

Wohnungseigentumsrecht

Tagesveranstaltung am 25.04.2012

Tagesveranstaltung am 11.09.2012

Tagesveranstaltung am 27.09.2012

Tagesveranstaltung am 11.10.2012

Veranstalter: BFW Landesverband Mitteldeutschland e. V.
Niedersedlitzer Platz 7
01259 Dresden

Referent: Rechtsanwalt Andreas Reschke
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Skript zu
„Grundkurs Wohnungseigentümergeinschaft“

Andreas Reschke
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	1
A. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	2
I. Rechtsquellen	2
II. Definitionen und Begriffsbestimmungen	5
1. Das Wohnungseigentum	5
2. Sondernutzungsrechte	9
III. Das Wesen der Wohnungseigentümergeinschaft	10
1. Der Wohnungseigentümer	10
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft	12
a.: Definition	12
b. Exkurs	15
3. Nutzungen, Lasten und Kosten	18
IV. Die Verwaltung der Gemeinschaft	19
1. Verwaltung durch die Eigentümer selbst	20
2. Die Wohnungseigentümersammlung	22
a. Gegenstand	22
b. Einberufung	22
c. Leitung der Versammlung durch den Verwalter	23
d. Protokoll	23
e. Beschlussammlung	24
3. Der Beschluss	24
4. Der Verwaltungsbeirat	25
a. Bestellung	26
b. Aufgabe	26

B.	Der Verwalter	27
I.	Allgemeines	27
II.	Die Verwalterbestellung	27
III.	Verwaltervertrag	30
1.	Hauptbestandteile des Vertrages (essentialia negotii)	31
a.	Parteien des Vertrages	31
b.	Leistung	32
c.	Gegenleistung	32
2.	Abschluss	32
IV.	Verwalteraufgaben	34
1.	Allgemeines	34
a.	Aufgaben	35
b.	Befugnisse	36
c.	Nebenpflichten	37
2.	Notmaßnahmen	38
V.	Die kaufmännische Verwaltung	41
1.	Die Abrechnung	41
a.	Wirtschaftsplan	41
b.	Die Jahresabrechnung	43
c.	Instandsetzungsrückstellung	45
d.	Unterschied WEG-Abrechnung – Mieterabrechnung	48
2.	Finanzielle Engpässe	50
3.	Kostenverteilung	52
VI.	Die technische Verwaltung	54
1.	Pflege des Objekts und Sorge für das Gemeinschaftseigentum	55
2.	Definitionen	56
a.	Instandhaltung	56

b.	Instandsetzung _____	56
c.	Exkurs: Wiederaufbau _____	57
3.	Verkehrssicherungspflichten _____	58
4.	Bauliche Änderungen _____	59
5.	Abnahme von Arbeiten am Gemeinschaftseigentum _____	60
6.	Besonderheiten beim Bezug zum Sondereigentum _____	62
VII.	Juristische Verwaltung _____	62
1.	Inhalt _____	63
a.	Aktivprozess _____	65
b.	Passivprozess _____	65
VIII.	Eigentümerversammlung und Beschluss _____	67
1.	Die Eigentümerversammlung _____	68
2.	Beschluss _____	69
a.	Gegenstand _____	69
b.	Beschlusskompetenz _____	70
c.	Teilnehmer _____	70
3.	Versammlungsleitung _____	71
IX.	Die Haftung des Verwalters _____	74
1.	Allgemeines _____	74
2.	Exkurs: Abberufung des Verwalters _____	76
X.	Aktuelle Urteile _____	77
XI.	Der WEG-Rechtsstreit _____	78
1.	Zuständigkeiten _____	78
a.	Instanzen _____	78
b.	Örtliche Zuständigkeit _____	78
c.	Sachliche Zuständigkeit _____	79
2.	Die Bezeichnung der Beklagten _____	79
a.	Klage gegen die WEG _____	79
b.	Klage gegen Eigentümer _____	80

c.	Klage gegen bestimmte Eigentümer	80
d.	Besonderheit Beschlussanfechtung	80
3.	Sonstiges	81
XII.	Sonstiges	81
1.	Entziehung des Wohnungseigentums	81
2.	Zustimmungserfordernis bei der Veräußerung von Wohnungseigentum	81
3.	Schlusswort	82

Veranstaltungsskript

Vorwort

Das vorliegende Skriptum zum Grundkurs WEG soll dem Hörer die Möglichkeit geben, Informationen aus der Veranstaltung Grundkurs WEG nachzulesen und gegebenenfalls vertiefen zu können.

Dieses Skriptum soll eine Arbeitshilfe bilden.

Es soll durch vertiefende Hinweise die Möglichkeit geben, einzelne Probleme intensiver nachzuarbeiten.

Dem Leser soll vor allem die Möglichkeit gegeben werden, zu entscheiden, ob und wie er ein Problem in der täglichen Verwalterarbeit selbst lösen kann oder wann es sinnvoll ist, externe Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Wie der Vortrag, richtet sich das Skript daher maßgeblich an Mitarbeiter von Hausverwaltungen, die in der täglichen Arbeit mit der Verwaltung von Wohnungseigentum befasst sind.

Der Verwalter soll in die juristischen Aspekte seiner Tätigkeit eingeführt werden und befähigt werden, die sich ihm täglich stellenden Probleme zumindest im Ansatz erfolgreich selbst zu lösen.

A. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):

Die Wohnungseigentümergeinschaft (kurz „WEG“) ist die Gemeinschaft der Eigentümer von Wohnungen, die in einem Haus liegen, das nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in sog. Eigentumswohnungen aufgeteilt ist.

Die inhaltliche Bestimmung dieses Begriffs, damit auch die Ausgestaltung und die Definition der Rechte und Pflichten der Mitglieder dieser Gemeinschaft beruht auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen, die durch Literatur und Richterrecht ihre Ausprägung gefunden haben.

I. Rechtsquellen:

Um zu verstehen, wie die Wohnungseigentümergeinschaft strukturiert ist, welchem Statut sie unterworfen ist und wie die Rechte und Pflichten ihrer Mitglieder definiert sind, ist es erforderlich, sich zunächst einmal mit den Rechtsquellen vertraut zu machen:

Die wichtigste Quelle, aus der man Informationen über die Wohnungseigentümergeinschaft entnehmen kann, ist das Wohnungseigentumsgesetz, das ebenfalls mit „WEG“ abgekürzt wird.

Das Wohnungseigentumsgesetz bietet Definitionen zu einigen Begriffen, die im Recht der Wohnungseigentümergeinschaft relevant sind. Es enthält aber auch Verhaltensvorschriften und definiert Aufgaben, wie auch Rechte und Pflichten der Eigentümer aber auch der Organe der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Basis des heutigen Wohnungseigentumsgesetzes ist die **WEG-Novelle von 2007**.

Die WEG-Novelle von 2007, die am 01.07.2007 in Kraft getreten ist, geht im Wesentlichen auf zwei besonders wichtige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zurück.

Bei der ersten Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die hier relevant geworden ist, handelt es sich um ein Urteil zur Frage der Kompetenz der Wohnungseigentümer. Es ist

die Entscheidung vom 20.09.2000, Az.: V ZB 58/99, in der der Bundesgerichtshof umfassend die Fragen der Kompetenz der Wohnungseigentümer geklärt hat.

Eine zweite wesentliche Entscheidung ist die Entscheidung vom 02.06.2005, Az.: V ZB 32/05. Hier hat der Bundesgerichtshof Stellung zur Frage der Teilselbstständigkeit der Gemeinschaft genommen und damit – in Abkehr von der zuvor herrschenden Meinung – entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilselbstständig ist und damit eigenständiger Träger von Rechten und Pflichten sein kann.

Beide Entscheidungen sind in den Anhang des Skriptums aufgenommen worden.

Der Gesetzgeber hat mit seiner WEG-Novelle den wesentlichen Inhalten dieser beiden Entscheidungen Rechnung getragen.

Zum einen enthält der Verband im neuen § 10 des WEG eine eigene Rechtsstruktur, die sog. Teilrechtsfähigkeit.

Zum anderen wird die Beschlusskompetenz neu geregelt. Die Aufgaben der jeweiligen Eigentümer, der Verwaltung und auch des Verwaltungsbeirates werden im Gesetz ebenfalls genau definiert.

Weiterhin wird eine sog. Beschlussammlung neu eingeführt.

Eine wesentliche Änderung liegt auch darin begründet, dass das gerichtliche Verfahren im Rahmen von Wohnungseigentumsrechtsstreitigkeiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit entzogen wird und in die (normale) Zivilprozessordnung überführt wurde.

Weitere wesentliche Rechtsquellen des Wohnungseigentumsrechts befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und in der Grundbuchordnung (GBO).

Das Gesetz gewährt den Wohnungseigentümern aber in vielen Bereichen die Möglichkeit, abweichend von den gesetzlichen Regelungen eigene Ausgestaltungen oder

ergänzende Regelungen zu treffen, so dass auch diese zu den Rechtsquellen der Wohnungseigentümergeinschaft gerechnet werden müssen.

Der Gesetzgeber hat nämlich etliche der im Wohnungseigentumsgesetz aufgeführten Regelungen *dispositiv* gestaltet, das heißt den Anwendern die Möglichkeit gegeben, Regelungen zu treffen, die von den gesetzlichen Vorgaben abweichen oder dies ausgestalten.

Die erste und wesentlichste Möglichkeit, die hier zu nennen ist, ist die Möglichkeit des teilenden Eigentümers, der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft ein bestimmtes Statut zu geben.

Dieses Statut nennt man **Teilungserklärung**.

Die Teilungserklärung beinhaltet eine Sammlung von Definitionen, Regelungen und Ausprägungen, die das Zusammenleben, die Rechte und Pflichten der zukünftigen Eigentümergeinschaft usw. regeln sollen.

Die Teilungserklärung wird bei Teilung des Grundstücks in Eigentumswohnungen, das heißt mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, ins Grundbuch eingetragen und definiert damit das Wohnungseigentum.

Eine Änderung der Teilungserklärung ist grundsätzlich nur durch eine sog. Vereinbarung möglich. Vereinbarungen sind nur einstimmig und allstimmig möglich. Das heißt, dass sämtliche Wohnungseigentümer einer Vereinbarung zustimmen müssen.

Ausnahmen können sich in der Regel nur aus dem Gesetz ergeben, wonach bestimmte in der Teilungserklärung oder in nachfolgend gefassten Vereinbarungen getroffene Regelungen mit gesetzlich definierten Mehrheiten geändert werden können.

Die letzte Rechtsquelle, auf die hier hingewiesen werden soll, ist der sog. Beschluss.

Die Wohnungseigentümergeinschaft äußert ihren Willen zur Regelung eigener Angelegenheiten in der Regel durch einen Beschluss, der mit einer bestimmten (in den o. g. Rechtsquellen definierten) Mehrheit gefasst werden muss.

Beschlüsse werden in die Beschlussammlung aufgenommen, so dass auch hier die Möglichkeit besteht, sich durch Einblicknahme ein Bild von den zugrunde liegenden Regelungen zu verschaffen.

Schließlich gehören zu den Rechtsquellen, die die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander definieren, auch Urteile der zuständigen Gerichte, die bei Streitfragen über Umfang und Inhalt von Rechten und Pflichten entschieden haben.

II. Definitionen und Begriffsbestimmungen:

Um zu erkennen, was mit den o. g. Rechtsquellen geregelt werden soll, ist es erforderlich, sich mit dem Inhalt und dem Wesen einzelner Begriffe auseinanderzusetzen und die jeweiligen Definitionen zu verstehen.

1. Das Wohnungseigentum:

Der wesentlichste Begriff, der im Wohnungseigentumsgesetz geregelt ist, ist der Begriff des **Wohnungseigentums**.

Dazu findet sich eine sog. Legaldefinition in § 1 Abs. 2 WEG. Dort heißt es: „Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.“ (vergleiche § 1 Abs. 2 WEG).

Wohnungseigentum bezieht sich damit auf solche Teile von Häusern, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Sofern Teile von Gebäuden nicht zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, sondern etwa einer betrieblichen Nutzung zugeführt werden sollen, spricht man von „**Teileigen-**

tum“. Das Gesetz definiert Teileigentum als Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (vgl. § 1 Abs. 3 WEG).

Das Gesetz regelt dann weiter, dass das gemeinschaftliche Eigentum (auch kurz Gemeinschaftseigentum) im Sinne des Gesetzes das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sind, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (vergleiche § 1 Abs. 5 WEG).

Damit gibt § 1 die wesentlichen Definitionen zur Bestimmung des Begriffs des Wohnungseigentums- bzw. des Teileigentums vor.

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum.

Es kann daher nach den insbesondere im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen Regelungen über die Veräußerung von Immobiliareigentum veräußert und belastet werden.

Dazu gibt es besondere öffentliche Verzeichnisse, in denen die Lage, der Umfang und die privatrechtlichen Zuordnungen zu einer Wohnung definiert sind, nämlich die sog. Wohnungsgrundbücher.

Diese werden beim Grundbuchamt, das heißt also beim zuständigen Amtsgericht, geführt.

Begründet wird das Wohnungseigentum gemäß § 2 WEG durch die Einräumung von Sondereigentum im Sinne von § 3 WEG oder durch die Teilung eines Grundstücks (§ 8 WEG).

Das Gesetz regelt weiter, dass Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden kann, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an bestimmten abgeschlossenen Räumen auf einem Grundstück eingeräumt wird. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn diese Räume (Wohnungen oder Teileigentum) in sich abgeschlossen

sind. Erforderlich ist damit die Einholung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung, nämlich der sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Zur Einräumung oder zur Aufhebung des Sondereigentums gibt es bestimmte Formvorschriften, die den üblichen Formvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Übertragung von Grundeigentum nachgebildet wurden. Die Regelungen finden sich in § 4 WEG, wonach zur Einräumung und Aufhebung des Sondereigentums die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist. Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form.

Wegen der Form wird im Übrigen auf § 311 b Abs. 1 BGB verwiesen (vgl. § 4 WEG).

Wesentlich ist dann die Regelung vom Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums.

Grundsätzlich ist alles, was nur der ausschließlichen Sachherrschaft eines Eigentümers unterworfen ist und verändert werden kann, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum selbst beeinträchtigt oder verändert wird, Sondereigentum.

Im Gesetz heißt es dazu wörtlich: „Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum ... beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“ (vgl. § 5 Abs. 1 WEG).

Bildlich gesprochen heißt das, dass Sondereigentum alles ist, was der ausschließlichen Sachherrschaft eines Eigentümers unterworfen ist und verändert werden kann, ohne dass man es von außen sieht.

Beispiele hierfür sind die Tapete in der Wohnung, Innentüren, Sanitärporzellan wie etwa die Badewanne oder die Toilette, aber auch die Spüle in der Küche usw.

Gemeinschaftseigentum dagegen ist alles, was für den Bestand oder die Sicherheit eines Gebäudes erforderlich ist. Weiterhin gehören dazu Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (vgl. § 5 Abs. 2 WEG).

Einfach definiert ist Gemeinschaftseigentum alles, was nicht hinweggedacht werden kann, ohne dass der Begriff der Immobilie nicht mehr zuträfe (also im Wesentlichen alles, was zur Errichtung des Gebäudes erforderlich ist!).

Beispiele hierfür sind die tragenden Wände eines Gebäudes, die Außenfassade, die Fenster oder das Dach.

Die einzelnen Regelungen finden sich im Gesetz in den oben zitierten Paragraphen und sind oftmals in der Teilungserklärung näher definiert.

Eine gute Teilungserklärung bietet einen Kanon, der eine genaue Zuordnung einzelner Gegenstände zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum beinhaltet.

Leider findet man oftmals auch Teilungserklärungen, die sich auf eine Wiederholung des Gesetzeswortlautes beschränken oder keine separate Definition aufnehmen.

Dann sind Probleme zu sog. „Übergangsstellen“ vorprogrammiert.

Am Beispiel einer Wasserleitung wird deutlich, welche Probleme es hier geben kann:

Grundsätzlich stehen Wasserleitungen im Gemeinschaftseigentum. Die Zuleitungen zu den einzelnen Abnahmestellen (also z. B. die Leitung zum Wasserhahn) jedoch steht im Sondereigentum.

Es stellt sich damit in der Regel die Frage, wie weit das gemeinschaftliche Eigentum geht.

Zu derartigen Problemfällen gibt es eine Unzahl von gerichtlichen Entscheidungen. Zum Teil wird – auf das Beispiel bezogen – vertreten, dass das Gemeinschaftseigentum nur die Steigleitungen betrifft und das Sondereigentum bereits an der Kupplung ansetzt, die den Zufluss von der Steigleitung zum Waschbecken ermöglicht. Zum Teil wird angenommen, dass das Gemeinschaftseigentum an einem etwa angebrachten Zähler endet. Zum Teil wird angenommen, dass das Gemeinschaftseigentum bis hin zum Wasserhahn reicht.

Ein weiterer Beispielfall der Lack auf den Außentüren (gehört die Außentür nach fast einhelliger Auffassung zum Gemeinschaftseigentum, so gibt es jedoch etliche Urteile, die davon ausgehen, dass zumindest die Instandhaltungspflicht (Aufbringen von Lack o. ä.) den Sondereigentümer trifft).

Gleiches gilt auch zu den Fensterrahmen.

Für den teilenden Eigentümer empfiehlt es sich daher, entsprechende Regelungen vorzugeben, damit hinterher Streit vermieden werden kann.

Im Ergebnis gilt, dass Sondereigentum unselbständig ist, weil es ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden kann. Rechte an den Miteigentumsanteilen erstrecken sich daher auch auf das zu ihnen gehörende Sondereigentum (vergleiche § 6 WEG).

2. Sondernutzungsrechte:

Weiterhin ist es der Gemeinschaft auch möglich, in ihrem gemeinschaftlichen Eigentum stehende Teile des Grundstücks zur ausschließlichen Nutzung an einen Miteigentümer zu übertragen. In einem solchen Fall spricht man von der Einräumung sog. Sondernutzungsrechte.

Sondernutzungsrechte betreffen z. B. oftmals die Nutzung bestimmter Teile des Außenbereichs (Gartenteile), aber auch die Zuweisung bestimmter Bereiche zur ausschließlichen Nutzung wie etwa einzelne im Gemeinschaftseigentum verbliebene Teile des Kellers oder eines Parkplatzes.

Bei den Sondernutzungsrechten verbleibt das Eigentum bei der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft ermöglicht jedoch einem Miteigentümer die ausschließliche Nutzung mit der Folge, dass andere Eigentümer keinerlei Besitzrechte (Besitz ist die tatsächliche Ausübung der Sachherrschaft!) an dem jeweiligen Grundstücksteil mehr haben.

III. Das Wesen der Wohnungseigentümergeinschaft:

Das Wesen der Wohnungseigentümergeinschaft ist in den § 10 ff. WEG definiert.

1. Der Wohnungseigentümer:

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist danach die Gemeinschaft der Inhaber der Rechte und Pflichten am Sondereigentum und gemeinschaftlichen Eigentum eines als Wohnungseigentümergeinschaft organisierten Gebäudes.

§ 10 Abs. 1 WEG definiert den Wohnungseigentümer als: „Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.“(vergleiche § 10 Abs. 1 WEG).

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und – soweit das Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält – nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft (vergleiche oben).

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich damit nach dem Wohnungseigentumsgesetz, allerdings nur, sofern nichts anderes vereinbart oder sonst bestimmt ist.

Als sonstige Bestimmungen kommen die oben bereits zitierten Rechtsquellen in Betracht, nämlich z. B. die Teilungserklärung, die als Bestandteil des Sondereigentums ins Grundbuch eingetragen wird. In Betracht kommen aber auch Vereinbarungen untereinander, z. B. zu Gebrauchsregelungen im Sinne von § 15 WEG. Vereinbarungen müssen einstimmig und allstimmig getroffen werden.

Weiterhin wird das Verhältnis bestimmt durch Beschlüsse gemäß § 23 WEG und gerichtliche Entscheidungen im Sinne von § 43 WEG.

Auf den Hintergrund der Rechtsquellen wurde oben bereits verwiesen.

Grundsätzlich bestimmen sich die Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 13 WEG:

Danach kann jeder Wohnungseigentümer mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, soweit das Gesetz oder Rechte Dritter nicht entgegenstehen.

Er kann das Wohnungseigentum insbesondere selbst bewohnen, es vermieten, verpachten oder auch in sonstiger Weise nutzen.

Jedenfalls kann er Dritte von Einwirkungen ausschließen (vgl. § 13 Abs. 1 WEG).

Der Wohnungseigentümer ist aber auch zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.

Seine Rechte definieren sich nach den §§ 14, 15 WEG. Auch an den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums steht ihm ein Anteil zu.

Die Regelungen sind in § 13 WEG enthalten und werden hinsichtlich Gebrauchsregelungen und Nutzungen durch die §§ 15, 16 WEG ergänzt.

Dem Wohnungseigentümer steht danach ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu.

Den Rechten des Wohnungseigentümers stehen aber auch Pflichten gegenüber.

Die Regelungen zu den Pflichten finden sich in § 14 WEG.

Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile grundsätzlich instand zu halten. Er darf von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in einer Weise Gebrauch machen, dass Dritten gegenüber daraus kein Nachteil erwächst.

Es ist auch verpflichtet, die schonende Nutzung gegenüber Dritten, die in seiner Sphäre stehen, durchzusetzen.

Dies gilt auch gegenüber Mietern.

Er ist weiterhin verpflichtet, Einwirkungen auf sein Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder auch dritte Wohnungseigentümer zu dulden, sofern sie auf zulässigem Gebrauch beruhen.

So hat der Wohnungseigentümer es z. B. hinzunehmen, wenn im Rahmen von Sanierungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum (z. B. beim Streichen der Außenfassade) die Fenster seiner Wohnung kurzzeitig verhängt werden.

Der Wohnungseigentümer ist weiterhin verpflichtet, solche Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind (z. B. bei einem Wasserrohrbruch Handwerkern zu ermöglichen, aus seiner Eigentumswohnung heraus die Leitung zu reparieren).

Zu den wesentlichen Pflichten des Wohnungseigentümers gehört es auch, die entsprechenden Lasten und Kosten zu tragen und sich im Rahmen seiner Verpflichtungen an solchen Maßnahmen zu beteiligen, deren Durchführung die Gemeinschaft für erforderlich hält (z. B. Kehrwoche).

2. Die Wohnungseigentümergeinschaft:

a.: Definition

Durch die Neuregelungen im Rahmen WEG-Reform im Jahre 2007 ist das Wesen der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich neu definiert worden.

Bis zu der eingangs zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2005 galt die Gemeinschaft als nicht rechtsfähig.

Die Neuregelung des § 10 WEG hat jedoch die sog. **Teilrechtsfähigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich definiert.

In § 10 Abs. 6 WEG ist geregelt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und den Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründet und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten und übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus (vergleiche § 10 Abs. 6 WEG).

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist selbst Inhaberin von Rechten und Pflichten. Sie kann im Rahmen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs selbst Verträge abschließen. Sie kann Ansprüche geltend machen und gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und auch gegenüber den Eigentümern selbst Rechte erwerben und auch Pflichten begründen.

Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte (selbst) aus. Sie erfüllt auch die gemeinschaftsbezogenen Pflichten. Sie kann in diesem Zusammenhang klagen und verklagt werden.

Sie kann auch Rechte, die grundsätzlich den einzelnen Eigentümern zustehen, an sich ziehen.

Damit kann sie den einzelnen Eigentümern sogar Rechte, die diesen grundsätzlich selbst zustehen, entziehen (z. B. die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum gegenüber einem Bauträger).

Um die Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft zu verdeutlichen, sollen nachfolgend einige Beispiele gebracht werden:

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann Inhaberin von Bankguthaben sein (z. B. des Kontos, auf dem die Instandsetzungsrückstellung angesammelt wird).

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaberin von Forderungen, z. B. von Forderungen gegen Miteigentümer wie des Anspruchs auf Zahlung von Hausgeld.

Sie kann Inhaberin von Mängelrechten werden.

Sie kann z. B. Verträge mit Handwerkern schließen. Sie kann die Rechte aus den Verträgen selbst geltend machen. Sie kann in diesem Rahmen auch z. B. Gewährleistungsrechte aus Werkverträgen gegenüber Handwerkern geltend machen.

Sie kann auch Rechte gegenüber dem Veräußerer, in der Regel einem Bauträger, geltend machen. Sie kann dazu – wie oben dargestellt – Gewährleistungsansprüche, die sich grundsätzlich aus den Kaufverträgen der einzelnen Eigentümer gegenüber dem veräußernden Bauträger ergeben, an sich ziehen und über die Art und Weise der Mängelgewährleistung beschließen.

Zu den wesentlichen Verträgen, die die Gemeinschaft im eigenen Namen schließen kann, gehört auch der Vertrag mit dem Verwalter, der durch die Gemeinschaft beauftragt wird, die Verwaltung des Eigentums für die Gemeinschaft auszuführen.

Die Gemeinschaft wird gemäß § 10 Abs. 7 WEG auch Inhaberin des gesamten Verwaltungsvermögens. Dieses besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten.

Zu diesem Verwaltungsvermögen gehören auch Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder.

Dies geht so weit, dass die Wohnungseigentümergeinschaft sogar selbst Immobiliareigentum, z. B. eine Eigentumswohnung in der WEG erwerben kann (vgl. z. B. Beschluss des OLG Celle vom 26.02.2008, Az.: 4 W 213/07, und Beschluss des OLG Hamm vom 20.10.2009, Az.: 15 WX 81/09).

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ins Grundbuch eingetragen werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist unauflöslich. Kein Eigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt selbst für eine Aufhebung aus wichtigem Grund.

Damit gilt: Anders als eine Ehe, die geschieden werden kann, kann eine Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nie aufgelöst werden.

b. Exkurs:

Oftmals wird die Frage gestellt, wann die Wohnungseigentümergeinschaft ins Leben tritt.

Wie wir oben gesehen hatten, kann die Gemeinschaft entweder durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder aber durch die Teilung eines Grundstücks durch den Eigentümer erfolgen.

Voraussetzung für die Existenz einer Gemeinschaft ist aber, dass mindestens zwei Eigentümer in das neu gebildete Wohnungseigentumsgrundbuch eingetragen sind.

Es stellt sich an dieser Stelle die Frage, welchen Status eine Gemeinschaft inne hat, bevor der zweite Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist.

Die gesetzlichen Bestimmungen gehen nämlich davon aus, dass es Wohnungsgrundbücher gibt. Weiterhin müssen mindestens zwei Gemeinschaftler als Eigentümer eingetragen sein.

Zuvor handelt es sich nach der allgemeinen Auffassung um eine sog. Gemeinschaft im Sinne der §§ 741, 1008 ff. BGB. Gegebenenfalls wird auch das Recht der Gesellschaft bürgerlichen Rechts angewandt.

Vom Zeitpunkt der Teilung bis zur Eintragung des zweiten Eigentümers an, spricht man vom Problem der sog. **werdenden Eigentümergemeinschaft** (bzw. der faktischen Wohnungseigentümergeinschaft).

Eine werdende Gemeinschaft liegt vor, wenn die Beteiligten sich selbst als Wohnungseigentümergeinschaft betrachten und sich an die einschlägigen Regelungen halten.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen der Gründung nach § 3 WEG durch Vertrag und der Teilungserklärung nach § 8 WEG.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 3 WEG, das heißt also des Abschlusses einer entsprechenden Vereinbarung, tritt die sog. werdende Wohnungseigentümergeinschaft in dem Augenblick ins Leben, in dem die notariellen Verträge verbindlich abgeschlossen sind und darin zugleich alle grundbuchmäßigen Erklärungen usw. beurkundet sind.

Ab dem Zeitpunkt, in dem die Wohnungseigentümergeinschaft als sog. werdende Wohnungseigentümergeinschaft ins Leben tritt, ist sie den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes unterworfen.

Schwieriger ist die Frage dann, wenn ein Grundstück mit Gebäude nach § 8 WEG geteilt werden soll und die Wohnungen an Dritterwerber veräußert werden sollen.

Hier verlangt der Bundesgerichtshof für den Eintritt in das Stadium der sog. „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“, dass eine rechtlich gesicherte Position besteht.

Voraussetzung ist damit, dass der jeweilige Erwerber durch eine Auflassungsvormerkung, die ins Grundbuch eingetragen ist, gesichert sein muss.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist jedenfalls rechtlich in Vollzug gesetzt, wenn mindestens zwei Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

Der erwerbende Wohnungseigentümer, also der sog. werdende Wohnungseigentümer, tritt als Wohnungseigentümer in die Rechte und Pflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein, wenn er eine rechtlich gesicherte Position erworben, also sein Eigentumserwerb durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist. Darüber hinaus muss er auch bereits Besitz an der Wohnung erlangt haben, das heißt also die tatsächliche Sachherrschaft über die Wohnung ausüben.

In dem Augenblick, in dem er als werdender Eigentümer diese rechtlich gesicherte Position erlangt hat, ist er den Regelungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterworfen, haftet insbesondere auch für die Erfüllung der Pflichten des Eigentümers wie z. B. die Zahlung von Hausgeld.

Der Veräußerer, also sein Rechtsvorgänger haftet so lange weiter, bis er im Grundbuch gelöscht ist.

Sowohl bei der werdenden Eigentümergemeinschaft, als auch in Bezug auf den sog. werdenden Eigentümer finden die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die anderen Vorschriften, die das Zusammenleben der Wohnungseigentümer definieren, analoge Anwendung. Das heißt, die Vorschriften gelten entsprechend.

Im Außenverhältnis entsteht die rechtsfähige Gemeinschaft im Sinne des § 10 Abs. 6 WEG erst mit dem Eigentumserwerb durch mindestens zwei Erwerber, also mit der Eintragung ins Grundbuch.

Dies hat Auswirkungen insbesondere für eine Haftung gegenüber Gläubigern. Für vor Eintragung als Wohnungseigentümer entstandene Verbindlichkeiten haften die Mitglieder der werdenden Gemeinschaft nämlich gesamtschuldnerisch wie im normalen Gesellschaftsrecht.

Erst ab Erlangung des Status als echter Eigentümer ist eine Privilegierung nach den einschlägigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes gegeben.

3. Nutzungen, Lasten und Kosten:

Die Regelung der Nutzungen, Lasten und Kosten findet sich in § 16 WEG.

Grundsätzlich ist es so, dass jeder Eigentümer neben seinem Sondereigentum auch das gemeinschaftliche Eigentum entsprechend seinem Anteil nutzen kann. Dies bestimmt sich in der Regel nach Miteigentumsanteilen („MEA“).

Diese Regelung umfasst z. B. die Nutzung des der Gemeinschaft gehörenden Treppenhauses, um zu seiner im Sondereigentum stehenden Eigentumswohnung zu gelangen.

Die gesetzliche Regelung dazu findet sich in § 16 Abs. 1 WEG.

Im Gegenzug ist der Eigentümer zur Tragung von Lasten und Kosten der Instandhaltung, der Instandsetzung und der sonstigen Verwaltung anteilig verpflichtet.

Auch hier bestimmt sich der Umfang grundsätzlich nach seinen Miteigentumsanteilen.

Allerdings sieht das Gesetz hier eine Öffnungsklausel in § 16 Abs. 3 WEG vor, wonach die Wohnungseigentümer durch einfache Stimmenmehrheit eine Abweichung von der vorgenannten Regelung beschließen können. Bei Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB (eine mietrechtliche Regelung!), die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, sowie bei Kosten der Verwaltung, kann nämlich beschlossen werden, dass diese nach Verbrauch oder nach Verursachung erfasst werden und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden. Voraussetzung ist, dass diese Verteilung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Was ordnungsgemäße Verwaltung ist, wurde durch etliche Urteile der zuständigen Gerichte definiert.

Bei bestimmten Fällen kann die Wohnungseigentümergeinschaft sogar mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit eine von der Teilungserklärung abweichende Regelung

beschließen: Im Einzelfall können nämlich Kosten für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder Kosten von baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne von § 22 Abs. 1 und 2 WEG grundsätzlich anders verteilt werden, wenn der abweichende Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung Rechnung trägt. Der Beschluss zu dieser Änderung der Kostenverteilung bedarf einer Mehrheit von **3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer** im Sinne von § 25 Abs. 2 WEG und **mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile**.

Diese Befugnisse können auch durch eine Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden.

Das Gesetz gibt den Wohnungseigentümern hier die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung bestimmter Maßnahmen und der dafür anfallenden Kosten in Abweichung von den gesetzlichen Grundsätzen oder von den Grundsätzen, die in der Teilungserklärung vereinbart worden sind.

Hintergrund ist, dass die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte gezeigt haben, dass wesentliche Maßnahmen zur Instandhaltung- und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums oftmals daran scheiterten, dass die gesetzlich bzw. durch die Teilungserklärung vorgegebenen Quoren nicht erreicht wurden, insbesondere keine Einstimmigkeit erzielt werden konnte. Damit hatte es ein Eigentümer in der Hand, dringend erforderliche Maßnahmen zu unterbinden.

IV. Die Verwaltung der Gemeinschaft:

Um die Existenz einer Wohnungseigentümergeinschaft zu garantieren, ist die ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft, das heißt insbesondere des gemeinschaftlichen Eigentums, erforderlich.

Das Gesetz regelt Umfang und Inhalt der Verwaltung in einem eigenen Abschnitt, nämlich in den §§ 20 ff. WEG.

Grundsätzlich gilt, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern (selbst!) obliegt.

Sie können dazu einen Verwalter bestellen (vergleiche § 20 Abs. 1 WEG).

Darüber hinaus sollte ein Verwaltungsbeirat konstituiert werden, der den Verwalter bei der Durchführung der Verwaltung unterstützt (vergleiche § 29 WEG).

1. Verwaltung durch die Eigentümer selbst:

Grundsätzlich steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

Das heißt, dass die Eigentümer selbst die Verwaltung des Objekts durchführen und die entsprechenden Maßnahmen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören, ausführen.

Das Gesetz sieht aber vor, dass davon abgewichen werden kann, was im Regelfall auch geschieht.

Grundsätzlich soll die Verwaltung nämlich durch einen professionellen Hausverwalter ausgeführt werden.

Die Regelungen dazu finden sich zum Teil im Gesetz, im Übrigen aber in der Teilungserklärung oder in besonderen Vereinbarungen (vergleiche § 21 Abs. 1 WEG). Sofern nichts anderes bestimmt ist, können Verwaltungsmaßnahmen auch durch einfachen Mehrheitsbeschluss geregelt werden (vergleiche § 21 Abs. 3 WEG).

Es gehört zu den Rechten des einzelnen Sondereigentümers, dass er Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung des Objekts hat.

Dazu gehört unter Umständen auch die Bestellung eines professionellen Verwalters (vergleiche § 20 Abs. 2 WEG i. V. m. § 21 Abs. 4 WEG).

Das Gesetz regelt ausdrücklich, dass die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann.

Es gibt immer wieder umfangreiche Rechtsstreitigkeiten zur Frage der Bestellung eines Verwalters, gegebenenfalls auch zur Bestellung eines sog. Notverwalters.

So hat der Bundesgerichtshof zuletzt im Jahre 2011 beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer die Abberufung eines untauglichen Verwalters und die Bestellung eines tauglichen Verwalters verlangen kann. Zwar kann ein Notverwalter nicht mehr von Amtswegen (also durch das Gericht) bestellt werden. Wohl aber kann eine einstweilige Regelung weiterhin beantragt und unter den Voraussetzungen des § 940 ZPO angeordnet werden (vergleiche BGH, Urteil vom 10.06.2011, Az.: V ZR 146/10).

Damit sollen die Existenz und der Fortbestand der Wohnungseigentümergeinschaft gesichert werden.

Allgemein gesprochen gehört zum Inhalt der ordnungsgemäßen Verwaltung, wie in § 21 Abs. 5 WEG geregelt, die Aufstellung einer Hausordnung, die Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilie, die ordnungsgemäße Versicherung der Immobilie, die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung, die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und die Duldung von Funk- und Energieversorgungsmaßnahmen.

Besondere Maßnahmen, wie etwa bauliche Veränderungen, Modernisierungen und weitere Maßnahmen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen (vergleiche § 22 WEG) beschlossen werden.

Grundsätzlich setzt ein entsprechender Beschluss die Zustimmung eines jeden Wohnungseigentümers voraus, dessen Rechte durch die Maßnahme besonders beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung ist jedoch nicht erforderlich, wenn seine Rechte nicht beeinträchtigt werden.

Das heißt, dass die Gemeinschaft dann durch mehrheitlichen Beschluss besondere Maßnahmen regeln kann, die nicht zwingend von der Zustimmung eines jeden Eigentümers abhängig sind.

Das Gesetz regelt weiter, dass insbesondere solche Maßnahmen, die z. B. die Modernisierung im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB (wiederum eine mietrechtliche Regelung!) darstellt, mit einer qualifizierten Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Eigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden können. Hier ist wiederum eine doppelt qualifizierte Mehrheit vorgesehen, mit der bestimmte Maßnahmen durchgesetzt werden können.

2. Die Wohnungseigentümerversammlung:

a. Gegenstand:

Die Willensäußerungen der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen in der Regel in der Versammlung der einzelnen Wohnungseigentümer, in der sog. Wohnungseigentümerversammlung.

Angelegenheiten, über die die Gemeinschaft durch Beschluss entscheidet, werden nämlich im Rahmen einer sog. Wohnungseigentümerversammlung beschlossen.

Voraussetzungen für die Gültigkeit der dort gefassten Beschlüsse ist allgemein gesprochen die Beschlusskompetenz, eine ordnungsgemäße Einberufung, das heißt der Gegenstand der Beschlussfassung ist bei der Einberufung zu bezeichnen. Die Einberufung hat in Textform zu erfolgen. Die Ladungsfrist, die in der Regel zwei Wochen nicht unterschreiten sollte, ist zu beachten. Es darf kein Verstoß gegen Rechtsvorschriften vorliegen, auf deren Einhaltung nicht wirksam verzichtet werden kann, da ein entsprechender Beschluss ansonsten nichtig wird.

Im Übrigen erlangt ein Beschluss dann Gültigkeit, wenn er nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen angefochten und durch ein Gericht für ungültig erklärt wird.

b. Einberufung:

Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung soll in der Regel durch den Verwalter erfolgen, nämlich so, wie dies in der Teilungserklärung oder in einer Verein-

barung festgelegt ist. Das Gesetz sieht vor, dass die Versammlung ansonsten anzuberufen ist, wenn mindestens 1/4 der Miteigentümer dies verlangen.

Die Versammlung soll mindestens einmal im Jahr stattfinden.

Sofern kein Verwalter bestellt ist oder der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen, kann die Einberufung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats erfolgen.

Die Einberufung hat in Textform zu erfolgen.

Bei der Einladung sind die wesentlichen Punkte, über die in der Versammlung gesprochen und abgestimmt werden soll, mitzuteilen.

In der Regel geschieht dies durch die Angabe sog. Tagesordnungspunkte („TOP“).

Der Tagesordnungspunkt soll grundsätzlich eine Einführung zur Diskussion darstellen und dann einen Entscheidungsvorschlag liefern, über den mit „Ja“, „Nein“ oder „Enthaltung“ abgestimmt werden kann.

Die Einladung soll unter Beachtung der Ladungsfrist (gemäß § 24 Abs. 4 WEG grundsätzlich zwei Wochen) erfolgen.

c. Leitung der Versammlung durch den Verwalter:

Die Wohnungseigentümerversammlung wird durch den Verwalter geleitet.

Der Verwalter übt grundsätzlich, das heißt sofern die Gemeinschaft nichts anderes beschließt, den Vorsitz in der Versammlung aus.

d. Protokoll:

Über das Ergebnis der Diskussion ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Niederschrift muss der Versammlungsleiter anfertigen, der sich dabei aber der Hilfe eines Dritten

bedienen kann (z. B. eines Mitarbeiters der Hausverwaltung oder eines Miteigentümers). Das Versammlungsprotokoll soll im Anschluss durch den Versammlungsleiter, einen Wohnungseigentümer und – sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats unterzeichnet werden.

e. Beschlusssammlung:

Gemäß § 23 Abs. 7 WEG hat der Verwalter oder (z. B. wenn kein Verwalter bestellt ist) der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats die Protokolle der Niederschriften zu sammeln und in eine sog. Beschlusssammlung aufzunehmen.

Die Beschlusssammlung dient den Eigentümern, aber auch etwaigen Erwerbern, als Erkenntnisgrundlage dafür, welche Entscheidungen zu Rechten, Pflichten und Regelungen die Gemeinschaft in den letzten Jahren getroffen hat. Man kann daraus auch entnehmen, inwieweit es sich um eine „einvernehmliche“ Gemeinschaft handelt oder inwieweit Streitigkeiten vorprogrammiert sind.

3. Der Beschluss:

Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Ausdruck der Willensbildung der Gemeinschaft.

Durch den Beschluss erklärt die Gemeinschaft, wie sie ihr Verhältnis im Inneren regeln will und wie sie Probleme lösen möchte.

Der Beschluss erfolgt grundsätzlich mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern nicht die Teilungserklärung oder das Gesetz ein anderes Quorum vorgeben.

Fälle für ein anderes Quorum hatten wir oben bereits dargestellt.

In der Versammlung hat jeder Eigentümer grundsätzlich eine Stimme. Es kann aber sein, dass hier eine andere Regelung vorgegeben ist, z. B. Stimmenverteilung nach Köpfen, Miteigentumsanteilen usw.

Die Einzelheiten sind in der Regel in der Teilungserklärung definiert.

Gegebenenfalls kann der Eigentümer aber auch von seinem Stimmrecht ausgeschlossen sein. Dies gilt insbesondere bei solchen Beschlüssen, die ihn im negativen Sinne betreffen (z. B. bei der Entziehung des Eigentums gemäß § 18 WEG).

Die Versammlung ist grundsätzlich dann beschlussfähig, wenn die erschienen Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile inne haben. Wenn dies nicht der Fall ist, kann entsprechend den einschlägigen Regelungen des § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit gleichem Gegenstand einberufen werden. Diese Versammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der anwesenden vertretenen Anteile beschlussfähig. Darauf ist dann bei der Einberufung hinzuweisen.

Die Umsetzung der Beschlüsse obliegt dann den insoweit zuständigen Organen. Das wichtigste Organ, das das Gesetz vorsieht, ist der Verwalter, der durch den Verwaltungsbeirat unterstützt wird.

4. Der Verwaltungsbeirat:

Wir hatten dargestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft sich grundsätzlich selbst verwaltet.

Sie kann sich dazu eines Verwalters bedienen.

Daneben gibt es aber noch ein weiteres Organ, das auf jeden Fall besonders beschrieben werden soll:

Es handelt sich dabei um den Verwaltungsbeirat. Der Verwaltungsbeirat ist ein Organ der Gemeinschaft und besteht aus Eigentümern.

a. Bestellung:

Der Verwaltungsbeirat wird durch die Gemeinschaft bestellt. Die Bestellung erfolgt durch Beschluss mit einfacher Mehrheit. Er besteht aus einem Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern.

b. Aufgabe:

Zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirates gehört es, den Verwalter bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu unterstützen.

Insbesondere prüft er die Abrechnung, den Wirtschaftsplan, die Rechnungslegung und etwaige Kostenanschläge jeweils vor Durchführung einer entsprechenden Versammlung. Er gibt dazu eine Stellungnahme ab und empfiehlt den Eigentümern einen bestimmten Beschluss.

Er kann ggf. auch Versammlungen durch den Vorsitzenden bei Bedarf einberufen lassen.

B. Der Verwalter:

I. Allgemeines:

Das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Verwalter.

Allgemein gesprochen ist der Verwalter das vertretungsbefugte Organ der Wohnungseigentümergeinschaft, das sich um die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu kümmern hat.

Dem Verwalter obliegt die Organisation der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere aber die Herbeiführung der Willensbildung und die Umsetzung des in den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft geäußerten Willens.

Der Verwalter wird in der Regel durch einen Mehrheitsbeschluss bestellt und aufgrund des sog. Verwaltervertrages, der zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft abgeschlossen wird, gebunden.

Im Innenverhältnis wird der Verwalter damit gegenüber der Gemeinschaft aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages tätig.

Er vertritt die Gemeinschaft nach außen (Außenverhältnis).

Die wesentlichen Regelungen finden sich in den §§ 26 ff. WEG.

II. Die Verwalterbestellung:

Gemäß § 26 WEG wird über die Bestellung und Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümer beschlossen. Der Beschluss erfolgt mit Stimmenmehrheit.

Verwalter kann ein Wohnungseigentümer oder auch ein Dritter sein.

Dritter in diesem Sinne meint auch eine juristische Person. Oftmals sind Verwalterfirmen GmbHs und werden durch den Geschäftsführer vertreten.

Die Verwalterstellung als solche ist personengebunden.

Wichtig ist, dass Verwalterbestellung und Verwaltervertrag zu unterscheiden sind.

Der Verwaltervertrag ist in der Regel ein Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne von § 675 BGB.

Es handelt sich in der Regel um einen Dienstvertrag, der eine Geschäftsbesorgung zum Gegenstand hat.

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag, der zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen wird, wird der Verwalter verpflichtet, bestimmte Aufgaben für die Gemeinschaft zu übernehmen.

Davon zu unterscheiden ist die Verwalterbestellung.

Die Verwalterbestellung als solche erfolgt – wie dargestellt – durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft. Sie ist ein Akt interner Willensbildung. Möglich ist auch die Bestellung des Verwalters bereits in der Teilungserklärung, die bei neu errichteten Wohnungseigentümergeinschaften z. B. durch einen Bauträger die Regel ist.

Die Bestellung erfolgt aufgrund des Beschlusses durch Zugang einer Bestellungserklärung beim gewählten Verwalter. Angenommen wird die Bestellung durch die sog. Annahmeerklärung gegenüber den Wohnungseigentümern.

Durch den Bestellsungsakt wird die Verwalterstellung konstitutiv begründet. Durch den Bestellsungsakt erlangt der Verwalter seine Stellung mit allen gesetzlichen Rechten und Pflichten, insbesondere auch mit den in den §§ 27 und 28 WEG geregelten Aufgaben.

Eine bedingte Bestellung kann zulässig sein. Eine rückwirkende Bestellung ist dagegen nicht möglich.

Die Bestellung erfolgt durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer, der mit einfacher Mehrheit zu fassen ist. Eine relative Mehrheit reicht dagegen nicht aus.

Die Verwalterbestellung als solche darf grundsätzlich nur für 5 Jahre vorgenommen werden (vergleiche § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung des Wohnungseigentums darf die Verwalterbestellung höchstens für 3 Jahre vorgenommen werden.

Eine wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie kann aber nur aufgrund eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer erfolgen. Der Beschluss darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellung gefasst werden (vergleiche § 26 Abs. 2 WEG).

Durch die Bestellung wird der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet.

Er vertritt mit Wirksamkeit der Bestellung die Wohnungseigentümergeinschaft mit Wirkung für und gegen sie.

Die dem Verwalter nach § 27 Abs. 1 – 3 WEG zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Damit kann in diese Befugnisse erst recht nicht durch einen Beschluss eingegriffen werden.

Nach seiner Bestellung ist der Verwalter berechtigt, von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung von Vollmachts- und Ermächtigungsurkunden zu verlangen, aus denen auch der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

Der Verwalter wird – wie dargestellt – nur durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt. Eine Bestellung z. B. durch den Verwaltungsbeirat oder von der Gemeinschaft besonders beauftragte Miteigentümer kann nicht erfolgen.

Konstitutiv ist nur die Bestellung durch den Beschluss der Eigentümerversammlung.

An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass davon zu unterscheiden der Abschluss des Verwaltervertrages ist, bei dem sich die Gemeinschaft sehr wohl durch besonders bestellte Eigentümer oder durch den Verwaltungsbeirat vertreten lassen kann.

Bei der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung ist der Verwalter grundsätzlich von der Stimmabgabe ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn er als Vertreter bestimmter Eigentümer in der Versammlung auftritt.

Grundsatz ist nämlich, dass ein Interessenkonflikt ausgeschlossen werden soll.

Eine Umgehung dieser Regelung ist nach überwiegender Auffassung auch nicht dadurch zulässig, dass der Verwalter einem Dritten, der von seinen Weisungen abhängig ist (z. B. einem Mitarbeiter) seinerseits die entsprechende Vertretungsbefugnis überträgt.

Etwas anderes gilt nur für den Fall, dass der Verwalter zum Boten wird.

Dann nämlich gibt er keine eigene Willenserklärung ab und hat auch keine eigene Möglichkeit, auf die Willensbildung Einfluss zu nehmen.

Üblicherweise geschieht dies in Eigentümerversammlungen dadurch, dass zur Verwalterbestellung eine schriftliche Erklärung des „vertretenen“ Eigentümers vorliegt, wonach der Verwalter bestellt oder nicht bestellt werden soll.

In einem solchen Fall übermittelt der Verwalter (quasi wie ein Postbote) eine fremde Erklärung, so dass er keinen Einfluss auf die jeweilige Willensbildung hat.

Unter Umständen kann der Verwalter von der Abstimmung über die Bestellung auch komplett ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall wird dann die Versammlungsleitung in der Regel auf einen Verwaltungsbeirat übertragen, der das Protokoll interimswise auch führt.

III. Verwaltervertrag:

Wie dargestellt, ist von der Bestellung zum Verwalter der Abschluss des Verwaltervertrages zu unterscheiden.

Der Verwaltervertrag ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB.

In der Regel handelt es sich dabei um einen Dienstvertrag, der die Erledigung fremder Geschäfte zum Gegenstand hat.

1. Hauptbestandteile des Vertrages (essentialia negotii):

Zu den Hauptbestandteilen des Verwaltervertrages gehört eine Einigung über die Parteien des Verwaltervertrages, die vertragsgegenständliche Leistung und die vertragsgegenständliche Gegenleistung:

a. Parteien des Vertrages:

Die Parteien des Verwaltervertrages sind die Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalter.

Befindet sich die Gemeinschaft noch im Stadium der sog. werdenden Gemeinschaft (siehe oben), kann der Vertrag auch mit der werdenden Gemeinschaft abgeschlossen werden.

Beim Abschluss des Verwaltervertrages lässt sich die Gemeinschaft in der Regel durch die Verwaltungsbeiräte vertreten.

Die Regelung hierzu befindet sich in § 29 WEG.

Die Verwaltungsbeiräte unterstützen den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern.

Der Verwaltungsbeirat kann auch gegenüber dem Verwalter zur Unterzeichnung entsprechender Erklärungen wie Ausfertigung der Vollmacht oder Unterzeichnung des Verwaltervertrages ermächtigt werden.

b. Leistung:

Der Gegenstand des Verwaltervertrages ist die Besorgung fremder Geschäfte. Der Verwalter hat für eine ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen.

Seine Aufgaben und Befugnisse werden durch den Verwaltervertrag, aber auch durch die gesetzlichen Regelungen der §§ 27 und 28 WEG definiert.

c. Gegenleistung:

Weiterer Hauptbestandteil des Verwaltervertrages und der für den Verwalter wesentlichste Punkt ist die Vergütungsregelung.

Ein Geschäftsbesorgungsvertrag beinhaltet eine entgeltliche Besorgung fremder Geschäfte. Das heißt, dass der Verwalter für seine Tätigkeit ein Entgelt erhält.

In der Regel erhält der Verwalter eine regelmäßige Verwaltervergütung, mit der seine Arbeiten im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung (also der technischen, kaufmännischen und juristischen Verwaltung) entgolten werden.

Für besondere Leistungen kann der Verwalter bereits im Verwaltervertrag eine Sondervergütung vereinbaren.

Besondere Leistungen, die gesondert vergütet sind, sind z. B. regelmäßig die Durchführung umfangreicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aber auch die Vorbereitung und Begleitung von Prozessen.

2. Abschluss:

Wie bereits dargestellt, wird der Verwaltervertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft (dem insoweit rechtsfähigen Verband!) und dem Verwalter (einer natürlichen Person oder einer juristischen Person) geschlossen.

Der Abschluss des Verwaltervertrages erfolgt auf der Grundlage der Bestellung.

Im Verwaltervertrag sind die Hauptleistungs- und Nebenleistungspflichten zu regeln.

Der Verwaltervertrag sollte in der Regel zwischen den drei maßgeblichen Verwaltungstätigkeitsfeldern, nämlich der technischen, der kaufmännischen und der juristischen Verwaltung unterscheiden.

Es sollten nach Möglichkeit auch Regelungen über die Abberufung des Verwalters gefasst werden, für die ebenfalls ein Beschluss der Gemeinschaft erforderlich ist.

Insbesondere sollte im Verwaltervertrag eine Regelung aufgenommen werden, dass durch die Abberufung des Verwalters der Verwaltervertrag automatisch aufgelöst wird. Eine derartige Regelung nennt man eine auflösende Bedingung.

Durch den Verwaltervertrag wird der Verwalter grundsätzlich gegenüber seinem Vertragspartner, also gegenüber der Gemeinschaft, berechtigt und verpflichtet.

Der Verwaltervertrag stellt sich aber auch als Vertrag zu Gunsten Dritter und als Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter dar, so dass auch der einzelne Eigentümer einen Anspruch auf Erledigung von Verwaltungsaufgaben geltend machen kann, aber auch Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung der Verwaltungsaufgaben herleiten kann.

Probleme beim Abschluss des Verwaltervertrages berühren die Wirksamkeit der Bestellung in der Regel nicht.

Es gilt, dass die Bestellung des Verwalters abstrakt vom Abschluss des Verwaltervertrages ist.

Probleme ergeben sich immer dann, wenn ein Verwalter abberufen wird, was unter Umständen auch ohne Angabe von Gründen möglich ist.

Da der Verwaltervertrag davon abstrakt ist, führt – wenn nichts anderes vereinbart ist – die Abberufung des Verwalters nicht automatisch zu Beendigung des Verwaltervertrages, so dass der Verwalter unter Umständen sogar noch Vergütungsansprüche gegen die Gemeinschaft haben kann, selbst wenn er abberufen ist. Dies gilt insbesondere bei einer Abberufung, die den Regelungen des § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG nicht entspricht.

IV. Verwalteraufgaben:

1. Allgemeines:

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet. Ihm obliegen die technische, kaufmännische und juristische Verwaltung des Wohnungseigentums.

Zu unterscheiden von der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Sondereigentumsverwaltung.

Diese wird auch als Mietverwaltung bezeichnet.

Im Rahmen der vorliegenden Ausführungen wird maßgeblich die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dargestellt.

Bei den Aufgaben differenziert man in der Regel nach Hauptaufgaben und Nebenaufgaben.

Diese Aufgaben korrespondieren zu den im Verwaltervertrag geregelten Hauptpflichten und Nebenpflichten.

a. Aufgaben:

Die wesentlichen Aufgaben des Verwalters sind in § 27 WEG geregelt.

Danach wird die Aufgabe des Verwalters allgemein mit der Sorge für die ordnungsgemäße Verwaltung des Objekts definiert.

Im Wesentlichen unterscheidet man dabei die technische, die kaufmännische und die juristische Verwaltung.

Zu den Aufgaben des Verwalters gehört es, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Dies ist der wesentliche Punkt der sog. „**technischen Verwaltung**“.

Ggf. sind Notmaßnahmen zu ergreifen, z. B. die Beauftragung eines Handwerkers im Falle einer Havarie.

Der Verwalter hat sich um die finanzielle Verwaltung des Objekts zu kümmern. Insoweit spricht man von „**kaufmännischer Verwaltung**“.

Im Rahmen der kaufmännischen Verwaltung hat der Verwalter z. B. einen Wirtschaftsplan aufzustellen, einen Jahresabschluss zu fertigen, Hausgeld einzuziehen und Rechnungen zu bezahlen. Er hat Lasten- und Kostenbeiträge, also z. B. Hausgeldbeiträge und Beiträge zu Instandsetzungsrückstellung einzuziehen, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt usw.

Der Verwalter hat Zahlungen und Leistungen zu bewirken oder entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

Eingenommene Gelder hat er getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwahren.

Schließlich hat der Verwalter noch Rechtsstreitigkeiten zu führen und die Eigentümer über die Führung von Rechtsstreitigkeiten zu unterrichten. Insoweit spricht man von „**juristischer Verwaltung**“.

Sofern Erklärungen abzugeben sind, die zur Führung der vorliegenden Maßnahmen erforderlich sind, ist der Verwalter dazu berechtigt und verpflichtet.

Zu seinen Aufgaben gehört es auch, Beschlüsse vorzubereiten, in den Wohnungseigentümersammlungen herbeizuführen und die Beschlüsse auch durchzuführen, die zur Erledigung der o. g. Verwalteraufgaben erforderlich sind.

b. Befugnisse:

Zu den oben bezeichneten Aufgaben des Verwalters korrespondieren Befugnisse.

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der **Wohnungseigentümer** Willenserklärungen entgegenzunehmen. Er kann Zustellungen entgegennehmen. Er kann Willenserklärungen gegenüber einzelnen Eigentümern abgeben und Zustellungen bewirken. Er kann fristwahrende Maßnahmen treffen. Er kann Ansprüche gerichtlich geltend machen oder Ansprüche abwehren. Er kann dazu Vereinbarungen mit einem Rechtsanwalt treffen.

Ein bekanntes Beispiel hierfür ist die Führung eines Hausgeldprozesses gegen einen Wohnungseigentümer, der seinen Verpflichtungen zur Leistung von Hausgeld nicht nachgekommen ist.

In gleicher Weise kann der Verwalter auch für und gegen die **Gemeinschaft** Willenserklärungen entgegennehmen und Zustellungen entgegennehmen. Er kann auch Willenserklärungen für die Gemeinschaft abgeben und Zustellungen bewirken. Er kann Maßnahmen zur Fristwahrung treffen. Er kann Maßnahmen im Rahmen der laufenden Verwaltung treffen. Er verwaltet Gelder und sonstiges Gemeinschaftsvermögen. Er kann mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft Rechtsstreitigkeiten führen und dazu z. B. auch Verhandlungen mit einem Anwalt führen.

Als Beispiel hierfür sei die Führung eines Hausgeldprozesses zu Gunsten der Gemeinschaft gegen einen einzelnen Eigentümer genannt.

Ein weiteres Beispiel ist die Führung eines Gewährleistungsprozesses z. B. gegen den Bauträger wegen Mängeln im Gemeinschaftseigentum.

c. Nebenpflichten:

Bei den oben benannten Aufgaben des Verwalters, zu denen die weiterhin geschilderten Befugnisse korrespondieren, handelt es sich im Wesentlichen um die Beschreibung der Hauptpflichten des Verwalters.

Daneben betreffen den Verwalter auch Nebenpflichten, die seine Hauptpflichten ausgestalten.

Zu den Nebenpflichten gehören die allgemeinen, insbesondere im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 242 BGB) geregelten, Schutz- und Sorgfaltspflichten.

Der Verwalter hat bei der Beachtung seiner Pflichten und der Erfüllung seiner Aufgaben stets das Interesse der Gemeinschaft im Auge zu halten.

Er hat dafür Sorge zu tragen, dass Schaden von der Gemeinschaft ferngehalten wird.

Ein bedeutendes Beispiel hierfür ist die Verpflichtung des Verwalters, Geld aus dem Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandsetzungsrückstellung, getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwahren.

Der Verwalter muss dazu ein Anderkonto (Fremdgeldkonto) einrichten.

Dies ist deshalb besonders wichtig, damit vermieden wird, dass Gläubiger des Verwalters in Gelder, die der Gemeinschaft zustehen, hinein vollstrecken können.

Der Verwalter ist verpflichtet, seine Aufgaben sorgfältig zu erledigen.

Dazu gehört, dass er pünktlich arbeiten muss, seinen Verpflichtungen rechtzeitig nachkommen muss, die Gemeinschaft stets informieren muss und die Gemeinschaft dadurch in die Lage versetzen muss, sich bei wichtigen Entscheidungen rechtzeitig einzubringen.

Es gibt umgekehrt auch Nebenrechte des Verwalters, die den Nebenpflichten korrespondieren. Diese „Nebenrechte“ können umgekehrt als Nebenverpflichtungen der Eigentümergemeinschaft, aber auch der einzelnen Eigentümer, betrachtet werden.

Auch den einzelnen Eigentümern obliegt es, den Verwalter rechtzeitig über Probleme zu informieren. Dazu gehört es, den Verwalter auch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig reagieren zu können, z. B. wenn sich Schäden am Gemeinschaftseigentum zeigen.

Ein einfaches Beispiel sei wie folgt beschrieben:

Zeigt sich im Verlauf einer Woche, dass eine Leitung undicht geworden ist, so obliegt es dem Eigentümer, der die Problematik erkannt hat, den Verwalter unverzüglich zu informieren und nicht damit zu warten, bis es Freitagabend ist.

Die Eigentümer müssen den Verwalter rechtzeitig darüber informieren, welche Maßnahmen sie zu ergreifen gedenken.

Bei ihren Maßnahmen müssen die Eigentümer auf die Interessen des Verwalters Rücksicht nehmen, z. B. das Interesse, entsprechende Forderungen der Gemeinschaft auch noch berücksichtigen und umsetzen zu können.

2. Notmaßnahmen:

Wie bereits dargestellt, obliegt es dem Verwalter, in bestimmten Situationen Notmaßnahmen zu ergreifen.

Verwalterverträge beinhalten dazu meistens Regelungen, nach denen der Verwalter im Fall einer Notsituation berechtigt ist, unverzüglich geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Notsituation als solche abzustellen und damit der Gemeinschaft zu ermöglichen, dass sie eine generelle Lösung ohne zeitlichen Druck suchen kann.

Stellt sich z. B. heraus, dass es einen Wasserschaden gibt, muss der Verwalter – ohne eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen – in der Lage sein, umgehend zu reagieren, d. h. den Wasserschaden als solchen zunächst einmal einzudämmen.

Stellt sich dabei heraus, dass der Schaden grundsätzlicher Natur ist, z. B. die Leitungen korrodiert sind, muss er im Rahmen der Notmaßnahmen dafür sorgen, dass es keinen Wassereintritt ins Gebäude geben kann. Die Beseitigung des Gesamtschadens, insbesondere die Art und Weise der Beseitigung, aber auch die Durchführung jedoch sollte er an dieser Stelle „in Ruhe“ mit der Gemeinschaft abstimmen, d. h. konkret z. B. einen Sachverständigen mit der Prüfung der Gesamtproblematik beauftragen, Vorschläge für die Beseitigung unterbreiten lassen, möglicherweise eine Ausschreibung durchführen, um eine preiswerte Firma zu binden sowie die Überwachung der Bauarbeiten im Anschluss regeln.

Der Befugnis zur Durchführung von Notmaßnahmen steht selbstverständlich auch die Verpflichtung, solche Notmaßnahmen zu ergreifen, gegenüber.

Wie bereits oben dargestellt, ist der Verwalter verpflichtet, Schaden von der Gemeinschaft in jeder Weise fernzuhalten.

Dazu gehört eben auch, dass er beim Auftreten akuter Gefährdungen für das Gemeinschaftseigentum, aber auch für Gefahren, die dem Sondereigentum der einzelnen Eigentümer aufgrund von Problemen im Gemeinschaftseigentum drohen, abzuwenden.

Er muss zumindest diejenigen Aufgaben ergreifen, die erforderlich sind, um hier kurzfristig eine Sicherung des gemeinschaftlichen Eigentums durchzuführen, so dass man in Ruhe über eine generelle Bereinigung der Problematik nachdenken und ggf. beschließen kann.

Während Notmaßnahmen im Bereich der technischen Verwaltung leicht denkbar sind (Stichwort: „Havarie“), gibt es auch in den Bereichen der kaufmännischen und der juristischen Verwaltung durchaus denkbare Situationen, die Notmaßnahmen erforderlich machen

Ein Beispiel für eine Notmaßnahme im Bereich der juristischen Verwaltung ist die Beauftragung eines Rechtsanwalts, um im Rahmen einer Klage, die gegen die Gemeinschaft erhoben worden ist, Verteidigungsbereitschaft zu erklären.

Wird die Gemeinschaft z. B. von einem Dritten, beispielsweise einem Handwerker, verklagt, so kann es passieren, dass eine derartige Klage beim Landgericht erhoben wird. Dort herrscht Anwaltszwang, so dass umgehend ein Anwalt beauftragt werden muss, damit die Frist zur Verteidigungsanzeige, die das Gesetz mit 14 Tagen vorgibt, gewahrt werden kann.

Da innerhalb einer derartig kurzen Frist in der Regel nicht einmal eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden kann, muss der Verwalter selbständig reagieren können, um hier umgehend zu einer Klärung der Problematik beizutragen.

Im Rahmen der kaufmännischen Verwaltung sind Notmaßnahmen eher eingeschränkt denkbar.

Denkbar sind lediglich kaufmännische Maßnahmen im Zusammenhang mit Notmaßnahmen im Bereich der technischen oder juristischen Verwaltung, z. B. das Bezahlen von Rechnungen für Havarieeinsätze oder für die Beauftragung eines Anwalts.

Eine denkbare Notmaßnahme im Rahmen der kaufmännischen Verwaltung kann – eher mit theoretischem Charakter – wie folgt konstruiert werden:

Der Verwalter hat für die ordentliche Eigentümerversammlung einen Versammlungsraum in einem Hotel gemietet.

Zwei Tage vor Durchführung der Versammlung wird vom Hotel mitgeteilt, dass eine Doppelbelegung vorliegt und dass die Versammlung nicht stattfinden könne.

Da sich viele Eigentümer aus entfernteren Regionen angemeldet haben, mietet der Verwalter – ohne dies irgendwie abzustimmen – umgehend einen Raum in einem anderen Hotel an, um die Versammlung durchführen zu können.

Eine derartige Maßnahme dürfte im Rahmen von Notmaßnahmen bei der kaufmännischen Verwaltung durchaus zulässig sein.

V. Die kaufmännische Verwaltung:

Die kaufmännische Verwaltung betrifft – wie oben allgemein bereits ausgeführt – die Verpflichtung des Verwalters zur finanziellen und wirtschaftlichen Betreuung der Verwaltung.

Zum Teil wird der Begriff der kaufmännischen Verwaltung auch synonym zum Begriff der finanziellen Verwaltung verstanden.

Die wesentlichen Regelungen für die Verpflichtung des Verwalters im Rahmen der kaufmännischen Verwaltung beinhaltet § 28 WEG.

Danach hat der Verwalter einen Wirtschaftsplan aufzustellen und entsprechend Rechnung zu legen.

1. Die Abrechnung:

Gemäß § 28 WEG hat der Verwalter die Verpflichtung, die finanzielle Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft zu organisieren.

Gemäß § 28 WEG unterscheidet man dabei die Erstellung eines Wirtschaftsplanes für die Zukunft und die Abrechnung für die Vergangenheit.

a. Wirtschaftsplan:

Die Regelungen zum Wirtschaftsplan befinden sich in § 28 Abs. 1 WEG.

Danach ist der Verwalter verpflichtet, jeweils für ein Kalenderjahr (also für die Zukunft!) einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

In § 28 Abs. 1 WEG ist weiter geregelt, welche Mindestangaben der Wirtschaftsplan auf jeden Fall enthalten muss:

Dazu gehören zunächst einmal die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Der Verwalter muss also bei der Erstellung eines Wirtschaftsplanes kalkulieren, welche Verpflichtungen die Gemeinschaft im Laufe des Jahres treffen.

Dazu gehören auf jeden Fall die wiederkehrenden Verpflichtungen, wie z. B. die Leistung von Kosten für Medien (Gas und Wasser und – wo einschlägig – Stromkosten, Versicherungsbeiträge, Anliegergebühren usw.).

Auf der Grundlage dieser Kalkulation hat der Verwalter festzulegen, welche finanziellen Mittel die Gemeinschaft voraussichtlich zur Erledigung ihrer Aufgaben und zur Begleichung ihrer Ausgaben benötigt.

Sodann hat der Verwalter festzulegen, wie die Einnahmen garantiert werden können.

Dazu hat er unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der Teilungserklärung oder etwa nachfolgend getroffener Vereinbarungen die Anteile für die einzelnen Eigentümer zu berechnen. Er hat die voraussichtlichen Anteile so zu berechnen, dass die Höhe der Verpflichtung der Wohnungseigentümer zu Lasten- und Kostentragung definiert werden kann.

Bereits an dieser Stelle sei angemerkt, dass nicht nur die Beiträge der einzelnen Eigentümer als Einnahmen der Verwaltung in Betracht kommen, sondern z. B. auch Zinserträge aus der Anlage der Instandsetzungsrückstellung, Zahlungen infolge der Erstattung von Kosten für gewonnene Prozesse, Versicherungsleistungen usw.

Der Wirtschaftsplan enthält also nicht nur eine Berechnung über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft (sog. Gesamtwirtschaftsplan), sondern jeweils auch einen sog. Einzelwirtschaftsplan für jeden Miteigentümer, aus dem sich genau ergibt, in welcher Höhe der jeweilige Eigentümer anteilmäßig verpflichtet ist.

Weiterhin hat der Wirtschaftsplan neben den Einnahmen und Ausgaben gemäß § 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 WEG auch die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der jeweils vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung zu beinhalten.

Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das WEG hier eine Unterscheidung zwischen der Verpflichtung zur Tragung von Lasten und Kosten auf der einen und zur Tragung von Beiträgen zur Instandhaltungsrückstellung auf der anderen Seite beinhaltet.

Der Wirtschaftsplan, den der Verwalter im Rahmen seiner kaufmännischen Verwaltung aufstellt, hat konstitutive, d. h. rechtsbegründende Wirkung. Er regelt auch die Fälligkeit der Vorauszahlung (z. B. jeweils zum dritten Werktag eines Monats im Voraus).

Die Wohnungseigentümer sind gemäß § 28 Abs. 2 WEG nämlich verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter auf der Grundlage des beschlossenen Wirtschaftsplanes die entsprechenden Vorschüsse zu leisten.

In der Regel beinhaltet ein Wirtschaftsplan daher auch einen Passus, wonach der Wirtschaftsplan als Anspruchsgrundlage für die Einziehung von Beiträgen solange gelten soll, bis ein neuer Wirtschaftsplan in Kraft getreten ist.

b. Die Jahresabrechnung:

Gemäß § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf eines jeweiligen **Kalenderjahres** eine **Jahresabrechnung** aufzustellen.

Die Jahresabrechnung unterscheidet sich vom Wirtschaftsplan dadurch, dass hier nicht die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben definiert werden, sondern eine inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben, die für das betreffende Wirtschaftsjahr tatsächlich erfolgt sind.

Die Jahresabrechnung muss daher eine geordnete und übersichtliche Aufstellung beinhalten.

Sie muss für einen Laien verständlich sein.

Bei der Jahresabrechnung handelt sich nicht um eine Bilanz oder eine Gewinn- und Verlustrechnung. Die Jahresabrechnung ist vielmehr eine reine **Einnahmen- und Ausgabenrechnung**.

Der Verwalter hat darin alle tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben in dem betreffenden Wirtschaftsjahr anzugeben.

Dies gilt übrigens auch, wenn die Leistungen zu Unrecht erfolgt sind, etwa weil aufgrund einer Anfechtung nachträglich festgestellt wird, dass bestimmte Positionen in einem Wirtschaftsplan nicht enthalten sein durften.

Wie der Wirtschaftsplan, so beinhaltet auch die Jahresabrechnung zwei Punkte, nämlich zum einen die Gesamtabrechnung, aus der sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft ersichtlich sind sowie eine Einzelabrechnung, aus der ersichtlich ist, welche der angefallenen Ausgaben den jeweiligen Eigentümer treffen und welche Leistungen er darauf im Rahmen seiner Vorauszahlungsverpflichtung erbracht hat.

In der Regel ergibt sich bei der Jahresabrechnung ein anderer Betrag, als er auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes geschätzt wurde.

Entweder hat der Eigentümer Vorauszahlungen geleistet, die seine tatsächliche Verpflichtung überschreiten (dann ergibt sich ein Guthaben) oder er hat zu wenige Vorauszahlungen geleistet, so dass sich ein Nachzahlungsbetrag ergibt.

Dieser Differenzbetrag zwischen den laut Wirtschaftsplan erbrachten bzw. tatsächlich erbrachten Leistungen und den Beiträgen, die hätten geleistet werden müssen (wie sich dies nach der Abrechnung darstellt), nennt man **Abrechnungsspitze**.

Die Abrechnungsspitze kann sich als Guthaben oder als Nachzahlungsbetrag (Negativsaldo) darstellen.

Die Abrechnungsspitze ist auf der Grundlage der Jahresabrechnung auszugleichen.

Die Jahresabrechnung hat damit insoweit auch gegenüber dem einzelnen Eigentümer konstitutive, d. h. rechtsbegründende Wirkung.

Ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag, so wird dieser Nachzahlungsbetrag mit der in der Abrechnung festgestellten Frist fällig.

c. Instandsetzungsrückstellung:

Früher war es regelmäßig so, dass über die Instandhaltungsrückstellung zwar ein gesondertes Konto geführt wurde, die Zahlungen dazu aber als Einnahmen verbucht wurden.

Dieser Praxis hat der Bundesgerichtshof mit einer spektakulären Entscheidung aus dem Jahre 2009 ein Ende bereitet.

Am 04.12.2009, Az.: V ZR 44/09, hat der Bundesgerichtshof nämlich entschieden, dass tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen sind.

In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In der Jahresabrechnung war unter sonstige Kosten eine Position ausgewiesen, die mit „Zugang zur Rücklage Haus“ bezeichnet worden war. Der dort eingestellte Betrag entsprach dem Sollbetrag, der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, nicht aber dem tatsächlichen Zufluss.

Der Bundesgerichtshof hat diese bis dahin weit verbreitete Praxis für unwirksam erklärt.

Die Darstellung entspreche nicht den Vorschriften des § 28 Abs. 3 WEG.

Der Verwalter habe nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen und hierfür eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen.

Diese müsse auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthalten.

Sie müsse für einen Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein.

Diesen Anforderungen genüge eine Abrechnung nur, wenn sie nicht nur die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben enthalte, sondern eben auch die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben.

Die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage seien dabei wie Beitragsvorschüsse eine Einnahme der Gemeinschaft. Dies müsse in der Abrechnung auch als solche erscheinen.

Etwas anderes gelte auch nicht, wenn die Zahlungen der Eigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingingen und von dort entsprechend der Zweckbestimmung auf getrennte Konten weitergeleitet würden.

Das sei nur ein interner buchungstechnischer Vorgang.

Eine Behandlung als Ausgabe oder sonstige Kosten sei damit ausgeschlossen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die wir im Original als Anlage zum Skript anfügen, ist vielfach auf Kritik gestoßen.

Wir meinen aber, dass diese Entscheidung richtig ist.

Der Bundesgerichtshof verfolgt mit seiner Entscheidung das Ziel, eine Abrechnung transparent zu machen.

Die Abrechnung soll – im Gegensatz zum Wirtschaftsplan – die tatsächlich erfolgten Einnahmen und die tatsächlich erfolgten Ausgaben darstellen.

Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage sind aber keine Einnahmen im herkömmlichen Sinne. Auch die Abführung vom allgemeinen Konto in die Rücklage ist keine Ausgabe im herkömmlichen Sinne. Ausgaben sind vielmehr nur solche Positionen, die wirklich als Kosten zu bewerten sind.

Aus der Darlegung des Bundesgerichtshofs ergibt sich damit, dass neben den Einnahmen und den Ausgaben quasi eine dritte Position in die Abrechnung aufzunehmen ist, auf der die Instandsetzungsrückstellung darzustellen ist.

Die Entwicklung der Instandsetzungsrückstellung soll dem einzelnen Eigentümer ermöglichen, nachzuhalten, ob auf dem Instandhaltungsrückstellungskonto die entsprechenden Beträge auch tatsächlich eingegangen und vorhanden sind.

Dem Eigentümer soll in transparenter Weise ermöglicht werden, nachzuhalten, ob auf dem Konto das Geld liegt, das sich dort befinden muss.

Die Art und Weise der Darstellung wurde von verschiedenen Verwaltungsprogramm-anbietern unterschiedlich aufgenommen.

Es wurden auch durch verschiedene juristische Autoren Probleme in die Entscheidung hineininterpretiert, die unseres Erachtens dort nicht vorhanden sind.

Beschränkt man sich bei der Darstellung darauf, dass man allgemeine Zahlungen als Einnahmen bucht, Abflüsse aus Ausgaben, so hat man jedenfalls, was das Bewirtschaftungskonto anbelangt, eine klare Übersicht über die Einnahmen und Abflüsse.

Stellt man Zuflüsse zur Instandhaltungsrücklage nunmehr auf einem gesonderten Konto dar, so kann man auch dort leicht die Entwicklung des Instandhaltungsrückstellungs-

konto nachvollziehen und anhand des jeweiligen Abrechnungsergebnisses feststellen, wie hoch der Bestand sein muss. D. h., dass das, was der Verwalter als Endbestand ausweist, auch auf dem Bankkontoauszug ersichtlich sein muss.

Abflüsse können dann problemlos als Abfluss aus dem Rücklagenkonto gebucht werden.

Ob man Zuflüsse zur Instandhaltungsrücklage auf das allgemeine Konto bucht und von dort auf das Instandhaltungskonto umbucht und sie dort als Einnahmen wertet, um davon die Ausgaben zu bezahlen, hat der Bundesgerichtshof nach unserer Auffassung nicht entschieden. Es wäre aber wohl eine zulässige Möglichkeit, die Darstellung so vorzunehmen. Es gibt auch Programmanbieter, die dies so machen.

Zum Teil werden Rechnungen dann aber auch vom Instandhaltungsrückstellungskonto direkt bezahlt, so dass es insoweit keines Umbuchungsvorganges bedarf.

Wir meinen, dass beide Möglichkeiten zulässig sein sollten. Ob dies tatsächlich in Zukunft auch von allen Gerichten so gesehen wird, wird sich erst noch erweisen. Gefestigte Rechtsprechung dazu gibt es bislang noch nicht, da die Entscheidung des Bundesgerichtshofs erst im Jahre 2010 veröffentlicht wurde und noch keine weitergehenden höchstrichterlichen Entscheidungen zur Umsetzung bekannt sind.

d. Unterschied WEG-Abrechnung – Mieterabrechnung

Oftmals sieht man, dass Eigentümer die im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erstellte Abrechnung 1:1 an Mieter weitergeben, weil sie die Vergütung für eine Sondereigentumsverwaltung sparen wollen.

Es ist fraglich, ob dies ohne Weiteres geht.

Zunächst einmal differenziert man zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Positionen.

Das auffälligste Beispiel ist die sog. Verwaltervergütung. Diese kann im Wohnraummietrecht jedenfalls nicht auf den Mieter umgelegt werden, weil es sich insoweit um Kosten eines „Luxus“ handelt, den sich der Eigentümer einer Wohnung leistet, aber den er sich nicht leisten muss.

Auch Kosten für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich nicht auf die Mieter umlegbar.

Dagegen gibt es Kosten, die problemlos, quasi 1:1 auf die Mieter umgelegt werden können. Dies betrifft z. B. sämtliche Positionen, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind, wie etwa Versicherungsbeiträge, Grundsteuern, Hausmeisterkosten usw.

Fraglich ist allerdings auch, ob die Abrechnungen inhaltlich korrespondieren müssen.

Wie wir oben gesehen hatten, ist die Jahresabrechnung der WEG eine reine Einnahmen-/Ausgabenabrechnung.

Dies kann so nicht unbedingt auf die Mieterabrechnung übertragen werden.

D. h. bei der WEG-Abrechnung, dass dort die Kosten in das Jahr eingestellt werden, in dem sie tatsächlich bezahlt wurden.

Überschreitet eine Kostenposition z. B. ein Kalenderjahr oder fällt in einen anderen zeitlichen Rahmen hinein, so kann in der Mieterabrechnung durchaus eine Abgrenzung verlangt werden.

Dies trifft insbesondere in Bezug auf die Heizkosten zu, weil sich insoweit eine Abgrenzung nach der Heizkostenverordnung erforderlich macht, die grundsätzlich nur im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern gilt.

Derartigen gesetzlichen Besonderheiten kann natürlich auch durch die WEG Rechnung getragen werden, in dem man an dieser Stelle eine Übertragung in die WEG-Abrechnung macht.

Erforderlich ist dies aber nicht.

Ob dies wirtschaftlich sinnvoll ist, soll an dieser Stelle offen gelassen werden.

Probleme bei der Übertragbarkeit der WEG-Abrechnung auf die Mieterabrechnung entstehen auch dann, wenn es einen Mieterwechsel gegeben hat.

Auch hier sind Abgrenzungen erforderlich.

2. Finanzielle Engpässe:

Eine Besonderheit stellt sich dann, wenn die Gemeinschaft finanzielle Engpässe bekommt.

Finanzielle Engpässe sind in mehrfacher Hinsicht denkbar:

Die wahrscheinlichste Situation, in der die Gemeinschaft in finanzielle Engpässe geraten kann, ist darin zu sehen, dass erhebliche Ausgaben anstehen, die nicht durch eine Instandhaltungsrückstellung gedeckt sind.

Werden z. B. erhebliche Kosten für die Neueindeckung des Dachs erforderlich, kann die Gemeinschaft die anfallenden Kosten möglicherweise nicht ohne Weiteres decken.

Auch wenn in der Vergangenheit versäumt wurde, eine auskömmliche Instandhaltungsrückstellung anzusammeln, weil die Eigentümer z. B. das Einzahlen von Beiträgen zur Instandhaltungsrückstellung als überflüssig angesehen haben, kann die Gemeinschaft in eine finanzielle Problematik gelangen.

Die Frage ist nun, wie der Verwalter derartige Probleme löst:

Zunächst einmal kann in einer derartigen Situation eine sog. „**Sonderumlage**“ erhoben werden.

Eine Sonderumlage wird in der Regel auf der Grundlage eines außerordentlichen Finanzbedarfs geltend gemacht. Der Verwalter informiert die Eigentümer darüber und führt oftmals eine außerordentliche Versammlung durch, um über die Erhebung einer Sonderumlage zu beschließen.

Der Anspruch der Gemeinschaft auf Zahlung der Beiträge zur Sonderumlage gegen die einzelnen Miteigentümer wird durch einen entsprechenden Beschluss, der unter Berücksichtigung der einschlägigen Quoren getroffen werden kann, herbeigeführt.

Ein außerordentlicher Finanzbedarf der Gemeinschaft kann sich aber auch dann stellen, wenn einzelne Eigentümer, die möglicherweise zu den größten Kostenschuldnern gehören, ihren Verpflichtungen zur Beitragsleistung nicht mehr nachkommen können.

Sofern also z. B. der Mehrheitseigentümer im Haus illiquide wird und seinen Beitragsverpflichtungen nicht mehr nachkommt, kann die Gemeinschaft sehr schnell in eine finanzielle Schieflage geraten.

Hier kann und sollte zunächst einmal versucht werden, mit einer Sonderumlage zu argumentieren.

Sofern dies nicht gelingen kann, wird oftmals auch über die Aufnahme von Krediten nachgedacht.

Wir hatten oben gesehen, dass die Gemeinschaft ein teilrechtsfähiges Subjekt ist, so dass sie unter Umständen auch selbst entsprechende Kreditverträge mit der Bank schließen kann.

Allerdings stellt sich die Frage, ob die Gemeinschaft überhaupt Kredite aufnehmen kann und ob die Aufnahme von Krediten der ordnungsgemäßen Verwaltung, zu der der Verwalter verpflichtet ist, gehört.

Einen Anhaltspunkt dafür, dass die Gemeinschaft Kredite aufnehmen kann, gibt das Gesetz selbst.

In § 27 WEG ist geregelt, dass der Verwalter verpflichtet sein kann, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

Wenn also der Verwalter verpflichtet und berechtigt sein kann, Hypothekenzinsen anzufordern, um diese an die Bank weiterzuleiten, so ergibt sich daraus auch die Berechtigung der Gemeinschaft, Kredite aufzunehmen.

So entspricht es auch unter Berücksichtigung von § 10 WEG der wohl weitestgehenden Auffassung in Literatur und Rechtsprechung, dass die Gemeinschaft kreditfähig ist, wobei besonders hohe Anforderungen an einen entsprechenden Beschluss zu stellen sind, der auf jeden Fall ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss.

Ob es sinnvoll ist, im Falle finanzieller Engpässe Kredite aufzunehmen, ist fraglich.

Grundsätzlich sollten finanzielle Engpässe durch eine Sonderumlage gegenfinanziert werden.

Die Gemeinschaft sollte nur das Geld ausgeben, das sie über ihre Mitglieder generieren kann.

3. Kostenverteilung:

Im Rahmen der finanziellen Verwaltung hat der Verwalter für eine ordnungsgemäße Kostenverteilung zu sorgen.

Die Frage, wie er dies macht, ist in der Regel in der Teilungserklärung bereits beantwortet. In der Teilungserklärung finden sich nämlich Regelungen darüber, nach welchem Schema Kosten zu verteilen sind.

In der Regel enthält die Teilungserklärung eine Formulierung, wonach die Kosten entsprechend den Eigentumsanteilen (also bezogen auf MEA) erhoben werden.

Unter Umständen kann davon aber auch abgewichen werden.

Wir hatten bereits auf § 22 Abs. 2 WEG hingewiesen, wonach bei bestimmten Maßnahmen (Maßnahmen im Sinne von § 559 BGB) von der Teilungserklärung oder sonstigen Vereinbarungen abweichende Regelungen und deren finanzielle Umsetzung mit abweichenden Quoren beschlossen werden können.

In finanzieller Hinsicht ist diese Regelung in § 16 Abs. 4 WEG analog geregelt.

Auf die Quoren hatten wir bereits hingewiesen.

Darüber hinaus ist ein wesentliches Kriterium, ob Kosten das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum betreffen.

Grundsätzlich ist es so, dass die Eigentümer nur verpflichtet sind, solche Kosten anteilig zu übernehmen, die auch wirklich das Gemeinschaftseigentum betreffen.

An dieser Stelle gibt es aber immer wieder Streitigkeiten.

Eines der in letzter Zeit häufiger hervorgetretenen Beispiele ist die Frage von Instandhaltungsmaßnahmen an sog. Doppelparkern.

Hier stellt sich die Frage, inwieweit Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum betroffen ist.

Eine gute Teilungserklärung gibt entsprechende Hinweise. In der Regel findet man derartige Hinweise jedoch nicht, so dass man hier nach dem Sinn und Zweck, aber auch nach der bautechnischen Konstruktion differenzieren muss.

Bei Doppelparkern beispielsweise geht man davon aus, dass das Fundament als solches dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist, aber bereits die Stahlkonstruktion, in der der Parker herauf und hinunter gefahren wird, dem Sondereigentum der jeweiligen Eigentümer unterfällt.

Es handelt sich dabei in der Regel um zwei Sondereigentümer, die ihrerseits wieder Bruchteilseigentümer der Doppelparkerkonstruktion sind und sich in die Kosten der Instandhaltung der Konstruktion als solche zu teilen haben, während die Gemeinschaft im Rahmen ihrer allgemeinen Verpflichtung wohl für das Fundament zuständig bleibt.

Insoweit möchten wir beispielhaft auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2011 hinweisen (vgl. Urteil des BGH vom 21.10.2011, Az.: V ZR 75/11)

Weitere Probleme gibt es oftmals bei Mehrhausanlagen.

Bei Mehrhausanlagen wurde in Teilungserklärungen oftmals versucht, die Anlagen womöglich so zu konzipieren, als wären sie jeweils getrennte Miteigentumsanlagen. D. h., dass die Instandhaltung der einzelnen Häuser den jeweiligen Eigentümern der in dem jeweiligen Haus gelegenen Wohnung obliegt.

Allerdings gibt es auch bei Mehrhausanlagen erhebliche Berührungspunkte, die nicht differenziert werden können.

Das auffälligste Beispiel ist dann gegeben, wenn unter einer Mehrhausanlage eine einheitliche Bodenplatte liegt, die als Decke für eine Tiefgarage genutzt wird, die ebenfalls unter der gesamten Mehrhausanlage hindurchführt.

An dieser Stelle stellt sich eben die Frage, inwieweit die Eigentümer für Instandhaltungsmaßnahmen an der Bodenplatte bzw. am Dach der Tiefgarage gemeinschaftlich herangezogen werden können oder inwieweit nur diejenigen Eigentümer betroffen sind, unter deren Haus konkret die Tiefgarage hindurchführt.

In der Regel wird man davon ausgehen müssen, dass die Gemeinschaft zuständig ist, weil Differenzierungen schlichtweg technisch unmöglich sind.

VI. Die technische Verwaltung:

Abgesehen von der wirtschaftlichen Verwaltung ist der maßgebliche Aufgabenbereich des WEG-Verwalters durch die sog. „**technische Verwaltung**“ definiert.

Dem Verwalter obliegt die ordnungsgemäße technische Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies heißt, dass er die körperliche Existenz des gemeinschaftlichen Eigentums zu garantieren hat.

1. Pflege des Objekts und Sorge für das Gemeinschaftseigentum:

Allgemein gesprochen gehört dazu die Pflege des Objekts und die Sorge für das Gemeinschaftseigentum.

Hier sind verschiedene Maßnahmen denkbar, nämlich zum einen die Instandhaltung durch entsprechende bauliche Betreuung des Objekts.

Der Verwalter hat dazu unter Berücksichtigung der Regelungen der Teilungserklärung und der sonstigen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft die Sorge für die Durchführung der Hausordnung.

Dazu gehört, dass er Flächen des Gemeinschaftseigentums reinigen muss, Bepflanzungen vornehmen muss, Pflanzen gärtnerisch betreuen lassen muss, Wartungsmaßnahmen durchführen lassen muss, aber auch gegenüber den Mietern auf die Durchführung der Hausordnung und Beachtung der einschlägigen Regeln drängen muss.

Der Verwalter muss dafür sorgen, dass das Objekt bereits optisch ordnungsgemäß aussieht und nicht verwahrlost.

Der Verwalter hat im Rahmen seiner Aufgaben für die Instandhaltung des Objekts zu sorgen, d. h. im Rahmen der Wartung dafür zu sorgen, dass Mängel ausgebessert werden, das Objekt optisch instandgehalten wird (Anstreichen der Außenfassade), Kontrollmaßnahmen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen ausgeführt werden (Stichwort: Wasserqualität, Rauchmelder, Sicherheit der Abflussleitungen).

Sofern festgestellt wird, dass Schäden vorhanden sind, hat der Verwalter die entsprechenden Instandsetzungen durchzuführen und zu organisieren.

Weiterhin hat er bauliche Veränderungen unter Berücksichtigung der Teilungserklärung zu überwachen, d. h. ggf. dagegen vorzugehen, im anderen Fall (nämlich wenn die Gemeinschaft dies wünscht) zu organisieren und die Durchführung zu beachten.

2. Definitionen:

a. Instandhaltung:

Zu den Aufgaben des Verwalters gehört die Instandhaltung:

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Instandhaltung zu sorgen.

Als Instandhaltung bezeichnet man die Aufrechterhaltung des ursprünglichen ordnungsgemäßen Zustandes durch sog. pflegende und erhaltende Maßnahmen. Man spricht aber auch von vorsorgenden Maßnahmen, die verhindern sollen, dass es zukünftig Schäden gibt.

Gibt es ursprüngliche Mängel, kann auch die erstmalige Herstellung eines einwandfreien Zustandes in Betracht kommen.

b. Instandsetzung:

Die Instandsetzung dagegen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsgemäßen Zustandes. Dies kann durch Reparatur geschehen. Dies kann auch durch Ersatzbeschaffung geschehen.

Die Kosten sind Kosten der Verwaltung.

Woher die Mittel für die Kostendeckung kommen, ist im Rahmen der finanziellen Verwaltung unterschiedlich zu regeln.

Wir hatten darauf bereits hingewiesen, dass dies durch Sonderumlagen, aber auch durch Kreditaufnahme oder Entnahme aus der Instandsetzungsrückstellung geschehen kann.

c. Exkurs: Wiederaufbau:

Eine besondere Maßnahme im Rahmen der technischen Verwaltung ist der sog. Wiederaufbau. Die Regelungen dazu finden sich in § 22 Abs. 4 WEG.

Danach besteht im Falle der Zerstörung grundsätzlich eine Pflicht zum Wiederaufbau (vgl. auch § 21 WEG).

Grundsätzlich gilt, dass nicht jede nachhaltige Beschädigung eines Gebäudes bereits eine Zerstörung ist.

Eine Beschädigung mit erheblichen Ausmaßen kann auch im Rahmen der Instandsetzung zu berücksichtigen sein.

Ein Wiederaufbau kommt dann in Betracht, wenn das Gebäude zu nicht mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist.

Wie dieser Wert zu berechnen ist, ist streitig. In der Regel wird hier eine Schätzung erfolgen.

Es kommt nicht darauf an, ob das Gebäude insoweit versichert ist.

Grundsätzlich besteht gegenüber den übrigen Eigentümern eine Verpflichtung zur Zustimmung zum Wiederaufbau.

Praktisch dürfte die Problematik allerdings eher seltenen Ausnahmeharakter haben.

Selbst im Rahmen der Flutkatastrophe im Jahre 2002 sind in Dresden kaum Fälle bekannt geworden, bei denen die Problematik eines Wiederaufbaus eine Rolle gespielt hat. In der Regel gab es hier auch deshalb keine Probleme, weil Versicherungen vorhanden waren oder durch öffentliche Mittel und Spenden großzügig eine Beseitigung von Flutschäden begleitet wurde.

3. Verkehrssicherungspflichten:

Wir hatten bereits oben dargestellt, dass zur Pflege des Objekts auch die regelmäßige Betreuung des ordnungsgemäßen Zustandes des Objektes ist.

In diesem Zusammenhang ist auf jeden Fall auch auf die Verkehrssicherungspflichten hinzuweisen.

Als Verkehrssicherungspflichten bezeichnet man auf der Grundlage der bürgerlich-rechtlichen Regelungen des § 823 BGB die Verpflichtung desjenigen, der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenlage für Dritte schafft oder andauern lässt, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und ihm zumutbar sind, um Schädigen Dritter möglichst zu verhindern (vgl. BGH NJW 2007, 762 und 1684).

Im Zusammenhang mit der Existenz eines Hauses gibt es etliche Verkehrssicherungspflichten, die nachfolgend anhand von Beispielen dargestellt werden sollen:

Es gibt z. B. die Pflicht, den Gehweg vor dem Haus im Winter zu räumen und mit einem abstumpfenden Material zu versehen, so dass man dort nicht ausrutschen kann.

Derartige Pflichten sind in der Regel auch in kommunalen Winterdienstsatzen geregelt (in Dresden in der Ordnungssatzung).

Der Verwalter nun ist verpflichtet, diese Verkehrssicherungspflichten im Rahmen seiner ordnungsgemäßen Verwaltung wahrzunehmen.

Dazu gehört zum einen im Rahmen der technischen Verwaltung, die vorgeschriebenen Maßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen von Dritten abzuwenden.

Dazu gehört aber auch die Versicherung der Gemeinschaft gegen Schäden als entsprechende Maßnahmen.

Ein weiteres Beispiel ist die Verpflichtung zur Anbringung von Schneefanggittern, um das Herabstürzen von Dachlawinen im Winter zu vermeiden.

Der Verwalter hat dabei nicht nur dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr von Schäden an Rechtsgütern Dritter durchgeführt werden (Organisation der Maßnahmen). Er hat sie auch zu überwachen.

Es reicht also nicht aus, wenn der Verwalter mit einem Hausmeisterdienst einen Winterdienstvertrag schließt, er muss vielmehr auch überwachen, dass der Winterdienst auch ausgeführt wird.

Zur Absicherung ist nicht nur die Versicherung der Gemeinschaft erforderlich. Vielmehr kann auch eine Versicherung der Verwaltungsbeiräte, aber auch des Verwalters selbst erforderlich sein.

4. Bauliche Änderungen:

Wir hatten oben bereits gesehen, dass der Verwalter nicht nur zur Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet ist, sondern im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung auch bauliche Änderungen durchzuführen hat.

Als bauliche Änderungen bezeichnet man solche bautechnischen Maßnahmen, bei denen das Gemeinschaftseigentum im Verhältnis zu seinem ursprünglichen Standard (Status quo) äußerlich verändert werden soll.

Ein Beispiel ist die Anbringung von Balkonen an einem Haus, an dem ursprünglich keine Balkone vorhanden waren.

Ein weiteres Beispiel kann die Anbringung einer Solaranlage zur Energiegewinnung sein.

Der Verwalter hat zunächst einmal die ordnungsgemäße Organisation einer derartigen bautechnischen Änderung durchzuführen. Sofern die Gemeinschaft dies wünscht, hat der Verwalter entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen, d. h. in der Regel einen Architekten mit dem Vorschlag zu beauftragen.

Der Verwalter kann weiter beauftragt werden, die vorgestellten Maßnahmen zur Abstimmung zu stellen und einen entsprechenden Beschluss herbeizuführen.

Der Verwalter kann dann beauftragt werden, die Maßnahmen durchzuführen, wozu zunächst einmal die Ausschreibung der bautechnischen Maßnahmen gilt.

Schließlich kann der Verwalter auch verpflichtet werden, die entsprechenden Maßnahmen zu überwachen (bzw. überwachen zu lassen!) und die Maßnahmen entsprechend zu kontrollieren.

Auch im Rahmen der Abnahme wird der Verwalter als Organ der Gemeinschaft tätig. Auch hierbei kann und sollte er sich vertreten lassen bzw. externer Kompetenz bedienen.

Bei der Durchführung derartiger Maßnahmen handelt es sich in der Regel um Maßnahmen, die den vertraglich vereinbarten Umfang der ordnungsgemäßen Verwaltung deutlich überschreiten. Hier sollte der Verwalter über die Erhebung einer Sondergebühr nachdenken, bevor er entsprechende Verpflichtungen auf sich nimmt. Wir dürfen an dieser Stelle noch einmal betonen, dass der Verwalter auf jeden Fall externe Kompetenzen hinzuziehen sollte, weil die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen in der Regel seine eigenen Fähigkeiten (sowohl in technischer als auch in zeitlicher Hinsicht) deutlich überschreitet.

5. Abnahme von Arbeiten am Gemeinschaftseigentum:

Zu den wesentlichen Aufgaben gehört die Abnahme von Arbeiten am Gemeinschaftseigentum.

Dabei sind zwei unterschiedliche Aufgaben zu berücksichtigen:

Zum einen obliegt es dem Verwalter, die erstmalige Abnahme des Gemeinschaftseigentums durchzuführen, wenn es sich bei dem Objekt um ein neu errichtetes (z. B. Bauträger-) Objekt handelt.

Die Anforderungen an die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sind durch die Rechtsprechungen in den letzten Jahren immer deutlicher modifiziert worden.

Ein Verwalter sollte auf jeden Fall dafür sorgen, dass die Abnahme durch Personen erfolgt, die über die bautechnische Kompetenz verfügen (also nicht selbst die Abnahme durchführen) und die nicht im Lager des Bauträgers stehen.

Es gibt entsprechende Urteile gerade aus der jüngsten Zeit, die eine Abnahme, die durch im Lager des Bauträgers stehende Person durchgeführt wurde, für ungültig erklärt haben mit der Folge, dass Gewährleistungsfristen nicht zu laufen beginnen.

Auch der sog. Bauträgerverwalter sollte sich hier nicht vor den Karren des Bauträgers spannen lassen, sondern dafür sorgen, dass die Abnahme durch unbeteiligte Dritte erfolgt.

Ein probates Mittel ist die Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der von der Gemeinschaft selbst ausgewählt wird.

Sofern der Verwalter hier Personen vorschlägt, die über die Fachkompetenz verfügen und nicht im Lager des Bauträgers stehen, kann die Gemeinschaft sich aus einem entsprechenden Vorschlag denjenigen herausuchen, der am geeignetsten erscheint.

Der Verwalter sollte sich insoweit nach Möglichkeit zurückhalten.

Nicht ganz so dramatisch ist die Durchführung der Abnahme über Arbeiten, die später durch die Gemeinschaft beauftragt worden sind.

Allerdings sollte auch hier darauf geachtet werden, dass der Verwalter externe Kompetenz hinzuzieht und sich von dem Verdacht, mit dem jeweiligen Handwerker kollusiv, d. h. gegen die Interessen der Gemeinschaft zusammenzuarbeiten, befreien.

6. Besonderheiten beim Bezug zum Sondereigentum:

Wichtig ist es für den Verwalter zu überprüfen, ob die Durchführung der o. g. Maßnahmen einen Bezug zum Sondereigentum hat. Oftmals ist es so, dass Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht ohne Eingriffe ins Sondereigentum durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ergibt sich bereits aus § 14 WEG, dass der Sondereigentümer verpflichtet ist, Eingriffe in sein Sondereigentum zu dulden, wenn diese Eingriffe erforderlich sind, um bautechnische Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum auszuführen.

Deutlich wird dies am Beispiel einer Havarie im Heizungssystem. Hier kann es durchaus erforderlich sein, dass der Putz von den Wänden abgeschlagen werden muss und die Wände aufgestemmt werden müssen, wenn es ein Leck in einem Heizungsrohr gibt. Der Eigentümer des betroffenen Bereichs ist selbstverständlich gehalten, dies zu dulden.

Im Gegenzug hat er dann einen Erstattungsanspruch für entsprechende Aufwendungen und Schäden gegen die Gemeinschaft.

VII. Juristische Verwaltung:

Die juristische Verwaltung des Objekts wird oftmals etwas stiefmütterlich behandelt und als Unterpunkt der kaufmännischen Verwaltung angesehen.

Die juristische Verwaltung ist aber nach der hier vertretenen Auffassung so wichtig, dass sie separat dargestellt werden sollte:

Juristische Verwaltung ist die Betreuung der Gemeinschaft in juristischer Hinsicht, wozu nicht nur die Führung von Rechtsstreitigkeiten gehört, sondern weitergefasst auch die ordnungsgemäße Schaffung der Rechtsgrundlagen zur Organisation der technischen und kaufmännischen Verwaltung.

Zur juristischen Verwaltung gehört nach der hier vertretenen Auffassung auch die Vorbereitung und ordnungsgemäße Herbeiführung von Beschlüssen sowie die

Umsetzung der entsprechenden Beschlüsse, die die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung fassen.

1. Inhalt:

Zur juristischen Verwaltung gehört zum einen das Vermeiden von Problemen und zum anderen das Erkennen von Problemen.

Zur Vermeidung von Problemen gehört es, dass der Verwalter sich um die Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen Regelungen des WEG und der Teilungserklärung (vgl. oben Rechtsquellen) bemüht und dies garantiert.

Der Verwalter hat also z. B. eine Eigentümerversammlung ordnungsgemäß einzuberufen, die Beschlussfassung ordnungsgemäß und unter Beachtung der einschlägigen Quoren durchzuführen, das Protokoll entsprechend zu führen und entsprechend den einschlägigen Regelungen – sofern erforderlich – durch die Verwaltungsbeiräte genehmigen zu lassen.

Er hat auch bei der kaufmännischen Verwaltung, z. B. bei der Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung die juristischen Regelungen zu beachten, damit Probleme überhaupt nicht erst auftreten können, insbesondere Beschlüsse nicht nachträglich angefochten werden.

Weiterhin hat er zu erkennen, wo möglicherweise Probleme auf die Gemeinschaft zukommen.

Er hat die Gemeinschaft insoweit zu beraten. Auch hier wird dem Verwalter nahe gelegt, rechtzeitig externe Kompetenz hinzuzuziehen.

Ein Verwalter muss kein besserer WEG-Rechtler sein, sondern nur wissen, wann und wo Probleme auftreten können und wer in der Lage ist, hier entsprechend zu beraten.

Der Verwalter muss dafür sorgen, dass die Rechte der Gemeinschaft gegenüber Dritten aber auch gegenüber Miteigentümern durchgesetzt werden.

Dazu gehört insbesondere auch die Durchsetzung von Forderungen, wie z. B. die Durchsetzung von Hausgeldforderungen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Miteigentümern.

Der Verwalter muss dazu einen Anwalt beauftragen dürfen und dies ggf. auch tun.

Der Verwalter ist im Rahmen seiner juristischen Verwaltung gehalten, Rechtsstreitigkeiten zu führen.

Nach den einschlägigen Regelungen des WEG-Gesetzes gilt er als Empfangsvertreter im Falle einer juristischen Auseinandersetzung, d. h. er vertritt die Gemeinschaft bei Aktiv- und Passivprozessen.

Der Verwalter muss in diesem Zusammenhang gewisse Grundkenntnisse haben und wissen, wann er aktiv werden muss.

Dazu gehört z. B. die Kenntnis darüber, unter Berücksichtigung welcher Regelungen des WEG ein Prozess wohl zu führen ist.

An dieser Stelle soll bereits darauf hingewiesen werden, wo ein WEG-Prozess zu führen ist:

Die einschlägigen Regelungen finden sich in dem § 43 WEG.

Danach ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Während früher die WEG-Prozesse der sog. freiwilligen Gerichtsbarkeit unterfielen, ist es heute so, dass sie als „normale“ Verfahren nach der Zivilprozessordnung geführt werden.

D. h., dass eine Klage mit einem bestimmten Inhalt eingereicht werden muss, dass klar ist, wer die Klage erhebt und gegen wen die Klage gerichtet ist.

Auch die übrigen Regelungen der Zivilprozessordnung (z. B. Gerichtskostenvorschuss usw.) müssen berücksichtigt werden.

An dieser Stelle soll kurz auf zwei Beispiele eingegangen werden, nämlich einen Aktivprozess und einen Passivprozess.

a. Aktivprozess:

Von einem Aktivprozess spricht man dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, eigene Forderungen geltend machen will.

Das wohl am häufigsten auftretende Beispiel in diesem Zusammenhang ist die Führung eines Hausgeldprozesses. Dieses ist dann zu führen, wenn ein Miteigentümer seiner Verpflichtung zur Zahlung von Vorauszahlungen auf den Wirtschaftsplan oder der Abrechnungsspitze aus der Abrechnung nicht nachkommt.

Dann ist ein Anwalt zu beauftragen, der gemäß § 43 WEG einen Prozess vor dem zuständigen WEG-Gericht, d. h. jeweils vor dem Amtsgericht der belegenen Sache, einreicht.

Ein Hausgeldprozess unterliegt grundsätzlich keinen stringenten Fristen. Lediglich die Verjährungsfristen (3 Jahre zum Jahresende nach Fälligkeit) sind zu beachten.

b. Passivprozess:

Von einem Passivprozess spricht man dann, wenn die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer verklagt wird.

Der wohl wichtigste Passivprozess, der bestimmten Besonderheiten unterworfen ist, ist die Anfechtungsklage.

Jeder Eigentümer hat gemäß § 46 WEG die Möglichkeit, einen Beschluss, der ihm nicht korrekt zu sein scheint, anzufechten.

Dazu muss er **innerhalb eines Monats** nach Beschlussfassung (Achtung: nicht nach Übersendung des Protokolls!) eine Anfechtungsklage zum Gericht erheben.

Zuständig ist das Amtsgericht der belegenen Sache.

Die Klage richtet sich gegen die **übrigen Eigentümer** der Anlage.

Anders als beispielsweise beim Aktivprozess ist die Klage hier nicht durch die WEG zu erheben oder gegen die WEG erheben, sondern gegen die übrigen Eigentümer, die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung namentlich zu benennen sind.

Der Verwalter muss diesen Prozess zwar nicht selbst führen. Er muss aber wissen, dass die entsprechende Fristen gewahrt werden müssen.

Unter Umständen kann er auch selbst verpflichtet und berechtigt sein, eine Anfechtungsklage zu erheben (z. B. wenn er sich gegen seine Abberufung wehren möchte).

Die Kosten ergeben sich in der Regel aus dem Gerichtskostengesetz und dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz.

Natürlich kann der Verwalter auch für die Gemeinschaft mit einem Anwalt eine Honorarvereinbarung treffen, was allerdings unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung oftmals kritisch zu betrachten ist.

Schließlich müssen Titel im Rahmen der juristischen Verwaltung auch durchgesetzt werden.

Der Verwalter muss also dafür sorgen, dass nicht nur Erkenntnisverfahren geführt werden, sondern – z. B. bei gewonnenen Prozessen – auch die entsprechenden Titel durchgesetzt werden.

Dies geschieht in der Regel im Wege der Zwangsvollstreckung.

Eine Besonderheit soll hier kurz erwähnt werden:

Es besteht insbesondere in Bezug auf Eigentumswohnungen die Möglichkeit, eine sog. Zwangsverwaltung zu beantragen.

Der Zwangsverwalter, in der Regel ein Rechtsanwalt, ist verpflichtet, zum einen die laufenden Lasten des Objekts aus den laufenden Einnahmen zu beziehen. D. h., dass er aus den Mieteinnahmen z. B. Hausgeldvorauszahlungen leisten muss.

Erst wenn nach Abzug aller Kosten noch etwas übrig bleibt, kann dieser Betrag an die Vollstreckungsgläubiger verteilt und ausgekehrt werden.

Eine Zwangsverwaltung hat den Vorteil, dass die laufenden Hausgelder jedenfalls vorab gedeckt werden.

VIII. Eigentümerversammlung und Beschluss:

Wir hatten gesehen, dass die ordnungsgemäße Verwaltung des Objekts in technischer, kaufmännischer und juristischer Hinsicht eine umfassende Tätigkeit des Verwalters voraussetzt.

Allerdings darf der Verwalter die im Rahmen seiner Verwaltung erforderlich werdenden Tätigkeiten nicht aufgrund eigener Machtkompetenz ausführen, sondern muss sie in Abstimmung mit den Miteigentümern regeln.

Diese Regelung erfolgt maßgeblich durch die Fassung entsprechender Beschlüsse.

Grundsätzlich wird das Zusammenleben der Eigentümer und die Organisation der Gemeinschaft durch das Gesetz und die Teilungserklärung bestimmt.

Wesentliche Regelungen können aber auch durch Vereinbarung und durch Beschluss gefasst werden.

Als Vereinbarung bezeichnet man ein mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art, bei dem sich alle Eigentümer einstimmig auf eine bestimmte inhaltliche Regelung verständigen.

Ein Beschluss dagegen ist ein mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art, ein sog. Gesamtakt, durch welchen mehrere gleich gerichtete, gegenüber dem Versammlungsleiter abzugebende, empfangsbedürftige Willenserklärungen gebündelt werden.

Beschlüsse werden unter Beachtung der entsprechend vorgesehenen Mehrheiten (z. B. einfache Mehrheit, qualifizierte Mehrheit, gesetzlich geregelte qualifizierte Mehrheit usw.) wirksam.

Während eine Vereinbarung ähnlich einer Rechtsnorm eher abstrakt generell auf unbestimmt viele Einzelfälle bezogen wird, bezieht sich ein Beschluss regelmäßig auf eine konkret individuelle Regelung eines Falles.

Die Herbeiführung eines Beschlusses geschieht in der Regel auf Eigentümerversammlungen. Ausnahmsweise kann ein Beschluss auch im sog. Umlaufverfahren (schriftlich, einstimmig, allstimmig) gefasst werden oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden.

Um zu prüfen, ob ein Beschluss wirksam ist, ist also zu klären, ob in Versammlung der Eigentümer des Gemeinschaftseigentums wirksame Erklärungen gegenüber dem Versammlungsleiter abgegeben haben.

1. Die Eigentümerversammlung:

Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Arten der Eigentümerversammlung, nämlich eine ordentliche und eine außerordentliche Versammlung.

Die ordentliche Versammlung soll entsprechend den einschlägigen Regelungen des Gesetzes unter Angabe der Tagesordnungspunkte mit einer Ladungsfrist von mindestens 14 Tagen einberufen werden.

Sie hat mindestens ein Mal im Jahr stattzufinden.

Dabei sind die entsprechenden Formalitäten zu beachten.

Die Eigentümerversammlung wird vom Verwalter unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ladungsfrist einberufen.

Die Regelungen dazu befinden sich in § 23 WEG.

Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist danach erforderlich, dass bei der Einberufung der Gegenstand ordnungsgemäß bezeichnet ist. Dies geschieht in der Regel durch Tagesordnungspunkte (TOP), die so formuliert werden sollten, dass die Abstimmung in der Versammlung mit Ja oder Nein (bzw. Enthaltung) erfolgen kann.

Gemäß § 24 WEG erfolgt die Einberufung schriftlich in Textform (d. h. z. B. computergedruckt, aber ohne Unterschrift).

Die Einberufungsfrist, die ebenfalls bei der Ladung zu beachten ist, beträgt in der Regel mindestens zwei Wochen (wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt).

2. Beschluss:

a. Gegenstand:

Der Verwalter muss darauf achten, dass der in der Tagesordnung angegebene Beschlussgegenstand überhaupt zulässig ist:

D. h., der Gegenstand darf sich nur auf solche Angelegenheiten beziehen, die der Regelungskompetenz der Gemeinschaft überhaupt unterfallen.

Es ist z. B. unzulässig, einem Miteigentümer vorzuschreiben, dass er sich nur Autos mit roter Farbe kaufen dürfe, weil blau den übrigen Miteigentümern nicht gefällt.

Insoweit handelte es sich um einen unzulässigen Beschlussgegenstand, den der Verwalter gar nicht erst aufnehmen darf.

b. Beschlusskompetenz:

Die Verwaltung muss darauf achten, dass die Eigentümergemeinschaft nur über solche Regelungspunkte beschließt, zu denen sie überhaupt kompetent ist.

Wir hatten oben bereits ein Beispiel eines unzulässigen Beschlussgegenstandes besprochen, der aufgrund mangelnder Beschlusskompetenz der Gemeinschaft offenkundig unzulässig ist.

Etwas diffiziler wird es dann, wenn es um solche Beschlüsse geht, die das gemeinschaftliche Zusammenleben in einem Haus regeln sollen.

Insbesondere Einwirkungen auf Verträge zwischen Eigentümern und Dritten, z. B. Mietverträge, sind der Gemeinschaft in der Regel nicht möglich, weil sie insoweit ebenfalls keine Beschlusskompetenz hat.

c. Teilnehmer:

Der Verwalter muss darauf achten, dass die in der Versammlung anwesenden Teilnehmer dort auch tatsächlich anwesend sein dürfen.

Wer dort anwesend sein darf, richtet sich in der Regel nach der Teilungserklärung.

Hier sind erhebliche Differenzen denkbar.

Es gibt Teilungserklärungen, die festschreiben, dass in der Eigentümerversammlung nur Eigentümer sowie deren Ehegatten und der Verwalter anwesend sein dürfen. Es gibt Teilungserklärungen, wonach auch sog. Berufsträger (Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) anwesend sein dürfen.

Es gibt auch Teilungserklärungen, die wesentlich großzügiger sind und regeln, dass sich jeder Eigentümer durch einen kompetenten Dritten vertreten lassen kann.

Sofern hier Teilnehmer anwesend sind, deren Anwesenheit nicht zulässig ist, sollte der Verwalter entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Dazu hat er die Versammlungsleitung.

3. Versammlungsleitung:

Der Verwalter ist Versammlungsleiter.

D. h., dass er das Hausrecht in der Versammlung führt.

Auf der Grundlage des Hausrechts entscheidet der Verwalter, wer anwesend sein darf und wer nicht.

Dabei hat er – wie oben dargestellt – die einzelnen Regelungen der Teilungserklärung zu beachten. Ergibt sich aus der Teilungserklärung, dass bestimmte Personen in der Versammlung nicht anwesend sein dürfen, hat der Verwalter entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Lässt sich z. B. ein Eigentümer in einer Eigentümerversammlung durch einen Rechtsanwalt beraten, während die Teilungserklärung vorsieht, dass Dritte in der Versammlung nicht anwesend sein dürfen, muss der Verwalter entsprechende Maßnahmen ergreifen. Er sollte die Problematik benennen und den Eigentümern vorstellen. Er sollte die Eigentümer fragen, ob die Anwesenheit geduldet wird und hierüber ggf. einen Beschluss herbeiführen.

Der Beschluss sollte rechtzeitig herbeigeführt werden, d. h. am Anfang der Versammlung, damit es insoweit keine Probleme der Anfechtbarkeit einzelner Tagesordnungspunkte gibt.

Eine weitere Frage stellt sich dann, wenn einzelne Teilnehmer der Versammlung die Versammlung zu stören versuchen.

Immer wieder gibt es Miteigentümer, die aufgrund besonderer (z. T. auch nur gefühlter) eigener Kompetenz versuchen, Versammlungen zu stören und die Versammlungsleitung an sich zu ziehen. Hier ist der Verwalter gehalten, rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Er muss sich dabei auch durchsetzen.

Er muss das Rederecht erteilen, aber auch wieder entziehen.

Er muss wissen, dass er das Hausrecht bei der Versammlung hat und einen Störer ggf. ausschließen kann.

Auch hier sollte er im Falle einer nachhaltigen Störung nicht unmittelbar selbst entscheiden, sondern die übrigen Eigentümer über die zu ergreifenden Maßnahmen abstimmen lassen und einen entsprechenden Beschluss herbeiführen.

Er sollte z. B. einen Beschluss herbeiführen lassen, mit dem ein bestimmter Eigentümer ausgeschlossen wird und aufgefordert werden kann, den Versammlungsraum zu verlassen.

Sofern in solchen Situationen (ganz ausnahmsweise) polizeiliche Maßnahmen erforderlich sein sollten, sollte der Versammlungsleiter die Versammlung abbrechen und dafür sorgen, dass es hier keine weiteren Probleme mehr gibt, sondern die Versammlung (ggf. später) wieder fortgesetzt werden kann.

Sofern der Beschluss ordnungsgemäß herbeigeführt worden ist, sollte der Verwalter ihn formell korrekt verzeichnen, d. h. in ein entsprechendes Protokoll aufnehmen.

Es empfiehlt sich dazu, die entsprechenden Protokolle bereits vorzubereiten. Der Verwalter sollte in der Regel ein schriftlich vorbereitetes Protokoll, das den Tagesord-

nungspunkt beinhaltet und die Abstimmungsvarianten enthält (Ja, Nein, Enthaltung) vorbereitet haben, damit er in der Versammlung nicht alles separat schreiben muss.

Darüber hinaus soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass der Verwalter sich zur Erfüllung seiner Aufgaben auch der Hilfe Dritter bedienen kann, so dass angeraten wird, eine Versammlung nicht allein zu leiten, sondern immer einen weiteren Mitarbeiter mitzunehmen, der das Protokoll entsprechend führt und der ggf. auch als Zeuge zur Verfügung steht.

Das Protokoll sollte dann innerhalb der in der Teilungserklärung vorgesehenen Fristen erstellt und den Verwaltungsbeiräten bzw. Eigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden.

Wichtig ist, dass der Verwalter gemäß § 24 Abs. 7 WEG verpflichtet ist, eine Beschlussammlung zu führen.

Dabei handelt es sich um eine schriftliche Dokumentation der Beschlüsse, die auf den jeweiligen Eigentümerversammlungen geführt wurden.

In der Beschlussammlung sind der Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung aufzunehmen, der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und auch Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen in Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 WEG auch unter Angabe des Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese zu Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen ergangen sind.

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren.

Sind sie angefochten und aufgehoben worden, ist dies anzumerken.

Es wird also klar, dass die Beschlussammlung der Dokumentation und der Information der Eigentümer, aber auch evtl. Erwerber dient.

IX. Die Haftung des Verwalters:

1. Allgemeines:

Wir hatten in den vorangegangenen Kapiteln die Pflichten und Rechte des Verwalters umfassend dargestellt.

Verstößt der Verwalter gegen seine Verpflichtungen, so haftet er auf den daraus entstehenden Schaden.

Die Schadensersatzpflicht ergibt sich zunächst einmal unter Berücksichtigung der allgemeinen vertraglichen Regelungen. Wir hatten gesehen, dass zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter ein Verwaltervertrag geschlossen wurde, der Haupt- und Nebenpflichten beinhaltet. Bei einem Verstoß gegen die entsprechenden Pflichten haftet der Verwalter nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen, d. h. also nach den Regelungen der §§ 280 ff. BGB.

Danach hat er jeden Schaden zu ersetzen, der aus einem (auch nur leicht fahrlässigen) Verstoß gegen die Pflichten des Verwaltervertrages resultiert.

Der Verwalter haftet zunächst mit seinem gesamten Vermögen.

Um seine Haftungspflichten zu relativieren, kann der Verwalter mehrere Maßnahmen ergreifen.

Zum einen kann er bereits im Verwaltervertrag eine Haftung auf eine bestimmte Höhe beschränken.

Derartige Beschränkungen gelten jedenfalls für den Fall leicht fahrlässiger und fahrlässiger Begehung.

In der Regel wird eine wertmäßige Beschränkung aufgenommen.

Darüber hinaus kann sich der Verwalter gegen derartige Verstöße auch versichern. Es ist jedenfalls erforderlich, dass ein Verwalter eine entsprechende Haftpflichtversicherung hat.

Haftungsausschluss und Haftpflichtversicherung sollten korrespondieren, so dass keine Deckungslücke entsteht.

Der Verwalter kann darüber hinaus auch unter Berücksichtigung anderer gesetzlicher Tatbestände haften. Der Verwalter haftet auf jeden Fall auch unter Berücksichtigung der §§ 823 ff. BGB, nämlich dann, wenn er sich eines Delikts zu Lasten der Gemeinschaft schuldig macht.

Prägnantestes Beispiel ist die Veruntreuung von Verwaltungsvermögen, also insbesondere ihm anvertraute Gelder der Gemeinschaft.

In einem solchen Fall haftet der Verwalter, d. h. hier insbesondere die ausführende Person, persönlich.

Um nun die Haftung nicht ins Endlose ausufern zu lassen, gibt es die Möglichkeit der Entlastung.

In der Regel sollte der Verwalter sich, aber auch für die ihn unterstützenden Organe der Gemeinschaft (also dem Verwaltungsbeirat), bei der Abstimmung über den jeweiligen Jahresabschluss eine Entlastung herbeiführen.

Die Entlastung wird in einem separaten Beschlusspunkt aufgenommen. Sie kann auf bestimmte Tätigkeiten beschränkt werden, sollte aber im Interesse des Verwalters möglichst weit formuliert werden.

Es ist zu bemerken, dass der Verwalter keinen Anspruch auf eine Entlastung hat.

Gleichwohl sollte der Verwalter immer darauf drängen, dass ihm die entsprechende Entlastung für das vergangene Wirtschaftsjahr erteilt wird.

Die Entlastung hat die Folge, dass der Verwalter grundsätzlich mit Schadensersatzansprüchen nicht mehr konfrontiert werden kann. Es gibt insoweit natürlich Ausnahmen, nämlich insbesondere dann, wenn vorsätzlich herbeigeführte Schäden (etwa durch einen Betrug oder eine Untreue) geltend gemacht werden sollen. Darauf kann sich die Entlastung jedenfalls nicht erstrecken.

Ansonsten erstreckt sich die Entlastung aber auf das gesamte Verwalterhandeln.

2. Exkurs: Abberufung des Verwalters:

Eine Abberufung des Verwalters und damit einhergehend die Beendigung des Verwaltervertrages ist im Fall erheblicher Schadensverursachung jedenfalls möglich.

Man spricht insoweit von einer Abberufung aus wichtigem Grund.

Das Gesetz regelt die Frage der Abberufung in § 26 Abs. 1 WEG.

Danach kann über die Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

Die Abberufung des Verwalters kann an bestimmte Gründe geknüpft werden. Das Gesetz sieht vor, dass die Abberufung auch auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden kann.

Ein solcher liegt nach dem Gesetz regelmäßig dann vor, wenn die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß geführt wird.

Durch die Abberufung des Verwalters wird diesem zunächst einmal die Vertretungsbefugnis nach außen entzogen.

D. h., der Verwalter darf nicht mehr für und gegen die Gemeinschaft rechtsgeschäftlich handeln.

Von der Abberufung als Verwalter ist regelmäßig die Beendigung des Verwaltervertrages zu unterscheiden.

Die Begriffe sind nicht synonym zu verwenden.

Die Gemeinschaft kann – sofern keine Beschränkung auf einen wichtigen Grund vorliegt – die Abberufung jederzeit beschließen.

Sie kann aber den Verwaltervertrag, insbesondere dann, wenn er für mehrere Jahre geschlossen ist, nur unter bestimmten Voraussetzungen beenden. Eine Kündigung eines Verwaltervertrages ist – wenn dieser für fünf Jahre beispielsweise geschlossen wurde – nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.

Ein solcher wichtiger Grund kann nicht konstruiert werden, sondern muss tatsächlich vorliegen.

Dies wird bei Neubestellung von Verwaltern oftmals nicht beachtet, so dass die Gemeinschaft Gefahr läuft, die Vergütung für zwei Verwalter bezahlen zu müssen.

Der Verwalter kann sich gegen die Abberufung wehren. Er hat insoweit ein eigenständiges Anfechtungsrecht und kann einen entsprechenden Beschluss auch unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Verwaltung anfechten.

In der Regel sollte hier allerdings eine Lösung gefunden werden, weil ein Verwalter, dem das Vertrauen nachhaltig entzogen wurde, in der Regel kein einfaches Arbeiten für die Zukunft mehr hat, selbst wenn er sich gegenüber der Gemeinschaft im Rahmen eines Anfechtungsprozesses durchsetzen sollte.

X. Aktuelle Urteile:

Wir haben im Anhang einige Urteile, die als besonders wichtig dargestellt wurden, im Originaltext angefügt.

Die Urteile können jeweils auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

XI. Der WEG-Rechtsstreit:

Wir hatten bereits oben im Rahmen der juristischen Verwaltung darüber berichtet, wenn und wie der Verwalter Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft zu begleiten hat.

Wir möchten hierzu noch einmal Folgendes besonders ausführen:

Zunächst einmal ist wichtig, dass seit der Reform die WEG-Verfahren der normalen Zivilprozessordnung unterfallen. Wir hatten dies bereits oben dargestellt.

Dies hat folgende Folgen:

1. Zuständigkeiten:

Gemäß § 43 WEG ist für bestimmte Streitigkeiten das Amtsgericht der belegenen Sache zuständig.

a. Instanzen:

Eingangsgesamt ist jeweils das Amtsgericht der belegenen Sache, das die I. Instanz darstellt.

Die II. Instanz, d. h. die Berufungsinstanz, liegt beim jeweils zuständigen Landgericht.

III. Instanz ist der Bundesgerichtshof, der für Revisionen zuständig ist.

b. Örtliche Zuständigkeit:

Grundsätzlich ist das Gericht der belegenen Sache zuständig.

Bei der Berufung gibt es aber z. T. besondere Zuständigkeiten.

In Sachsen ist beispielsweise die 2. Kammer des LG Dresden für ganz Sachsen zuständig.

c. Sachliche Zuständigkeit:

Die sachliche Zuständigkeit des WEG-Gerichts betrifft folgende Streitigkeiten:

- Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander
- Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft
- Streitigkeiten über Rechte und Pflichten des Verwalters
- Wirksamkeit von Beschlüssen
- bestimmte Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer richten
- Mahnverfahren, bei denen die Gemeinschaft Antragstellerin ist.

2. Die Bezeichnung der Beklagten:

Auf die Bezeichnung der Beklagten ist besonderen Wert zu legen, weil dann, wenn man den falschen verklagt, ein Prozess verloren wird.

a. Klage gegen die WEG:

Bei der Klage gegen die WEG reicht die Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks (z. B. WEG Mozartstraße 7, 012345 Neustadt).

Die Angabe der einzelnen Eigentümer ist nicht zwingend erforderlich, sollte aber zur Präzisierung auf jeden Fall nachgereicht werden.

b. Klage gegen Eigentümer:

Sofern die Eigentümer verklagt werden, ist neben den Namen der Eigentümer auch die Bezeichnung des Verwalters und des gemäß § 45 WEG bestellten Ersatzzustellungsvertraters erforderlich.

Die namentliche Bezeichnung kann bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgen.

Spätestens dann aber ist eine aktuelle Eigentümerliste anzugeben.

c. Klage gegen bestimmte Eigentümer:

Bei bestimmten Klagen sind nicht alle Eigentümer auf einer Seite beteiligt.

Wichtigstes Beispiel ist die sog. Beschlussanfechtung:

Diese richtet sich gegen die übrigen Eigentümer, deren Namen ebenfalls bis zum Ende der mündlichen Verhandlung anzugeben sind.

d. Besonderheit Beschlussanfechtung:

Ficht ein einzelner Eigentümer oder eine Mehrheit von Eigentümern einen Beschluss durch Klage an, so ist diese Klage gegen die übrigen Eigentümer zu richten.

Wird jedoch ein Beschluss durch den Verwalter angefochten, so erfolgt die Klage gegen die Eigentümer.

In beiden Fällen ist die Angabe des Grundstücks nicht ausreichend, sondern die Bezeichnung sämtlicher Eigentümer (bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung).

3. Sonstiges:

Gemäß § 48 WEG kann das Gericht nach eigenem Ermessen die Beiladung Dritter verfügen.

Wird z. B. ein Rechtsstreit einzelner Eigentümer gegen andere Eigentümer geführt, kann das Gericht auf jeden Fall auch den Verwalter beiladen.

Ein Urteil wirkt in diesem Falle auch gegen den Beigeladenen.

Die Kostenerstattung erfolgt nach wie vor nach billigem Ermessen des Gerichts, so dass auch der Verwalter Kosten auferlegt bekommen kann.

XII. Sonstiges:

Einige Punkte, die den Rahmen eines Grundkurses sprengen würden, sollen noch kurz erwähnt werden:

1. Entziehung des Wohnungseigentums:

Es gibt im Gesetz die Möglichkeit, Wohnungseigentum zu entziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Eigentümer seinen Verpflichtungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis nicht nachkommt. Die Regelungen finden sich in den §§ 18, 19 WEG.

Im Zusammenhang mit derartigen Entziehungen gibt es oftmals auch Zuständigkeiten des Verwalters.

2. Zustimmungserfordernis bei der Veräußerung von Wohnungseigentum:

In vielen Teilungserklärungen ist geregelt, dass der Verwalter zustimmen muss, wenn Wohnungseigentum veräußert wird.

Die Regelungen sind in der Regel so weit ausdifferenziert, dass man als Verwalter weiß, wenn man was zu unternehmen hat.

3. Schlusswort

Zur Vertiefung finden Sie Hinweise in der einschlägigen Literatur oder Sie fragen Ihren
Anwalt