

Einführung in das WEG-Recht
unter besondere Berücksichtigung
der Aufgaben des Verwaltungsbeirates

Schulung für Verwaltungsbeiräte

I.: Rechtsquellen:

- Rechtliche Regelungen zum Recht der Wohnungseigentümergeinschaft enthält das **Wohnungseigentumsgesetz** (kurz: **WEG**).
- Basis des heutigen Wohnungseigentumsgesetzes: **WEG-Novelle von 2007**
- Inkrafttreten am 01.07.2007
- Grundlage: zwei Entscheidungen des BGH
 - > Entscheidung vom 20.09.2000 (Az.: V ZB 58/99) zur Frage der Kompetenz der Wohnungseigentümer
 - > Entscheidung vom 05.06.2005 (Az.: V ZB 32/05) zur Frage der Teilselbständigkeit der Gemeinschaft
- Änderungen durch die Novelle: Verband erhält eigene Rechtsstruktur (Teilrechtsfähigkeit), Beschlusskompetenz wird neu geregelt, Aufgaben der Eigentümer, der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates werden geregelt, Beschlussammlung wird neu eingeführt
- Wichtig: WEG-Verfahren wird von der Freiwilligen Gerichtsbarkeit in die ZPO überführt.
- Weitere Rechtsquellen: BGB, Grundbuchordnung

II.: Definition des Wohnungseigentums:

Legaldefinition: § 1 II WEG:

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört“

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum

Was Sondereigentum ist, bestimmt sich in der Regel nach der Teilungserklärung. Alles, was nicht Sondereigentum ist, ist damit Gemeinschaftseigentum.

Grundsatz: § 5 WEG

Sondereigentum ist alles, was nur der ausschließlichen Sachherrschaft eines Eigentümers unterworfen ist und verändert werden kann, ohne dass man es von außen sieht (vgl. Text § 5 I WEG).

Beispiele: Tapete, Innentüren, Badewanne, Spüle

Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht hinweggedacht werden kann, ohne dass der Begriff der Immobilie nicht mehr zuträfe (also alles, was zur Errichtung des Gebäudes erforderlich ist); vgl. Text § 5 II WEG

Beispiele: Tragende Wände, Fenster, Dach

Problem: Übergangsstellen

Beispiele: Wasserleitungen, Lack auf den Außentüren, Fensterrahmen

Folgen:

Sondereigentum ist unselbständig

III.: Wesen der Wohnungseigentümergeinschaft:

1.: Der Wohnungseigentümer:

§ 10 I – IV WEG

Inhaber der Rechte (§ 13 WEG) und Pflichten (§ 14 WEG) nach dem WEG

Verhältnis untereinander bestimmt sich nach Weg, sofern nichts anderes vereinbart oder bestimmt ist, z.B. durch

- Teilungserklärung (wird als Bestandteil des Sondereigentums ins Grundbuch eingetragen)
- Vereinbarungen untereinander (einstimmig, allstimmig), z.B. zur Gebrauchsregelung (§ 15 WEG)
- Beschlüsse gem. § 23 WEG
- Gerichtliche Entscheidungen gem. § 43 WEG

2.: Die Wohnungseigentümergeinschaft:

§ 10 VI WEG

Teilrechtsfähig, d.h.:

- Inhaberin von Rechten und Pflichten
- Kann im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber

Dritten und den Eigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten begründen

- Übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte aus
- Erfüllt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten
- Kann klagen und verklagt werden

Beispiele: - Inhaberin von Bankguthaben (Instandsetzungsrückstellung)

- Inhaberin von Forderungen (Anspruch auf Zahlung des Hausgeldes)
- Inhaberin von Mängelrechten (kann z.B. Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum oder Gewährleistungsansprüche an sich ziehen)
- Kann Verträge schließen (Verwaltervertrag)
- Inhaberin des gesamten Verwaltungsvermögens (§ 10 VII WEG)

Die Gemeinschaft ist unauflöslich (§ 11 WEG)

3.: Nutzungen, Lasten und Kosten:

§ 16 WEG

Grundsatz:

Jeder Eigentümer

- kann gemeinschaftliches Eigentum entsprechend seinem Anteil nutzen; bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen (MEA). (§ 16 I WEG)
- trägt ebenso die Lasten sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und der sonstigen Verwaltung anteilig (§ 16 II WEG)
- bei bestimmten Kosten (z.B. Betriebskosten oder sonstige Verwaltungskosten) kann durch Mehrheitsbeschluss eine Andere Verteilung festgelegt werden (§ 16 III WEG)
- Besonderheit: bei Instandhaltung oder Instandsetzung kann mit doppelt qualifizierter Mehrheit durch Beschluss eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Verteilung festgelegt werden (3/4 der stimmberechtigten Eigentümer und mehr als die Hälfte der MEA)

IV.: Verwaltung:

Grundsatz: Verwaltung obliegt den Wohnungseigentümern (selbst!); können dazu einen Verwalters bestellen (§ 20 I WEG)

1.: Verwaltung durch die Eigentümer selbst:

a.: Verwaltung steht den Eigentümern gemeinschaftlich zu. Davon kann aber abgewichen werden (geschieht im Regelfall!), sofern dies im Gesetz, in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung (§ 21 I WEG) oder auch durch Mehrheitsbeschluss (§ 21 III WEG) geregelt ist.

Jeder Eigentümer hat Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, wozu u.U. auch die Bestellung eines Verwalters gehört (§ 20 II WEG i.V.m. § 21 IV WEG).

b.: Inhalt ordnungsgemäßer Verwaltung:

- Aufstellung einer Hausordnung
- Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilie
- Versicherung
- Instandhaltungsrückstellung
- Wirtschaftsplan

- Duldung von Funk- und Energieversorgungsmaßnahmen

c.: Besondere Maßnahmen, wie bauliche Veränderungen, Modernisierung usw. können nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen (§ 22 WEG) beschlossen werden

2.: Die Wohnungseigentümerversammlung:

a.: Gegenstand:

Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss entscheidet, werden im Rahmen einer **Wohnungseigentümerversammlung** beschlossen.

Gültigkeit:

- Beschlusskompetenz
- Gegenstand der Beschlussfassung ist bei Einberufung zu bezeichnen
- Textform
- Ladungsfrist (soll zwei Wochen betragen)
- Kein Verstoß gegen Rechtsvorschriften, auf deren Einhaltung nicht wirksam verzichtet werden kann (sonst nichtig)
- Keine für Ungültigerklärung durch Gericht

b.: Einberufung:

- Einberufung erfolgt durch Verwalter (wie in Teilungserklärung oder durch Vereinbarung festgelegt, ansonsten wenn $\frac{1}{4}$ der Eigentümer dies verlangen)
- Mindestens 1 x im Jahr
- Wenn kein Verwalter da ist oder der Verwalter nichts tut: Einberufung durch Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates
- Textform (s.o.)
- Ladungsfrist 2 Wochen (s.o.)

c.: Leitung der Versammlung: durch Verwalter

d.: Protokoll:

Niederschrift durch Versammlungsleiter; vom Vorsitzenden (Versammlungsleiter) und einem Wohnungseigentümer, sofern Verwaltungsbeirat bestellt auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates zu unterzeichnen.

e.: Beschlussfassung (§ 23 VII WEG) durch Verwalter oder (wenn keiner da ist) durch Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates zu führen

3.: Der Beschluss:

= Ausdruck der Willensbildung der Gemeinschaft

Grundsatz:

- Beschluss erfolgt mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- Jeder Eigentümer hat eine Stimme (aber: ggfs. darf er nicht mitstimmen)
- Versammlung ist beschlussfähig, wenn die erschienenen Eigentümer mehr als die Hälfte der MEA inne haben; wenn nicht, neue Versammlung (diesmal ohne Rücksicht

auf das Quorum)

- Bestimmte Beschlüsse benötigen Quoren (z.B. § 16 III WEG – s.o.)

IV.: Der Verwalter:

Verwalter = vertretungsbefugtes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft

Verwalter wird tätig auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages (Innenverhältnis) und vertritt Gemeinschaft nach außen (Außenverhältnis). Innen- und Außenverhältnis sind abstrakt.

1.: Bestellung und Abberufung:

- Bestellung durch Mehrheitsbeschluss
- Höchstens für 5 Jahre („am Stück“)
- Aber: wiederholte Bestellung möglich

2.: Aufgaben und Befugnisse:

Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet.

a.: Aufgaben:

im wesentlichen Sorge für die ordnungsgemäße Verwaltung

- Durchführung der Beschlüsse
- ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Notmaßnahmen
- finanzielle und kaufmännische Verwaltung
- Informationen über Rechtsstreitigkeiten

b.: Befugnisse:

aa.: für und gegen Wohnungseigentümer:

- Empfang von Willenserklärungen und Zustellungen
- Treffen von fristwahrenden Maßnahmen
- Gerichtliche Geltendmachung oder Abwehr von Ansprüchen
- Vereinbarungen mit Rechtsanwalt

Beispiel: Hausgeldprozeß

bb.: für und gegen die Gemeinschaft:

- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen
- Maßnahmen zur Fristwahrung
- Maßnahmen im Rahmen der laufenden Verwaltung
- Verwaltung der Gelder und des Gemeinschaftsvermögens
- Führen von Rechtsstreitigkeiten und Verhandlung mit Anwalt dazu

c.: sonst.:

- getrennte Verwahrung des Verwaltungsvermögens (Anderkonto)

- Anspruch auf Ausstellung einer Vollmachtsurkunde

3.: Kaufmännische Verwaltung:

a.: Wirtschaftsplan:

- Voraussichtliche Ausgaben und Einnahmen
- anteilige Beiträge der einzelnen Eigentümer berechnen
- Berechnung der Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung

b.: Einziehung der Vorauszahlungen, zu deren Leistung die Eigentümer verpflichtet sind

c.: Rechnungslegung (Jahresabrechnung)

Genehmigung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung erfolgt durch Beschluss

V.: Der Verwaltungsbeirat:

Organ der Gemeinschaft; besteht aus Eigentümern (!)

1.: Bestellung:

- Bestellung des Verwaltungsbeirates erfolgt durch Beschluss mit einfacher Mehrheit
- besteht aus einem Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern

2.: Aufgabe:

- Unterstützung des Verwalters bei seinen Aufgaben
 - Prüfung von - Abrechnung
 - Wirtschaftsplan
 - Rechnungslegungen
 - Kostenanschlägen
- jeweils vor Durchführung einer entsprechenden Versammlung
- gibt dazu Stellungnahme ab

Einberufung durch Vorsitzenden bei Bedarf

3.: Achtung:

Der Verwaltungsbeirat haftet dafür, dass er die o.g. Rechte und Pflichten ordnungsgemäß wahrnimmt, persönlich (mit seinem Vermögen!).

Haftungsmaßstab: Diligentia quam in suis (eigenübliche Sorgfalt)

Erkennt der Beirat Probleme nicht (z.B., dass der Verwalter in die Kasse gegriffen hat), obwohl er dies hätte sehen können, haftet er aus §§ 280 ff. BGB wegen Verletzung der Treue- und Schutzpflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis und dem ihm übertragenen besonderen Aufgabenbereich heraus.

Also: - denkbar ist Haftungsbeschränkung bei „Bestellungsvertrag“
- denkbar ist Versicherung (!)
- denkbar ist Freistellungsvertrag mit Gemeinschaft

Vergütung (?) und Aufwendungsersatz (!)

Anspruch auf Hilfe durch Sonderfachleute (Wirtschaftsprüfer, Anwälte)

VI.: Verfahrensvorschriften:

Achtung: Seit der Reform unterfallen die Verfahren der ZPO!

1.: Zuständigkeit:

§ 43 WEG

a.: Inst.:

Amtsgericht (1. Instanz)

Landgericht (2. Instanz, Berufung)

BGH (Revision)

b.: örtlich:

Gericht der belegenen Sache

Bei Berufung z.T. besondere Zuständigkeiten (Bsp.: Sachsen: 2. Kammer des LG Dresden für ganz Sachsen)

c.: sachlich:

- 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 Gemeinschaft Antragstellerin ist

2.: Bezeichnung der Beklagten:

a.: Klage gegen WEG:

Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks (WEG Mozartstraße 7, 12345 Neustadt)

b.: Klage gegen Eigentümer:

Bezeichnung des Verwalters und des gem. § 45 WEG bestellten Ersatzzustellungsvertraters

namentliche Bezeichnung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung möglich

c.: sind nicht alle beteiligt:

Angabe der **übrigen Wohnungseigentümer**

d.: Besonderheit: Beschlussanfechtung

- durch Eigentümer: erfolgt durch Klage gegen die „**übrigen Eigentümer**“
- durch Verwalter: erfolgt durch Klage gegen die „**Eigentümer**“

3.: Sonstiges:

- Beiladung nach § 48 WEG möglich
- Urteil wirkt auch gegen Beigeladene
- Kostenerstattung nach billigem Ermessen des Gerichts

-