist Vorsitzender und zwei andere sind Beisitzer. Ihre Arbeit ist meist ehrenamtlich. Die Beiräte prüfen vor der Eigentümerversammlung zum Beispiel den Wirtschaftsplan des Verwalters. Sie helfen diesem, die Hausordnung durchzusetzen und vermitteln oft, wenn es Streit zwischen Verwalter und Eigentümern gibt.

Streitschlichter. Gesetzlich vorgeschrieben ist der Verwaltungsbeirat nicht, sinnvoll aber schon. Denn Streit zwischen Eigentümern und Verwaltung ist Alltag und etwa beim Verein **Wohnen im Eigentum** Anlass für mehr als die Hälfte aller Anfragen. Besonders häufig klagen Eigentümer dort über fehlerhafte, intransparente Jahresabrechnungen und darüber, dass Hausverwaltungen Beschlüsse nur schleppend oder gar nicht ausführen.

Welche Ausgaben haben Eigentümer?

Der Verwalter sammelt von den Eigentümern das Wohn- beziehungsweise **Hausgeld** für die **laufenden Kosten** ein. Es ähnelt den Nebenkosten, die Mieter im Voraus zahlen. Die Höhe des Hausgeldes wird meist in Immobilienanzeigen oder im Exposé zum Kaufobjekt genannt.

Welche Ausgaben auf eine Eigentümergemeinschaft zukommen, steht im Wirtschaftsplan, den die Verwaltung einmal im Jahr aufstellt. Neben dem Wirtschaftsplan erstellt sie am Ende des Abrechnungsjahres die **Jahresabrechnung**. Juristin Jüstel sagt: „Dabei werden alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben für das zurückliegende Jahr einander gegenübergestellt. Zeigt sich, dass die Eigentümer zu wenig gezahlt haben, müssen sie Geld nachschießen.“

Wer eine Eigentumswohnung kaufen will, sollte sich die jüngsten Jahresabrechnungen und den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr zeigen lassen. Solche Unterlagen zeigen, ob das Hausgeld realistisch kalkuliert ist.

Laufende Kosten

Kalte Betriebskosten. Eigentümer haben viele Ausgaben: Sie zahlen nicht nur für Versicherungen, Abwasser, Straßenreinigung, Gartenpflege und Hausmeister. Hinzu kommen auch Verwaltungskosten.

Warme Betriebskosten. Hierzu zählen die Kosten für Wasser und Heizung, die vom Verbrauch abhängig sind.

Rücklage. Auch die Instandhaltungsrücklage für Reparaturen an der gemeinsamen Wohnanlage zählt zu den Nebenkosten.

Grundsteuer. Eigentümer müssen außerdem in der Regel alle drei Monate Grundsteuer direkt an die Gemeinde überweisen.

Versicherungen. Eigentümer sollten sich für Schadensfälle absichern. Handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung, kann eine Mietausfallversicherung sinnvoll sein. Darüber hinaus sollten Eigentümer, die ihre Wohnung abbezahlen, eine Restschuld- oder Risikolebensversicherung in Betracht ziehen. Eine vorhandene Rechtsschutzversicherung sollte den Baustein „Schutz für Wohnungseigentümer“ enthalten.

Ansparen für Reparaturen

Sehr wichtig ist die Instandhaltungsrücklage im Wirtschaftsplan. Ihre Höhe sollte der Größe, dem Alter und dem aktuellen Zustand des Hauses angemessen sein. Liegt ein Reparatur- oder Renovierungstau vor, muss die Rücklage höher ausfallen. Es lohnt sich nicht, hier zu knausern. Ist eine teure Sanierung nötig, für die nicht genug Geld vorhanden ist, müssen alle Eigentümer hierfür eine Sonderumlage zahlen.

Die Umlage der Gemeinschaftskosten

Natürlich ist das Hausgeld nicht für alle Eigentümer gleich hoch. Wenn nichts Besonderes geregelt ist, werden die Gemeinschaftskosten nach dem „Miteigentumsanteil“ umgelegt. Er beziffert, wie viel einem Eigentümer vom gesamten Gebäude gehört. Die Zahl steht im Grundbuch in der sogenannten Teilungserklärung. Für einzelne Kostenarten kann die Gemeinschaft unterschiedliche Verteilungsschlüssel beschließen. Die Ausgaben für den Hausverwalter werden manchmal zum Beispiel auf alle Wohnungen gleichmäßig verteilt, die übrigen Kosten dagegen nach der Wohnfläche. Manchmal bestimmt auch der Gesetzgeber spezielle Regeln für die Verteilung. So muss zumindest ein Teil der Heizkosten nach dem Verbrauch je Wohnung umgelegt werden.

Dieses Special ist erstmals am 1. November 2019 auf test.de erschienen. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, zuletzt am 11. September 2020.

 **Dieser Artikel ist hilfreich.** 151 Nutzer finden das hilfreich.

21.04.2021 © Stiftung Warentest. Alle Rechte vorbehalten.