

## **Merkblatt Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**

Bei der WEG hat jedes Mitglied Sondereigentum an einer oder mehreren Wohnungen und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Garten, Parkplätze, Fassade, Fahrstuhl, Treppenhaus, Gemeinschaftswohnung, -werkstatt). Über sein Eigentum kann es frei verfügen. Gesetzlich geregelt ist die WEG im Wohnungseigentumsgesetz.

### **Begründung von Wohnungs- und Teileigentum**

Die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft schließen muss. Sie regelt die Rechtsverhältnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer untereinander und ist der Ort, wo die Projektziele aufgenommen werden sollten (Regelungen für das Gemeinschaftseigentum, aber auch die Regelung der Zustimmungserfordernisse für Vermietung und Veräußerung, s.u.).

### **Organe und Entscheidungsbefugnisse**

Die Wohnungseigentümersammlung als oberstes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft ist rechtsfähig und parteifähig, d.h. sie kann klagen und auch verklagt werden. Gemäß § 9 a Abs. 1 Nr. 1 WEG ist klargestellt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer einer konkreten Wohnungseigentumsanlage nicht nur beschränkt ist auf den Zweck ihres Zusammenschlusses, nämlich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern umfassend Rechte und Pflichten erwerben kann. Damit ist die Wohnungseigentümergeinschaft ähnlich konstruiert wie andere Gesellschaften, etwa eine OHG oder eine GmbH. Die Wohnungseigentümergeinschaft agiert nach außen gegenüber Dritten (Handwerkern, Behörden, Lieferanten etc.) und auch nach innen gegenüber ihren Mitgliedern (den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern) als eigenständige Rechtspersönlichkeit, die, wie eine GmbH durch ihren Geschäftsführer, durch ihren Verwalter vertreten wird und handelt.

Jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Wohnungseigentümerin haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines bzw. ihres Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die während seiner bzw. ihrer Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

## **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 Eigentümergeinschaft 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 bzw. die Wohnungseigentümerin hat ggf. lediglich Schadensersatz zu leisten, sodass das Zustimmungserfordernis bei der Vermietung ein recht „stumpfes Schwert“ für die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft zur Verweigerung der Zustimmung berechtigt.