Dr. Oliver Elzer

Die neue Stellung der Gemeinschaft: Was ändert sich für den Verwalter?

Stand 8. Februar 2021

Agenda

A. Kurzüberblick zum WEMoG

B. Kurzüberblick zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- I. Rechtsfähigkeit
- II. Entstehung und Ein-Personen-Gemeinschaften
- III. Handlungsorganisation
- IV. Vertretung
- V. Willensbildung
  - Grundsätze
  - § 27 WEG
- VI. Haftung und Regress

Agenda

C. Die neue Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den Wohnungseigentümern und Dritten

I. Ausübungsrechte und -pflichten (§ 9a Absatz 2 WEG)
II. § 18 Absatz 1, 2 WEG
III. Folgerungen im Beispiel

1. Informationspflichten
2. Versammlung
3. Finanzwesen

Teil A.
Kurzüberblick zum WEMoG

Änderungsbereiche

- **WEG**
  - Sachenrecht (§§ 1 bis 9 WEG)
  - Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 9a, 9b WEG)
  - Allgemeine Grundsätze (§ 10 WEG)
  - Gebrauch, Benutzung und Störungsschutz (§§ 13, 16, 9a WEG; § 1004 BGB)
  - Erhaltung von Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum (§§ 13, 18, 19 WEG)
  - Entziehung von Wohnungseigentum (§ 17 WEG)

Änderungsbereiche

- **WEG**
  - Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer (§ 18 Absatz 4 WEG)
  - Bauliche Veränderungen (§§ 20 bis 22 WEG)
  - Versammlung (§§ 23 bis 25)
  - Verwalter (§ 27 WEG)
  - Finanzwesen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 16 Absatz 2, 28 WEG)
  - Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)
  - Verfahrensrecht (§§ 43 bis 45 WEG)

Änderungsbereiche

- **GKG**
  - § 49
- **BGB**
  - § 554
  - § 556a Absatz 3

Teil B.

Kurzüberblick zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

I. Rechtsfähigkeit

Rechtsfähigkeit

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann grundsätzlich jeden Vertrag schließen und kann vor Gericht klagen und/oder verklagt werden.
- Der Begriff der „Teilrechtsfähigkeit“ hat sich erledigt.

Das Gesetz	**§ 9a Absatz 1 Satz 1 WEG** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

Beispiele

- Anwaltsverträge
- Darlehensverträge
- Dienstverträge
- Kaufverträge
- Mietverträge
- Werkverträge

Achtung

- Die Wohnungseigentümer bleiben Eigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Das Sondereigentum bleibt in der Hand des Einzelnen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nimmt nur treuhänderisch Aufgaben für die Wohnungseigentümer dar. Sie soll nicht frei am Markt operieren.

II. Entstehung

Entstehung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher
- Dies gilt auch, wenn es nur einen teilenden Eigentümer gibt.

Das Gesetz	**§ 9a Absatz 1 Satz 2 WEG** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8 WEG.

Folgen

- Der Zeitraum kann Wochen, Monate, aber auch Jahre betragen!
- Ein-Personen-Versammlung mit oder ohne Verwalter!
  - Niederschrift? Beschluss-Sammlung? Prüfen!
- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten.
- Vertragsschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Keine besondere Anfechtbarkeit.
- Keine Begrenzung auf bestimmte Verträge.

Handlungsanweisung für Verwalter

- Abhängig von der Frage, wann der Verwalter bestellt wurde.
- Überprüfung sämtlicher Verträge, Beschlüsse und Vereinbarungen auf die Frage, ob diese der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nachteilig sind. Dann:
  - Information der Wohnungseigentümer.
  - Kündigung, Zweitbeschluss?
  - Regress gegen den teilenden Eigentümer organisieren.

Werdender Wohnungseigentümer

Das Gesetz

§ 8 Absatz 3 WEG

Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat,

der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist,

gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer,

sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

III. Handlungsorganisation

Überblick

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat drei Organe:
  - Die Wohnungseigentümer.
  - Den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats.
  - Den Verwalter.
- Dazu ist zu klären,
  - welche Stelle,
  - welche Aufgabe,
  - wann wahrnimmt.

IV. Vertretung

Vertretung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird vertreten von:
  - Dem Verwalter.
  - Den Wohnungseigentümern.
  - Einem Wohnungseigentümer.
  - Dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats.

§ 9b WEG

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Grundsatz **Verwalter**

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird grundsätzlich durch den Verwalter vertreten.
- Die Ausnahmen sind ein Grundstückskauf- oder Darlehensvertrag.

Das Gesetz	**§ 9b Absatz 1 Satz 1 WEG** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Grundstückskauf- oder Darlehensvertrag

Grundstückskaufverträge

- nur Schuldrecht
- nur Kaufverträge
- nur Abschluss
- keine grundstücksbezogenen Verträge

Darlehensverträge

- umfassend

Muster

Beschluss

Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ___ einen Zahlungsdiensterahmenvertrag mit Überziehungsmöglichkeit bis zu einer Summe von ___ zu schließen.

Ausnahme **Wohnungseigentümer**

- Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.
- Es reicht nicht, dass der Verwalter verhindert ist.
- Die Wohnungseigentümer können nicht beschließen, wer von ihnen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten soll.
- Unklar ist, was gilt, wenn einer der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgeht.

Ausnahme Vorsitzender des **Verwaltungsbeirats oder** ermächtigter Wohnungseigentümer

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nur gegenüber dem Verwalter vertreten durch
  - den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder
  - einen durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer (der Beschluss sollte regeln, in welchem Verhältnis die Rechte Wohnungseigentümers und die des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zueinander stehen)

Ausnahme Vorsitzender des **Verwaltungsbeirats oder** ermächtigter Wohnungseigentümer

- Vertragsschluss
- Vertragsbeendigung
- Mitteilung der Bestellung
- Mitteilung der Abberufung
- Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Streitverkündung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Verwalter (bei möglicher Haftung). Dies muss der Verwalter organisieren.

Ausnahme Vorsitzender des **Verwaltungsbeirats oder** ermächtigter Wohnungseigentümer

- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder der ermächtigte Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, zu entscheiden, was dem Verwalter gesagt werden soll. Diese Entscheidung müssen die Wohnungseigentümer treffen.
- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder der ermächtigte Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, den Verwalter abzuberufen oder zu bestellen.

V. Willensbildung

Willensbildung

- Vertretungsmacht meint, dass der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten kann.
- Ob der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch vertreten darf, bestimmen
  - die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer,
  - die Beschlüsse der Wohnungseigentümer und
  - § 27 WEG.
  - Nach bislang herrschender Meinung aber nicht der Verwaltervertrag.

Gemeinschaftsordnung

- Die Gemeinschaftsordnung kann dem Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rechte einräumen.
- Hierauf ist die Gemeinschaftsordnung vom Verwalter durchzusehen.

§ 27 WEG

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

   1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder

   2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

§ 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG

Fall 1

- Willensbildung

Fall 2

- Anordnung, dass der Verwalter als Organ die Aufgaben und Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wahrnimmt

§ 27 Absatz 1 Nummer 1 „Fall 1“ WEG

- Ziel der Nummer 1 ist es vor allem, zu bestimmen,
  - wann der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Entscheidung treffen kann und muss, die ansonsten die Wohnungseigentümer nach § 19 Absatz 1 WEG als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer treffen müssten.

§ 27 Absatz 1 Nummer 1 „Fall 1“ WEG

- Besonders umstritten war, wie man eine Abgrenzung findet.
  - Während im Referentenentwurf darauf abgestellt wurde,
    - was „die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt“,
  - wurde im Regierungsentwurf vorgeschlagen,
    - die Entscheidungsmacht des Verwalters davon abhängig zu machen, dass ,,eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“ (BR-Drs. 168/20, 84).
  - Die jetzt geltende Fassung (untergeordnete Bedeutung + keine erheblichen Verpflichtungen) ist auf Initiative des Rechtsausschusses des Bundestages geschaffen worden.

§ 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG

Vertragsschlüsse **Einwirkung** auf Verträge

- Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
- erhebliche Verpflichtungen sind immer bedeutsam
- große Bedeutung, aber **keine erhebliche** Verpflichtung?

Das Gesetz	**§ 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG** Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen …

§ 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG **Beispiele**

- Abschluss
  - Werkverträge („kleine“)
  - Dienstverträge (abhängig Dauer und Vertragsentgelt)
  - Versorgerverträge (abhängig Dauer und Vertragsentgelt)
  - Anwaltsverträge (abhängig Dauer und Vertragsentgelt)
  - Mietverträge (abhängig Dauer und Vertragsentgelt)
  - Versicherungsverträge (abhängig Dauer und Vertragsentgelt)
- Einwirkung auf den Inhalt eines solchen Vertrages

Einschränkungen und **Erweiterungen** in Bezug auf Willensbildungskompetenz

- Beschlüsse (§ 27 Absatz 2 WEG)
- Vereinbarungen

- Verwaltervertrag?
  - Grundsatz
  - Genehmigung des Verwaltervertrages durch Beschluss?

Das Gesetz	**§ 27 Absatz 2 WEG** Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Praktisches Vorgehen **Verträge**

- Es sollten sämtliche Verträge gesichtet werden. Dann ist zu klären,
  - welche dieser Verträge der Verwalter künftig schließen können soll, ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
  - auf welche Verträge der Verwalter einwirken können soll (etwa kündigen), ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
  - bei welchen Summen der Verwalter die Verwaltungsbeiräte oder die Wohnungseigentümer eingeschalten muss,
  - wann der Verwalter Rat einholen muss,
  - wann die Entscheidung des Verwalters an die Zustimmung eines Dritten, etwa eines Architekten, Ingenieurs, Rechtsanwaltes, Wirtschaftsprüfers oder Sachverständigen gebunden sein soll.
- Es kann auch überlegt werden,
  - welche Verträge künftig anstehen und
  - welche Rechte der Verwalter haben soll.

Praktisches Vorgehen **Entscheidungen**

- Weiter ist zu ermitteln, welche Entscheidungen üblicherweise in der Wohnungseigentumsanlage zu treffen sind.
- Dies kann
  - die Erhebung einer Klage,
  - die Gestaltung der Außenanlagen oder
  - die Weisung an einen Hausmeister sein.
- Auch hier ist zu klären,
  - inwieweit der Verwalter allein handeln können und
  - wo und wann er gebunden sein soll.

Muster

Beschluss

(1) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Verträge zu schließen und sämtliche Vertragserklärungen abzugeben: ____; anderes gilt, soweit eine Haftung nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG den Betrag von ___ überschreitet.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sämtliche ihrer Forderungen außergerichtlich und gerichtlich mit Hilfe eines von ihm zu bestimmenden Rechtsanwaltes in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.

(3) Der Verwalter bedarf bei den im Folgenden aufgezählten Verträgen und sämtlichen Erklärungen in Bezug auf diese Verträge eines zustimmenden Beschlusses des Verwaltungsbeirats: ____.

(4) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Zahlungsdiensterahmenvertrag mit Überziehungsmöglichkeit bis zu einer Summe von ___ zu schließen.

(5) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Entscheidungen zu treffen: ____.

Durchführung

- Ist es nach § 27 Absatz 1 oder Absatz 2 WEG oder nach einer Vereinbarung am Verwalter, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Willen zu bilden, unterliegt er demselben „Willensbildungsprogramm“, das für die Wohnungseigentümer gilt.
- Dies bedeutet nicht nur, dass
  - seine Entscheidungen nach § 18 Absatz 2 WEG dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen,
  - den gesetzlichen Regelungen sowie Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen müssen.

Durchführung

- Dies bedeutet zum Beispiel auch, dass
  - er das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten muss und
  - er eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu treffen hat.
  - Aus diesem Grunde muss der Verwalter beispielsweise – so wie es auch die Wohnungseigentümer müssen – eine Vertragsentscheidung grundsätzlich durch die Einholung von Angeboten absichern.

§ 27 Absatz Nummer 1 Fall 2 WEG

- im Grunde § 27 Absatz 1 und Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis Nummer 6 WEG alte Fassung
- §§ 23 bis 25 WEG
- § 28 WEG

- was Wohnungseigentümer nach § 27 Absatz 2 WEG beschließen
- was sie vereinbaren

Das Gesetz	**§ 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG** Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen …

Notgeschäftsführung

- § 27 Absatz 1 Nummer 2 WEG gibt dem Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für diese umfassende Notgeschäftsführung
- grundsätzlich § 27 Absatz 1 Nummer 3, Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 WEG alte Fassung
  - dringende Erhaltung, die nicht § 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG unterfällt
  - Notverträge (zum Beispiel Pandemie)

- was Wohnungseigentümer nach § 27 Absatz 2 WEG beschließen oder
- was sie vereinbaren

Das Gesetz

§ 27 Absatz 1 Nummer 2 WEG Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die …

2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

V. Haftung und Regress

Grundsatz

- Verletzt ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schuldhaft seine Pflichten,
  - lädt der Verwalter zum Beispiel pflichtwidrig nicht zur Versammlung
- haftet dafür die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Regress

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann vom pflichtwidrig handelnden Organ Schadenersatz verlangen.
- Die Durchsetzung muss der Verwalter organisieren.

Organe

- Dies können die Wohnungseigentümer sein, die bei einer notwendigen Beschlussfassung
  - schuldhaft entweder untätig geblieben sind (also trotz entsprechender Informationen nicht zur Versammlung erschienen sind und sich auch nicht haben vertreten lassen) oder
  - nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt oder sich enthalten haben.
- Dies können die Verwaltungsbeiräte sein.
- Dies kann der Verwalter selbst sein.
  - Freiwillig zahlen.
  - Kontakt mit dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats aufnehmen.

Teil C.

Die neue Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den Wohnungseigentümern und Dritten

I. Ausübungsrechte und -pflichten (§ 9a Absatz 2 WEG)

Überblick

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat nach § 9a Absatz 2
  - bestimmte Rechte der Wohnungseigentümer wahrzunehmen und
  - bestimmte Pflichten auszuüben.

Das Gesetz	**§ 9a Absatz 2 WEG** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Überblick

- Die Rechte und/oder Pflichten müssen sich
  - aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben (das regelt das Gesetz) oder
  - eine einheitliche Rechtsverfolgung ist erforderlich (das ist eine Wertung).

§ 9a Absatz 2 Fall 1 und Fall 2 WEG (Rechte)

Rechte aus gemeinschaftlichen Eigentum, etwa:

- § 1004 Absatz 1 BGB
- § 985 BGB
- §§ 812 ff. BGB
- §§ 823 ff. BGB
- §§ 859 ff. BGB

Rechte, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern:

- Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die WEG-Anlage vom Bauträger,
  - zum Beispiel Schließpläne und/oder Energieausweise.
- Bauträgerverträge?

§ 9a II Fall 1 und Fall 2 WEG (Pflichten)

Pflichten aus gemeinschaftlichen Eigentum, etwa:

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 Absatz 1 BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

Pflichten, eine einheitliche Rechtsverteidigung erfordern

- öffentliches Recht, zum Beispiel Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum?
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums? [-]

Umsetzung einer **Pflicht**

- Ruht eine Pflicht auf der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, muss der Verwalter ihre Erfüllung organisieren:
  - Unterfällt die Erfüllung § 27 Absatz 1 WEG, muss er alles allein umsetzen.
  - Unterfällt die Erfüllung § 19 Absatz 1 WEG (= ein Beschluss der Wohnungseigentümer ist erforderlich), muss der Verwalter diesen herbeiführen.

Beispiele

- Verkehrssicherung
  - Vertrag mit Dienstleister
- Mängelrechte aus Bauträgervertrag
  - Anforderung beim Bauträger
  - Klage gegen Bauträger

Umsetzung eines **Rechts**

- Hat der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein, muss der Verwalter seine Durchsetzung organisieren:
  - Unterfällt die Durchsetzung § 27 Absatz 1 WEG, muss er alles allein umsetzen.
  - Unterfällt die Durchsetzung § 19 Absatz 1 WEG (= ein Beschluss der Wohnungseigentümer ist erforderlich), muss der Verwalter diesen herbeiführen.

Beispiele

- Unterlassung eines Benutzungsverhaltens
  - Abmahnung
  - Klage auf Unterlassung
- Herausgabe des gemeinschaftlichen Eigentums
  - Verlangen gegen Besitzer
  - Klage gegen Besitzer

II. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentum

Alte und neue Rechtslage

Das Gesetz	**§ 20 Absatz WEG alte Fassung** Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis § 25 WEG und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis § 28 WEG, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29 WEG.
Das Gesetz	**§ 18 Absatz 1 WEG neue Fassung** Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum

ist Eigentümerin des Gemeinschafts-vermögens

schließt alle Verträge in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum

Das Gesetz nennt den Verwalter

- Immer dann, wenn das Wohnungseigentumsgesetz den Verwalter nennt und ihm Aufgaben auferlegt, ist damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemeint und der Verwalter wird nur als das Organ genannt.

Das Gesetz	**§ 44 Absatz 2 Satz 2 WEG neue Fassung** Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen.

III. Informationspflichten

Überblick

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die Wohnungseigentümer umfassend bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentum informieren. Beispiele: Erhaltungszustand des gemeinschaftliches Eigentums, WEMoG. Diese Pflicht muss der Verwalter erfüllen.

Das Gesetz	**§ 18 Absatz 4 WEG** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Folgerungen

- Der Verwalter sollte die Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer informieren.
- Wenn der Verwalter seine Pflichten verletzt, haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dafür.
  - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird beim Verwalter Regress nehmen.
- Will ein Wohnungseigentümer eine Pflicht erzwingen, etwa Einsichtnahme in der Verwaltungsunterlagen, muss er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagen.

Folgerungen

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den Verwalter auf eine Handlung verklagen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dann vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats vertreten.

IV. Versammlung

Überblick

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die Versammlung
  - vorbereiten,
  - zu ihr laden,
  - durchführen
  - nachbereiten,
  - die Kosten im Zusammengang mit der Versammlung tragen.
- Sie erfüllt die Aufgabe durch den Verwalter.

Folgerungen

- Der Verwalter sollte die Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer laden.
- Wenn der Verwalter seine Pflichten verletzt, haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dafür.
  - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird beim Verwalter Regress nehmen.
- Will ein Wohnungseigentümer eine Pflicht erzwingen, etwa die Ladung zur Versammlung, muss er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagen.

Folgerungen

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den Verwalter auf eine Handlung verklagen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dann vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats vertreten.

V. Finanzwesen

Überblick

- Die Wohnungseigentümer schulden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus einem Beschluss nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG oder § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG Vorschüsse.
- Dazu sind den Wohnungseigentümern von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorzulegen:
  - Wirtschaftsplan
  - Jahresabrechnung
  - Vermögensbericht.

Folgerungen

- Der Verwalter sollte Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorlegen.
- Wenn der Verwalter seine Pflichten verletzt, haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dafür.
  - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird beim Verwalter Regress nehmen.
- Will ein Wohnungseigentümer eine Pflicht erzwingen, etwa die Ladung zur Versammlung, muss er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagen.

Folgerungen

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den Verwalter auf eine Handlung verklagen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dann vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats vertreten.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!