

WEG-RATGEBER

Das Wichtigste zur Wohnungseigentümergeinschaft

Für Käufer, Verkäufer und Eigentümer · Stand Oktober 2026

**MAINLAND
IMMOBILIEN**

IHR QUALITÄTSMAKLER

Eine Eigentumswohnung kauft oder verkauft man nie allein: Immer gehört die Gemeinschaft mit Verwaltung, Beschlüssen, Rücklagen und Gemeinschaftseigentum dazu. Dieser Ratgeber gibt Ihnen eine kompakte, verständliche Orientierung zu den wichtigsten Themen.

INHALTSVERZEICHNIS

Im PDF anklickbar

ORIENTIERUNG

i	Einordnung dieses Ratgebers	02
----------	-----------------------------------	-----------

WEG-GRUNDLAGEN

1	WEG kurz erklärt	03
2	Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrechte	04
3	Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan	05

VERWALTUNG UND FINANZEN

4	Verwaltung, Beirat und Eigentümerversammlung	06
5	Beschlüsse, Stimmrechte und Protokolle	07
6	Hausgeld, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Rücklagen	08

PRAXIS

7	Rücklage und Sonderumlage	09
8	Instandhaltung, Modernisierung und bauliche Veränderungen	10
9	Versicherungen, Haftung und Deckungslücken	11

CHECKLISTEN

10	Konflikte vermeiden und geordnet lösen	12
11	Checkliste für Käufer einer Eigentumswohnung	13
12	Checkliste für Verkäufer einer Eigentumswohnung	14

NACHSCHLAGEN

13	WEG-Unterlagen: schnelle Einordnung	15
14	Typische Warnsignale vor dem Kauf	16
15	Kurz-FAQ zur WEG	17

ABSCHLUSS

16	Glossar	18
17	Quellen und rechtlicher Hinweis	19
✓	Ihr Ansprechpartner und Bewertung	20

i

EINORDNUNG DIESES RATGEBERS

Eine Eigentumswohnung ist immer Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Neben der einzelnen Wohnung sind deshalb auch Verwaltung, Beschlusslage, Rücklagen, Hausgeld und der Zustand des Gemeinschaftseigentums wichtig.

Dieser Ratgeber hilft, Unterlagen besser einzuordnen, typische Fragen zu erkennen und Kauf- oder Verkaufsentscheidungen fachlich sauber vorzubereiten.

Für wen?	Was bringt der Ratgeber konkret?
Käufer einer Eigentumswohnung	Schneller Überblick über Unterlagen, Risiken, Hausgeld, Rücklagen, Sonderumlagen und Beschlusslage.
Verkäufer einer Eigentumswohnung	Bessere Vorbereitung der Vermarktungsunterlagen und weniger Rückfragen in der Kaufabwicklung.
Eigentümer in einer WEG	Orientierung zu Zuständigkeiten, Versammlung, Verwaltung, Instandhaltung und Kommunikation.

INHALTLICHER FOKUS

- Was Käufer vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung prüfen sollten.
- Welche Unterlagen bei Verkauf und Bewertung einer Eigentumswohnung wichtig sind.
- Wie Eigentümerversammlung, Beschlüsse, Hausgeld, Rücklage und Sonderumlage zusammenhängen.
- Wo typische Risiken im WEG-Alltag liegen und wie man sie frühzeitig erkennt.

WICHTIGER HINWEIS · EINORDNUNG

Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Kundeninformation und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich bleiben im Einzelfall die **Teilungserklärung**, die **Gemeinschaftsordnung**, die Beschlusslage, die Verwaltungspraxis und die konkrete Abstimmung mit den Beteiligten.



1**WEG KURZ ERKLÄRT**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, wenn ein Grundstück mit Gebäude rechtlich in einzelne Einheiten aufgeteilt ist. Käufer erwerben dann nicht nur eine Wohnung, sondern Sondereigentum an der Einheit und einen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Praktisch bedeutet das: Entscheidungen rund um Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung, Außenanlagen oder größere Sanierungen trifft nicht der einzelne Eigentümer allein, sondern die Gemeinschaft.

Für Käufer ist die WEG deshalb ein zentraler Prüfpunkt. Neben Lage, Zustand und Kaufpreis der Wohnung zählen auch Verwaltung, Rücklagen, Beschlusslage, Hausgeld und die technische Substanz des Gemeinschaftseigentums.

- Die einzelne Wohnung ist nur ein Teil des Gesamtobjekts.
- Gemeinschaftseigentum kann erhebliche Kosten auslösen.
- Protokolle, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung geben wichtige Hinweise auf Chancen und Risiken.
- Die Teilungserklärung ist bei jeder Eigentumswohnung Pflichtlektüre.

MERKSATZ

Eine Eigentumswohnung kauft man nie isoliert. Man kauft immer auch die wirtschaftliche und technische Situation der gesamten WEG mit.





2

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM, SONDEREIGENTUM UND SONDERNUTZUNGSRECHTE

Die Abgrenzung ist im WEG-Alltag entscheidend, weil sie über Nutzung, Zuständigkeit, Beschlussbedarf und Kostentragung mitentscheidet. In der Praxis sollte immer die konkrete Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung geprüft werden.

Bereich	Typische Beispiele und Praxisfolge
Gemeinschaftseigentum	Beispiele: Dach, Fassade, tragende Wände, Treppenhaus, zentrale Leitungen, Außenanlagen, häufig auch Fenster und Wohnungseingangstür. Folge: Maßnahmen werden grundsätzlich durch die Gemeinschaft geregelt und beschlossen. Die Kostenverteilung ergibt sich aus Gesetz, Teilungserklärung oder Beschluss.
Sondereigentum	Beispiele: Wohnräume, nicht tragende Innenwände, Bodenbeläge, Innentüren, meist Innenausbau und Ausstattung der Einheit. Folge: Der Eigentümer kann grundsätzlich selbst nutzen, gestalten, vermieten oder verkaufen, jedoch nur ohne Beeinträchtigung anderer und im Rahmen der Gemeinschaftsordnung.
Sondernutzungsrecht	Beispiele: Stellplatz, Gartenanteil, Terrasse, Keller- oder Dachbodenfläche, soweit zugeordnet. Folge: Recht zur alleinigen Nutzung von Gemeinschaftseigentum. Die genaue Reichweite steht in Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder einer späteren Vereinbarung.

MAKLERBLICK

Unklare Zuordnungen sind ein häufiger Auslöser für Missverständnisse: Fenster, Balkone, Terrassen, Leitungen, Heizkörper oder Stellplätze sollten vor der Kaufvertragsvorbereitung sauber eingeordnet werden.

3

TEILUNGSERKLÄRUNG, GEMEINSCHAFTSORDNUNG UND AUFTEILUNGSPLAN

Die Teilungserklärung legt fest, wie das Gebäude rechtlich aufgeteilt ist. Sie enthält oder verweist regelmäßig auf den Aufteilungsplan, die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung.

Die Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer, etwa Stimmrechte, Kostenverteilung, Nutzung, Veräußerungszustimmung, Tierhaltung, gewerbliche Nutzung, Erhaltungspflichten oder Sondernutzungsrechte.

Gerade bei älteren Anlagen können Regelungen enthalten sein, die von heutigen Standards abweichen. Deshalb ist eine genaue Prüfung für Käufer, Verkäufer und finanzierende Banken wichtig.

PRÜFFRAGEN

- Stimmen die Wohnungsnummern im Aufteilungsplan mit Exposé, Grundbuch und Kaufvertrag überein?
- Gibt es Sondernutzungsrechte an Stellplätzen, Gartenflächen, Kellern oder Dachböden?
- Sind die Kostenverteilungsschlüssel verständlich und plausibel?
- Besteht eine Veräußerungsbeschränkung, etwa eine Zustimmungspflicht des Verwalters?
- Gibt es Nutzungsbeschränkungen, die Käufer kennen müssen?

PRAKTISCHER HINWEIS

Die Teilungserklärung gehört möglichst früh in den Datenraum. Je später sie geprüft wird, desto größer ist das Risiko von Rückfragen kurz vor dem Notartermin.





4

VERWALTUNG, BEIRAT UND EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die Verwaltung organisiert die laufenden Angelegenheiten der WEG. Dazu zählen insbesondere Zahlungsverkehr, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Einberufung der Eigentümerversammlung, Umsetzung von Beschlüssen, Koordination von Dienstleistern und Dokumentation.

Der Verwaltungsbeirat kann die Verwaltung unterstützen und überwachen. Er ersetzt aber nicht die Eigentümerversammlung: Die wesentlichen Entscheidungen treffen die Eigentümer durch Beschluss.

Thema	Worauf sollte man achten?
Verwaltervertrag	Laufzeit, Vergütung, Sonderhonorare, Kündigung, Aufgabenumfang, digitale Unterlagen, Reaktionszeiten.
Verwalterqualität	Erreichbarkeit, saubere Abrechnungen, transparente Umsetzung von Beschlüssen, Steuerung von Handwerkern, Fachkenntnis im WEG-Recht.
Beirat	Aktive Unterstützung, Rechnungsprüfung, Abstimmung mit der Verwaltung, neutrale Kommunikation in der Gemeinschaft.
Versammlung	Klare Tagesordnung, rechtzeitige Unterlagen, nachvollziehbare Beschlussvorschläge, aussagekräftiges Protokoll.

ZERTIFIZIERTER VERWALTER

Seit Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG). Für viele Gemeinschaften ist die Qualifikation der Verwaltung heute ein wichtiger Qualitäts- und Risikofaktor, besonders bei Sanierungen, Förderthemen, Abrechnungen und strittigen Beschlüssen.



5

BESCHLÜSSE, STIMMRECHTE UND PROTOKOLLE

Beschlüsse sind der zentrale Mechanismus der WEG. Sie betreffen etwa Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Erhaltung, bauliche Veränderungen, Verwalterbestellung, Beiratswahl oder Hausordnung.

Nach der gesetzlichen Grundregel entscheidet bei der Beschlussfassung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Das Gesetz geht grundsätzlich vom Kopfprinzip aus, also eine Stimme je Eigentümer. Abweichende Stimmrechtsregelungen können sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben.

Für Käufer sind Protokolle besonders wichtig. Sie zeigen, welche Themen die Gemeinschaft beschäftigen, ob größere Maßnahmen geplant sind, ob Streit besteht und ob Sonderumlagen oder Sanierungen im Raum stehen.

Prüffrage	Warum wichtig?
Gibt es offene oder angefochtene Beschlüsse?	Anfechtung oder Streit kann Maßnahmen verzögern oder Kostenrisiken verschieben.
Sind größere Sanierungen beschlossen oder diskutiert?	Kann künftige Sonderumlagen oder ein höheres Hausgeld bedeuten.
Wie regelmäßig finden Versammlungen statt?	Hinweis auf Verwaltungsstruktur und gelebte Ordnung.
Sind Protokolle vollständig und verständlich?	Wichtig für Bank, Käufer, Notarvorbereitung und spätere Nachvollziehbarkeit.





6

HAUSGELD, WIRTSCHAFTSPLAN, JAHRESABRECHNUNG UND RÜCKLAGEN

Das Hausgeld ist der monatliche Vorschuss des Eigentümers auf die laufenden Kosten und Rücklagen der Gemeinschaft. Es basiert auf dem beschlossenen Wirtschaftsplan.

Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres erstellt die Verwaltung die Jahresabrechnung. Sie zeigt Einnahmen, Ausgaben und die Abrechnung gegenüber den beschlossenen Vorschüssen. Zusätzlich ist der jährliche Vermögensbericht ein wichtiger Baustein für Transparenz.

Für Käufer ist nicht nur die Höhe des Hausgeldes wichtig, sondern auch seine Zusammensetzung: umlagefähige Betriebskosten, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltervergütung, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und mögliche Kostensteigerungen.

Unterlage	Was sollte geprüft werden?
Aktueller Wirtschaftsplan	Monatliches Hausgeld, Zuführung zur Rücklage, erwartete Kosten und Verteilerschlüssel.
Letzte Jahresabrechnung	Tatsächliche Kosten, Nachzahlungen oder Guthaben, Auffälligkeiten und Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.
Vermögensbericht und Rücklagenstand	Liquidität, Erhaltungsrücklage, offene Forderungen, Darlehen oder größere Verpflichtungen.
Beschluss-Sammlung und Protokolle	Geplante Maßnahmen, Sonderumlagen, Hausgelderhöhungen, Prozessrisiken.

MAKLERBLICK

Ein niedriges Hausgeld ist nicht automatisch positiv. Ist die Rücklage zu schwach oder wurde die Erhaltung aufgeschoben, steigt das Risiko späterer Sonderumlagen.



7 RÜCKLAGE UND SONDERUMLAGE

Die Erhaltungsrücklage ist das finanzielle Polster der WEG. Sie dient dazu, künftige Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums besser abzufedern.

Eine Sonderumlage wird typischerweise beschlossen, wenn die vorhandenen Mittel nicht ausreichen. Sie kann etwa bei Dach-, Fassaden-, Heizungs-, Leitungs- oder Aufzugsthemen erforderlich werden.

Signal	Mögliche Bedeutung
Sehr geringe Rücklage bei älterem Gebäude	Kann auf künftigen Finanzierungsbedarf hindeuten.
Mehrere verschobene Sanierungsthemen	Erhöht das Risiko gebündelter Kosten in kurzer Zeit.
Hohe Außenstände einzelner Eigentümer	Kann die Liquidität der Gemeinschaft belasten.
Sonderumlage bereits diskutiert	Im Kaufvertrag klären, wer welche Zahlung trägt und ab wann der wirtschaftliche Übergang erfolgt.

PRAXISBLICK

Rücklage und Sonderumlage sollten immer zusammen mit dem Gebäudezustand betrachtet werden. Wichtig sind Alter, anstehende Sanierungen, vorhandene Beschlüsse und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft.



8

INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Instandhaltung und Instandsetzung, im Gesetz zusammen Erhaltung genannt, dienen dem bestehenden Zustand. Modernisierung und bauliche Veränderungen gehen darüber hinaus und können Nutzung, Erscheinungsbild, Technik oder Energieeffizienz verändern.

Bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum entscheidet grundsätzlich die WEG. Einzelne Eigentümer dürfen nicht eigenmächtig in Gemeinschaftseigentum eingreifen, selbst wenn die Maßnahme optisch oder funktional nur ihre Einheit betrifft.

Das Gesetz kennt privilegierte bauliche Veränderungen, die jeder Eigentümer verlangen kann (§ 20 Abs. 2 WEG): Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, zum Einbruchschutz, zum Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und seit Oktober 2024 auch zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke).

Typische Maßnahme	Vorher klären
Fenstertausch	Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum? Optik, Beschluss, Kostenverteilung.
Balkon / Terrasse	Konstruktion, Abdichtung, Belag, Geländer, Sondernutzungsrecht.
Wallbox / Ladeinfrastruktur	Beschluss, Leitungsführung, Lastmanagement, Kostentragung.
Heizung / Dach / Fassade	Beschlusslage, Finanzierung, Rücklage, mögliche Sonderumlage.
Balkonkraftwerk	Gestattung bzw. Beschluss über die Durchführung und technische Vorgaben der Gemeinschaft.

PRAXISREGEL

Vor jeder sichtbaren oder technischen Veränderung erst die Unterlagen prüfen, die Verwaltung kontaktieren und die Beschlusslage klären. Das spart Streit, Rückbauverlangen und unnötige Kosten.

9

VERSICHERUNGEN, HAFTUNG UND DECKUNGSLÜCKEN

WEG-Versicherungen schützen die Gemeinschaft vor zentralen Risiken. Üblich und besonders wichtig sind die Gebäudeversicherung und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, je nach Anlage auch weitere Spezialdeckungen.

Der Versicherungsschutz sollte regelmäßig geprüft werden. Entscheidend sind Versicherungssumme, versicherte Gefahren, Selbstbehalte, Elementarschäden, Leitungswasser, Glas, Photovoltaik, Garagen, Nebengebäude und Haftpflichtkonstellationen.

Versicherung	Typischer Inhalt
Wohngebäudeversicherung	Absicherung gegen Schäden am Gebäude, z. B. durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel. Elementarschäden nur bei vereinbarter Erweiterung.
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	Schutz bei Schäden Dritter im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Grundstück oder Gebäude.
Verwalterhaftung	Relevant bei Pflichtverletzungen oder fehlerhafter Verwaltung, abhängig von Vertrags- und Versicherungsstruktur.
Spezialdeckungen	Aufzug, Glas, Photovoltaik, Ladeinfrastruktur, Elementar, Gewässerschaden bzw. Öltank, je nach Objekt.





10

KONFLIKTE VERMEIDEN UND GEORDNET LÖSEN

Konflikte in einer WEG entstehen häufig nicht durch das Thema selbst, sondern durch unklare Zuständigkeiten, fehlende Unterlagen, schlechte Kommunikation oder überraschende Kosten.

Gute Vorbereitung, transparente Beschlussvorschläge und saubere Protokolle wirken konfliktmindernd. Bei schwierigen Themen ist es sinnvoll, Alternativen mit Kostenrahmen, Zeitplan und fachlicher Stellungnahme vorzubereiten.

Konfliktfeld	Vorbeugung
Sanierungskosten	Frühzeitige Kostenschätzung, Variantenvergleich, Rücklagenplanung, klare Beschlussvorlage.
Nutzung und Hausordnung	Regeln verständlich formulieren und gleichmäßig anwenden.
Bauliche Veränderungen einzelner Eigentümer	Antrag, technische Beschreibung, optische Einordnung, Kostentragung und Folgekosten klären.
Verwaltungsqualität	Klare Beauftragung, Fristen, Dokumentation, regelmäßiger Austausch mit dem Beirat.

RECHTLICHER HINWEIS

Beschlüsse können gerichtlich angefochten werden. Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb von zwei Monaten begründet werden (§ 45 WEG). Fristen und Erfolgsaussichten sollten im Einzelfall anwaltlich geprüft werden.



11

CHECKLISTE FÜR KÄUFER EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Diese Punkte sollten vor einer verbindlichen Kaufentscheidung und spätestens vor dem Notartermin geprüft werden. Die Kästchen sind im PDF anklickbar.

- ☐ Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan erhalten.
- ☐ Grundbuchdaten, Wohnungsnummer und zugeordnete Sondernutzungsrechte abgeglichen.
- ☐ Protokolle mindestens der letzten drei Eigentümerversammlungen geprüft.
- ☐ Aktueller Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung liegen vor.
- ☐ Rücklagenstand, Vermögensbericht und mögliche Sonderumlagen geprüft.
- ☐ Bekannte Sanierungs- oder Erhaltungsthemen abgefragt.
- ☐ Laufende Rechtsstreitigkeiten oder Beschlussanfechtungen geklärt.
- ☐ Verwalterdaten, Verwaltervertrag und eine eventuelle Veräußerungszustimmung geprüft.
- ☐ Energieausweis, Gebäudezustand und Modernisierungshistorie eingeordnet.
- ☐ Eigene Nutzungspläne mit der Gemeinschaftsordnung abgeglichen: Vermietung, Haustiere, Gewerbe, Umbau, Wallbox, Balkon, Garten.

KÄUFERFAZIT

Der Kaufpreis ist nur ein Teil der Entscheidung. Genauso wichtig sind Rücklage, Beschlusslage, Sanierungsbedarf und die Qualität der Verwaltung.



12

CHECKLISTE FÜR VERKÄUFER EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Eine gute Vorbereitung der Unterlagen beschleunigt die Vermarktung, schafft Vertrauen und reduziert Rückfragen von Käufern, Banken und Notariat. Die Kästchen sind im PDF anklickbar.

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug bzw. Grundbuchdaten vorbereitet.
- ☐ Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan vollständig vorhanden.
- ☐ Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zusammengestellt.
- ☐ Aktueller Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung bereitgestellt.
- ☐ Rücklagenstand und Vermögensbericht bei der Verwaltung angefragt.
- ☐ Energieausweis, Wohnflächenunterlagen und Grundriss auf Plausibilität geprüft.
- ☐ Mietvertrag und Miethöhe vorbereitet, falls die Wohnung vermietet ist.
- ☐ Bekannte Mängel, Sanierungen und Modernisierungen transparent dokumentiert.
- ☐ Verwalterzustimmung zur Veräußerung geklärt, falls erforderlich.
- ☐ Sondernutzungsrechte und Stellplätze eindeutig beschrieben.

MEIN SERVICE FÜR SIE

Fehlende Unterlagen beschaffe ich auf Wunsch gern für Sie, etwa bei der Hausverwaltung, beim Grundbuchamt oder beim Bauamt. Eine passende Vollmacht halte ich bereit.



13

WEG-UNTERLAGEN: SCHNELLE EINORDNUNG

Welche Unterlage beantwortet welche Frage? Die folgende Übersicht hilft beim Sortieren des Datenraums.

Unterlage	Wofür sie wichtig ist
Teilungserklärung	Rechtliche Aufteilung, Miteigentumsanteile, Zuordnung der Einheiten, häufig auch die Gemeinschaftsordnung.
Aufteilungsplan	Zeichnerische Darstellung der Einheiten und der gemeinschaftlichen Bereiche.
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Bestätigung der baulichen Abgeschlossenheit der einzelnen Einheiten.
Gemeinschaftsordnung	Regeln für Nutzung, Kosten, Stimmrechte, Sondernutzungsrechte und Pflichten der Eigentümer.
Beschluss-Sammlung und Protokolle	Dokumentiert Entscheidungen, geplante Maßnahmen und Streitpunkte.
Wirtschaftsplan	Grundlage für das monatliche Hausgeld und die Zuführung zur Rücklage.
Jahresabrechnung	Tatsächliche Kosten des abgelaufenen Jahres und Abrechnung je Einheit.
Vermögensbericht	Überblick über Rücklagen, Forderungen, Verbindlichkeiten und Vermögenslage.
Energieausweis	Energetische Einordnung des Gebäudes, für die Vermarktung in der Regel erforderlich.

HINWEIS FÜR DIE VERMARKTUNG

Ein vollständiger, sauber strukturierter Datenraum wirkt professionell und unterstützt eine zügige Kaufentscheidung.

**14****TYPISCHE WARNSIGNALE VOR DEM KAUF**

Diese Signale sollten Käufer aufmerksam machen und zu gezielten Nachfragen führen.

- Sehr alte Protokolle oder fehlende aktuelle Unterlagen.
- Wiederkehrende Diskussionen über dieselben Baumängel ohne Beschluss oder Umsetzung.
- Sehr geringe Rücklage trotz erkennbaren Sanierungsbedarfs.
- Außenstände mehrerer Eigentümer oder Liquiditätsprobleme der Gemeinschaft.
- Unklare Zuordnung von Stellplätzen, Gartenflächen, Kellern oder Dachböden.
- Laufende Beschlussanfechtungen, Gerichtsverfahren oder massive Eigentümerkonflikte.
- Auffällig niedriges Hausgeld ohne nachvollziehbare Rücklagenplanung.
- Unklare Aussagen zu Fenstern, Balkonen, Dach, Heizung oder Leitungen.
- Verwalterwechsel ohne klare Übergabe oder fehlende Beschluss-Sammlung.
- Geplante Sanierung ohne Kostenschätzung, Zeitplan oder Finanzierungsmodell.

EINORDNUNG

Ein Warnsignal bedeutet nicht automatisch, dass die Wohnung nicht gekauft werden sollte. Es bedeutet aber: genauer prüfen, Kosten einordnen und gegebenenfalls vertraglich sauber regeln.



15

KURZ-FAQ ZUR WEG

Kann ich in meiner Wohnung alles frei verändern?

Im Sondereigentum grundsätzlich ja, solange Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden und keine Regelungen entgegenstehen. Bei Gemeinschaftseigentum ist regelmäßig ein Beschluss erforderlich.

Wer zahlt eine Sonderumlage nach dem Verkauf?

Das hängt von Beschluss, Fälligkeit, Kaufvertrag und wirtschaftlichem Übergang ab. Dieser Punkt sollte im Kaufvertrag klar geregelt werden.

Ist ein niedriges Hausgeld ein gutes Zeichen?

Nicht zwingend. Ein niedriges Hausgeld kann auch bedeuten, dass die Rücklage zu schwach dotiert ist oder die Erhaltung aufgeschoben wurde.

Kann die WEG eine Wallbox oder ein Balkonkraftwerk einfach verbieten?

In der Regel nicht: Beide Maßnahmen sind gesetzlich privilegiert. Über die konkrete Ausführung, die technische Einbindung und die Kostentragung beschließt die Gemeinschaft aber.

Warum sind Protokolle so wichtig?

Sie zeigen, welche Themen die Gemeinschaft tatsächlich bewegen: Sanierungen, Rücklagen, Streit, Verwaltung, Sonderumlagen und technische Risiken.





16

GLOSSAR

Die wichtigsten Begriffe rund um das Wohnungseigentum auf einen Blick.

Begriff	Kurz erklärt
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft: Gemeinschaft der Eigentümer einer aufgeteilten Immobilie. Die Abkürzung steht auch für das Wohnungseigentumsgesetz.
Sondereigentum	Allein nutzbarer und rechtlich zugeordneter Bereich, insbesondere die Wohnung.
Gemeinschaftseigentum	Gebäudeteile und Anlagen, die allen Eigentümern gemeinschaftlich gehören.
Miteigentumsanteil	Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum, häufig Grundlage für die Kostenverteilung.
Sondernutzungsrecht	Alleiniges Nutzungsrecht an Gemeinschaftseigentum, z. B. Garten oder Stellplatz.
Hausgeld	Monatlicher Vorschuss auf Kosten und Rücklagen der WEG.
Wirtschaftsplan	Plan der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres.
Jahresabrechnung	Abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben nach Ablauf des Jahres.
Vermögensbericht	Jährliche Übersicht über Rücklagen und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen.
Erhaltungsrücklage	Rücklage für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.
Sonderumlage	Zusätzliche Zahlung der Eigentümer für nicht ausreichend gedeckte Kosten.



17

QUELLEN UND RECHTLICHER HINWEIS

Recherchestand: Oktober 2026. Zentrale Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert im Oktober 2024.

Berücksichtigt wurden insbesondere die gesetzlichen Regelungen zu Verwaltung und Benutzung, baulichen Veränderungen, Eigentümerversammlung, Beschlussfassung, Beschlussklagen, Verwalterbestellung, zertifiziertem Verwalter sowie Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht.

ÖFFENTLICHE QUELLEN

- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz, WEG): gesetze-im-internet.de/woeigg
- § 19 WEG: Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss
- § 20 WEG: Bauliche Veränderungen
- § 23 WEG: Wohnungseigentümerversammlung
- § 24 WEG: Einberufung, Vorsitz, Niederschrift
- § 25 WEG: Beschlussfassung
- § 26 und § 26a WEG: Bestellung und Abberufung des Verwalters, zertifizierter Verwalter
- § 28 WEG: Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht
- § 44 und § 45 WEG: Beschlussklagen und Fristen

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Information und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind immer die konkrete Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, die Beschlusslage, die Verwaltungspraxis und der Einzelfall.

**UNVERBINDLICHER HINWEIS**

Diese Übersicht ist eine praktische Kundeninformation und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Versicherungs- oder Verwaltungsberatung. Bei besonderen Konstellationen, etwa Nießbrauch, Erbbaurecht, einer komplexen Wohnungseigentümergeinschaft, gewerblicher Nutzung oder Vermietung, sollten Fachleute einbezogen werden.

IHR ANSPRECHPARTNER**Carsten Erhard**

Immobilienmakler und
Sachverständiger

MAINLAND IMMOBILIEN

Adresse	Winterhäuser Straße 160 97084 Würzburg
Telefon	01575 5149540
E-Mail	mail@mainland-immobilien.de
Web	mainland-immobilien.de

IHR FEEDBACK**HAT IHNEN MEINE
BEGLEITUNG GEFALLEN?**

Ihre kurze Google-Bewertung hilft anderen
Eigentümern und Käufern bei der Orientierung.

JETZT GOOGLE-BEWERTUNG ABGEBEN

**Direkt scannen**

Ein Klick auf den Button
oder ein Scan des QR-Codes
führt direkt zum
Google-Bewertungsprofil.