

# W·I·R

Gesetzlich verlangte Grundlagen von  
Verwaltern –

Was tut er sonst noch?

Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer

17.10.2019



# Übersicht

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Zuständigkeit des Verwalters
- Gesetzliche Grundlage der Verwalterpflichten
- Zusätzliche Leistungen
- Einzelfälle



# Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

E verkauft seine Wohnung an den V. Die WEG Glückaufstr. besteht aus 5 Eigentümer, die alle im Haus wohnen. Bisher hat man sämtliche Angelegenheiten „zwischen Tür und Angel“ besprochen. V verlangt jedoch eine ordnungsmäßige Verwaltung unter Einberufung einer Versammlung, Bestellung eines Verwalters und Abstimmung über Tagesordnungspunkt. Die übrigen Eigentümer sind nicht begeistert und auch der Auffassung, V könne diesen Anspruch nicht durchsetzen.

Wer hat Recht?



# Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- § 20 WEG Gliederung der Verwaltung
- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirates auch diesem nach Maßgabe des § 29.
- Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.



# Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

Abs. 1

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

# Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- Verkündung durch den Verwalter ist konstitutive Voraussetzung für das Zustandekommen des Beschlusses (BGH v. 23.08.01 - V ZB 10/01)
- Jeder Beschluss ist anfechtbar, aber solange gültig, bis durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wird, § 23 Abs. 4 S. 2, d.h.
  - Bestandskraft!
- Bindung aller Eigentümer nach § 10 Abs. 5 und des Sonderrechtsnachfolgers, § 10 Abs. 4
- Handlungsanweisung an den Verband/Verwalter



# Zuständigkeit des Verwalters

Der Miteigentümer N stellt sein Fahrzeug stets in der Tiefgarage auf den Flächen am Aufzug ab, weil der dann seine Einkäufe nicht so weit tragen muss. Und weil er am nächsten morgen eh wieder wegfährt, lässt er das Auto dauerhaft dort stehen.

Eigentümer E ist erzürnt und wendet sich an den Verwalter mit der Aufforderung, sofort tätig zu werden.

Wer ist zuständig?

# Zuständigkeit des Verwalters

- Der Verwalter ist gesetzlicher Vertreter und Treuhänder für das gemeinschaftliche Eigentum
- Er verwaltet ausschließlich das gemeinschaftliche Eigentum
- Die Verpflichtungen ergeben sich aus dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag
- Keine Zuständigkeit:
  - Sondereigentum
  - Einzelne Belange der Wohnungseigentümer



# Zuständigkeit des Verwalters

- Rolle des Verwalters

AG Oberh. v. 22.12.09 – 34 C 55/09, LG Hamburg v. 9.4.14 – 318 S 70/13

Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer,  
sondern vielmehr ausführendes Organ

LG Frankfurt v. 17.3.10 – 2/13 S 32/09 (ZMR 2010, 787)

Der Verwalter muss die Eigentümer über die Rechtslage informieren  
und ihnen die Möglichkeit der Beschlussfassung eröffnen



# Zuständigkeit des Verwalters

- Individualansprüche der Eigentümer nach § 1004 BGB, § 15 WEG können vom Verwalter nicht im Rahmen der Verwalterbestellung verfolgt werden
- Es bedarf eines gesonderten Auftrages oder einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer
- Beauftragungen im Sondereigentum können vom Verwalter ohne gesonderte Beauftragung ebenfalls nicht vorgenommen werden.



# Zuständigkeit des Verwalters

- Individualansprüche der Eigentümer nach § 1004 BGB, § 15 WEG können vom Verwalter nicht im Rahmen der Verwalterbestellung verfolgt werden
- Es bedarf eines gesonderten Auftrages oder einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer
- Beauftragungen im Sondereigentum können vom Verwalter ohne gesonderte Beauftragung ebenfalls nicht vorgenommen werden.



# Gesetzliche Grundlagen

- Regelkatalog des § 27 WEG
  - Beschlussumsetzung, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG
  - Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 27 Abs. 1 Nr. 2
  - Lasten- und Kostenbeiträge einziehen, § 27 Abs. 1 Nr. 4
  - Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegen nehmen, § 27 Abs. 1 Nr. 5
  - Verwaltung der eingenommenen Gelder, § 27 Abs. 1 Nr. 6
  - Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten, § 27 Abs. 1 Nr. 7



# Gesetzliche Grundlagen

- Wirtschaftliche Verwaltung, § 28 WEG
  - Aufstellung eines Wirtschaftsplanes zur Deckung der anfallenden Kosten
  - Erstellung der Jahresabrechnung
- Einberufung der Versammlung, § 24 WEG
  - Einmal jährlich oder auf Antrag von mehr als einem Viertel der Eigentümer
  - Vorbereitungen der Beschlussfassung
  - Beschlussformulierung und Verkündung



# Weitere Pflichten

- Gemeinschaftsordnung
  - Regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
  - Weitere Verpflichtungen, aber auch Rechte für den Verwalter möglich
- Verwaltervertrag
  - Vertragsverhältnis zwischen dem Verwalter und der WEG.
  - Keine Ableitung von unmittelbaren Rechten für einzelne Eigentümer
  - Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter



# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Gewährleistungsmanagement bei Neubauten
  - Koordination der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums
  - Meldung aufgetretener Gewährleistungsmängel
  - Fristensetzung
  - Vorbereitungen geeigneter Beschlussfassungen zur Vergemeinschaftung der Mängel
- Technische Betreuung bei Sanierungsmaßnahmen
  - Begleitung und Überwachung
  - Information der Eigentümer
  - Koordination im Rahmen etwaiger Gewährleistungsansprüche



# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Unterrichtung der Eigentümer über die laufende Verwaltung
  - Telefonisch, per Mail
  - Auskunftsanspruch steht grundsätzlich nur allen Eigentümer gemeinschaftlich im Rahmen der Eigentümerversammlung zu (BGH v. 11.02.11 – V ZR 66/10)
  - Beratung und Auskunftserteilung
- Protokollführung/ und -versendung
  - Reines Ergebnisprotokoll geschuldet
  - Versendung gesetzlich nicht vorgesehen





# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Abwicklung von Versicherungsschäden
  - Grundsatz: keine Schadensersatzpflicht der WEG für unvorhergesehene Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum, die auf das Sondereigentum ausstrahlen (BGH 21.05.10 – V ZR 10/10)
  - Aber: Erstattungsöglichkeit über die Gebäudeversicherung als Folgeschaden
  - Abwicklung der Schäden insgesamt über die Verwaltung



# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Vorbereitung der Hausgeldklagen
  - Unterrichtung und Aufbereitung der für die Klageerhebung erforderlichen Unterlagen für den beauftragten Rechtsanwalt
  - AG Bonn v. 24.01.18 – 27 C 136/17 „...erhöhter Zeit-, Kosten- und Arbeitsaufwand“
- Begleitung der Anfechtungsverfahren
  - Beteiligte sind die Wohnungseigentümer, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft
  - Unterrichtung, Begleitung, Wahrnehmung von Gerichtsterminen



# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Anlage eines Eigentümerkontos anhand der kaufvertraglichen Regelung (Datum des Besitzübergangs)
- Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen, § 35a EStG
- Erstellung einer Summen- und Saldenliste für die Jahresabrechnung
  - Kein notwendiger Bestandteil einer ordnungsmäßigen Jahresabrechnung (BGH v. 27.10.17 – V ZR 189/16)



# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Anteilige Jahresabrechnung bei Eigentumswechsel
  - Aufteilung der Kosten nach der jeweiligen Zugehörigkeit des Eigentümers
  - Geschuldet ist eine Jahresabrechnung je Einheit (LG Rostock v. 07.06.19 – 1 S 83/18)
  - Grundbucheigentümer haftet für die Abrechnungsspitze
  - Aufteilung der Kosten in umlagefähige und nicht umlagefähige Positionen für die Abrechnung der Betriebskosten mit dem Mieter
  - Keine Verpflichtung des Verwalters der Kostenunterteilung (LG Rostock v. 07.06.19 – 1 S 83/18)



# Zusätzliche Leistungen des Verwalters

- Verfolgung Individualansprüche der Eigentümer
  - Ansprechpartner für Störungen durch einzelne Eigentümer, Mieter, Besucher
  - Beratung der Eigentümer über die Möglichkeiten der Vorgehensweise
  - Abmahnung des Störers
  - Vorbereitung der Beschlüsse zur Vergemeinschaftung und gemeinschaftlichen Verfolgung durch die WEG
  - Unterrichtung des Rechtsanwaltes und Begleitung des Prozesses



Anregungen gerne an:  
[fuhlraender@wir-jennissen.de](mailto:fuhlraender@wir-jennissen.de)