

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

WEG

Erbfall in der WEG: Erbengemeinschaft, Stimmrecht und Hausgeld bei ungeklärter Erbenstellung

Wenn ein Eigentümer stirbt, geht die Wohnung auf die Erbengemeinschaft über.

AUTOR
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
8. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Erbfall und Universalsukzession nach § 1922 BGB

02 Stimmrecht der Erbengemeinschaft: einheitliche Stimmabgabe nach § 25 WEG

03 Hausgeld-Schuldnerschaft: Gesamtschuld nach § 2058 BGB

04 Ungeklärte Erbenstellung: Nachlasspfleger und Auskünfte vom Nachlassgericht

05 Verkauf aus der Erbengemeinschaft: Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG

06 Take-aways

Ein alleinstehender Eigentümer aus dem dritten Obergeschoss verstirbt im Februar. Die Verwaltung erfährt davon zufällig vom Nachbarn, dann wird es still. Vier Monate vergehen, das Hausgeld bleibt offen, Mahnungen kommen mit dem Vermerk „Empfänger verstorben" zurück. Im Juni meldet sich eine entfernte Nichte aus Hamburg, die zusammen mit zwei weiteren Erben einen Erbschein beantragt habe. Wer hat in der Eigentümerversammlung im Juli das Stimmrecht? Wer schuldet die Hausgeldrückstände? Darf die Verwaltung Beschlüsse fassen, obwohl die Erbenstellung noch nicht im Grundbuch eingetragen ist?

Genau in dieser Situation wird die Schnittstelle zwischen Erbrecht und Wohnungseigentumsrecht zur Belastungsprobe. Der Verwalter muss formale Sicherheit herstellen, ohne Beschlüsse durch eine unklare Eigentümerstellung anfechtbar zu machen. Der nachfolgende Beitrag zeigt, wie Sie als Verwaltung den Erbfall sauber abarbeiten: vom Eigentumsübergang durch Universalsukzession über die einheitliche Stimmrechtsausübung der Erbengemeinschaft bis zur Beitreibung des Hausgelds gegen mehrere Gesamtschuldner und zum späteren Verkauf aus dem Nachlass.

Erbfall und Universalsukzession nach § 1922 BGB

Mit dem Tod des Wohnungseigentümers geht dessen Vermögen als Ganzes auf die Erben über. Dieser Grundsatz der Universalsukzession ist in § 1922 BGB verankert und gilt ohne weiteres Zutun, insbesondere ohne Annahme der Erbschaft, ohne Grundbucheintragung und ohne Erbschein. Die Sondereigentumseinheit, der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mitgliedschaftsverhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wechseln im Moment des Erbfalls auf die Erben über. Das Grundbuch wird damit unrichtig und muss nach § 22 GBO berichtigt werden, die Eintragung ist aber nicht rechtsbegründend, sondern lediglich deklaratorisch.

Sind mehrere Personen Erben, entsteht nach § 2032 BGB eine Erbengemeinschaft. Diese ist eine Gesamthandsgemeinschaft, kein Bruchteilseigentum. Den Erben gehört die Wohnung nicht jeweils zu einem rechnerischen Anteil, sondern ihnen allen gemeinschaftlich zur gesamten Hand. Diese Konstruktion hat zwei praktische Folgen: Zum einen können einzelne Miterben nicht über Bruchteile am Sondereigentum verfügen, zum anderen müssen Verwaltungshandlungen grundsätzlich gemeinschaftlich erfolgen.

Für die Hausverwaltung folgt daraus: Sobald der Erbfall bekannt wird, ist der Tod im Eigentümerverzeichnis zu vermerken. Die Eigentümerstellung des Verstorbenen endet automatisch, ein Beschluss oder eine Mitteilung an die Gemeinschaft ist dafür nicht erforderlich. Die Verwaltung sollte aktiv beim Nachlassgericht Auskunft einholen, sobald ihr der Erbfall zur Kenntnis gelangt, denn der Hausgeldanspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richtet sich ab dem Todestag gegen die noch unbekannten Erben.

Stimmrecht der Erbengemeinschaft: einheitliche Stimmabgabe nach § 25 WEG

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung steht nach § 25 Abs. 2 WEG demjenigen zu, der materiell-rechtlich Wohnungseigentümer ist. Mit dem Erbfall sind das die Miterben als Gesamthandsgemeinschaft, und zwar bereits vor Grundbuchberichtigung und vor Erteilung eines Erbscheins. Das Stimmrecht wechselt automatisch mit dem Eigentum, die formelle Eintragung ist hierfür unerheblich.

Entscheidend ist jedoch die Art und Weise der Stimmabgabe. Da die Erbengemeinschaft kein Rechtssubjekt ist, sondern eine Gesamthand, kann sie ihre Stimme nur einheitlich abgeben. Eine gespaltene Stimmabgabe innerhalb der Erbengemeinschaft, bei der ein Miterbe mit Ja und ein anderer mit Nein stimmen würde, ist nicht zulässig. Der Bundesgerichtshof hat diese Grundregel mehrfach bestätigt und stellt strenge Anforderungen an die Legitimation: Erscheinen mehrere Miterben in der Versammlung, müssen sie sich vorab einigen, wie sie abstimmen. Können sie sich nicht einigen, gilt die Stimme als nicht abgegeben.

Praktisch bewährt sich folgende Vorgehensweise: Der Verwalter weist die Erbengemeinschaft mit dem ersten Schreiben nach Bekanntwerden des Erbfalls darauf hin, dass für Eigentümerversammlungen ein gemeinsamer Vertreter bestellt werden sollte. Diese Vollmacht sollte schriftlich vorliegen, alle Miterben benennen und den Umfang der Vertretungsmacht klar regeln. Liegt eine solche einheitliche Vollmacht nicht vor, sollte der Versammlungsleiter zu Beginn der Versammlung protokollieren, dass die Erbengemeinschaft sich nicht einigen konnte, und ihre Stimme nicht zählen. Auf die Beschlussfähigkeit nach § 25 Abs. 4 WEG hat das keinen Einfluss, da sich diese seit der Reform 2020 ohnehin nicht mehr nach Miteigentumsanteilen, sondern nach der Anwesenheit der Eigentümer richtet, beziehungsweise gar nicht mehr als Quorum besteht.

Ein häufig übersehener Punkt: Der einzelne Miterbe hat kein eigenes Teilnahmerecht. Er ist nicht Eigentümer einer Quote, sondern Mitberechtigter an einer Gesamthand. Praktisch lässt sich aber niemandem die Anwesenheit in der Versammlung verwehren, solange die Stimmabgabe einheitlich durch einen bevollmächtigten Vertreter erfolgt. Wer als Verwalter die Versammlung gegen anwesende Miterben „verschließt", riskiert die Anfechtung sämtlicher Beschlüsse nach § 44 WEG. Weiterführend zum Stimmrecht und seinen Grenzen lohnt der Blick auf den Stimmrechtsausschluss nach § 25 WEG.

Hausgeld-Schuldnerschaft: Gesamtschuld nach § 2058 BGB

Wirtschaftlich relevant wird der Erbfall vor allem beim Hausgeld. Die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgelds nach § 28 WEG ist eine Nachlassverbindlichkeit, sobald sie vor dem Erbfall entstanden ist, und eine Eigenverbindlichkeit der Erben, soweit sie nach dem Erbfall fällig wird. In beiden Fällen haften die Miterben jedoch zunächst gesamtschuldnerisch nach § 2058 BGB. Das bedeutet: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den vollen Betrag von jedem einzelnen Miterben verlangen, ohne nach Quoten differenzieren zu müssen.

Diese Gesamtschuldnerschaft ist eine erhebliche Erleichterung gegenüber dem Bruchteilseigentum. Sie hat allerdings Grenzen, sobald die Erben eine Haftungsbeschränkung auf den Nachlass nach §§ 1975 ff. BGB geltend machen, etwa durch Nachlassverwaltung oder Nachlassinsolvenz. Solange keine solche Beschränkung erfolgt, haftet jeder Miterbe auch mit seinem Privatvermögen, und zwar in voller Höhe. Die Verwaltung sollte daher nicht zögern, einzelne, leicht greifbare Miterben in Anspruch zu nehmen, statt auf eine quotale Klärung im Innenverhältnis zu warten.

In der Praxis stellen sich drei Fragen: Erstens, in welcher Höhe darf gemahnt werden? Antwort: in voller Höhe des ausstehenden Hausgelds, einschließlich Rückständen aus der Zeit vor dem Erbfall. Zweitens, wer ist Adressat? Antwort: jeder bekannte Miterbe einzeln, ergänzend „die unbekannten Erben des Herrn X". Drittens, ab wann darf rechtlich vorgegangen werden? Antwort: Sobald ein Erbe identifiziert ist und der Verzug nach § 286 BGB vorliegt, in der Regel nach Mahnung. Die Vorgehensweise zur gerichtlichen Geltendmachung haben wir im Beitrag zur Hausgeldforderung beitreiben ausführlich beschrieben.

Wichtig ist die saubere buchhalterische Trennung: Die Verwaltung sollte den Forderungsbestand auf das Konto „Erbengemeinschaft nach X" umbuchen und im Eigentümerverzeichnis die bekannten Miterben mit Adresse und Anteil festhalten. Spätere Anfechtungen von Abrechnungs- oder Wirtschaftsplanbeschlüssen scheitern häufig daran, dass die Verwaltung nicht nachweisen kann, an welche Personen Einladungen und Abrechnungen versandt wurden.

Ungeklärte Erbenstellung: Nachlasspfleger und Auskünfte vom Nachlassgericht

Schwieriger wird es, solange überhaupt nicht feststeht, wer die Erben sind. Sind die Erben unbekannt oder die Annahme der Erbschaft ungewiss, ordnet das Nachlassgericht nach § 1960 BGB eine Nachlasspflegschaft an. Der Nachlasspfleger wird vom Gericht bestellt, ist gesetzlicher Vertreter der unbekannten Erben und übernimmt für den Nachlass sämtliche Rechte und Pflichten. Für die WEG-Verwaltung ist er der einzig sinnvolle Ansprechpartner, solange die Erbenstellung ungeklärt bleibt.

Die Verwaltung sollte daher proaktiv beim örtlich zuständigen Nachlassgericht des letzten Wohnsitzes des Erblassers anfragen, ob eine Nachlasspflegschaft angeordnet wurde, und gegebenenfalls beantragen, eine solche einzurichten. Die Anregung durch einen Gläubiger ist nach § 1961 BGB ausdrücklich zulässig, wenn ein Anspruch geltend gemacht werden soll und mangels Vertretung die gerichtliche Durchsetzung gefährdet wäre. Genau das ist beim laufenden Hausgeld der Fall.

Auskünfte vom Nachlassgericht sind beschränkt. Das Gericht darf nach § 357 FamFG nur den Erbschein und nicht die zugrundeliegende Nachlassakte herausgeben. Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann jedoch erfahren, ob ein Erbschein erteilt wurde und an wen. Auch Anschriften von Miterben werden in der Regel auf substantiierten Antrag mitgeteilt. Die Verwaltung sollte sich nicht scheuen, hier mit anwaltlicher Unterstützung zu arbeiten, da die Kommunikation mit Nachlassgerichten formstreng abläuft.

Der Erbschein nach § 2353 BGB ist nicht zwingend, aber das einzige öffentliche Legitimationszeugnis. Hat ein Miterbe einen Erbschein vorgelegt, gilt nach § 2365 BGB die Vermutung, dass die darin ausgewiesene Erbenstellung zutreffend ist. Die Verwaltung darf sich darauf verlassen, solange ihr keine entgegenstehenden Anhaltspunkte bekannt sind. Bei eröffneten notariellen Testamenten genügt häufig schon das Eröffnungsprotokoll, sofern keine Zweifel an der Auslegung bestehen.

Für die Versammlung gilt: Solange weder Erben noch Nachlasspfleger feststehen, hat die Einheit kein wirksam ausübbares Stimmrecht. Beschlüsse können dennoch gefasst werden, denn die Beschlussfähigkeit hängt nicht von der Anwesenheit jedes Eigentümers ab. Die Verwaltung sollte die Einladungen jedoch an „die unbekannten Erben" über die Anschrift der Wohnung versenden, hilfsweise über öffentliche Zustellung nach § 185 ZPO, sobald gerichtlich angeordnet. Hinweise zur sauberen Dokumentation und Überwachung durch den Beirat finden sich auch im Beitrag Beirat-Überwachung und Musterabmahnung.

Verkauf aus der Erbengemeinschaft: Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG

Häufig endet der Fall mit einem Verkauf der Wohnung aus dem Nachlass. Die Erbengemeinschaft will sich auseinandersetzen und liquidieren das Sondereigentum. Hier kommt die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG ins Spiel, sofern die Gemeinschaftsordnung sie vorsieht. Auch nach der Reform 2020 hat dieses Instrument noch praktische Relevanz, insbesondere wenn Hausgeldrückstände im Raum stehen oder die Bonität des Erwerbers fraglich ist.

Wichtig ist die Reihenfolge: Die Veräußerung erfolgt durch alle Miterben gemeinsam, das verlangt § 2040 BGB. Der Notar wird in der Regel sämtliche Miterben in den Kaufvertrag aufnehmen oder mit notariellen Vollmachten arbeiten. Die Hausverwaltung wird vom Notar nach § 12 WEG um Zustimmung gebeten, sobald der Vertrag entworfen ist. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden, wobei die Rechtsprechung die Schwelle hoch ansetzt: Hausgeldrückstände allein genügen in der Regel nicht, solange der Käufer solvent ist und die Übernahme der Schulden geregelt ist.

Praktisch sollte die Verwaltung im Zustimmungsverfahren prüfen:

- Sind alle Miterben im Vertrag genannt oder durch Vollmachten vertreten?
- Bestehen Hausgeldrückstände und wie werden sie im Kaufvertrag abgewickelt?
- Wurde der Erwerber über laufende Sonderumlagen und Sanierungsbeschlüsse informiert?
- Liegt ein Erbschein oder ein Eröffnungsprotokoll mit Erbenfeststellung vor?

Die Zustimmung selbst ist nach herrschender Auffassung formfrei, sollte aber schriftlich und mit klarer Identifikation der verkaufenden Erben erfolgen. Bei einer Verweigerung muss die Verwaltung den wichtigen Grund konkret benennen und schriftlich begründen, andernfalls droht eine Klage auf Erteilung der Zustimmung. Vertiefte Hinweise zum Anwendungsbereich finden sich im Beitrag zur Veräußerungszustimmung § 12 WEG.

Ein Sonderfall ist die Teilungsversteigerung nach §§ 180 ff. ZVG, wenn sich die Erbengemeinschaft nicht über den Verkauf einig wird. Hier wird die Wohnung gerichtlich versteigert, und der Erlös tritt an die Stelle des Sondereigentums. Die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG ist in der Zwangsversteigerung nicht erforderlich, das Stimmrecht und die Hausgeldschuld richten sich jedoch bis zur Zuschlagserteilung weiterhin nach der Erbengemeinschaft.

Take-aways

- Eigentum geht mit dem Tod automatisch nach § 1922 BGB auf die Erben über, die Grundbucheintragung ist deklaratorisch.
- Die Erbengemeinschaft kann das Stimmrecht nach § 25 WEG nur einheitlich ausüben, gespaltene Stimmen sind unzulässig.
- Miterben haften für das Hausgeld nach § 2058 BGB gesamtschuldnerisch, jeder Einzelne in voller Höhe.
- Bei ungeklärter Erbenstellung sollte die Verwaltung beim Nachlassgericht Auskunft einholen und gegebenenfalls eine Nachlasspflegschaft nach § 1960 BGB anregen.
- Beim Verkauf aus der Erbengemeinschaft prüft die Verwaltung die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG sorgfältig, darf sie aber nur aus wichtigem

Grund verweigern.

- Buchhaltung und Eigentümerverzeichnis sollten den Erbfall sauber dokumentieren, um spätere Anfechtungen nach § 44 WEG zu vermeiden.

Fragen zum Erbfall in der WEG? Erreichbar unter info@immogenio.de.