Wissen
Informationen
Netzwerke
WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Merkblatt Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Wenn aus finanziellen, ideologischen oder Praktikabilitätsgründen das Eigentum an der Wohnung bei dem oder der Einzelnen liegen soll, bietet sich die Rechtsform der Wohnungseigentümergemeinschaft an. Jedes Mitglied hat Sondereigentum an einer oder mehreren Wohnungen und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Garten, Parkplätze, Fassade, Fahrstuhl, Treppenhaus, Gemeinschaftswohnung, -werkstatt). Es kann frei über sein Eigentum verfügen. Gesetzlich geregelt ist die WEG im Wohnungseigentumsgesetz, das zum 01.07.2007 in auch für Wohnprojekte bedeutsamen Punkten novelliert wurde.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist die Rechtsform, die das Zusammenleben in dem fertiggestellten Gebäude regelt. Ihr voran gehen bei Wohnprojekten in den meisten Fällen Bauplanungs- und Bauherrengemeinschaften in der Rechtsform der GbR. Haben sich die Bauherren entschlossen, die Rechtsform der WEG zur Gestaltung des späteren Zusammenlebens zu wählen, müssen sie einen sog. Teilungsvertrag schließen.

Der Teilungsvertrag nach dem Wohnungseigentumsgesetz regelt die Aufteilung des Eigentums. Grundlage hierfür sind der Aufteilungsplan und die sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung, die von der Baubehörde ausgestellt wird. Die Gemeinschaftsordnung ist ein weiterer Vertrag, den die Wohnungseigentümergemeinschaft schließen muss. Sie regelt die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander und ist der Ort, wo die Projektziele aufgenommen werden sollten (Regelungen für das Gemeinschaftseigentum wie Gemeinschaftsraum, Werkstätten, Gästewohnung, Garten, Spielplatz, aber auch die Regelung der Zustimmungserfordernisse für Vermietung und Veräußerung, s.u.).

Organe und Entscheidungsbefugnisse

Die Wohnungseigentümerversammlung als oberstes Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft entscheidet über die wichtigen Angelegenheiten der WEG durch Beschluss. Sie tritt mindestens einmal jährlich zusammen, bestellt und beruft den Verwalter sowie die Mitglieder des Beirats, stellt den Wirtschaftsplan auf und entscheidet über wesentliche Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt, wann Einstimmigkeits- und wann Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und schreibt zwingend einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum vor.

Rechtsfähigkeit und Haftung

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist rechtsfähig und parteifähig, d.h. sie kann klagen und auch verklagt werden. Gemäß § 10 Abs. 6 WEG umfasst die Rechtsfähigkeit alle für die Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Die Haftung der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen ist auf die Quote ihres Miteigentumsanteils beschränkt, sofern es um Ansprüche, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, geht.

Verfügbarkeitsrechte - Veräußerung und Vermietung an Dritte

Wohneigentum kann frei veräußert und vererbt werden, es gibt nur wenige rechtliche Beschränkungsmöglichkeiten. Das ist einerseits von Vorteil, da z.B. jede Wohnung individuell beleihbar ist, andererseits hat die Gemeinschaft grundsätzlich fast keinen Einfluss darauf, wer bei einem Wechsel in das Projekt kommt. Die Eigentümergemeinschaft kann vereinbaren, dass sowohl die Veräußerung als auch die Vermietung von Wohnungen der Zustimmung der anderen Eigentümer und Eigentümerinnen bedarf. Allerdings darf diese Zustimmung nur aus einem sog. „wichtigem Grund" verweigert werden. Ein Mietvertrag, der ohne die Zustimmung der anderen Eigentümer und Eigentümerinnen geschlossen wurde, ist zudem nicht unwirksam. Der Wohnungseigentümer hat ggf. lediglich Schadensersatz zu leisten, sodass das Zustimmungserfordernis bei der Vermietung ein recht „stumpfes Schwert" für die Wohnungseigentümergemeinschaft ist.

Wurde eine Wohnung ohne Zustimmung veräußert, ist die Veräußerung hingegen unwirksam, bis die Zustimmung erteilt ist. Allerdings erkennen die Gerichte nur sehr restriktiv eine Sachlage als „wichtigen Grund" an, der die Wohnungseigentümer-gemeinschaft zur Verweigerung der Zustimmung berechtigt. Anerkannt wurden bisher die mangelnde finanzielle Situation des Erwerbers oder der Erwerberin, eine geplante unzulässige Nutzung sowie Vertragsverletzungen der gemeinschaftlichen Regeln. Der wichtige Grund, der zur Verweigerung der Zustimmung berechtigt, muss immer in der Person des Erwerbers bzw. der Erwerberin liegen. Nur konkrete Tatsachen sind ausreichend. Der Nachweis, dass ein wichtiger Grund vorliegt, dürfte somit bei rechtlichen Auseinandersetzungen selten gelingen.

Trotzdem kann die Aufnahme des Zustimmungserfordernisses dazu dienen, sich gegen unerwünschte Erwerber und Erwerberinnen oder Mieter und Mieterinnen zur Wehr setzen zu können. Auch wenn die Verweigerung der Zustimmung in vielen Fällen gerichtlich nicht durchsetzbar ist, bietet sie doch eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Vermietung und Veräußerung, indem zumindest mit ihr gedroht werden kann und dem Veräußerer oder Vermieter Verzögerungen drohen. Auch durch die Vereinbarung von in das Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechten wird versucht, die soziale Bindung an das Projekt zu sichern. Letztlich ist die juristische Wirksamkeit aber immer zweifelhaft, denn das geltende Eigentumsrecht gestattet Verfügungsbeschränkungen nur in sehr engen Grenzen.