



# Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

## Dr. Wolfgang J. M. Lang

- » Auf das Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt
- » Langjähriger Geschäftsführer einer WEG-Verwaltung



## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

### Themen:

- » Einführung – Beweg- und Hintergründe der WEG-Reform
- » Verwaltungszuständigkeit in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEGem) und Aufgabenzuweisung in der WEGem
- » Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

# Einführung – Beweg- und Hintergründe der WEG-Reform

## 1. Thema

## Einführung

- » **Ziele** der Reformbemühungen zum WEG:
  - › **Elektromobilität**
  - › (energetischer) **Sanierungsstau**
- » Ergebnis ist **umfassende WEG-Reform**
- » Annäherung der WEGem an das Verbandsrecht  
**(Vollrechtsfähigkeit)**

## Einführung

### Empirische Anbindung der Prämissen?

„Darüber hinaus wird das Wohnungseigentumsrecht vielfach als eine nur **schwer durchdringbare Materie** angesehen, deren Verständnis oft **Spezialwissen** erfordert. Diese Komplexität trägt dazu bei, dass das Wohnungseigentumsrecht in besonderem Maße streitanfällig ist.“

(BT-Drs. 19/18791, S. 25)

## Einführung

### Vollrechtsfähigkeit:

- » Entdeckung der **Teilrechtsfähigkeit** durch den BGH in seinem Beschluss v. 2.6.2005 – V ZB 32/05
- » **Verband „sui generis“** (BGH, Beschluss v. 2.6.2005 – V ZB 32/05)
- » „Personenmehrheit, die durch Gesetz zu einer Organisation zusammengefasst ist“ (BGH ZMR 2015, 563 Rn. 45). Am ehesten vergleichbar mit einem **Verein** (BGH, Beschluss v. 2.6.2005 – V ZB 32/05)
- » Nach **WEG-Reform 2007** weiter unklar

## Einführung

Annäherung der WEGem an das Verbandsrecht  
**(Vollrechtsfähigkeit)**

Durch das WEMoG ist WEGem nun ohne derartige  
Einschränkungen vollrechtsfähig...

### **§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden...



# Verwaltungszuständigkeit in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEGem) und Aufgabenzuweisung in der WEGem

## 2. Thema

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

„**Verwaltung**“ als *Oberbegriff* für

- » Geschäftsführung im **Innenverhältnis** und
- » Vertretung nach **außen**.

*Inhaltlich* umfasst der Begriff

- » **Verwaltungsentscheidungen** und
- » **Verwaltungsmaßnahmen**.

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

- » Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch **WEern gemeinschaftlich**
- » Hausgeldansprüche gegenüber allen einzelnen WEern.
- » Verwalter mit Zwitterzuständigkeit, für die Gemeinschaft und WEer.
- » „Hybridmodell“
- » **Außenrechtssubjekt WEGem**

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

**Aufgabenverteilung** zwischen **WEern** und **Verwalter** (§ 27 Abs. 1 WEG a.F.) im **Innenverhältnis**:

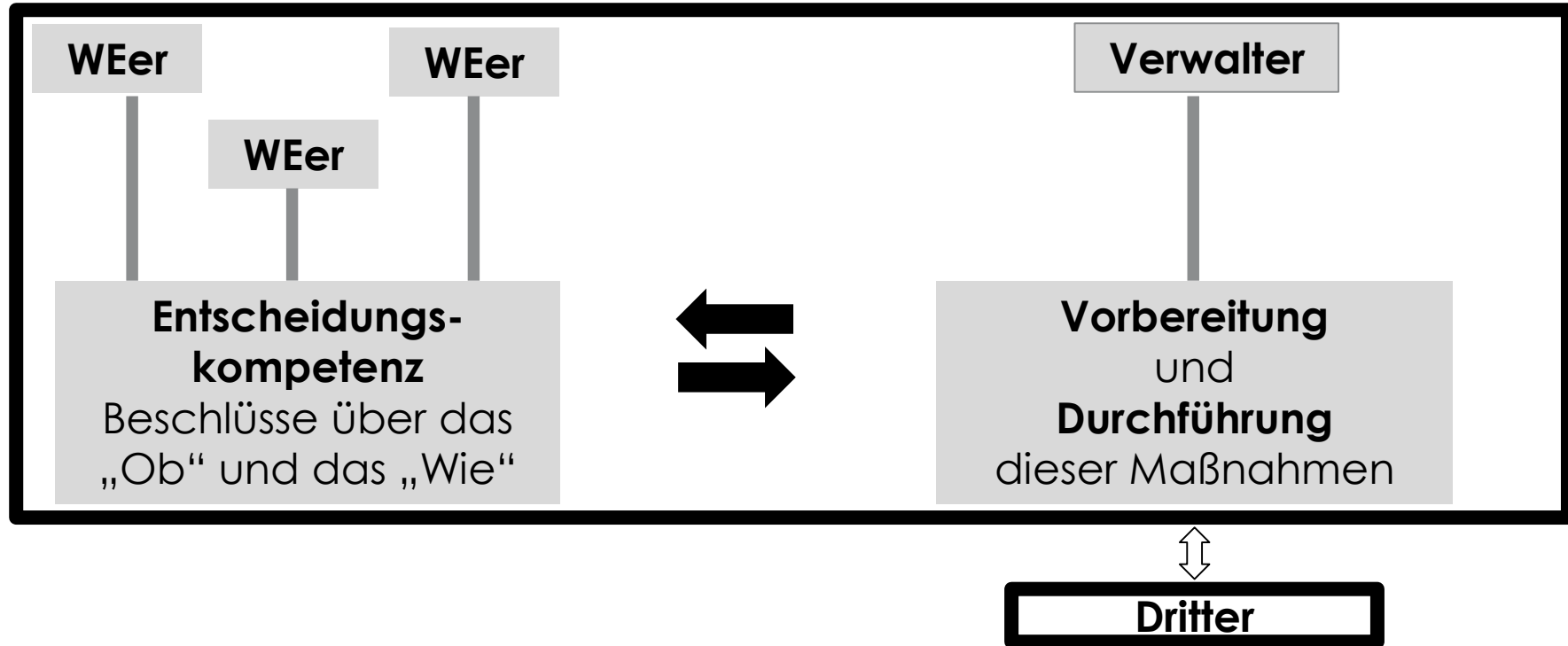
- » § 27 Abs. 1 WEG a.F. **Innenverhältnis** (Verwalter – WEer/WEGem – „gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“),
- » § 27 Abs. 2 WEG a.F. (Verwalter für die WEer) und
- » § 27 Abs. 3 WEG a.F. **Außenverhältnis** (Verwalter – Dritte, z.B. Unternehmer)

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

### **Ausnahme-Entscheidungskompetenz** des Verwalters:

- » **Dringliche Maßnahmen**
- » **„laufende“ Instandhaltung/Instandsetzung**

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem



## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Das reformierte WEG weist die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dem Verband** (und nicht mehr den „Wohnungseigentümern gemeinschaftlich“) zu, vgl. § 18 Abs. 1 WEG n.F.:

### § 18 Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer.

Die **Verwaltungszuständigkeit** in diesem Sinne besteht nach der Gesetzesbegründung nicht nur im Außenverhältnis zu Dritten, sondern auch im Innenverhältnis der WEer untereinander.

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Gemeinschaft handelt durch Ihre **Organe**:

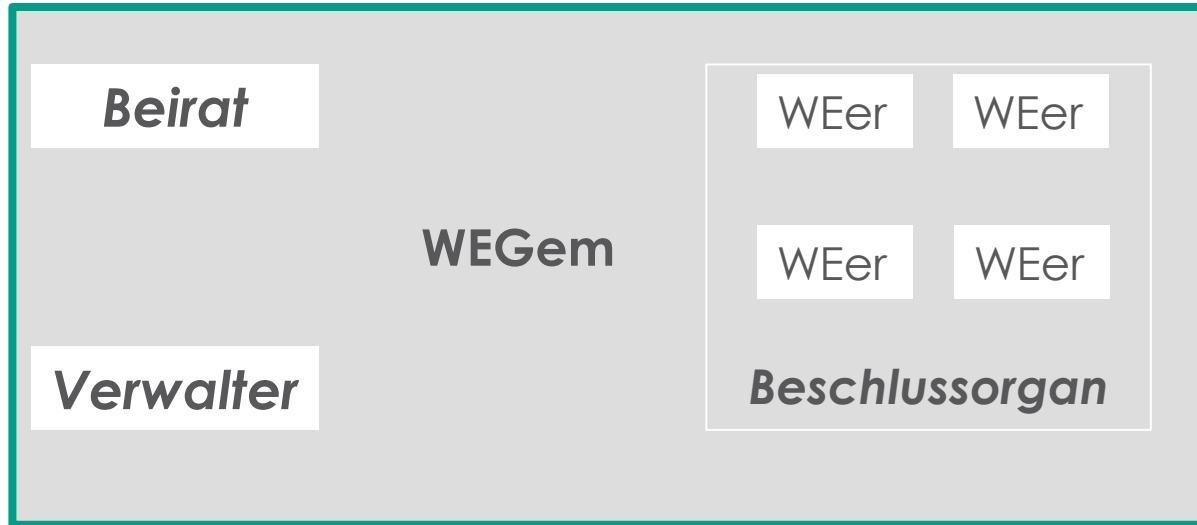
- » die **WEer**, welche mittels Beschlüssen die Verwaltungsentscheidungen treffen (§ 19 Abs. 1 WEG n.F.),
- » der **Verwalter** (§ 27 WEG n.F.) und
- » der ihn unterstützende sowie „überwachende“ **Verwaltungsbeirat** (§ 29 Abs. 2 WEG n.F.).

Gemeinschaft ⇒ **Verwaltungszuständigkeit**

Organzuständigkeit ⇒ **Aufgabenzuweisung**



## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem



## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Aus dieser neuen Konzeption der **Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft** und der **jeweiligen Organzuständigkeit** folgt:

» **Anspruch** des einzelnen WEers **auf ordnungsmäßige Verwaltung** gegenüber **Verband** (§ 18 Abs. 2 WEG: „*Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums... verlangen*“

⇒ „Haftung über die Bande“

(bisherige Rechtslage: Anspruch gegen übrige WEer, § 21 Abs. 4 WEG a.F.)

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

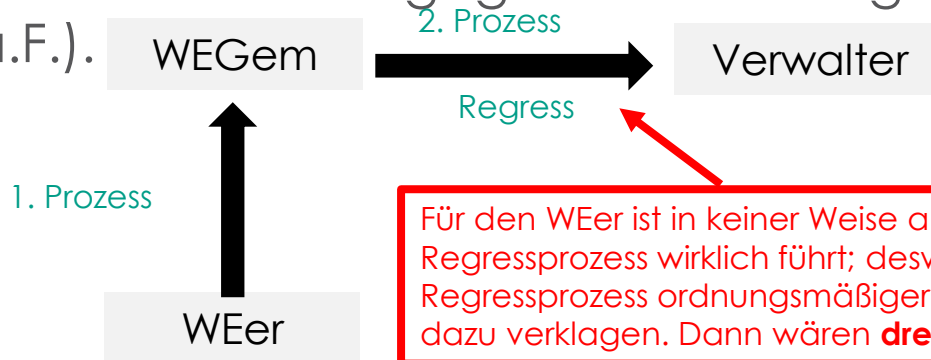
Aus dieser neuen Konzeption der **Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft** und der **jeweiligen Organzuständigkeit** folgt:

- » **Gemeinschaft** haftet „über die Bande“, dann ggf. Regress bei Organen
- » Sogar für die mangelhafte Ausführung durch ein Handwerksunternehmen haftet die **Gemeinschaft jetzt nach § 278 BGB**
- » Vergemeinschaftung der finanziellen Risiken (problematisch, da keine „Wunschverbindung“ und Gefahr „gesetzlicher Okkupation“)

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Aus der neuen Konzeption der Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft und der jeweiligen Organzuständigkeit folgt:

Der Anspruch des Einzelnen auf ordnungsmäßige Verwaltung richtet sich zukünftig an den **Verband** – „Haftung über die Bande“ (nach altem Recht dagegen an die übrigen WEer, § 21 Abs. 4 WEG a.F.).



Für den WEer ist in keiner Weise abgesichert, dass die WEGem den Regressprozess wirklich führt; deswegen müsste er – sollte der Regressprozess ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen – die WEGem dazu verklagen. Dann wären **drei** Prozesse zu führen?!

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Die **Rechte und Pflichten des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft** regelt der Regierungsentwurf in § 27 WEG n.F. völlig neu:

### § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch **Beschluss** einschränken oder erweitern.

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Im **Innenverhältnis** kann die Gemeinschaft die Aufgaben des Verwalters (beliebig) **beschränken**, vgl. § 27 Abs. 2 WEG n.F.

- » Bei Überschreitung Regresspflicht
- » kein Beschlussanfechtungsrecht des Verwalters

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Für die Vertretung der Gemeinschaft im **Außenverhältnis** sieht das neue Recht in § 9b Abs. 1 WEG n.F. eine **(fast) unbeschränkte Vertretungsbefugnis** vor. Dritten gegenüber ist diese auch nicht beschränkbar. Einer Verwaltervollmacht in Papier bedarf es daher zukünftig nicht mehr.

- » **gesetzliche, organschaftliche Vertretungsmacht**
- » **Verwaltervollmacht weggefallen**
- » **Legitimation durch (Original-)Protokoll** nachweisen
- » **Problem: Registerpublizität fehlt nach wie vor.**

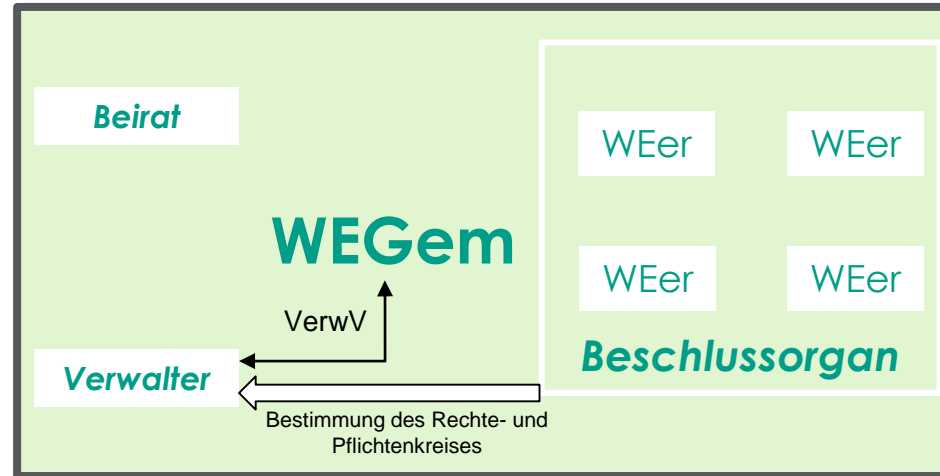
## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem

Für die Vertretung der Gemeinschaft im **Außenverhältnis** sieht das neue Recht in § 9b Abs. 1 WEG n.F. eine **(fast) unbeschränkte Vertretungsbefugnis** vor. Dritten gegenüber ist diese auch nicht beschränkbar. Einer Verwaltervollmacht in Papier bedarf es daher zukünftig nicht mehr.

- » **§ 174 BGB nicht anwendbar.**
- » **keine Grundstückskauf- und Darlehnsverträge**

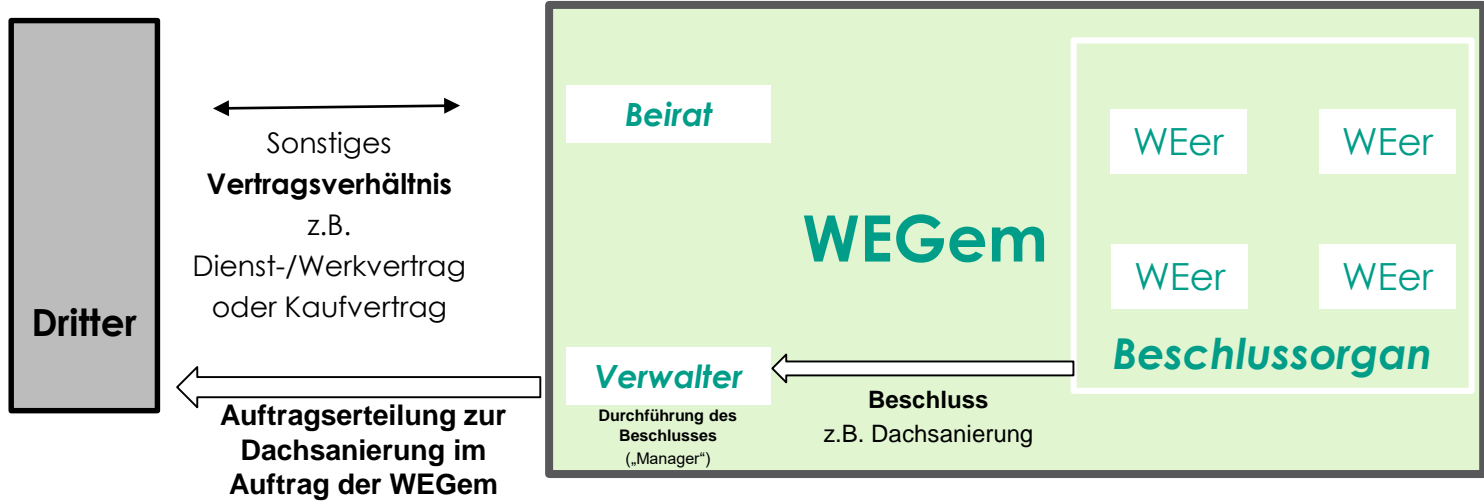


## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem



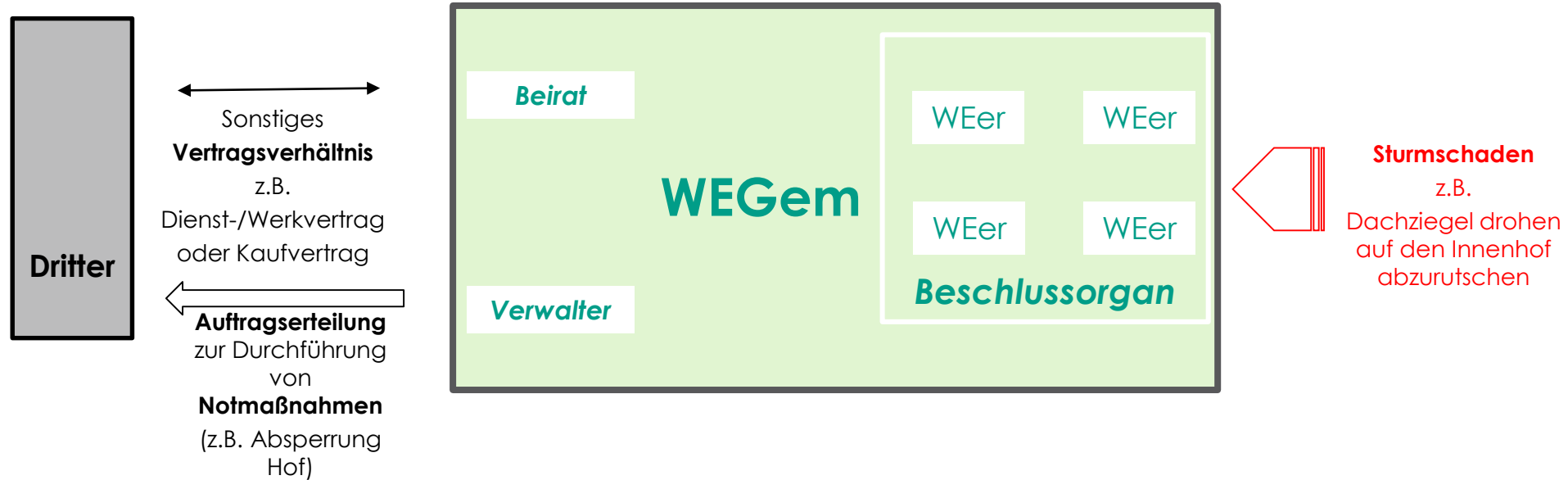
# Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem



# Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

## Verwaltungszuständigkeit in der WEGem



# Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

## 3. Thema

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

*Nach altem Recht*



§ 10 Abs. 6  
S. 1 u. 2 u. Abs. 7 WEG a.F.

betrifft die zum  
Verwaltungsvermögen  
gehörenden *eigenen*  
Rechte und Pflichten



§ 10 Abs. 6  
S. 3 Hs. 1 WEG a.F.

betrifft  
*gemeinschaftsbezogene*  
Rechte und Pflichten der  
WEer (sog. „**geborene**  
Wahrnehmungsbefugnis“)



§ 10 Abs. 6  
S. 3 Hs. 2 WEG a.F.

betrifft sonstige Rechte  
und Pflichten der WEer,  
soweit diese  
*gemeinschaftlich geltend*  
*gemacht werden können*  
(sog. „**gekorene**  
Wahrnehmungsbefugnis“)

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Vollrechtsfähigkeit nach neuem Recht:

### **§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

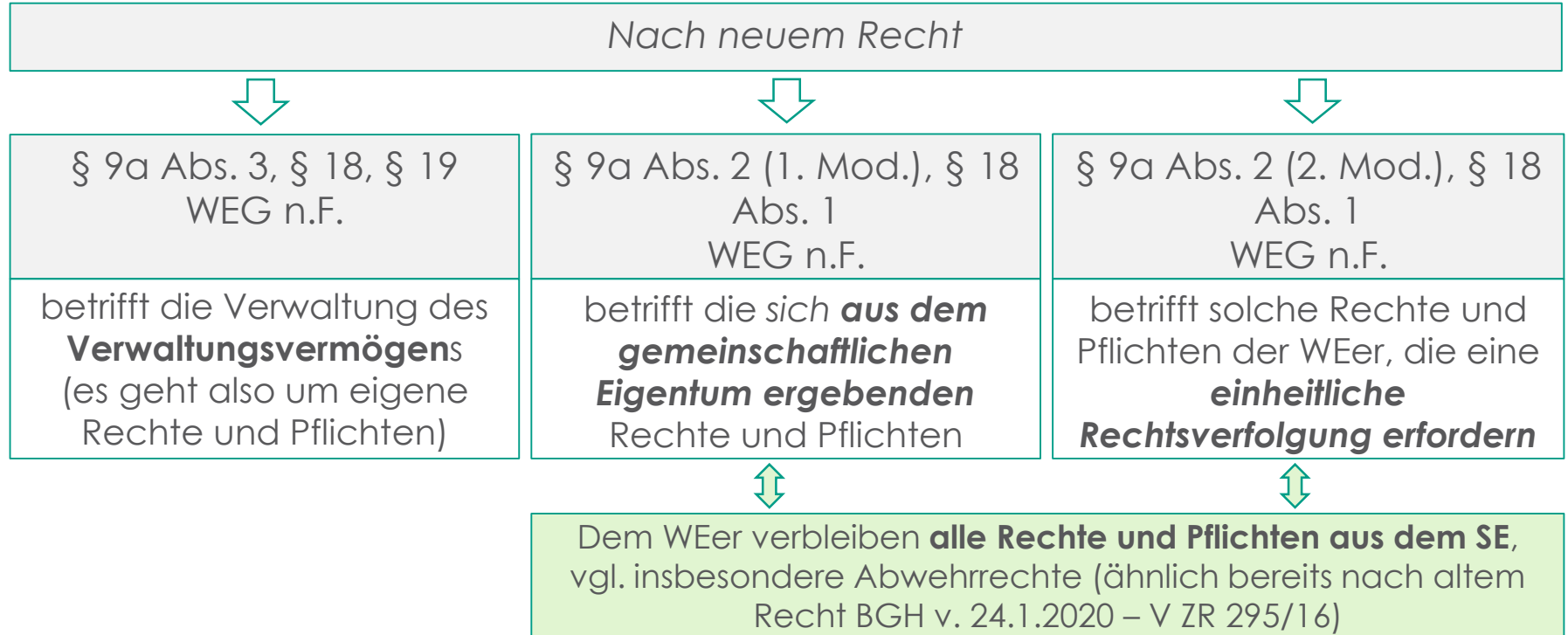
...

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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.

(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

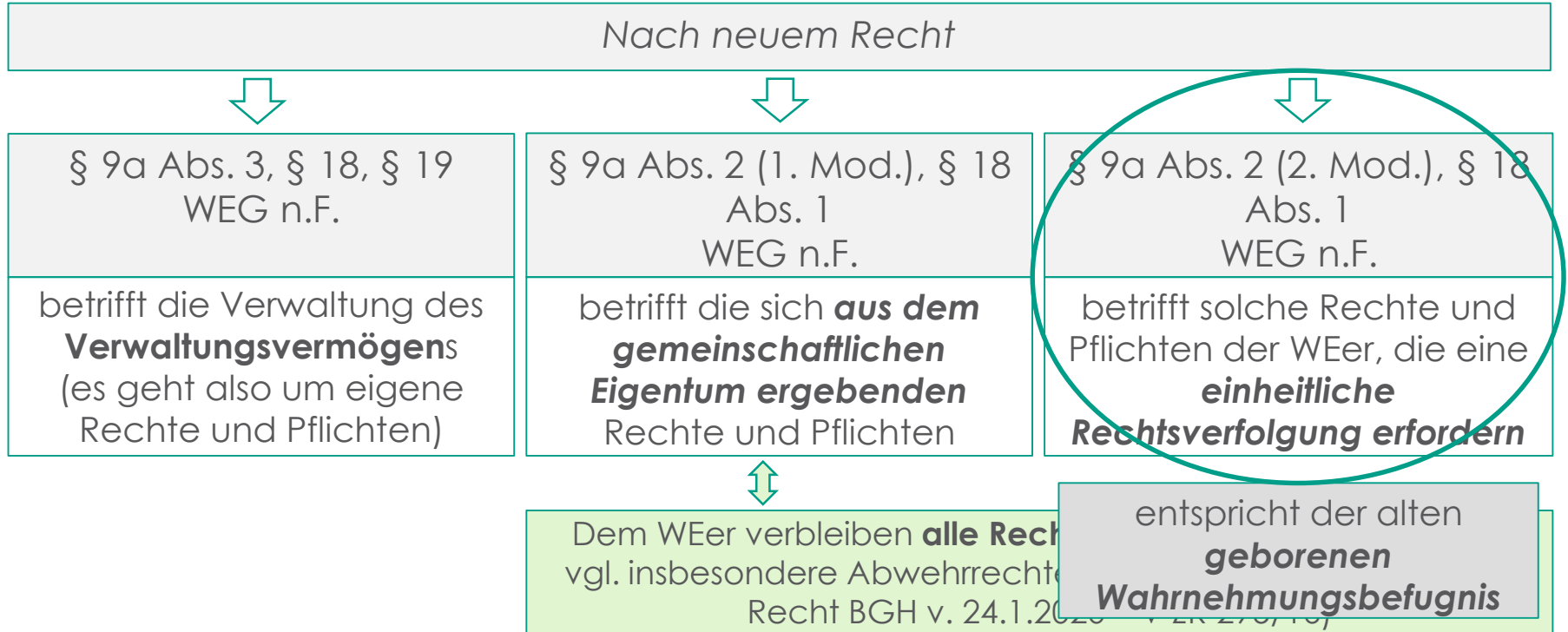
## Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

### Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem



## Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

### Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem





## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

*Nach neuem Recht*



§ 9a Abs. 3, § 18, § 19  
WEG n.F.

betrifft die Verwaltung  
des  
**Verwaltungsvermögens**  
(es geht also um  
eigene Rechte und  
Pflichten)

z.B.

- » Anspruch der Gemeinschaft auf **Einhaltung der vereinbarten Nutzung** gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG
- » Vermietung von Gemeinschaftseigentum
- » Erhaltungsmaßnahmen

**Merke:**

*Verwalter müssen sich teilweise um Sachverhalte kümmern, die früher erst noch vergemeinschaftet werden mussten!*

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Nach neuem Recht



§ 9a Abs. 2 (1. Mod.), § 18 Abs. 1  
WEG n.F.

betrifft die sich **aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte** und Pflichten



- » SchE bei Beschädigung des GemE
- » Nachbarrechtliche Schutzrechte
- » Störungsbeseitigung und Unterlassung das GemE betreffend
- » Anspruch auf Beseitigung baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums

### Merke:

Verwalter müssen sich teilweise um Sachverhalte kümmern, die früher erst noch vergemeinschaftet werden mussten!

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Nach neuem Recht



§ 9a Abs. 2 (1. Mod.), § 18 Abs. 1  
WEG n.F.

betrifft die sich **aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden** Rechte und **Pflichten**



- » Verkehrssicherungspflicht
- » Verantwortlichkeit für vom GemE ausgehende Störungen (z.B. Baumüberwuchs)

### Merke:

Verwalter müssen sich teilweise um Sachverhalte kümmern, die früher erst noch vergemeinschaftet werden mussten!

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Nach neuem Recht



§ 9a Abs. 2 (1. Mod.), § 18 Abs. 1  
WEG n.F.

betrifft solche Rechte und Pflichten der WEer, die  
eine **einheitliche Rechtsverfolgung erfordern**

z.B.

Ggf. Rauchwarnmelder bei reinem WE-Objekt

### **Merke:**

Wegen des Wegfalls der Vergemeinschaftungsmöglichkeit in Fällen der gekorenen Wahrnehmungsbefugnis nach altem Recht, ist bei Objekten, die auch Teileigentumseinheiten beherbergen, kein Beschluss über den Einbau mehr möglich.

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Aus dieser neuen Konzeption folgt:

- » **Träger des gemeinschaftlichen Eigentums WEer**
- » Unterscheidung zwischen geborener und gekorener Wahrnehmungsbefugnis **entfällt**
- » **Vergemeinschaftsbeschlüsse** sind nicht mehr möglich (Ausnahme: Bauträgergewährleistung, streitig)

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht *nach altem Recht*



§ 10 Abs. 6  
S. 3 Hs. 1 WEG a.F.

„**geborene** Wahrnehmungsbefugnis“ für die **sekundären Mängelrechte** (BGH v. 18.8.2010 – VII ZR 113/09. Zu den sekundären Mängelrechten rechnen **Minderung** und **kleiner Schadensersatz**, vgl. Elzer, MietRB 5/2011, 165; Jennißen/Abramenko, § 10 WEG, Rn. 144)



§ 10 Abs. 6  
S. 3 Hs. 2 WEG a.F.

„**gekorene** Wahrnehmungsbefugnis“ für die **primären Mängelrechte**, für deren Wahrnehmung durch die Gemeinschaft es einer Vergemeinschaftung bedarf (BGH v. 12.4.2007 – VII ZR 236/05. Primäre Mängelrechte sind in diesem Zusammenhang der Anspruch auf **Nacherfüllung** (§§ 634 Nr. 1, 635 Abs. BGB), **Aufwendungsersatz** (§§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 1 BGB) und **Kostenvorschuss** (§§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 3 BGB) – Elzer, MietRB 5/2011, 165)

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Völlig unklar bleibt, welche praktischen Auswirkungen diese neue Konzeption für den praktisch sehr bedeutsamen Bereich der **Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht**

Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht *nach neuer Rechtslage*



§ 9a Abs. 2, § 18 Abs. 1 WEG n.F.



Anmerkung:

*Die Problematik wird dadurch verschärft, dass es zukünftig – gerade in den Bauträgerfällen von Relevanz – auch eine **Ein-Personen-Gemeinschaft** geben wird.*

## Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

### Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht *nach neuem Recht*



§ 9a Abs. 2, § 18 Abs. 1 WEG n.F.

?

Rechte auf Sekundärebene  
(Minderung/kleiner SchE – bisher  
**„gemeinschaftsbezogen“** mit **geborener**  
Ausübungsbefugnis)



**„Erfordernis einheitlicher  
Rechtsverfolgung“**  
§ 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG n.F.

Rechte auf Nacherfüllung und  
Kostenvorschuss (bisher **gekorene**  
Ausübungsbefugnis)



WEMoG hat „keine Auswirkungen auf eine  
Vergemeinschaftung von Rechten gegenüber  
dem Bauträger“ (BT-Drs. 19/18791, 47). Dann  
wäre wie bisher zu verfahren, mithin eine  
Vergemeinschaftung möglich, **streitig**.



## Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

### Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht nach neuem Recht



§ 19 Abs. 1 WEG n.F.

Das würde bedeuten, dass die WEer nach § 19 Abs. 1 WEG n.F. ihre Mängelrechte vergemeinschaften können und dass sich für laufende Verfahren, die auf einer Vergemeinschaftung beruhen, nichts ändert (BeckOK WEG, Hogenschurz, Stand: 01.01.2021, § 48 WEG Rn. 38)

Rechte auf Nacherfüllung und Kostenvorschuss (bisher **gekorene** Ausübungsbefugnis)



WEMoG hat „keine Auswirkungen auf eine Vergemeinschaftung von Rechten gegenüber dem Bauträger“ (BT-Drs. 19/18791, 47). Dann wäre wie bisher zu verfahren, mithin eine Vergemeinschaftung möglich, streitig.

§ 9a

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht *nach neuer Rechtslage*



Auf **Rückabwicklung** des Erwerbvertrages gerichtete Ansprüche

Verbleiben – wie bisher – allein beim **Erwerber**

## Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

### Mängelgewährleistung im Bauträgerrecht *nach neuem Recht*



#### Abnahme des GemE

Jeder einzelne Erwerber genießt einen Anspruch auf Errichtung der gesamten Wohnungseigentumsanlage, weswegen er aufgrund seines Erwerbvertrages auch verpflichtet ist, sein Sondereigentum und das gesamte gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen.  
*Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums stellt kein „Recht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum“ dar. Es handelt sich auch nicht um eine zwingend erforderliche gemeinschaftliche Geltendmachung. Deswegen ist die **Abnahme individuell** zu leisten.*



#### Fristsetzungen

Bzgl. der **primären Mängelrechte** kann vor einer Vergemeinschaftung jeder Erwerber dem Bauträger eine Frist setzen. *Nach* einer Vergemeinschaftung der **Verband**. Für die **sekundären Mängelrechte** (Minderung/ kleiner SchE) ist die Fristsetzung allein Sache des **Verbandes**.  
 Bei **Rückabwicklungsrechten** kann **jeder Erwerber** dem Bauträger eine Frist setzen.



#### Selbständiges Beweisverfahren

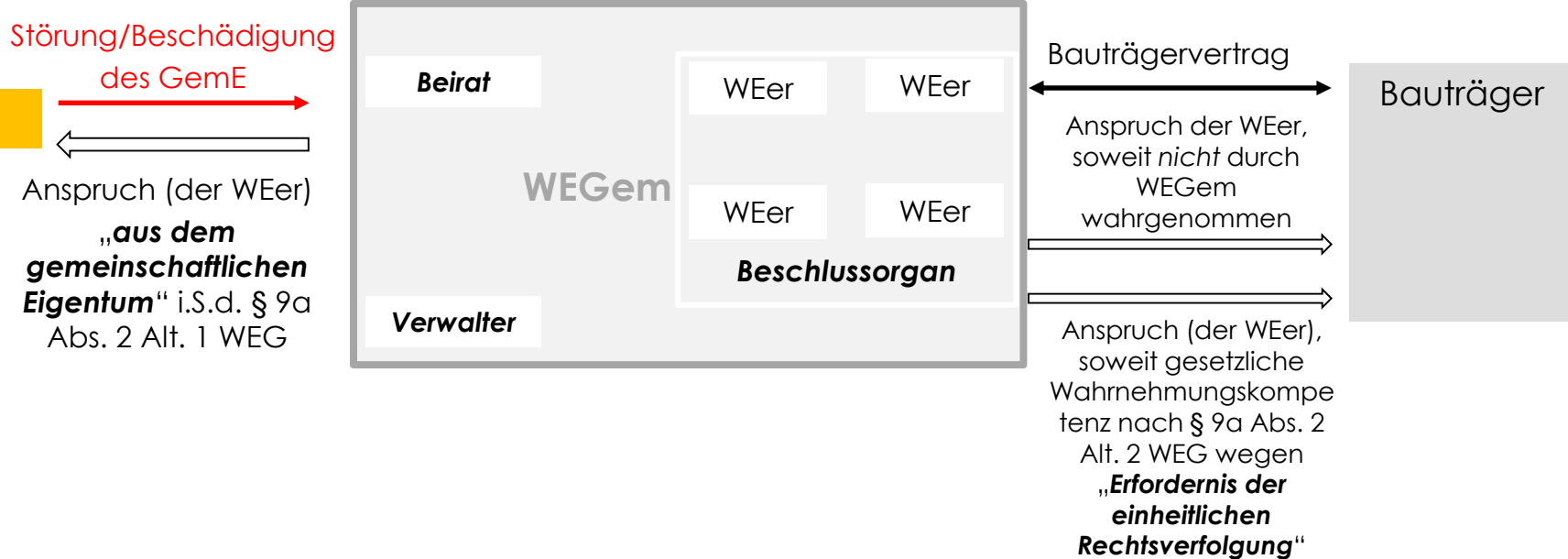
Ein Erwerber kann ohne besondere Ermächtigung ein selbständiges Beweisverfahren zur Feststellung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum einleiten, soweit keine Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft besteht. **Soweit** eine **Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft** besteht, ist dann grds. diese zur Durchführung berufen.

# Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

## Entscheidungen im **sachenrechtlichen Grundverhältnis?**

## Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

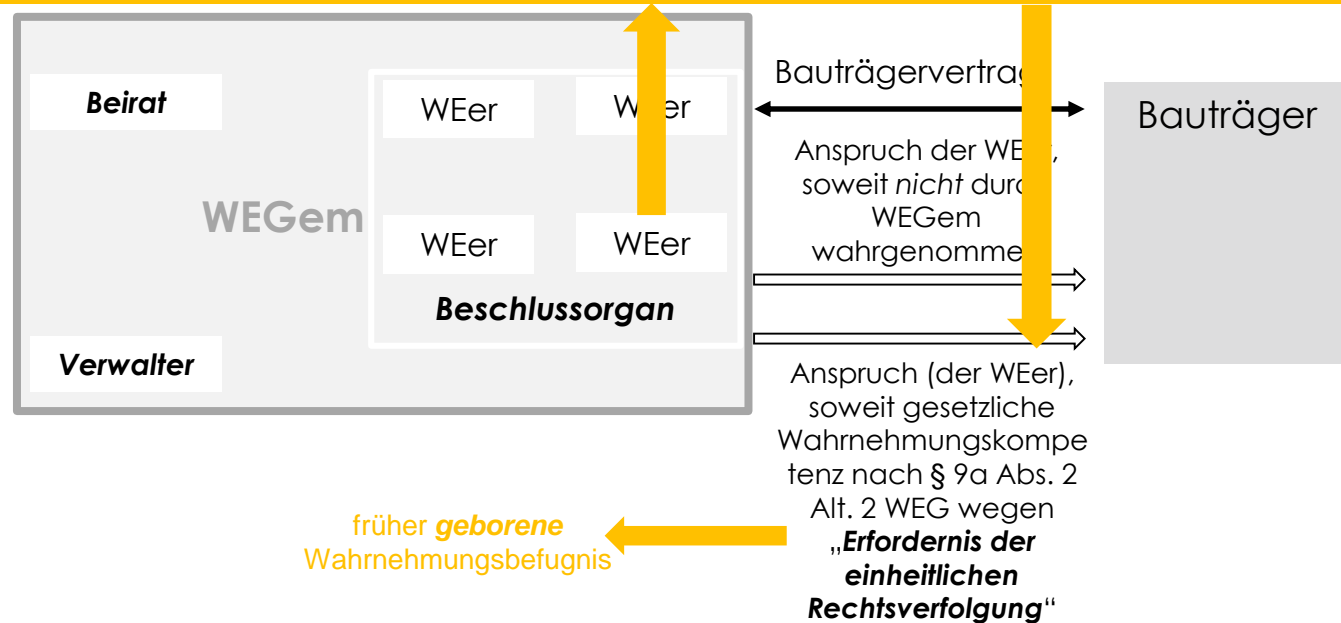
### Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem



## Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform

### Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch die WEGem

Fraglich, ob hinsichtlich der ehemaligen **gekorenen** Wahrnehmungsbefugnis, also der primären Mängelrechte (Nacherfüllung, Aufwendungsersatz, Kostenvorschuss) im Bauträgergewährleistungsfall noch Ansprüche „vergemeinschaftet“ werden können?



WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

## Ihre Fragen



## Kontakt Daten des Referenten

- » Dr. Wolfgang J. M. Lang
- » Anwaltskanzlei & Immobilienrechtliche Fachseminare
- » Im Aacherfeld 22 | 53639 Königswinter





# Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform