



Die Grundlagen der WEG-Verwaltung im Überblick

Am 15. März 1951 trat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Mit dieser Rechtsform war es erstmals möglich, individuelles Eigentum an Geschosswohnungen zu schaffen, welches wie jedes andere Eigentum an Grundbesitz auch vererblich, veräußerlich und vermietbar ist. Später, als das Wohnungseigentum an Bedeutung gewann, zeigte sich bald, wie wichtig eine fachkundige Verwaltung für die Werterhaltung einer Wohnanlage und somit den einzelnen Eigentumswohnungen sein kann.

Wohnungseigentum ist eine untrennbare Verbindung von Alleineigentum an einer Wohnung – dem so genannten Sondereigentum – und von gemeinschaftlichem Eigentum an einem Grundstück sowie derjenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen. Dieser Miteigentumsanteil des Einzelnen am gemeinschaftlichen Eigentum wird in Bruchteilen ausgedrückt.

Als Faustregel kann gelten, dass nur solche Teile zum Sondereigentum gehören, die sich im Bereich einer Wohnung befinden und verändert oder entfernt werden können, ohne dass das Gebäude in seiner Substanz beeinträchtigt oder optisch verändert wird. Zum Sondereigentum gehören z. B. die nicht tragenden Wände innerhalb einer Wohnung, Bodenbeläge, Sanitärausstattung, Heizkörper, Zimmertüren, Versorgungsleitungen innerhalb einer Wohnung. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind z. B. die tragenden Wände, die Fenster und alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, selbst dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden. Was im konkreten Einzelfall Gegenstand des Sondereigentums ist, ergibt sich aus der Grundbucheintragung bzw. der Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung ist eine öffentliche Urkunde, die den Aufteilungsplan mit Zuordnung und Gewichtung der Miteigentumsanteile und eine Vielzahl von Bestimmungen zu Fragen der Verwaltung, Nutzung, Instandhaltung und Kostenverteilung enthält. Insoweit werden darin die allgemeinen Aussagen des WEG konkret umgesetzt, bezogen auf eine bestimmte Wohnanlage. Abdingbare Bestimmungen des WEG können in der Teilungserklärung anders geregelt sein.

Das Sondereigentum unterliegt der Verantwortung und Verwaltung des einzelnen Berechtigten. Die Verantwortung für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung dem Verwaltungsbeirat. Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

Diese Broschüre soll kein Kommentar zum WEG sein. Sie soll vielmehr einen ersten Überblick über das Gesetz geben. Für einen tieferen Einblick empfehlen wir die hierzu zahlreich erschienene Fachliteratur.

Das WEG gliedert sich in drei Teile:

Der **1. Abschnitt** (§§ 1 - 9) regelt die Begründung und den Gegenstand des Wohnungseigentums. Es gibt zwei Möglichkeiten Wohnungseigentum zu begründen.

a) Begründung durch Teilungserklärung

Der Alleineigentümer eines Grundstücks kann durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an seinem Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer Wohnung oder an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind verbunden ist.

b) Begründung durch vertragliche Einräumung

Befindet sich ein Grundstück im Miteigentum mehrerer Grundstückseigentümer, so können sich die Miteigentümer gegenseitig durch notariellen Vertrag das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwe-

cken dienenden Räumen in einem auf dem Grund- stück bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäu- de einräumen.

Weiter werden im ersten Abschnitt Formvorschriften sowie Grundbuchregelungen behandelt. Begriffe wie Woh- nungseigentum, Teileigentum, Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum werden definiert und gegeneinan- der abgegrenzt.

Der **2. Abschnitt** (§§ 10 - 19) regelt die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander.

Allgemeine Grundsätze

Inhaber der Rechte und Pflichten, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist. Die Gemeinschaft der Woh- nungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Durch die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist ihr zwangsläufig auch deren Vermögen zuzuordnen. Zum Verwaltungsvermögen gehören alle finanziellen Mittel, Gerätschaften sowie Forderungen und Verbindlichkeiten an Miteigentümer, Handwerker und Lieferanten.

Jeder Eigentümer haftet sowohl im Verhältnis zu Dritten (Handwerker, Lieferanten etc.) als auch im Innenver- hältnis zu den übrigen Miteigentümern. Als Maßstab wird sein Miteigentumsanteil zugrunde gelegt. Ein Insol- venzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

Weiterhin ist geregelt, dass kein einzelner Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann.

Veräußerungsbeschränkung

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung sei- nes Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Dies ist dann der Fall, wenn in der Teilungserklärung eine entsprechende Regelung vereinbart wurde. Die Zustimmung darf allerdings nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung wieder aufgehoben wird.

Rechte des Wohnungseigentümers

In Bezug auf sein Sondereigentum hat der Wohnungseigentümer die Rechtsstellung eines Alleineigentümers. Er kann also beliebig damit verfahren. Allerdings stoßen seine Rechte und Pflichten dann an Grenzen, wenn das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Für das gemeinschaftliche Eigentum besteht das Recht zum Mitgebrauch.

Pflichten des Wohnungseigentümers

Die Pflichten umfassen die Instandhaltung des Sondereigentums und die Pflicht zum schonenden Gebrauch sowohl des Sondereigentums als auch des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Wohnungseigentümer hat auch für die Einhaltung dieser Pflichten bei Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören zu sorgen. Ebenso bei seinen Mietern.

Gebrauchsregelung

Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine interne Vereinbarung regeln, mit Auflagen oder Beschränkungen versehen. Die Gemeinschaftsord- nung als Bestandteil der Teilungserklärung enthält derartige Regelungen.

Weitere Gebrauchsregelungen können sich aus der Hausordnung ergeben, deren Ziel es ist ein geordnetes und friedliches Miteinander in der Wohnungseigentümergeinschaft zu gewährleisten unter Wahrung der gegen-

seitigen Rechte und Pflichten. Die Hausordnung wird zweckmäßigerweise in der ersten ordentlichen Eigentümersversammlung beschlossen.

Nutzungen, Lasten und Kosten

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und der sonstigen Verwaltung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Die Wohnungseigentümer können Regelungen über die Art und Weise von Zahlungen (bspw. Hausgeld und Sonderumlagen), ihre Fälligkeit und die Verzugsfolgen mit Stimmenmehrheit beschließen. Änderungen bei der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten sind durch einfachen Mehrheitsbeschluss möglich. Damit kann von den in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Kostenverteilungsschlüsseln oder der gesetzlichen Vorgabe nach Miteigentumsanteilen abzurechnen abgewichen werden, sofern dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Bei Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung sowie baulichen Veränderungen können im Einzelfall ebenfalls andere Kostenverteilungsschlüssel beschlossen werden, sofern der neue Maßstab dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Um einen solchen neuen Verteilungsmaßstab beschließen zu können, bedarf es jedoch einer doppelt qualifizierten Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen. Gleichzeitig muss diese Zahl mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren.

Enthält die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung Regelungen, wonach von den abdingbaren gesetzlichen Bestimmungen oder den getroffenen Vereinbarungen durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss abgewichen werden kann, so spricht man von einer „Öffnungsklausel“.

Entziehung des Wohnungseigentums

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

Wirkung des Urteils

Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, steht die Ausübung dieses Rechts der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

Der **3. Abschnitt** (§§ 20 - 29) regelt die Bestimmungen der Gemeinschaft bezüglich der Verwaltung und das Verhältnis der Gemeinschaft zum Verwalter.

Gliederung der Verwaltung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft, dabei kann die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehören insbesondere die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, der Abschluss einer Feuerversicherung zum Neuwert sowie einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen

Rechte durch die Maßnahmen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Modernisierungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, können mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Modernisierungsmaßnahmen nicht die Eigenart der Wohnanlage verändern und keine Wohnungseigentümer unbillig beeinträchtigen dürfen.

Wohnungseigentümersammlung

Die Wohnungseigentümersammlung ist das Entscheidungsorgan und damit das oberste Verwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Sammlung wird mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einberufen. Darüber hinaus ist eine Sammlung dann einzuberufen, wenn eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Einberufung einer Sammlung für bestimmte Fälle vorsieht, oder wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer (Kopffzahl) schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangt.

Die Einberufung zur Wohnungseigentümersammlung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, außer im Falle besonderer Dringlichkeit, mindesten zwei Wochen betragen. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist es erforderlich, dass der Beschlussgegenstand im Einladungsschreiben bezeichnet ist. Unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ können daher keine Beschlüsse gefasst werden. Die Aufstellung der Tagesordnung ist Sache des Verwalters. Zweckmäßigerweise erfolgt aber die Aufstellung der Tagesordnung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Der Vorsitzende hat zu Beginn einer jeden Sammlung die Beschlussfähigkeit festzustellen. Eine Sammlung ist nur dann beschlussfähig - vorausgesetzt die Gemeinschaftsordnung sieht keine andere Regelung vor -, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, wobei auch die Miteigentumsanteile jener Eigentümer mitzählen, die durch Vollmacht vertreten sind. Muss der Verwalter sodann eine neue Sammlung mit der gleichen Tagesordnung neu einberufen, so ist diese ohne Rücksicht auf die erschienenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Das Stimmrecht gewährt jedem Wohnungseigentümer nach dem WEG eine Stimme, sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes vereinbart wurde. In den meisten Gemeinschaftsordnungen wird von diesem „Kopfprinzip“ jedoch abgewichen. Die Anzahl der Stimmen, die der Wohnungseigentümer für sein Eigentum hat, kann sich auch nach seinen Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum (Wertprinzip) oder nach der Anzahl seiner Sonder- bzw. Teileigentumseinheiten (Einheitsprinzip) richten. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben.

Über die in der Sammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift (Protokoll) aufzunehmen. Die Niederschrift ist vom Sammlungsvorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen.

Einführung einer Beschluss-Sammlung

Aufgrund der Tatsache, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur für die gegenwärtigen Eigentümer, sondern auch für spätere Erwerber rechtlich bindend sind, will der Gesetzgeber zukünftig gewährleisten, dass die in der Eigentümersammlung verkündeten Beschlüsse ebenso wie Gerichtsentscheidungen im Wortlaut in einer Beschluss-Sammlung zusammengefasst werden. Ebenso die mögliche Anfechtung oder Aufhebung von Beschlüssen. Damit sollen Eigentümer und Erwerber sämtliche für sie relevanten Vorgänge kurzfristig in Erfahrung bringen können.

Bestellung und Abberufung des Verwalters

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt üblicherweise durch Mehrheitsbeschluss in der Wohnungseigentümersammlung. Rechtlich zulässig und in der Praxis auch empfehlenswert ist die Erstbestellung eines Verwalters bereits in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung. Damit ist von vornherein eine ordnungsmäßige Verwaltung gewährleistet, auf die bereits der erste Käufer einer Eigentumswohnung einen gesetzlich verankerten Rechtsanspruch hat.

Die Dauer der Verwalterbestellung ist grundsätzlich auf fünf Jahre begrenzt, während die Erstverwalterbestellung nach Gründung des Wohneigentums auf drei Jahre beschränkt ist. In bestimmten Fällen, z. B. wenn die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum notwendig ist, hat der Verwalter seine ordnungsmäßige Bestellung durch die Wohnungseigentümerversammlung mit einer öffentlich beglaubigten Urkunde nachzuweisen.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Das Gesetz weist dem Verwalter bestimmte Aufgaben und Befugnisse zu, die ihm weder durch Beschluss noch durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer entzogen werden können. Neben dem Wohnungseigentumsgesetz ergeben sich Rechte und Pflichten des Verwalters aus den Regelungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie aus entsprechenden Regelungen des Verwaltervertrages.

Die Verwaltung umfasst die Wertverbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums, die Abwehr von Schäden und Störungen, die Organisation und Ausführung von Vereinbarungen und Beschlüssen und des Rechnungswesens.

Ersatzzustellungsvertreter

Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet. Beispielsweise hat der Ersatzzustellungsvertreter Schreiben des Gerichts zu vervielfältigen und an alle Eigentümer innerhalb einer angemessenen Frist weiterzuleiten.

Haben Wohnungseigentümer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.

Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

Der Wirtschaftsplan ist der Haushaltsplan der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung sowie die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung ergeben sich nach den Vereinbarungen der Teilungserklärung, den Beschlüssen der Wohnungseigentümer oder den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Während der Wirtschaftsplan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben einer künftigen Rechnungsperiode enthält, weist die für das Kalenderjahr vorzunehmende Abrechnung die tatsächlich getätigten Ausgaben und die tatsächlich zugeflossenen Einnahmen des abgeschlossenen Rechnungszeitraums aus.

Kommen Eigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, ist der Verwalter verpflichtet, die ausstehenden Beträge anzumahnen und den Zahlungsanspruch gegebenenfalls gerichtlich durchzusetzen.

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Er ist jedoch auch die Vertrauensperson der Wohnungseigentümer und übernimmt in dieser Hinsicht die Überprüfung des Wirtschaftsplanes, der Abrechnung über den Wirtschaftsplan, der Rechnungslegungen und Kostenanschläge.

Dem Verwaltungsbeirat sind vom Gesetz her keine weiteren Vollmachten eingeräumt. Er ist insbesondere nicht befugt, Anordnungen in jeglicher Hinsicht zu treffen und rechtsverbindliche Aussagen namens der Wohnungseigentümergeinschaft Dritten gegenüber zu machen.