

Petra Breitsameter | Christian Grolik

Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Das Praxisbuch für Verwalter, Beiräte
und Wohnungseigentümer

© des Titels »Die Verwaltung von Wohnungseigentum« von Petra Breitsameter (ISBN 978-3-95972-389-3)
2021 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

Empfohlen
vom IVD Süd



VORWORT

Der Beruf des Fachverwalters für Wohnungseigentum ist außerordentlich interessant sowie abwechslungsreich und erfordert ein sehr breites und tiefgehendes Fachwissen in unterschiedlichen Bereichen. Kaufmännische Fähigkeiten sind ebenso wichtig wie juristisches Grundwissen, technisches Know-how und Organisationstalent. Dazu kommt im Wohnbereich noch die Anforderung nach dem nötigen Fingerspitzengefühl für die Bedürfnisse der Menschen – die Empathie.

Die Immobilien sind sehr oft das materiell Wertvollste, was die Menschen besitzen. Sie dienen dem Aufbau und Erhalt des Vermögens und außerdem der Altersvorsorge. Daraus ergibt sich für den Verwalter eine große Verantwortung, da er einen wesentlichen Anteil zum Erfolg der Immobilie beiträgt. Der Werterhalt ergibt sich aus der finanziellen und technischen Verwaltung, da die Gebäude im besten Fall laufend instand gehalten und modernisiert werden, sodass sie werthaltig und stets gut verkauf- und vermietbar sind. Dabei werden im Idealfall nur selten hohe Sonderzahlungen seitens der Eigentümer fällig.

Die Ausbildung des Fachverwalters für Wohnungseigentum ist im Wesentlichen im Ausbildungsberuf der IHK zum/zur Immobilienkaufmann/-frau enthalten. Weitere Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten bieten zahlreiche private Aus- und Weiterbildungsinstitute an. Der Immobilienfachwirt IHK als anerkannte Fortbildungsprüfung fragt nach einem sehr breit gefächerten Fachwissen über die gesamte Immobilienwirtschaft. Der Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung ist hier allerdings nur in geringem Maße enthalten, weswegen für die berufliche Praxis in vielen Fällen trotzdem Zusatzausbildungen notwendig sind.

Auch die Hochschulen haben den Bedarf an fundierten Immobilienausbildungen erkannt und bieten vermehrt Studiengänge dazu an, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Es ist zu hoffen, dass die Absolventen der Studiengänge außer der Theorie auch die sehr wichtige Praxis in Form von Praktika erlernen. Die meisten Immobilienunternehmen im Verwaltungsbereich legen auf Berufspraxis der Bewerber großen Wert. Der derzeitige Bauboom wird verstärkt Fachkräfte in diesem Bereich erfordern.

Das vorliegende Buch möchte Theorie und Praxis durch zahlreiche Tipps und Lösungsvorschläge verbinden. Durch fundierte Erläuterungen und den technischen Teil ist es für die berufliche Praxis geeignet. Die Inhalte beschränken sich

dabei auf für Verwalter wesentliche, praxisrelevante Themen, da es nicht möglich ist, das gesamte Spektrum des Berufs in der nötigen Tiefe in nur einem Buch abzuarbeiten.

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes und einer Reihe damit in Verbindung stehender Vorschriften (WEMoG – Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) sind der Anlass für eine grundlegendende Überarbeitung dieses Buches. Wie bei jeder umfassenden Gesetzesänderung, wie sie die Immobilienverwalter zuletzt im Jahr 2007 getroffen hat, sind auch dieses Mal umfassende Dienstleistungen zur Anpassung erforderlich. Die vorgesehenen Änderungen sollen im Wesentlichen die Rechte der Wohnungseigentümer als Verbraucher stärken sowie die Verwaltungsarbeit vereinfachen und transparenter machen. Dies ist dem Gesetzgeber nur teilweise gelungen, da etliche der neuen Vorschriften die Verwaltungsarbeit leider eher erschweren und neues Streitpotenzial bergen. Ebenso sind etliche der neuen Regelungen aus Verwaltersicht sinnvoll.

Die Autoren wünschen sich eine wachsende Anerkennung für diesen Beruf und die zu erbringenden, qualifizierten Dienstleistungen und möchten mit dem vorliegenden Buch einen Teil dazu beitragen.

Der besseren Lesbarkeit wegen ist in diesem Buch stets vom Verwalter die Rede. Dies schließt selbstverständlich die Verwalterinnen ein, denen wir mit größtem Respekt begegnen.

Im Verlauf der Lektüre wird hin und wieder auf Rechtsprechung verwiesen. Diese Entscheidungen kann der Leser bei vielen Gerichten online abrufen. Besonders interessant ist die Möglichkeit, unter Angabe des Entscheidungsdatums und/oder des Aktenzeichens die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ab dem Jahr 2000 und teilweise früher kostenfrei abrufen zu können unter: http://www.bundesgerichtshof.de/DE/Entscheidungen/entscheidungen_node.html

Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern eine spannende Lektüre.

Petra Breitsameter und Dr. Christian Grolik
Dezember 2020

TEIL I

GRUNDLAGEN

© des Titels »Die Verwaltung von Wohnungseigentum« von Petra Breitsameter (ISBN 978-3-95972-389-3)
2021 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

1. GEWERBEERLAUBNIS FÜR WOHNIMMOBILIENVERWALTER, WEITERBILDUNGSVERPFLICHTUNG UND SACHKUNDENACHWEIS

Einer der Gründe, warum die Dienstleistung der Immobilienverwalter in der breiten Öffentlichkeit kaum Anerkennung erfährt, ist der Tatsache geschuldet, dass noch immer kein Qualifikationsnachweis für diese Tätigkeit erbracht werden muss und dazu die meisten Verwaltertätigkeiten im Hintergrund – ohne direkte Auswirkung auf einzelne Wohnungseigentümer – stattfinden.

Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren reagiert und, nicht zuletzt im Zuge der WEG-Novelle, verschiedene Verpflichtungen für Wohnimmobilienverwalter eingeführt.

1.1 GEWERBEERLAUBNIS FÜR WOHNIMMOBILIENVERWALTER

Im August 2018 wurde die Gewerbeerlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung auch auf die Verwalter von Wohnungseigentum und die Miethausverwalter ausgeweitet, aber nicht auf die Verwalter von Gewerbeimmobilien. Nach dem derzeitigen Stand sind folgende Unterlagen mit dem Antrag zur Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung notwendig:

- ▶ Versicherungsnachweis (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) mit einer Mindestversicherungssumme von derzeit 500 000,00 Euro je Versicherungsfall und 1 000 000,00 Euro für alle Versicherungsfälle in einem Jahr
- ▶ Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts
- ▶ Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- ▶ Polizeiliches Führungszeugnis
- ▶ Auszug aus dem Schuldnerregister

Ebenso seit 01.08.2018 müssen Verwalter und Makler ihren Kunden bereits zu Beginn der Geschäftsbeziehung ihre berufliche Qualifikation nachweisen. Die meisten erledigen dies schon immer mit einer entsprechenden Visitenkarte. Auch ein Informationsblatt oder eine Information auf der Website des Unternehmens kann hier gute Dienste leisten.

Personen, die eine Wohnungseigentümergeinschaft sozusagen ehrenamtlich verwalten oder Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die im Family Office verwaltet werden, benötigen keine Gewerbeerlaubnis. Genauere Auskünfte erteilt die zuständige Industrie- und Handelskammer.

1.2 WEITERBILDUNGSVERPFLICHTUNG

Die Bundesregierung hat im Juni 2017 beschlossen, eine ständige Weiterbildungsverpflichtung für Verwalter von Wohnungseigentum, Miethausverwalter und Immobilienmakler einzuführen, was grundsätzlich sehr zu begrüßen ist, da so gewährleistet ist, dass das Fachwissen der beteiligten Personen auf dem neuesten Stand ist. Das Gesetz, eine Anpassung der Makler- und Bauträgerverordnung, ist zum 01.08.2018 in Kraft getreten.

Die Weiterbildungsverpflichtung gilt für nahezu alle Gewerbetreibenden, die für Dritte Verwaltungsaufgaben im Wohnimmobilienbereich ausüben. Personen, die ihren eigenen Immobilienbestand nicht gewerblich betreuen, müssen sich also nicht den Schulungsmaßnahmen unterziehen, die der Gesetzgeber mit einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren festgelegt hat. Die selbstständigen Unternehmer sowie alle Mitarbeiter, die die Verwaltertätigkeiten ausüben, sind künftig zur regelmäßigen Weiterbildung verpflichtet. Als Weiterbildung zählen Schulungsmaßnahmen (auch innerbetriebliche), ob als Präsenzveranstaltung oder online. Eigenständiges und sozusagen unbegleitetes Lesen von Fachliteratur reicht für den Weiterbildungsnachweis nicht aus.

Ausnahmen von der Weiterbildungsverpflichtung unterliegen Unternehmen, die Zweigstellen unterhalten (hier muss die Verpflichtung nicht noch einmal für jede Zweigstelle separat erbracht werden). Außerdem sind IHK-Absolventen, die den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau oder die Fortbildungsprüfung zum/zur Immobilienfachwirt/Immobilienfachwirtin absolviert haben, für den Zeitraum von drei Jahren von der Weiterbildungsverpflichtung befreit.

Unverständlicherweise sind gem. § 34c Abs. 5 GewO Banken und deren Mitarbeiter, die im Wohnimmobilienbereich tätig sind, von der Weiterbildungsverpflichtung befreit, so lange kein selbstständiges Unternehmen gegründet wurde.

Die Weiterbildungsmaßnahmen werden jährlich jeweils bis Ende Januar mittels Vordruck oder auf Nachfrage der zuständigen Behörde gegenüber erklärt. Es zählen alle Themen, die mit der beruflichen Tätigkeit in Zusammenhang stehen. Nach derzeitigem Stand können Präsenzseminare, betriebliche Seminare sowie Webinare oder ein Selbststudium durchgeführt werden. Die Auswahl der Bildungsträger obliegt dem Fortbildungspflichtigen. Zudem müssen die 20 Stunden in drei Jahren nicht auf einmal geleistet werden.

1.3 SACHKUNDENACHWEIS

Neu ist, dass jeder Wohnungseigentümer seit Inkrafttreten der WEG-Novelle 2020 das Recht auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters gegenüber dem rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer hat (vgl. § 26a WEG). Eine Ausnahme besteht bei Gemeinschaften mit maximal acht Einheiten, die von den Eigentümern selbst verwaltet werden. In diesem Fall kann der Anspruch nur durchgesetzt werden, wenn drei Viertel aller Köpfe den zertifizierten Verwalter verlangen.

Ein Verwalter ist zertifiziert, wenn er vor der zuständigen Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat und somit nachgewiesen hat, dass er über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Diese Prüfung ist somit keine Berufszulassungsvoraussetzung und nicht zwingend erforderlich. Trotzdem wird nahezu jeder professionelle Verwalter diesen Sachkundenachweis ablegen, wenn er auf Dauer konkurrenzfähig bleiben möchte. Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter besteht erstmals zum 01.12.2022, bis dahin gelten alle Verwalter, die über eine Gewerbeerlaubnis und ihre Weiterbildungsstunden verfügen, automatisch als zertifiziert. Bei Anlagen, die sich bereits im Bestand befinden, gilt der Verwalter bis zum 01.06.2024 als zertifiziert, damit genügend Zeit für das Zertifizierungsverfahren bleibt.

Wird in einer Gemeinschaft ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt und wird diese Verwalterbestellung nicht gerichtlich angefochten, so wird der Bestellungsbeschluss bestandskräftig. Ein Eigentümer, der auf einem zertifizierten Verwalter besteht, kann den Anspruch über die Beschlussanfechtung durchsetzen.

Bestimmte Berufsgruppen werden voraussichtlich von der Zertifizierung ausgenommen, z. B. Volljuristen, Hochschulabsolventen mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt und Immobilienkaufleute (vgl. Lehmann-Richter/Wobst in WEG-Reform 2020, Rn. 562).

Für die »Praktiker« wirft dies zumindest die Frage auf, warum den Volljuristen automatisch die Kompetenz für die komplette technische und kaufmännische Verwaltung zugesprochen wird.

Die regelmäßige Weiterbildungsverpflichtung von derzeit 20 Zeitstunden in drei Jahren ist weiterhin zu erbringen.

Auf Anfrage müssen auch die ursprünglichen Qualifikationen der Unternehmer und Mitarbeiter den Kunden und der Behörde, in der Regel sind dies die Handelskammern, mitgeteilt werden.

2. DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE

Zum Einstieg sollte jeder Verwalter von Wohnungseigentum die grundlegenden Begriffe und deren Bedeutung kennen.

Sondereigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (vgl. § 1 Abs. 2 WEG). Das Sondereigentum und der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (und die damit verbundenen Rechte und Pflichten) sind untrennbar miteinander verbunden. § 5 Abs. 1 WEG führt ergänzend dazu aus, dass Sondereigentum definiert ist, wenn die Gebäudebestandteile verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Dies bedeutet, dass zum Sondereigentum in der Regel die Wohnung selbst, einschließlich der nicht tragenden Wände gehört. Der Eigentümer kann mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, bis gemeinschaftliches Eigentum tangiert wird. Alles was darüber hinausgeht, bedarf einer Beschlussfassung. Beispiel: Im Zuge einer Erneuerung des Bades werden Leitungen, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, verändert.

Seit der WEG-Novelle 2020 kann Sondereigentum auch an Freiflächen begründet werden, z. B. oberirdische Stellplätze und Gartenanteile. Während die Stellplätze als Teileigentum mit Miteigentumsanteilen belegt werden und dann auch separat verkauft werden können, bleiben die Gärten Bestandteile der Hauptimmobilie und können nicht verkauft werden.

Gemeinschaftseigentum: Dieser Begriff wird im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter § 1 Abs. 5 erläutert: »Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.« Beispiele dafür sind zum Beispiel das Treppenhaus oder die Grundstückseinfahrt.

Gemeinschaftseigentum bedeutet grundsätzlich, dass kein Eigentümer berechtigt ist, von Teilen des Gemeinschaftseigentums in einer Weise Gebrauch zu machen, die andere Eigentümer von dessen Nutzung ausschließt. Im Klartext heißt dies, dass kein Eigentümer berechtigt ist, gemeinschaftliche Flächen ohne Be-

schlussfassung für sich zu beanspruchen. Dies gilt gleichermaßen für im Treppenhaus abgestellte Gegenstände oder die alleinige Beanspruchung von Gemeinschaftsräumen.

Teileigentum: Das Teileigentum ist (Sonder)eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen oder Gebäudebestandteilen. Wie bei Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen, ist das Teileigentum mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden (vgl. § 1 Abs. 3 WEG). Teileigentum können gewerblich genutzte Flächen sein, aber auch Kellerräume und Tiefgaragenplätze.

Sondernutzungsrecht: Unter dem Sondernutzungsrecht werden Flächen verstanden, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, aber einer Einheit, bzw. deren Nutzern, zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind. Meist handelt es sich hierbei um Parkflächen oder Gartenanteile. Sondernutzungsrechte bleiben auch im rechtlichen Sinne gemeinschaftliches Eigentum. So kann zum Beispiel vereinbart oder beschlossen werden, dass die Gemeinschaft trotzdem die Kosten für den Unterhalt des Sondernutzungsrechts trägt und dass die Gestaltung dieser Flächen von Beschlüssen abhängig ist. Anders als mit Sonder- oder Teileigentum darf ein Wohnungseigentümer mit Flächen im Sondernutzungsrecht nicht beliebig verfahren.

Da Sondernutzungsrechte in der Praxis hinsichtlich Begründung, Nutzung und Kostentragung viel Streitpotenzial bergen, hat der Gesetzgeber mit der aktuellen Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes reagiert und mit der Neuformulierung von § 3 Abs. 2 WEG die Möglichkeit geschaffen, dass künftig auch an Flächen die zwar außerhalb des Gebäudes, aber innerhalb des Grundstücks liegen, Sondereigentum begründet werden kann. Für die vielen älteren Wohnungseigentümergeinschaften gelten weiterhin die Sondernutzungsrechte, die im Wohnungsgrundbuchblatt eingetragen sein müssen.

Weiterhin ist wichtig zu wissen, was der Unterschied zwischen einer Vereinbarung unter den Wohnungseigentümern und einer Beschlussfassung ist, da hier ein rechtlicher Unterschied besteht. Wenn in der Fachliteratur von einer Vereinbarung die Rede ist, sind die notariellen Grundlagenurkunden gemeint, also die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung (nicht zu verwechseln mit der Hausordnung, die allgemeine Verhaltensregeln enthält) mit allen notariell beglaubigten Änderungen.

Ein Beschluss ist eine Willenserklärung der Eigentümer, wie sie bei Eigentümerversammlungen entstehen. Die notarielle Vereinbarung hat einen höheren Stellenwert als der Beschluss. Die Eigentümer können wesentlich mehr Punkte über eine notarielle Vereinbarung regeln als über Beschlussfassungen.

3. DAS FACILITY MANAGEMENT

Der Begriff des Facility Managements wird in der Praxis häufig falsch gebraucht, was zu Missverständnissen führen kann. Sowohl Hausmeister als auch Hausverwalter bezeichnen sich oft als Facility Manager, was allgemein verwirrend ist.

Das Facility Management (FM) definiert sich nach DIN EN 15221-1 wie folgt: Das Facility Management ist die Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivitäten der Organisation dienen.

Das Facility Management befasst sich also mit dem ganzheitlichen Prozess von der Planung eines Gebäudes bis zum Abriss. Bei der Liegenschaftsverwaltung handelt es sich um einen Facility Service (Nr. 1140), der sich auf die Nutzungsphase des Gebäudes beschränkt. Dieser Facility Service gehört thematisch zum Gebäudemanagement nach DIN 32736. Das Gebäudemanagement versteht sich als ein Teil des Facility Managements.

4. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Wohnungseigentum kann auf zwei Arten begründet werden: zum einen durch Aufteilung (Teilungserklärung), zum anderen durch Einräumung (Einräumungsvertrag). Bei der Aufteilung spielt es keine Rolle, ob ein bereits bestehendes Objekt in Wohnungseigentum aufgeteilt wird oder ob die Aufteilung bereits vor Baubeginn erfolgt.

Ferner kann Wohnungseigentum sowohl an einem Grundstück (von vorne herein) als auch an einem Bestandsbau (nachträglich) begründet werden. Bei der nachträglichen Begründung kann es gesetzliche Einschränkungen geben, wenn etwa der Gesetzgeber die Aufteilung zum Erhalt von Mietwohnraum erschweren möchte. Diese Erschwerungen werden im jeweiligen Bundesland geregelt.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum ist eine einseitige Willenserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt. Der aufteilungswillige Eigentümer muss folgende Unterlagen vorlegen:

- ▶ Notarielle Teilungserklärung, optional mit Gemeinschaftsordnung.
- ▶ Aufteilungsplan – dieser visualisiert die Teilungserklärung und stellt die Vereinbarung ergänzend grafisch dar.
- ▶ Abgeschlossenheitsbescheinigung – diese Bescheinigung, die nach Vorlage der Pläne auf Antrag vom zuständigen Landratsamt ausgestellt wird, bestätigt, dass jede Einheit in sich abgeschlossen ist.

Die Begründung des Wohnungseigentums mittels Aufteilung wird dann vorgenommen, wenn das Grundstück einer Person oder einer Gesellschaft gehört. Sind mehrere Personen Eigentümer des Grundstücks, können sich diese gegenseitig das Sondereigentum einräumen. Für die Verwalterpraxis ist dies nicht von Belang, da die Objekte stets gleich zu behandeln sind und dem Wohnungseigentumsrecht unterliegen.

Das Grundbuch des Grundstücks wird bei der Teilung geschlossen, dafür werden je Sonder- oder Teileigentum neue Grundbuchblätter angelegt. Die Daten aus der Teilungserklärung werden in das Grundbuch übernommen, auch die Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentümergeinschaften, die vor 2021 begründet wurden, werden eingetragen.

5. AUFGABENBEREICHE DES VERWALTERS

Der Aufgabenbereich des WEG-Verwalters umfasst alle Tätigkeiten, die mit der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums im Zusammenhang stehen. Bisher setzte sich die Verwalterarbeit aus gesetzlich fest definierten Tätigkeiten sowie Tätigkeiten zusammen, die nicht gesetzlich definiert sind, ohne die eine umfassende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht machbar wäre.

Die Angelegenheiten, die das Sondereigentum betreffen, einschließlich Betreuung der Mieter in der Wohnungseigentümergeinschaft, sind nicht Teil der Aufgaben des WEG-Verwalters. Im Fall von Schäden in der Einheit einschließlich Instandsetzungsarbeiten lässt sich die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht immer eindeutig ziehen, da oft beides betroffen ist, wie zum Beispiel bei einem Wasserschaden oder bei Schallübertragung. Dies führt dazu, dass in der Praxis der WEG-Verwalter häufig auch für das Sondereigentum bzw. Teileigentum tätig ist.

Fenster und Fenstertüren gehören gem. BGH-Urteil vom 22.11.2013 V ZR 46/13 zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Dies gilt ungeachtet dessen, was Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung dazu aussagen.

Wenn nichts Abweichendes in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vereinbart ist, gehört das komplette Heizungssystem einschließlich der Heizkörper zum gemeinschaftlichen Eigentum. Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 08.07.2011 V ZR 176/10 inzwischen eindeutig definiert.

Die Verwaltertätigkeiten finden gleichermaßen sowohl in den Geschäftsräumen als auch direkt am Objekt statt.

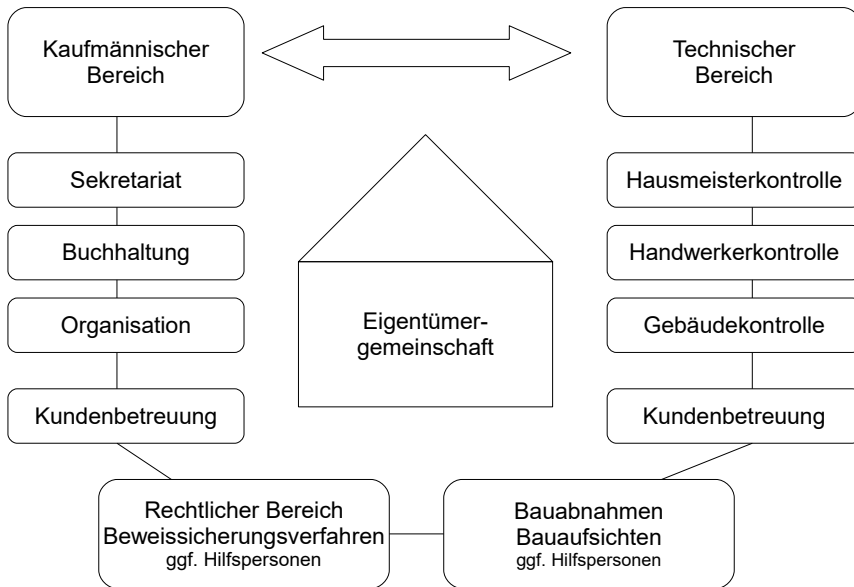


Abbildung 1: Tätigkeiten in der WEG-Verwaltung

5.1 GESETZLICHE VERWALTERTÄTIGKEITEN

Der Gesetzgeber hat im Zuge der aktuellen Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes darauf verzichtet, den bisherigen Aufgabenkatalog nach § 27 WEG a. F. beizubehalten. Damit soll der Individualität der Eigentümergeinschaften auch in der Praxis Rechnung getragen werden. § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG n. F. regelt nun zwingend die Vertretungsmacht des Verwalters für das Außenverhältnis. Für jede Eigentümergeinschaft muss aber nach § 27 Abs. 2 WEG für das Innenverhältnis ein mehr oder weniger individueller Aufgabenkatalog beschlossen werden.

Die neue Formulierung des § 27 WEG lautet:

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(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. die 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.

Verwalter können im Zuge der WEG-Novelle für alle Eigentümergeinschaften die Verwalterverträge neu erstellen und ergänzend dazu den Aufgabenbereich und evtl. zusätzliche Handlungskompetenzen beschließen lassen, um für die nötige Rechtssicherheit zu sorgen.

Orientiert man sich dabei an den bisherigen gesetzlichen Tätigkeiten (§ 27 WEG a. F. sowie § 28), kann dieser Aufgabenkatalog, der mit der monatlichen Verwalterspauerschale vergütet wird, wie folgt aussehen:

- ▶ Hausordnung aufstellen
- ▶ Für die Durchführung der Hausordnung sorgen
- ▶ Sachversicherungen abschließen
- ▶ Angemessene Instandhaltungsrücklage ansammeln
- ▶ Einmal jährlich die ordentliche Eigentümerversammlung einberufen mit Verwaltungsvorsitz
- ▶ Protokoll der Eigentümerversammlung anfertigen
- ▶ Beschluss-Sammlung führen (mit Vorgaben aus § 24 Abs. 7 WEG)
- ▶ Beschlüsse umsetzen
- ▶ Objektkontrollen
- ▶ Kontrolle der Hausmeister- und Reinigungsarbeiten sowie Handwerkerarbeiten
- ▶ Hausmeister und sonstige Dienstleister der Eigentümergeinschaft zu kündigen und neu einzusetzen
- ▶ Einholen von Kostenangeboten und Vergabe der Aufträge (bei hohem Aufwand gegen separate Gebühr nach Beschlussfassung)
- ▶ Terminkoordinierung von Handwerkerarbeiten und Abnahme (bei hohem Aufwand gegen separate Gebühr nach Beschlussfassung)
- ▶ Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums
- ▶ Organisieren von TÜV-Kontrollen und Brandschutz
- ▶ Rechtsnachteile vermeiden
- ▶ Beachten von technischen Vorschriften (zum Beispiel Tiefgaragentore, Aufzüge, Heizanlagen)
- ▶ Sachverständige beauftragen
- ▶ Weitere Hilfspersonen bei Bedarf hinzuziehen, z. B. Rechtsanwälte, Gutachter, Architekten
- ▶ Zahlungsverkehr abwickeln
- ▶ Gelder verwalten