

# Ausbildungsbuch

## Verwaltung von Eigentumswohnungen

Aufgaben und Pflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)  
mit Übungen und Lösungen

von  
Reinhold Pachowsky

IMI IMMOBILIEN INSTITUT

5. Auflage 2019

dlpVerlag

Die Texte stammen aus einem vormals *staatlich* geprüften Fernlehrgang des IMI Immobilien Instituts zum/zur „Geprüften Verwalter/-in von Wohnungseigentum“ und sie sind für dieses Buch bearbeitet und aktualisiert.



Das Buch ist bei VGWort (ähnl. GEMA) registriert. Jede nicht-private Nutzung, Verwertung, Verkauf etc. ist nicht erlaubt.

Alle Angaben in diesem Buch sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit sowie für einen evtl. damit verfolgten Zweck oder Erfolg keine Haftung übernehmen.

1. Auflage 2016
2. Auflage 2016
3. Auflage 2017/18
4. Auflage 2018
5. Auflage 2019

Amazonausgabe

Inhalte:	Seite
Einführung und Lerntipps	13
Lektion 1 Einführung: Der Verwalterberuf	17
Lektion 2 Das Wohnungseigentumsgesetz Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Wohnungseigentumsgesetz aus der Sicht der W-Eigentümer	37
Lektion 3 Verwalteraufgaben und Pflichten nach dem WEG und nach dem Verwaltervertrag	71
Lektion 4 Haustechnik und technische Verwaltung	103
Lektion 5 Instandhaltungspflicht des Verwalters	143
Lektion 6 Pflege der Außenanlagen	185
Lektion 7 Buchführung und Rechnungslegung	199
Lektion 8 Jahresabschluss, Abrechnungen und Wirtschaftsplan	241
Lektion 9 Die Eigentümerversammlung	283
Lektion 10 Das Mahnwesen bis zur Insolvenz des Eigentümers	329
Lektion 11 Das Beschwerdemanagement	347
Lektion 12 Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO	365
Lösungen zu den Prüfungsfragen	375
Anlage: Das Wohnungseigentumsgesetz (Gesetzestext)	389
Stichwörter A - Z	409
Quelle und weitere Ausbildungsbücher	412

Inhalte im Detail:	Seite
Einführung	13
<b>Lektion 1</b>	
<b>Einführung: Der Verwalterberuf</b>	
Inhalte:	
Einleitung	19
1. Immobilien-Grundsätze	19
2. Immobilien-Produkte	22
2.1 Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung	22
2.2 Kauf einer bestehenden, älteren Eigentumswohnung	23
2.3 Kauf einer Gewerbeimmobilie	24
2.4 Kauf eines Mietshauses bzw. Mehrfamilienhauses	24
2.5 Kauf eines Einfamilienhauses	25
2.6 Kauf eines unbebauten Grundstücks	25
2.7 Bauerwartungsland und Bauplätze	25
2.8 Gestaltungsmöglichkeiten	25
3. Die Finanzierung	26
4. Die „Rendite“ bei Immobilien	26
5. Kauf und Notar	27
6. Das Verwaltungsmanagement	27
7. Verwalterberuf und Vergangenheit	30
8. Wohnen, ein elementares Bedürfnis	31
<b>Lektion 2</b>	
<b>Das Wohnungseigentumsgesetz</b>	
<b>Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b>	
Das Wohnungseigentumsgesetz aus der Sicht der Wohnungseigentümer	
Einleitung	39
1. Begriffe des Wohnungseigentums	41
2. Begründung von Wohnungseigentum	42
2.1 Teilung nach § 8 WEG	42
2.2 Die Teilungserklärung	45
2.3 Tausendstel-Berechnung	44
2.4 Der Aufteilungsplan	46
2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang	47
2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	49

3. Aufbau und Struktur des WEG	50
3.1 Systematik des WE-Gesetzes	50
3.2 Dispositive Regelungen	51
3.3 Unabdingbare Normen	52
4. Gesetzliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung	59
5. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	63
6. Das Klagerecht des Wohnungseigentümers	68
7. Sonstige Rechte: Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	69

### Lektion 3

#### Verwalteraufgaben und Pflichten nach dem WEG und dem Verwaltervertrag

Inhalt:

Einleitung	73
1. Allgemeine gesetzliche Verwalterpflichten	73
2. Die Verwalterpflichten im Überblick	74
3. Wahl und Abwahl des Verwalters	78
4. Praktische und organisatorische Aufteilung der Verwalteraufgaben	80
5. Der Jahresablauf einer Verwaltung	82
6. Die drei Arten der WEG-Verwaltung	84
6.1 Die Minimalverwaltung bzw. „Discountverwaltung“	85
6.2 Die Dienstleistungsverwaltung	86
6.3 Die Vermögensverwaltung auf gehobener Ebene	87
7. Der Verwaltervertrag	87
7.1 Der „kleine“ Verwaltervertrag	89
7.2 Die Haftung des WEG-Verwalters	90
7.3 Die Haftungsbeschränkung	91
8. „Gefährliches“ Kostenrecht § 49	92
9. Grundsätzliche Gerichtsurteile	93
10. Übernahme notwendiger Unterlagen	95
11. Praktische Empfehlung: Der Verwalter-Leistungskatalog	97

### Lektion 4

#### Haustechnik und technische Verwaltung

Inhalt

Einleitung	105
1. Die laufende Instandhaltung	105

1.1 Begriffe: Instandhaltung und Instandsetzung im Mietrecht	107
1.2 Die Duldungspflicht	108
1.3 Bagatellemaßnahmen im Mietrecht	108
1.4 Schadensersatz	109
1.5 Umweltverträgliche Baustoffe	109
1.6 Anzeigepflicht eines Mangels	110
1.7 Notfälle	111
2. Begriffe der Gebäudetechnik	111
2.1 Dachformen	111
2.2 Trinkwasserversorgung	113
2.3 Wasserentsorgung	115
2.4 Die Stromversorgung und –verteilung in Wohngebäuden	115
2.5 Heizungstechnik	116
2.6 Türen und Fenster	116
3. Legionellen, EichG, MeldeG und Rauchwarnmelder	118
3.1 Legionellen	118
3.2. Neues Eichgesetz und VO	122
3.3 Das Meldegesetz	123
3.4 Rauchwarnmelder	123
4. Instandhaltungsphasen von Gebäuden	123
5. Bauliche Veränderungen, mod. Instandhaltung und Modernisierung	126
6. Typische Gerichtsurteile	128
7. Praktische Durchführung	134
7.1 Kleinreparaturen	134
7.2 Große Instandhaltungsmaßnahmen	134
7.3 Abstimmungen in der Eigentümerversammlung	138

## Lektion 5

### Instandhaltungspflicht des Verwalters

#### Instandhaltungsmanagement und Rücklagenbildung

##### Inhalte:

Einleitung	145
1. Instandhaltung und Instandsetzung als rechtliche Pflichten	145
1.1 Bauliche Veränderungen	148
1.2 Modernisierung, energetische Sanierung	149
2. Energieeinsparung und Energieausweis	150
3. Instandhaltungsfehler	152
3.1 Typische Fehler	152

3.2 Fehlervermeidung	153
3.3 Dokumentationen	154
4. Die professionelle Instandhaltungsplanung	155
4.1 Der Gebäudelebenszyklus	155
4.2 Arten der Instandhaltung	158
4.3 Die Organisation der Instandhaltungsplanung	161
5. Die Instandhaltungsrücklage	165
5.1 Die gesetzliche Grundlage	165
5.2 Rücklagenorganisation in der Praxis	167
5.3 Die angemessene Höhe der Rücklage	167
5.3.1 Die geschätzte Höhe	168
5.3.2 Orientierung an der II. Berechnungsverordnung	168
5.3.3 Die Petersche Formel	169
5.3.4 Die Methode Hauff und Homann	170
5.3.5 Der VDI	170
5.3.6 Bausachverständige	171
5.3.7 Inflation – Begriff und Wirkung	171
5.3.8 Rücklagenkalkulation anhand von Kostenangeboten	174
5.4 Verteilungsschlüssel zur Instandhaltungsrücklage	176
6. Die Rücklage in der Jahresabrechnung	177
7. Anlageformen der Rücklage	179
Anlage: Checkliste Objektbegehung	181

## Lektion 6 Pflege der Außenanlagen

### Inhalte:

Einleitung	187
1. Garten-Bestandsaufnahme	187
1.1 Der Boden	187
1.2 Bodenpflege	188
1.3 Zaun und Hecke	189
1.4 Bäume und Sträucher	190
1.5 Der Rasen	190
1.6 Blumen	191
1.7 Das Unkraut	192
2. Gartenwerkzeuge	193
3. Pflegeregeln	194
3.1 Gießen	195

3.2 Unkraut entfernen	195
3.3 Hecke(n) und Sträucher schneiden	195
3.4 Kompostierung	196
3.5 Gehwege pflegen	196
4. Checkliste für monatliche Gartenarbeiten	197

## Lektion 7

### Buchführung und Rechnungslegung

#### Inhalte

Einleitung	201
1. Grundlagen des Finanzwesens	202
2. Ordnungsgemäße Buchführung	202
2.1 Die DBB Differenzierte Balance-Buchführung	205
2.2 Gesetzliche allgemeine Grundsätze	206
2.3 Eröffnung eines Bankkontos	210
2.4 Legitimation bei der Bank	211
2.5. Gelddisposition der Verwaltung	211
2.6 Einnahmen und Ausgaben	211
2.7 Das Belegwesen	215
3. Die WEG-Buchhaltung	218
3.1 Der Kontenplan pro Objekt	218
3.2 Erste Buchungen - Übung	220
3.3 Fortlaufende einfache Buchungen	221
3.4 Besprechung einzelner Buchungen	226
3.4.1 Problem Kontoüberziehung	228
3.4.2 Personenkonten	230
3.4.3 Die Instandhaltungsrückstellung	230
3.4.4 Instandhaltungsmaßnahmen	232
3.4.5 Ausweis der „haushaltsnahen Dienstleistungen“	233
4. Pflicht zur Rechnungslegung	234
4.1 Rechnungsprüfung = das Recht zur Prüfung	238
4.2 Einsichtsrecht = das Recht zur Einsichtnahme	239

## Lektion 8

### Jahresabschluss, Abrechnungen und Wirtschaftsplan

#### Inhalte:

Einleitung	243
1. Vorbereitungsbuchungen zum Jahresabschluss	243
1.1 Die Kassenabrechnung	244



1.2 Die Inventur	245
1.3 Die Kontenkontrolle	247
1.4 Problem: Nicht oder nicht vollständig angelegte Rücklage	248
2. Differenzierende Buchungen auf Bestandskonten	249
2.1 Kostensplitting bei Wasser und Abwasser	250
2.2 Zählerstände, Verbrauch und Kostensplitting	250
2.3 Kostensplitting bei Heizkosten	253
2.4 Verbuchung von Hausgeldrückständen (Forderungen)	255
2.5 Verbuchung von offenen Rechnungen (Verbindlichkeiten)	256
3. Verbuchung von Besonderheiten	258
3.1 Tiefgaragen	258
3.2 Die Kosten eines Rechtsstreits	259
3.3 Verbuchung der Mehrwertsteuer	259
3.4 Verbuchung der versicherten Schäden	260
3.5 Vorhandene Schulden bei Übernahme	261
3.6 Verbuchung von haushaltsnahen Dienstleistungen	261
3.6.1 Die rechtlichen Grundsätze für die Verbuchung	261
3.6.2 Unterscheidung zwischen Eigentümer und Mieter	263
3.6.3 Die Bescheinigung des Verwalters	263
3.6.4 Umsetzung in die Praxis der Buchführung	263
4. Die Rechnungsprüfung	265
5. Die Jahresabrechnung	267
5.1 Die Gesamt-Jahresabrechnung	267
5.2 Die Einzel-Jahresabrechnung	268
5.2.1 Formale Anforderungen	269
5.2.2 Umlage- und Verteilerschlüssel	270
5.2.3 Eigentümerwechsel	271
5.2.4 Muster Abrechnung	271
5.2.5 Die falsche Abrechnung	272
5.2.6 Frist für die Abrechnung	273
5.2.7 Guthaben und Nachzahlungen	273
6. Der Wirtschaftsplan	275
7. Typische Gerichtsurteile	277

## Lektion 9

### Die Eigentümerversammlung

#### Inhalte

Einleitung	285
1. Beschlüsse in der Eigentümerversammlung	286

1.1	Beschlusspflicht in der Eigentümerversammlung	286
1.2	Ausnahmen und Abgrenzung	287
1.3	Die Tagesordnung	288
1.4	Der Umlaufbeschluss	289
1.5	Nichtige Beschlüsse	290
1.6	Drei Abstimm-Möglichkeiten	290
1.7	Drei Arten von Beschlüssen	291
1.8	„Zitterbeschlüsse“	293
1.9	Der „Nichtbeschluss“	294
1.10	Die Entlastung	294
2.	Die Eigentümerversammlung	296
2.1	Jährliche Einberufungspflicht	296
2.2	Einberufungswünsche	297
2.3	Fehlt ein Verwalter	297
2.4	Einladung und Fristen	298
2.5	Vorsitz der Versammlung	299
2.6	Die Niederschrift	300
2.7	Die Beschluss-Sammlung	303
3.	Anzahl der Stimmen und Mehrheitsbeschluss	304
4.	Die Beschlussfähigkeit	305
5.	Keine Beschlussfähigkeit	305
6.	Keine Abstimm-Berechtigung	306
7.	Rechtskritische Regelungen	307
7.1	Einberufungsmängel	307
7.2	Anfechtungspunkte	308
8.	Praktische Empfehlungen	309
8.1	Unterlagen für die Eigentümerversammlung	309
8.2	Anlagen zum Einladungsschreiben	310
8.3	Praktischer Versammlungsablauf	311
8.4	Das vorab erstellte vorläufige Versammlungsprotokoll	313
8.5	Das eigentliche Protokoll	315
8.6	Die Sonderumlage	316
7.	Grundsätzliche Gerichtsurteile	317

## Lektion 10

### Das Mahnwesen **bis zur Insolvenz des Eigentümers**

Inhalte:

Einleitung	331
------------	-----

1. Die standardisierte Mahnung per Software	331
2. Die 3-Satz-Methode	332
3. Wichtige Kriterien für einen wirkungsvollen Mahnbrief	336
4. Eigentümerstrategien	337
5. Die telefonische Mahnung	337
6. Die Gesprächsdokumentation	341
7. Die persönliche Mahnung	341
8. Das gerichtliche Mahnverfahren	342
9. Insolvenzantrag gegen den Eigentümer	344

## Lektion 11 Beschwerdemanagement

Inhalte:

Einleitung	349
1. Die Wohnung ist ein sensibles Gut	349
2. Die TOP 10 der Beschwerden und Hausordnung	350
3. Bedürfnisse und Wünsche	352
4. Qualität einer Verwaltungs-Dienstleistung	353
5. Umgang mit Beschwerden und Reklamationen	355
6. Managementkriterien	356
7. Beschwerdemanagement	357
7.1 Analyse: Annahme der Beschwerde/Reklamation	357
7.2 Durchführung: Die „Beweis-Frage“ stellen	358
7.3 Kontrolle, ob Ihre Vorgehensweise erfolgreich war	360
8. Eigentümer am Telefon	361
9. Briefe an Kunden	362
9.1 Die Standpunktformel	362
9.2 Die 3-Satz-Methode	363
10. Verhandlungen im Büro	363

## Lektion 12 Gewerbeerlaubnis nach § 34cGewO

Inhalte:

Einleitung	Seite 367
1. Die Gewerbeordnung	367
2. Die Gewerbebeanmeldung	369
2. 1 Zulassungsvoraussetzungen	369

2.2 Die Weiterbildungspflicht	370
2.3 Gesetzlicher Anforderungskatalog	371
2.4 Weiterbildungs-Anforderungen	372
2.5 Erklärung zur Weiterbildung durch den Verwalter	373
3. Angebot: Buch & Kurs	373
4. Erlaubnisversagung	374
5. Firma und Gesellschaftsformen	375
6. Anmeldung beim Finanzamt	375
7. Angaben auf Geschäftsbriefen	376
Lösungen zu den Prüfungsfragen	377
Anlage: Wohnungseigentumsgesetz (Gesetzestext)	391
Stichwörter	411

## Einführung und Lerntipps

Dieses Buch ist ein Ausbildungsbuch für die Tätigkeit als Verwalter/-in von Eigentumswohnungen. Der Inhalt beruht auf einem vormals *staatlich* geprüften Fernlehrgang zum/zur „*Geprüften Fachverwalter/-in von Wohnungseigentum (IMI)*“ und deshalb auf anerkannten Grundlagen.

Eigentumswohnungen sind die häufigste und am weitesten verbreitete Immobilie und als gesetzliche Pflicht müssen sie einen Verwalter\*) haben, der die jeweilige Gemeinschaft betreut. Dennoch ist der Beruf des Verwaltens öffentlich wenig bekannt, obwohl es seit rd. 60 Jahren Eigentumswohnungen gibt. In den letzten Jahren hat sich die Verwaltungstätigkeit in eine immer anspruchsvollere verändert.

Dem trägt nun auch der Gesetzgeber Rechnung dahingehend, dass alle selbstständige Verwalter seit 1.8.2018 zu "*Wohnimmobilienverwalter*" und gleichzeitig zu Gewerbetreibende geworden sind, die einer Erlaubnis nach der Gewerbeordnung § 34c bedürfen. Außerdem muss eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen sein und es besteht eine Pflicht zur Weiterbildung. Mehr dazu in der Lektion 12.

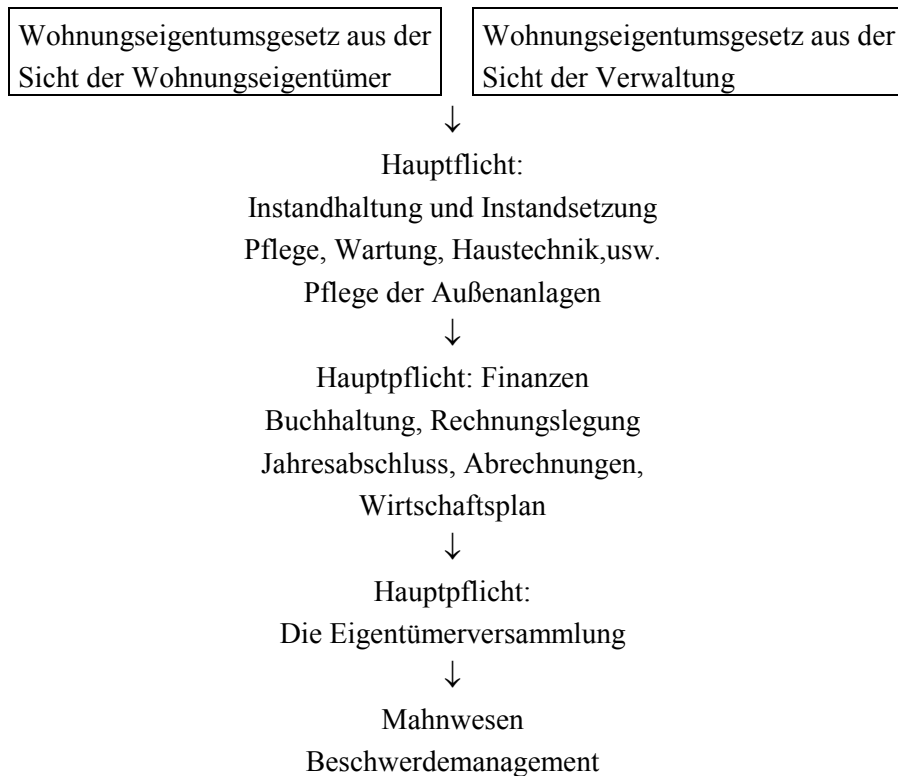
Ziel und Zweck dieses Ausbildungsbuchs ist, eine stimmige, auf der Praxis als Verwalter beruhende Kommentierung des Wohnungseigentumsgesetzes zu geben, die Ihnen vor allem eine *Orientierung*, einen „roten Faden“ durch die vielen Vorschriften gibt. Das Buch hat deshalb folgenden Aufbau:

Die Lektion 1 vermittelt zum Einstieg einen Überblick über die generellen Grundsätze von Immobilien. Die Lektion 2 erklärt das Wohnungseigentumsgesetz aus der *Sicht der Wohnungseigentümer*, also das rechtliche Verhältnis zueinander unter Einbeziehung der Verwaltung. In Lektion 3 folgt noch einmal das Wohnungseigentumsgesetz und zwar jetzt aus der *Sicht der Verwaltung*, speziell in Bezug auf die rechtlichen Aufgaben und Pflichten sowie aus dem Verwaltervertrag.

Anschließend werden ausführlich die Hauptpflichten als Verwalter erläutert.

\*) In diesem Buch wird immer „der Verwalter“ in der männlichen Form genannt. Sie ist als Berufsbezeichnung: „Verwalter“ oder „Verwaltung“ gedacht und keine gentermäßige Bezeichnung. Alle Frauen sind hier ausdrücklich einbezogen!

Somit hat dieses Buch folgende Struktur:



Auch die wichtigen Hauptpflichten werden von *zwei Seiten* betrachtet, nämlich von der rechtlichen Seite und danach in der praktischen Anwendung. Oder, wie zum Beispiel die Instandhaltungsrücklage von der fachlichen Notwendigkeit und später aus der Sicht der Buchhaltung bzw. dem Rechnungswesen. Auch die wesentlichen „Nebenpflichten“ sind beschrieben und mit praktischen Hinweisen zu diversen Verwalter-Serviceleistungen verbunden.

In den Lektionen gibt es immer wieder *Übungen*, die Sie bearbeiten können/sollten, um zu sehen, ob Sie das jeweilige Thema beherrschen. Lösungen finden Sie am Ende des Buchs. Darüber hinaus zeige ich Ihnen so oft als möglich die direkte praktische Anwendung einer jeder Vorschrift, die z.T. auf meiner eigenen, jahrzehntelangen Verwaltertätigkeit beruht.

Grundsätzlich liegt es natürlich an Ihnen und Ihrer Situation, wie tief Sie in das jeweilige Thema einsteigen oder es auch nur überfliegen.

### \* **Lerntipps**

Sofern Sie die Materie gründlich erlernen möchten, kommen Sie um ein „richtiges“ Lernen, das zugleich anstrengend ist, nicht herum. Damit es gelingt, empfehle ich Ihnen, einige Grundregeln des Lernens anzuwenden und zwar:

- Einen *gemütlichen* Lernplatz einrichten
- Zur für Sie richtigen Zeit lernen (morgens, mittags, abends)
- Wichtiges laut lesen
- Wichtiges selbst aufschreiben z.B. auf einem Notizblock oder in eine Textdatei oder
- Legen Sie Ihr *eigenes Immobilien-Lexikon an!*
- Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen
- Sich eine Belohnung für das Lernen gönnen.

Am Ende des Buchs werden Sie über ein breites Verwalterfachwissen verfügen, das Sie in die Lage versetzt, eine *qualifizierte* Verwaltertätigkeit – selbständig oder angestellt - ausüben zu können.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium!

Reinhold Pachowsky





# Lektion 2

## Wohnungseigentumsgesetz WE-Gemeinschaft



## Lektion 2

### Das Wohnungseigentumsgesetz

### Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das Wohnungseigentumsgesetz aus der Sicht der Wohnungseigentümer

Inhalte:	Seite
Einleitung	39
1. Begriffe des Wohnungseigentums	41
2. Begründung von Wohnungseigentum	42
2.1 Teilung nach § 8 WEG	42
2.2 Die Teilungserklärung	45
2.3 Tausendstel-Berechnung	44
2.4 Der Aufteilungsplan	46
2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang	47
2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	49
3. Aufbau und Struktur des WEG	50
3.1 Systematik des WE-Gesetzes	50
3.2 Dispositive Regelungen	51
3.3 Unabdingbare Normen	52
4. Gesetzliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung	59
5. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	63
6. Das Klagerecht des Wohnungseigentümers	68
7. Sonstige Rechte: Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	69



## Einleitung

Bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen geht es im Kern um das Wohnungseigentumsgesetz. Es wurde 1951 geschaffen und erstmals nach 56 Jahren, nämlich 2007 „novelliert“ und zwar dahingehend, dass die Eigentümergemeinschaft rechtlich von der bisherigen Orientierung zum Vereinsrecht nun in Richtung zum Gesellschaftsrecht verändert wurde. Sie kann nun ähnlich wie eine GmbH oder Aktiengesellschaft ebenfalls Rechte besitzen, vor Gericht klagen und auch selbst verklagt werden. Der Verwalter ist nun in eine Position ähnlich wie ein Geschäftsführer gerückt und die Verantwortung ist damit allerdings auch deutlich gestiegen.

Diese Lektion bezieht sich im Kern auf den 2. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und beinhaltet vor allem die *Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer* unter Einbeziehung der Verwaltung aus der *Sicht der Eigentümer*, welche rechtlich die Auftraggeber bzw. die Kunden einer Verwaltung sind.

Zugleich aber ist diese Lektion eine Gesamtdarstellung des Wohnungseigentumsrechts, ein „roter Faden“ durch dieses Gesetz mit dem Ziel, Ihnen einen Überblick und Einblick über die rechtliche Struktur des Gesetzes zu geben.

Die nachfolgenden Lektionen bauen auf dieser Lektion auf, das heißt, wir steigen immer tiefer in weitere Einzelheiten ein. Allerdings kann man nicht auf alle Einzelheiten eingehen. Eine Verwaltung steht „mitten im Leben“ und so, wie es im Leben viele unterschiedliche Menschen und Situationen gibt, sind auch Wohnanlagen unterschiedlich. (Das macht auch einen gewissen Reiz einer Verwaltung aus.) Auch allgemeine Büroarbeiten werden nicht behandelt, sondern deren Kenntnis vorausgesetzt.

In den vergangenen 65 Jahren seit Bestehen des Gesetzes hat es natürlich sehr viele Gerichtsprozesse gegeben. Auch werden Sie in der Praxis feststellen, dass es in vielen Wohnanlagen einen Eigentümer gibt, der „grundsätzlich dagegen ist“ und Streit herbeiführt. Wir behaupten allerdings: auch unfähige Verwaltungen provozieren oft die Eigentümer durch unklare und offensichtlich falsche Beschlüsse oder Handlungsweisen. Mit Hilfe dieses Buchs sollte dies bei Ihnen nicht der Fall sein.

Hinweis:

Den WEG-Gesetzestext finden Sie hinten als Anlage. Dort finden Sie auch eine Empfehlung für ein Buch mit allen Immobiliengesetzen. Das Wohnungseigentumsgesetz finden Sie auch kostenlos im Internet unter [www.gesetze-im-internet.de/woeigg](http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg) oder auf Stichwort.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat folgende Inhalte:

§ 1 Begriffsbestimmungen

### **1. Abschnitt Begründung des Wohnungseigentums**

§ 2 Arten der Begründung

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

§ 4 Formvorschriften

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

§ 7 Grundbuchvorschriften

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher

PS: §§ 7 – 9 entfallen

### **2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

§ 10 Allgemeine Grundsätze

§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

§ 15 Gebrauchsregelung

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

§ 19 Wirkung des Urteils

### **3. Abschnitt Verwaltung**

§ 20 Gliederung der Verwaltung

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

§ 25 Mehrheitsbeschluß

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

§ 29 Verwaltungsbeirat

usw. Dieses Buch führt Sie verständlich durch diese Paragraphen.

## 1. Begriffe des Wohnungseigentums

Eigentumswohnungen sind begrifflich wohl nahezu jedem bekannt. Rechtlich heißt die Eigentumswohnung (dieses Wort kommt im Gesetz nicht vor) stets „Sondereigentum“ (als Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum).

Merke:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, das grundbuchamtlich mit einem bestimmten Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist.

Dies bedeutet: Wohnungseigentum ist rechtlich echtes Eigentum, nämlich das grundbuchrechtlich eingetragene Eigentum an einer bestimmten Wohnung. Diese Wohnung ist wiederum Bestandteil eines Hauses bzw. einer Wohnanlage, somit ist der Wohnungseigentümer zugleich Anteilseigentümer am Gemeinschaftseigentum. Jeder Wohnungseigentümer kann mit seiner Wohnung frei umgehen, z.B. diese selbst bewohnen, vermieten, verkaufen, vererben, verschenken usw., soweit Gesetze und Rechte Dritter nicht entgegenstehen.

Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, also z.B. dem Grundstück, Treppenhaus, technische Anlagen etc. ist der Eigentümer in der Verfügung beschränkt, denn hier entscheiden alle Eigentümer gemeinsam in einer sog. Eigentümerversammlung, d.h. dort wird über Maßnahmen demokratisch abgestimmt.

Merke:

Das Wohnungseigentum besteht aus folgenden Elementen:

- Dem *Sondereigentum* an einer Wohnung oder ggf. auch
- Dem *Teileigentum* (= gewerbliche Einheiten)
- Dem gemeinschaftlichen Eigentum an „Dach und Fach“
- Dem Gremium der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

*Alle Elemente sind untrennbar miteinander verbunden*, ein Wohnungseigentümer kann sich davon

nicht ausschließen. Er braucht sich zwar nicht aktiv bei der Eigentümergemeinschaft zu beteiligen, muss aber Beschlüsse der Gemeinschaft gegen sich geltend lassen.

Wichtige Begriffe:

- *Sondereigentum* ist das Eigentum an einer bestimmten Wohnung (= Wohnungseigentum). Das Wohnungseigentum ist verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.
- *Teileigentum* ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Büroräume, Laden, Lagerraum etc.). Ansonsten wird es gleich dem Sondereigentum an Wohnungen behandelt.
- *Garagenstellplätze* gelten rechtlich als eigenständige Einheit (Fachbegriff: „abgeschlossen“), wenn ihre Fläche durch eine dauerhafte Markierung ersichtlich ist.
- *Gemeinschaftseigentum* ist, simpel ausgedrückt, alles "drum herum" um eine Wohnung, z.B. Dach, Außenwände, Treppenhaus, Grundstück, Heizungsanlage usw., also alles, was nicht Wohnungs- oder Teileigentum ist sowie das gesamte Grundstück.
- *Die Wohnungseigentümergeinschaft* sind begrifflich alle Wohnungseigentümer. In einer (jährlichen) Wohnungseigentümersammlung beschließen sie mit Mehrheit über alle notwendigen Dinge der Verwaltung.

## 2. Begründung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum muss formalrechtlich „begründet“ werden. Diese Begründung ist bereits vom Bauträger geschehen und konnte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf zwei Arten erfolgen.

1. Durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum
2. Durch Teilung.

Die erste Möglichkeit ist in der Praxis ein Ausnahmefall und vor allem für WEG-Verwalter von sehr seltener Bedeutung. Auf eine weitergehende Behandlung wird deshalb verzichtet.

## 2.1 Teilung nach § 8 WEG

Der übliche Fall ist deshalb die Teilung des Grundbuchs nach § 8 WEG:

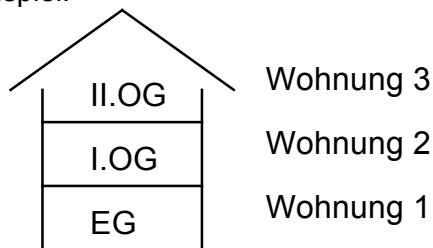
### § 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

Das bedeutet: Der in Abteilung I des Grundbuchs eingetragene (ursprüngliche) Eigentümer kann das Eigentum in verschiedene Teil-Eigentumsbereiche aufteilen und für jedes Sondereigentum ein eigenes Grundbuchblatt anlegen lassen.

Beispiel:



Aus einem 3-Familienhaus mit 3 Wohnungen (bisher ein Grundbuchblatt) werden drei Eigentumswohnungen mit drei eigenen Grundbuchblättern.

Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG ist ein sehr formaler, nahezu abstrakter Vorgang. Um Wohnungs- und Teileigentum begründen zu können, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Eine Teilungserklärung
- Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Ein Aufteilungsplan.

## 2.2 Die Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist die einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass er sein bisheriges Alleineigentum in Miteigentumsanteile aufteilen will, so dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen) in einem auf dem Grundstück errichteten

oder zu errichtenden Gebäude verbunden wird. Dies gilt gleichermaßen für die Aufteilung von bestehenden Anwesen sowie auch für den Neubau von Eigentumswohnungen.

Die Miteigentumsanteile werden nach Tausendstel berechnet. Ein gesamtes Objekt hat 1000/Tausendstel oder auch 10.000/Zehntausendstel.

Unter „Miteigentumsanteil“ wird somit eine Zahl verstanden, die den rechnerischen Anteil einer Wohnung im Verhältnis zum gesamten Haus bzw. der Wohnanlage angibt. Das gesamte Haus hat dabei in der Summe stets die Zahl 1000 (oder 10.000) Miteigentumsanteile.

**Beispiel:** Formulierung in der Teilungserklärung

Miteigentumsanteil von ...../1000 (Tausendstel) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. .... bezeichneten Wohnung im .... Geschoss /links/ Mitte/rechts samt Kellerabteil Nr. .... und Bodenabteil Nr. ....

## 2.3 Tausendstel-Berechnung

In der Regel wird zur Berechnung der Miteigentumsanteile die Wohnfläche zugrunde gelegt.

**Beispiel:** Mögliche Berechnung des Miteigentumsanteils

Eine Wohnanlage hat insgesamt 1000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (= 1000-Tausendstel), somit hat im Normalfall eine Wohnung von 100 m<sup>2</sup> einen Anteil von 100-Tausendstel.

Die Formel lautet:

$$1000 / \text{Summe der m}^2\text{-Wohnfläche} = \text{Tausendstel}$$

Angenommen, ein Wohnhaus umfasst 10 Wohnungen je 70 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt somit 700 m<sup>2</sup>. Ein m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst somit  $1000 \div 700 \text{ m}^2 = 1,429/1000\text{-stel}$ . Eine Wohnung hat somit  $1,429 \times 70 = 100,03$  Tausendstel.

Gegenprobe:  $100,03 \text{ Tausendstel} \times 10 \text{ Wohnungen} = 1000,03$ , d.h. eine Wohnung ist mit 0,03 Tausendstel abzurunden, damit die Gesamtsumme 1000/Tausendstel ergibt.

Möglich ist es, die Tausendstel nach anderen Maßstäben zu berechnen, z.B. nach Verkaufspreisen, Staffelung nach Lage, Straßenseite und Hofseite, Punktesystem usw. Hierzu gibt es keine gesetzlich vorgeschriebene Regelung. Die Berechnung der Anteile liegt im Ermessen des aufteilenden Eigentümers, soweit keine *groben* Ungerechtigkeiten - in rechtlicher Hinsicht - entstehen.



Die Erfahrung ist jedoch, dass, je mehr man differenziert, es immer schwieriger wird, eine „gerechte“ Aufteilung vorzunehmen. Wichtig ist eine *gleichmäßige* Aufteilung (der rechtliche Gegenbegriff ist „ungleichmäßig“, d.h. die Aufteilung darf nicht ungleichmäßig sein). Dies gilt insbesondere dann, wenn auch die Bewirtschaftungskosten, auf die wir noch zu sprechen kommen werden, vom Eigentümer ebenfalls nach Tausendstel zu tragen sind.

## Übung

Ein 6-Familienhaus besteht aus folgenden Wohnungen:

- 1) EG links 80 m<sup>2</sup>
- 2) EG rechts 60 m<sup>2</sup>
- 3) I.OG links 80 m<sup>2</sup>
- 4) I.OG rechts 70 m<sup>2</sup>
- 5) II. OG links 80 m<sup>2</sup>
- 6) II. OG rechts 70 m<sup>2</sup>

Berechnen Sie die 1000stel-Anteile jeder Wohnung.

Erarbeiten Sie bitte die Lösung nach diesem Schema:

1. Die Gesamtwohnfläche beträgt ..... m<sup>2</sup>.

2. Ein m<sup>2</sup> Wohnfläche hat somit ..... Tausendstel.

3. Anteil der einzelnen Wohnungen:

Tsd.:

EG links 80 m<sup>2</sup>

EG rechts 60 m<sup>2</sup>

I.OG links 80 m<sup>2</sup>

I.OG rechts 70 m<sup>2</sup>

II. OG links 80 m<sup>2</sup>

II. OG rechts 70 m<sup>2</sup>

Summe:

## Lösung

1. Die Gesamtwohnfläche beträgt ..... 440..... m<sup>2</sup>.
2. Ein m<sup>2</sup> Wohnfläche hat somit .... 2,2727..... Tausendstel.
3. Anteil der einzelnen Wohnungen:

EG links 80 m <sup>2</sup>	181,816Tsd.
EG rechts 60 m <sup>2</sup>	136,374*) Tsd.
I.OG links 80 m <sup>2</sup>	181,816Tsd.
I.OG rechts 70 m <sup>2</sup>	159,089Tsd.
II. OG links 80 m <sup>2</sup>	181,816Tsd.
II. OG rechts 70 m <sup>2</sup>	<u>159,089Tsd.</u>
	1000,00Tausendstel

\*) aufgerundet, damit die Summe 1000 ergibt.

In dieser Weise berechnet nun zum Beispiel der Aufteilende die Miteigentumsanteile der verschiedenen Wohnungen und gibt diese Zahlen einem Notar zur Ausfertigung einer entsprechenden Teilungserklärung.

Dieser Teilungserklärung folgt in der Regel - ebenso durch den Notar erstellt - die so genannte Gemeinschaftsordnung, in der alle Bestimmungen über das Verhältnis der künftigen Wohnungseigentümer zueinander geregelt sind. Dazu später mehr.

## 2.4 Der Aufteilungsplan

Ein weiteres Kriterium der Begründung von Wohnungseigentum ist der Aufteilungsplan.

Dieser besteht aus Bauzeichnungen eines Architekten mit den entsprechenden Grundrissen. Aus diesen Bauzeichnungen muss die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sein.

Im Aufteilungsplan sind alle zu einem Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume innerhalb der Wohnung, insbesondere aber im Keller- und Bodenabteil, mit der gleichen Nummer zu bezeichnen. Diese Nummer muss mit der Teilungserklärung übereinstimmen.

Eine Teilungserklärung könnte somit wie folgt strukturiert sein:

## 2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang

Beispiel:

Ähnlich wie der nachfolgende Text steht eine Eigentumswohnung in der Teilungserklärung und in einem Kaufvertrag analog der obigen ersten Wohnung:

1. Miteigentumsanteil von 181,816/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoss/links.

Diese Nummerierung in der Teilungserklärung (oben die Nr. 1) muss mit der Nummerierung des Aufteilungsplans identisch sein.

Der Grundriss einer Wohnung wird farbig umrandet, die Wohnungen sind durchlaufend nummeriert und dazugehörige Boden- und Kellerabteile mit der gleichen Wohnungsnummer bezeichnet.

*Der Aufteilungsplan* muss nicht nur diese strengen formellen Anforderungen erfüllen, er muss auch mit dem tatsächlichen Baubestand genau übereinstimmen, da er entscheidend für die Bestimmung des Gegenstandes des Sondereigentums und für die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum ist.

Besondere Probleme ergeben sich, wenn *die Bauausführung* vom Aufteilungsplan abweicht. Es kommt in der Praxis öfter vor, dass der Aufteilungsplan schon vor Baubeginn oder in der Bauzeit auf der Grundlage des Baugenehmigungsplanes erstellt und im Grundbuch vollzogen wurde, aber der Baugenehmigungsplan nachträglich durch sog. Tekturen abgeändert und das Gebäude *nach dem geänderten Bauplan* errichtet wurde. Oder bei Altbauten, dass nach Erstellung des Aufteilungsplans modernisiert und Wohnungen baulich verändert wurden.

Es können in diesem Zusammenhang deshalb viele Rechtsfragen auftauchen. Das Aufzeigen dieser Rechtsprobleme ist jedoch nicht Inhalt dieses Buchs. Verwalter erhalten im Normalfall eine Teilungserklärung vorgelegt bzw. ausgehändigt und von diesen Regelungen muss man zwingend ausgehen!

Sind Eigentümer der Meinung, dass die Teilungserklärung (TE) nicht richtig ist, ist es deren

Aufgabe, über einen Notar eine Berichtigung herbeizuführen.

Im Grundsätzlichen sieht eine solche Teilungserklärung etwa wie folgt aus.

**Beispiel:**

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1 Grundstück

Herr/Frau/Firma .....

ist Eigentümer(in) des Grundstücks

.....  
(Ort, Straße, Hausnummer)

eingetragen im Grundbuch von .....

(grundbuchmäßige Bezeichnung)

Auf diesem Grundstück errichtet obiger Eigentümer ... Gebäude mit ..... Wohnungen, sowie ..... nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten und ..... Garagen. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 2 Teilung

Der o. g. Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von ..... /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ... bezeichneten Wohnung ..... Geschoss /links/ Mitte/rechts. Die Wohnfläche beträgt ca. .... m<sup>2</sup>.

2. Miteigentumsanteil von ...../1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. .... bezeichneten Wohnung ..... Geschoss /links/ Mitte/rechts. Die Wohnfläche beträgt ca. .... m<sup>2</sup>

usw. für alle Einheiten.

(Gesamtsumme aller WE: 1000/Tausendstel oder auch 10.000/Zehntausendstel)

Für die Begründung von Sondereigentum ist *nicht* erforderlich, dass

- das Gebäude zur Zeit der Begründung bereits fertig gestellt ist. Bei Neubauten ist eine

- Aufteilung im Bauplan üblich;
- das Gebäude vollständig in Sondereigentum aufgeteilt wird. Nebenräume,
  - Garagen, Lagerräume usw. können durchaus im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer verbleiben;
  - eine bestimmte Mindest- oder Höchstzahl an Wohnungseigentümern vorhanden ist;
  - eine Mindestgröße für das Wohnungseigentum vorhanden ist.

## 2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Sie ist eine amtliche Bescheinigung, dass die Räume, an denen Wohnungseigentum oder Teileigentum begründet werden soll, in sich abgeschlossen sind.

Diese Bescheinigung stellt auf Antrag die jeweils zuständige Baugenehmigungsbehörde aus. Die Baugenehmigungsbehörde hat insbesondere zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Abgeschlossenheit vorliegen.

Von der Abgeschlossenheit ausgenommen sind Garagenstellplätze z.B. in Sammelgaragen. Sie gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch *dauerhafte Markierung* ersichtlich sind.

Die Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan (Bauzeichnungen) werden über den Notar dem Grundbuchamt vorgelegt. Dieses Amt legt pro Wohnung ein Wohnungsgrundbuch an.

### **Damit ist die Aufteilung und Begründung abgeschlossen.**

Die Durchführung erfolgt in der Praxis zu einem Zeitpunkt kurz vor dem Verkaufsstart. Bauträger denken in dieser Phase i.d.R. nicht an die spätere Verwaltung, was allerdings sehr wünschenswert wäre. Der Normalfall ist, dass man als Verwalter die oben genannten Gegebenheiten vorfindet und sich nach ihnen richten *müssen*, denn für Verwalter ist die jeweilige TE *absolut verbindlich*.

## **Übungsfragen:**

1. Bitte vollenden Sie die nachfolgende Sätze:

- a) Wohnungseigentum ist ....
- b) Teileigentum ist ....
- c) Gemeinschaftseigentum ist ...
- d) Garagenstellplätze gelten als rechtlich eigenständige Einheit, wenn .....

2. Was versteht man unter einer Teilungserklärung?
3. Um Wohnungs- und Teileigentum zu begründen, sind drei Dinge erforderlich. Um welche handelt es sich?
4. Was versteht man unter einem „Miteigentumsanteil“?

### 3. Aufbau und Struktur des WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz hat einen relativ systematischen Aufbau.

#### 3.1 Systematik des WE-Gesetzes

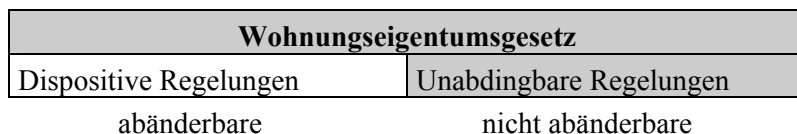
Das WEG enthält zwei unterschiedliche Arten von Normen: unabdingbare und dispositive.

Dies bedeutet:

Damit Wohnungseigentumsgemeinschaften generell die gleiche rechtliche Basis haben, gibt es *unabdingbare Regelungen*, d.h. von diesen darf nicht abgewichen werden, sie sind generell verbindlich.

Die interne Organisation jedoch soll jedoch den Wohnungseigentümern zum Teil selbst überlassen sein und dafür sind *dispositive Regelungen*, also abänderbare Regelungen vorgesehen. Die dispositiven Normen entsprechen dem Grundsatz der Vertrags- und Gestaltungsfreiheit im Privatrecht.

Und natürlich dürfen dispositive Regelungen nicht gegen ein anderes Gesetz oder gegen die guten Sitten verstoßen. Dann wären solche Beschlüsse nichtig. Den rechtlichen Aufbau zeigt folgende Skizze:



Gemeinschaftsordnung

Normen

## 3.2 Dispositive Regelungen

Dispositiv, also abänderbar sind gesetzliche Regelungen des Gesetzes, die im Grundsatz die Verwaltung betreffen wie zum Beispiel die Gemeinschaftsordnung.

### \* Die Gemeinschaftsordnung

Sie wird üblicherweise zusammen mit der Teilungserklärung vom Notar selbständig oder nach Weisung/ Vorgabe des Bauträgers / Aufteilers erstellt. Diese MUSS jede Verwaltung in ihren Akten besitzen, denn sie ist für die Verwaltung der *absolut verbindliche Maßstab* für diese (jeweilige) Eigentumswohnanlage!

Die Gemeinschaftsordnung – kurz GO - gilt nämlich (rechtstheoretisch) als die „*Verfassung der Eigentümergemeinschaft*“. Verwalterintern gilt jede GO als „Bibel der Eigentümergemeinschaft“. Sie soll nämlich die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft an die besonderen Gegebenheiten der Eigentumswohnanlage anpassen. Dass die Praxis allerdings oft anders aussieht, ist für erfahrene Verwalter nicht überraschend.

### - Inhalt der Gemeinschaftsordnung (GO)

Welche Punkte notwendiger- und sinnvollerweise in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen sind, bestimmt sich nach den Eigenheiten der jeweiligen Eigentumswohnanlage.

Im allgemeinen wird die Gemeinschaftsordnung Regelungen enthalten über:

- Benutzungsbeschränkungen im Sondereigentum (z. B. Tierhaltung, Musizieren, etc.)
- Veräußerungsbeschränkungen (Zustimmung zum Verkauf durch den Verwalter)
- Lastenverteilungsschlüssel
- Versicherungen  
(soweit sie über die vorgeschriebenen Versicherungen hinaus abgeschlossen werden sollen)
- Instandhaltungsrücklage
- Sondernutzungsrechte
- Erstverwalter
- Mehrheit von Berechtigten
- Anzeigepflicht des Eigentümers
- Besichtigungsrecht des Verwalters
- Stimmrecht in der Eigentümerversammlung
- Stimmenthaltung
- Teilnahme Dritter an Eigentümerversammlung
- Geldbußenregelungen

- Entziehung des Wohnungseigentums
- Schiedsvereinbarungen
- Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis
- Wiederherstellung des Gebäudes usw.

Die konkreten Inhalte hat der Bauträger bzw. Aufteiler über den Notar bereits bestimmt. Sind Punkte nicht geregelt, gilt das WEG.

Die wichtigsten Punkte werden im Laufe des Buchs beschrieben.

### 3.3 Unabdingbare Normen

Unabdingbare Normen sind nicht änderbare Regelungen, welche aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit nachfolgend – buchintern – in A,B,C gegliedert sind.

#### A) Das Sondereigentum

Rechtliche Vorschrift: § 5 Abs. 1 WEG

##### **§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums**

(1) 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 oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Es handelt sich also um eine Verbindung zwischen dem Aufteilungsplan und dieser gesetzlichen Definition, die praktisch eine Abgrenzung zum Sondereigentum bedeutet: Alles was nicht Sondereigentum ist, ist Gemeinschaftseigentum. Es gibt keine dritte Variante.

Diese Abgrenzung zum Sondereigentum bestärkt der Absatz 2:

##### **§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums**

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hier geht es also besonders um die statische Sicherheit der Wände, Decken, das Dach usw., diese sind stets Gemeinschaftseigentum, aber:



§ 5 Abs. 3

**§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums**

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Also vom Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum können per *Vereinbarung*, (nicht als Beschluss!) zum Beispiel in der Gemeinschaftsordnung, bestimmte Bauteile vom Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum rechtlich umgestaltet sein.

Merke:

Immer wenn von „Vereinbarung“ die Rede ist, geht es NICHT um einen Beschluss der Eigentümer, sondern um einen VERTRAG zwischen den Eigentümern, den jeder einzelne Eigentümer bei einem Notar unterzeichnen muss. Und nur wenn sämtliche Eigentümer unterschrieben haben, ist die Vereinbarung wirksam.

\* Unselbständigkeit des Sondereigentums

Das Sondereigentum, also die jeweilige Eigentumswohnung und das Gemeinschaftseigentum sind also untrennbar miteinander verbunden.

§ 6

**§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums**

(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

**§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums**

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen 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. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrags, der drei vom Hundert des Einheitswerts seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft

nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Fall nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Thematisch gehört die Entziehung des Wohnungseigentums eigentlich hierher. Sie hat aber keine praktische Bedeutung, weil sie nur selten – vielleicht auch noch nie – durchgeführt wurde. Bei Nichtzahlung wird der Insolvenzantrag empfohlen (folgt in der Lektion 10).

## B) Die Eigentümergemeinschaft

Seit der eingangs genannten Novellierung im Jahr 2007 ist eine Eigentümergemeinschaft „teilrechtsfähig“. So lautet der rechtliche Fachbegriff und bedeutet, dass (auch) eine Eigentümergemeinschaft eigenständig Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann.

\* Rechte erwerben und Pflichten eingehen

§ 10 Abs. 6

### § 10 Allgemeine Grundsätze

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern *selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen*. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft *muß die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft"* gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Die Gemeinschaft muss also die Bezeichnung „*Wohnungseigentümergeinschaft* .... (Objektangabe)“ führen. Somit rückt eine Eigentümergemeinschaft gewissermaßen von der früheren Position eines Vereins in die einer Gesellschaft (GmbH, AG) – und der Verwalter wird zu einer Art Geschäftsführer (mit mehr Verantwortung als vorher).

Eine Eigentümergemeinschaft kann somit zum Beispiel auf Zahlung einer Rechnung verklagt werden. Andererseits kann eine Eigentümergemeinschaft auch Rechte erwerben, zum Beispiel Eigentumsrechte und zwar durch Bezahlung von Anlagen und Einrichtungen, speziell aber von Vermögen:

§ 10 Abs. 7 Verwaltungsvermögen

**§ 10 Allgemeine Grundsätze**

(7) *Das Verwaltungsvermögen* gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

Neben dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, bestimmte Räume, Teile des Gebäudes) steht somit den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft auch das Verwaltungsgemeinschaftsvermögen mit allen anderen Vermögensgegenstände zu. Zum gemeinschaftlichen Vermögen zählen auch ein Vorratsvermögen (Heizöl im Tank) oder bewegliche Sachen (wie z. B. der Rasenmäher).

**\* Die Haftung der Wohnungseigentümer**

Das Gesetz lautet in § 10 Abs. 8:

**§ 10 Allgemeine Grundsätze**

(8) *Jeder Wohnungseigentümer haftet* einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.

Es gibt also eine Haftung nach innen, d.h. gegenüber den anderen Eigentümern und es gibt eine Haftung nach außen gegenüber Dritten.

Im Außenverhältnis, also gegenüber Handwerkern, Lieferanten und Dienstleistern haftet die Eigentümergeinschaft – wie oben erwähnt – ähnlich einer Firma. Die Gemeinschaft kann unter ihrer Bezeichnung z.B. eine Firma verklagen und selbst von einem Gläubiger verklagt werden.

Für die Praxis bedeutet dies für den Verwalter, dass er Aufträge im Namen der „**Wohnungseigentümergeinschaft XY (Objektname)**“ vergeben muss und somit für diese „Gesellschaft“ handelt. Kann dann z.B. der Rechnungsbetrag aufgrund nicht vorhandenem Geld

nicht bezahlt werden, haftet nicht der Verwalter, sondern die Eigentümergemeinschaft insgesamt.

**Beispiel:** Offene Handwerkerrechnung

Der Verwalter musste einen Handwerker beauftragen, aber es ist „kein Geld in der Kasse“. Der Verwalter sieht sich somit außerstande, die Rechnung zu bezahlen und gibt dem Handwerker eine Liste der Eigentümer. Dieser kann dann in einer Art „Sammelklage“ alle Eigentümer anteilig zur Zahlung verklagen.

Zu Zahlungen verpflichtet wird die Wohnungseigentümergemeinschaft also durch den Verwalter, der entweder gemäß seiner gesetzlichen Vollmacht oder mittels einer gesonderten Bevollmächtigung für die WE-Gemeinschaft gehandelt hat. Die Wohnungseigentümer haften für den Verwalter als ihren Erfüllungsgehilfen.

Wichtig: Der Verwalter darf im Normalfall keine Aufträge vergeben, wenn nicht genügend Geld vorhanden ist! Das kann ihm ggf. als Straftatbestand (Betrug) ausgelegt werden.

**\* Die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft**

Die Verbindung von Sonder - und Gemeinschaftseigentum ist unauflöslich. Es ist nicht möglich, die Rechte nur an einem der beiden zu erwerben oder zu veräußern.

§ 11 WEG

### **§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft**

(1) Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.

(3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

Solange das gemeinsame Gebäude besteht, ist die Gemeinschaft der Eigentümer unauflöslich und die Aufhebung (Auflösung) der Gemeinschaft kann von keinem Wohnungseigentümer (oder z.B. von einem Erben) verlangt werden.

Rechtsfolge der starken Bindung ist, dass Gläubiger eines Wohnungseigentümers dessen Anteil z. B. an der Instandhaltungsrücklage nicht pfänden können und ein Insolvenzverwalter nicht den

Anteil zur Insolvenzmasse ziehen kann. Dieser ist also sicher in Bezug auf die Eigentümergemeinschaft.

#### \* Veräußerungsbeschränkungen

Die Möglichkeit einer Veräußerungsbeschränkung, die als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden kann, ist unabdingbar. Somit wären Festlegungen, dass nur an bestimmte Personen verkauft werden darf, unwirksam.

#### Beispiel:

Verkauf der ETW nur an Golfspieler oder nur an Mitglieder einer bestimmten Partei, Sekte, Religion usw. Solche Beschränkungen sind also unwirksam. Aber: In der Teilungserklärung kann festgelegt sein – und ist das oft auch – dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung bedarf.

#### § 12 WEG

##### **§ 12 Veräußerungsbeschränkung**

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

Dieser „Dritte“ ist oft der Verwalter. Er muss also in einem solchen Fall bei einem Verkauf dieser Art extra zum Notar und seine Zustimmung per Unterschrift abgeben. Es ist üblich, für diesen Aufwand eine Pauschale zwischen 100 bis 200 Euro zu verlangen. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden (Absatz 2).

Diese Regelung ist als eine „Schutzvorschrift gegenüber den anderen Eigentümern“ zu verstehen und äußerst problematisch. Angenommen, ein Käufer hat einen Migrationshintergrund und wird verdächtigt, „illegale Geschäfte“ zu betreiben. Soll oder muss der Verwalter dem Kauf zustimmen? Ohne Zustimmung bleibt der Kauf zunächst offen bzw. unwirksam (Absatz 3).

Aber:

§ 12 Abs. 4

### § 12 Veräußerungsbeschränkung

(4) Die Wohnungseigentümer können *durch Stimmenmehrheit beschließen*, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 *aufgehoben* wird. Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

Es empfiehlt sich für eine Verwaltung, für eine solche Löschung per Beschluss zu sorgen, damit sie von dieser Verpflichtung und Belastung entbunden ist.

## C) Die Verwaltung

Jede Eigentumswohnanlage muss einen Verwalter haben. Das Gesetz formuliert es aus der umgekehrten Sicht:

§ 20 Abs. 2

### § 20 Gliederung der Verwaltung

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Eigentümer müssen diese als Gemeinschaft dafür sorgen, dass es eine Verwaltung gibt. Die rechtliche Verantwortung für eine Verwaltung liegt bei den Eigentümern (§§ 20 ff.) und sie können, ja müssen handeln, wenn dies eine besondere Situation erfordert.

§ 21 Abs. 1

### § 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern *gemeinschaftlich* zu.

Es ist klare Demokratie, dass einer Gruppe (hier die Eigentümergemeinschaft) für die Verwaltung gemeinschaftlich zuständig ist. Die nachfolgenden Absätze 2, 3 und 4 unterstreichen dies (siehe Gesetz im Anhang).

Dazu gehört auch, dass die Gemeinschaft gesetzliche Anforderungen auf „einen Dritten“, also auf den Verwalter weiter delegieren kann. Dies ist auch die Regel. Der folgende Absatz 5 ist in unserem Fall von besonderer Bedeutung, deshalb geben wir ihm eine eigene Ziffer 4.

## 4. Gesetzliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung

Es geht um § 21 Abs. 5:

Aus der Sicht der Wohnungseigentümer - im Verhältnis zu einander - gehören zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung unabdingbar:

1. Aufstellung einer Hausordnung
2. Ordnungsgemäße Instandhaltung- und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
3. Abschluss von Versicherungen, die das Gemeinschaftseigentum gegen Feuer versichern und die Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
4. Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung dieser Gelder
5. Aufstellung eines Wirtschaftsplanes
6. Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung eines Telefonanschlusses, einer Rundfunkanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Diese Punkte sind aus der *Sicht der Eigentümer* formuliert und werden an den Verwalter als Pflicht weitergegeben, in der Regel über den Verwaltervertrag (folgt). Die obigen Punkte bedeuten rechtlich, dass jeder Eigentümer im Verhältnis zu den anderen Eigentümern zum Beispiel ein Recht auf eine Hausordnung hat (Punkt 1).

Weitaus bedeutender ist Punkt 2: Die ordnungsgemäße Instandhaltung, der wir deshalb zwei Lektionen widmen. Grundsätzlich hat also jeder Eigentümer einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Instandhaltung, damit sein teures Eigentum erhalten bleibt.

Punkt 3: Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf Feuerversicherung zum Neuwert (= Wert zur Neuerrichtung) und auf eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.

Diese Versicherungen werden meistens bereits beim Erstbezug vom ersten Verwalter abgeschlossen und jeweils verlängert. Sollen sie gekündigt oder der Versicherer gewechselt werden, bedarf es jeweils eines Tagesordnungspunktes und eines Mehrheitsbeschlusses in der Versammlung (folgt). Ebenso, wenn weitere Versicherungen abgeschlossen werden sollen. Sinnvoll ist zum Beispiel die Gebäudeversicherung.

Punkt 4: Die Notwendigkeit der Bildung einer „angemessenen Rücklage“ wurde bereits kurz

angesprochen und sie wird in diesem Buch noch ausführlich behandelt.

Punkt 5: Der Anspruch auf einen Wirtschaftsplan ist verbunden mit dem Anspruch auf eine ordentliche Führung der Finanzen. Dazu gehören wiederum die Themen der Buchführung, Rechnungslegung und die jährliche Abrechnung. Aus dieser werden die Zahlen bzw. Kosten für den Wirtschaftsplan entnommen und in der Eigentümerversammlung genehmigt bzw. beschlossen (folgt).

Punkt 6: Die Duldung von Rundfunk- und Fernseheinrichtungen hat nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

Merke:

Der § 21 Absatz 5 legt *im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander* die Mindest-Rahmenbedingungen für eine „ordnungsgemäße Verwaltung“, auf die jeder Eigentümer einen Anspruch hat.

§ 21 Abs. 7 und 8

#### **§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer**

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

Diese Ziffern 7 und 8 ist seinerzeit neu eingefügt worden, wobei die Eigentümer nach Ziffer 7 durch einen *Mehrheitsbeschluss* die

- Art und Weise,
  - Fälligkeit und
  - Folgen des Verzugs sowie die
  - Kosten für eine besondere Nutzung oder
  - die Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand
- beschließen können.

Gibt es also Zahlungen, auf die man Einfluss hat, z.B. Zahlungen monatlich, im Quartal oder



jährlich vorzunehmen, kann die Gemeinschaft einen entsprechenden Beschluss fassen.

Dieser Beschluss ist dann kraft Gesetzes und mit Eintrag in die Beschluss-Sammlung (§ 27 Abs. 7) für alle Eigentümer (ohne Änderung der Teilungserklärung) wirksam.

§ 22 Absatz 1 bis 4

### § 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) *Bauliche Veränderungen und Aufwendungen*, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der *Modernisierung* entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine *Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer* im Sinne des § 25 Abs. 2 und *mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile* beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der *modernisierenden Instandsetzung* im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

Beginnen wir von unten, Absatz 4:

§ 22 WEG Absatz 4: Wiederaufbau

Bei einer Zerstörung kann der Wiederaufbau *nicht* beschlossen oder verlangt werden.

Beispiel:

Bei einem ungewöhnlichen Unwetter schiebt sich ein riesiger Geröllberg durch eine Wohnanlage. Große Teile der Anlage, aber auch der Wohnungen werden unbrauchbar zerstört. Ein „Wiederaufbau“ ist natürlich ein Problem, das nicht einfach nur durch einen Beschluss gelöst werden kann.

Die anderen Ziffern dieses Paragraphen sind:

■ Absatz (1) Bauliche Veränderungen

können beschlossen oder verlangt werden, wenn ..... ? Wir kommen darauf zurück, weil sie von größter Bedeutung sind.

■ Absatz (2) Modernisierungen

können unter den genannten Bedingungen mit einer  $\frac{3}{4}$ -tel Mehrheit und mehr als  $\frac{1}{2}$  aller Miteigentumsanteile beschlossen werden ..... Ausführliche Behandlung folgt.

■ Absatz (3) Maßnahmen der modernisierenden Instandhaltung

können die Eigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen (Erläuterung folgt).

Aus der Sicht der Eigentümer sind hier die Gegebenheiten untereinander relativ verständlich erklärt. Dieser Paragraf wird uns noch beim jeweiligen Fachthema beschäftigen.

Die Zuständigkeit für die Organisation der Durchführung, also die Umstände, damit solche Maßnahmen durchgeführt werden, liegen nämlich beim Verwalter.

Mit der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung und den §§ 23 – 26 beschäftigen wir uns ebenso noch ausführlich.

## Übungsfragen:

5. Das WEG enthält zwei unterschiedliche Arten von Normen.

Um welche handelt es sich? Und was bedeutet der jeweilige Begriff.

6. Was versteht man unter einer „Gemeinschaftsordnung“ und welche Inhalte hat sie dem Grundsatz nach. Nennen Sie mindestens drei Beispiele.

7. Im Gesetz erscheint immer wieder das Wort „Vereinbarung“. Was bedeutet dies?

8. Was bedeutet der Begriff „teilrechtsfähig“? Nennen Sie bitte zwei Beispiele.

9. Nach § 21 Abs. 5 gehören zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung sechs beschriebene Punkte. Nennen Sie bitte davon vier bedeutende.

Im logischen Zusammenhang zu § 21 Abs. 5 geht es weiter mit § 27.

## 5. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der § 27 WEG ist das „Herz des Verwaltens“ bzw. die gesetzliche Grundlage für die Pflicht zur kaufmännischen Verwaltung und berechtigt und verpflichtet den Verwalter zu verschiedenen Tätigkeiten. Die Geschäftsführungsbefugnis des Verwalters ist für ihn gleichzeitig eine Geschäftsführungspflicht und außer den Normierungen des WEG gelten die des BGB (wie § 675 BGB - entgeltliche Geschäftsbesorgung, wobei es auf eine Vergütung nicht ankommt).

Wichtig: Diese Lektion behandelt die Gemeinschaft der Eigentümer und deshalb werden hier die folgenden gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse weiterhin aus der *Sicht der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft* dargestellt. In der nächsten Lektion folgen sie aus der Sicht der Verwaltung.

### § 27 WEG

#### § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *berechtigt und verpflichtet*,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;

Aus der Sicht der Wohnungseigentümer müssen diese sich darauf verlassen können, dass „Ihr Verwalter“ die gefassten Beschlüsse auch tatsächlich durchführt. Dies ist eine wirkliche Vertrauenssache! Und bei der Hausordnung geht es vor allem um Themen des Zusammenlebens, bei denen der Verwalter ordnend eingreifen soll/muss.

Weiter mit § 27 Abs. 2 WEG

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Die „ordnungsgemäße Instandhaltung“ ist aus der Sicht der Eigentümer eine ernsthafte *Hauptpflicht* des Verwalters. Auch hier erwarten die Wohnungseigentümer aus ihrer Sicht, dass sich der Verwalter mit den entstehenden Problemen ernsthaft beschäftigt.

Begriff: Ordnungsgemäß

Was ist „ordnungsgemäß“? Dieser Begriff erscheint immer wieder, ist aber nicht näher erläutert. Könnte es auch „pflichtgemäß“ heißen? Ja, das liegt nahe, aber erklärt letztlich auch nicht den Begriff.

Jedenfalls steckt im Wort ein weiteres, nämlich „Ordnung“. Und das ist schon etwas typisch Deutsches: Ordnung muss ein! Und unter einer Ordnung versteht man meistens eine zu einem „gewollten Zustand führende Abfolge“ bzw. eine „systematische, geregelte Reihenfolge“.

#### Beispiel:

Die Verwaltung lässt eine Wand neu streichen und danach wird sie von einer Handwerksfirma wieder aufgerissen, um Leitungen zu verlegen. Somit war das Streichen der Wand in der falschen Abfolge. Die Wand hätte erst nach der Handwerksfirma gestrichen werden dürfen.

Rechtliche Folge: Schadensersatz, d.h. die Rechnung für das Wandstreichen muss die Verwaltung selbst bezahlen, weil sie nicht „ordnungsgemäß“ gehandelt hat.

3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

Diese „Sicherheitsfrage“, ob der Verwalter „in dringenden Fällen“ zur Stelle ist, sollten Verwalter nicht unterschätzen. Kann sein, dass dieser Fall nie eintritt, aber es ist wie bei einer Versicherung: Im Falle dass ....., muss der Verwalter die zuverlässige Anlaufstelle sein.

4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

Lasten- und Kostenbeiträge sind im Hausgeld/Wohngeld enthalten. Tilgungsbeiträge (wie auch Zinsen) fallen nur an, wenn auf den Namen der Eigentümergemeinschaft ein Kredit aufgenommen wurde. Bei Hypothekenzinsen ebenso, sie spielen aber in der Praxis keine nennenswerte Rolle.

5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

Ein „locker“ geschriebener Satz mit großer praktischer Bedeutung im Zusammenhang mit der Buchhaltung und der jährlichen Abrechnung. Hierzu folgen in diesem Buch zwei Lektionen.

6. eingenommene Gelder zu verwalten;

Aus Sicht der Eigentümer müssen diese sich natürlich darauf verlassen können, dass die Verwaltung das eingenommene Geld „sicher verwaltet“. Mehr dazu folgt.

7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;

Diese Information an die Wohnungseigentümer ist eine Verpflichtung für jede Verwaltung, denn

dieses Interesse der Eigentümer ist verständlich.

8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Es geht noch weiter im § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, aber im Absatz 2 schwenkt nun das Gesetz um in „Berechtigungen“:

§ 27 Abs. 2:

(2) Der Verwalter ist **berechtig**, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

Noch immer aus der Sicht der Wohnungseigentümer soll diese Berechtigung nichts anderes sagen, als dass der Verwalter sich aus solchen Erklärungen nicht mit „bin nicht zuständig“ zurückziehen kann. Er ist berechtigt, also verpflichtet, dies zu tun. Das Recht ist also eine indirekte Pflicht.

Beispiel:

Annahme einer gerichtlichen Klage gegen alle Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft. Eine solche Klage muss der Verwalter annehmen.

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

Diese „Beschützer-Regelung“ ist für die Eigentümer wichtig, dass sie sicher sein können, dass z.B. im Falle eines Rechtsstreits keine Fristen versäumt werden. Vielleicht tritt dieser Fall nie ein, aber wenn er eintritt, dann muss der Verwalter aufmerksam alles Rechtliche beobachten und ggf. Maßnahmen ergreifen.

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

Achtung: Der Verwalter kann und soll nicht „den Rechtsanwalt spielen“! Diese Vorschrift bedeutet keine „Anwaltslizenz“. Sie enthält vielmehr die Pflicht des Verwalters, wenn es Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gibt, diese in der Eigentümerversammlung zu besprechen und beschließen zu lassen, dass sie geltend gemacht und ein Anwalt hierfür beauftragt werden soll. Bei

einem solchen Gerichtsverfahren muss er dann als Vertreter der Eigentümergemeinschaft erscheinen und macht damit – im obigen Sinne – die Ansprüche der Eigentümer geltend. Aus Sicht der Eigentümer also auch wieder eine „Beschützer-Regelung“ für den Fall dass .....

Eine typische außergerichtliche Geltendmachung ist das Mahnwesen (Lektion 10).

4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

Hintergrund ist die Gebührenordnung der Anwälte, deren Gebühren steigen, wenn der Kläger oder die Beklagte eine Mehrzahl von Personen ist, was ja bei einer Eigentümergemeinschaft immer der Fall ist.

Es geht noch immer um § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, im Absatz 3 mit weiteren „Berechtigungen“ und zwar jetzt *aktiv*:

(3) *Der Verwalter ist berechtigt*, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. *Maßnahmen zu treffen*, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. *die laufenden Maßnahmen* der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 *zu treffen*;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 *Konten zu führen*;

Hier werden Punkte genannt, die den Verwalter zu „aktiven Maßnahmen berechtigen“, aber eigentlich handelt es sich um *Pflichten*. Er ist „berechtigt, aktiv zu werden“, aber wenn er nicht aktiv werden sollte, folgen leider Sanktionen.

Fast so „nebenbei“ erscheinen hier in Ziffer 5 die Wörter „Konten zu führen“, aber (Buchhaltungs-) Konten zu führen ist eine wesentliche kaufmännische Pflicht! Wir kommen darauf noch ausführlich zurück.

6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;

Alle diese Punkte sind gleich oder ähnlich wie Absatz 2, jetzt aber (offenbar aus gesetz-formalen Gründen) als ein „aktives Handeln für die Eigentümergemeinschaft“ zu verstehen.

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Hier werden in die Aktivitäten auch „sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen“ einbezogen.

Und sollte es keinen Verwalter geben ....

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

In der Praxis dürfte dies vor allem kleine und kleinste Gemeinschaften mit drei und weniger Einheiten wie z.B. beim 2-Familien-Haus betreffen, die sich natürlich selbst verwalten können.

Es geht noch weiter im § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.

Im Absatz 4 wird deutlich, dass es sich um eine dispositive Regelung handelt:

(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Im nächsten Absatz 5 ist – aus Sicht der Wohnungseigentümer – vorgeschrieben, dass der Verwalter für jede Eigentümergemeinschaft eine eigenständige Vermögensverwaltung vorzunehmen hat und diese Gelder von seinem Vermögen „gesondert“ halten muss.

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

In der Praxis bedeutet dies, dass für jede Eigentümergemeinschaft ein eigenes Girokonto angelegt und bestehen muss (siehe § 10 Abs. 6), in der die oben genannten „eingenommenen Gelder“ eingezahlt und die anfallen Kosten bezahlt werden. Ebenso müssen alle anderen Gelder, wie zum Beispiel die Rücklage, ebenso gesondert gehalten werden. Wir kommen im Rahmen der Buchhaltung auf dieses Thema zurück.

(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

Diese Vollmacht ist vor allem praktisch. Wir kommen darauf zurück beim Thema Verwaltervertrag.

## Übungsfragen:

10. Was versteht man unter dem Begriff „ordnungsgemäß“?

11. Nennen Sie bitte in Stichworten die gesetzlichen *neun* Berechtigungen und Verpflichtungen des Verwalters (nach § 27 Abs.1).

## 6. Das Klagerecht des Wohnungseigentümers

Der Eigentümer eines Sondereigentums ist kraft Gesetzes, also aus seiner Sicht „zwangsweise“ Mitglied in der Eigentümergemeinschaft, welche mehrheitliche Beschlüsse fasst. Vielleicht entgegen seiner Ansicht und deshalb ist es nur legitim, wenn er selbst und/oder Mithilfe eines Anwalts gegen einen solchen Beschluss eine Klage bei Gericht einreichen kann. Hierzu hat das WEG einen eigenständigen III. Teil mit den §§ 43 bis 50. Neben den Formalien gibt es kurz gefasst folgende Regelungen:

- Zuständig ist das örtliche Amtsgericht, Abteilung Wohnungseigentum
- In der Klage sind die Eigentümergemeinschaft, die Namen aller Eigentümer und die Verwaltung zu benennen
- Zustellungsvertreter für die Klage ist der Verwalter oder ein Ersatzzustellungsvertreter
- Die Klage richtet sich auf die Ungültigkeit eines Beschlusses
- Auch der Verwalter kann gegen die Eigentümergemeinschaft klagen
- Es ist eine Klagefrist von „*innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung*“ zu beachten und die Klage muss vom Klagenden innerhalb von zwei Monaten begründet werden
- Richtet sich die Klage (nur) gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder gegen den Verwalter, so werden die anderen Eigentümer vom Gericht beigeladen und können der Klage beitreten
- Es ergeht ein Urteil (kann allerdings oft auch lange dauern)
- Die Gerichtskosten können vom Gericht nach „billigem Ermessen“ verteilt werden



- Die Prozesskosten können auch dem Verwalter auferlegt werden (mehr dazu in der nächsten Lektion).

## 7. Sonstige Rechte: Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht

Der Vollständigkeit halber soll noch auf weitere Rechte der Wohnungseigentümer hingewiesen werden, welche auch im WEG und zwar in den §§ 30 und 31 stehen, aber Grundrechte aus dem Grundbuch sind, die jedem Grundstückseigentümer zustehen. Es handelt sich um:

- Das Wohnungserbbaurecht - § 30 WEG

Es bedeutet, dass eine Eigentumswohnanlage auch in der Rechtsform des Wohnungserbbaurechts errichtet sein kann und deshalb in der Regel von den Wohnungseigentümern ein *langfristiger Erbbauzins* zu bezahlen ist. Die Einzelheiten sind komplex und i.d.R. in einem Wohnungserbbaurechtsvertrag, der im Grundbuch hinterlegt ist, geregelt.

- Das Dauerwohnrecht - § 31 WEG

Ein Grundstück kann durch einen Eintrag im Grundbuch mit einem Dauerwohnrecht belastet sein. Dieser Fall dürfte nur sehr selten vorkommen, weil daraus eine komplexe rechtliche Struktur entsteht, die meistens schon der Bauträger im Vorfeld bereinigt. Sollte sie dennoch vorhanden sein, besagt die Vorschrift im Grundsatz, dass dieses Dauerwohnrecht nicht das Sonder- und Gemeinschaftseigentum beschränkt, sondern extra zu „managen“ ist.

Ihre Notizen: