

Petra Breitsameter | Christian Grolik

Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Das Praxisbuch für Verwalter, Beiräte
und Wohnungseigentümer

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.

Leider erfährt diese Branche und die Leistungspflicht momentan in der breiten Bevölkerung kaum Anerkennung, was insbesondere der Tatsache geschuldet ist, dass kein Qualifikationsnachweis für diese Tätigkeit erbracht werden muss und

die meisten Verwaltungstätigkeiten im Hintergrund – ohne direkte Auswirkung auf einzelne Wohnungseigentümer – stattfinden.

Die Bundesregierung hat im Juni 2017 nunmehr beschlossen, eine ständige Weiterbildungsverpflichtung für Verwalter von Wohnungseigentum, Miethausverwalter und Immobilienmakler einzuführen, was grundsätzlich sehr zu begrüßen ist. Der ursprünglich geplante Sachkundenachweis bei Gewerbeanmeldung ist allerdings nicht zu erbringen. Das neue Gesetz, eine Anpassung der Makler- und Bauträgerverordnung, wird zum 01.08.2018 in Kraft treten, mit einer Übergangsfrist von sechs Monaten.

Die Weiterbildungsverpflichtung gilt für alle Gewerbetreibenden, die für Dritte Verwaltungsaufgaben 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 Verwaltungstätigkeiten ausüben, sind künftig ohne Ausnahme zur regelmäßigen Weiterbildung verpflichtet. Die Weiterbildungsmaßnahmen werden jährlich jeweils bis Ende Januar mittels Vordruck 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.

In diesem Zuge wird die Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung auch auf die Verwalter von Wohnungseigentum und die Miethausverwalter ausgeweitet. Nach dem derzeitigen Stand sind folgende Unterlagen mit dem Antrag zur Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung notwendig:

- ▶ Neu: Versicherungsnachweis (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) mit einer Mindestversicherungssumme von 250 000,00 Euro je Versicherungsfall und 500 000,00 Euro für alle Versicherungsfälle in einem Jahr
- ▶ Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts
- ▶ Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- ▶ Polizeiliches Führungszeugnis
- ▶ Auszug aus dem Schuldnerregister

Ab 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 kann hier gute Dienste leisten.

Wie für fast jeden anderen Beruf auch, ist für den Verwalter letztlich theoretisches und praktisches Wissen im Verbund wichtig, um Kunden und damit die Verwaltungsobjekte zufriedenstellend betreuen zu können. 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 einem Buch abzuarbeiten.

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 Bundesgerichtshof 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

Mai 2018

TEIL I

GRUNDLAGEN

1. 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 Sondernutzungsrecht 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.

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 Beschlussfassung 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.

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.

2. DAS FACILITY MANAGEMENT

Der Begriff des Facility Managements wird in der Praxis häufig falsch gebraucht, was zu Missverständnissen führen kann. 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.

3. 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.

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 werden eingetragen.

4. AUFGABENBEREICHE DES VERWALTERS

Der Aufgabenbereich des WEG-Verwalters umfasst alle Tätigkeiten, die mit der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums im Zusammenhang stehen und setzt sich 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 in den Geschäftsräumen als auch direkt am Objekt statt.

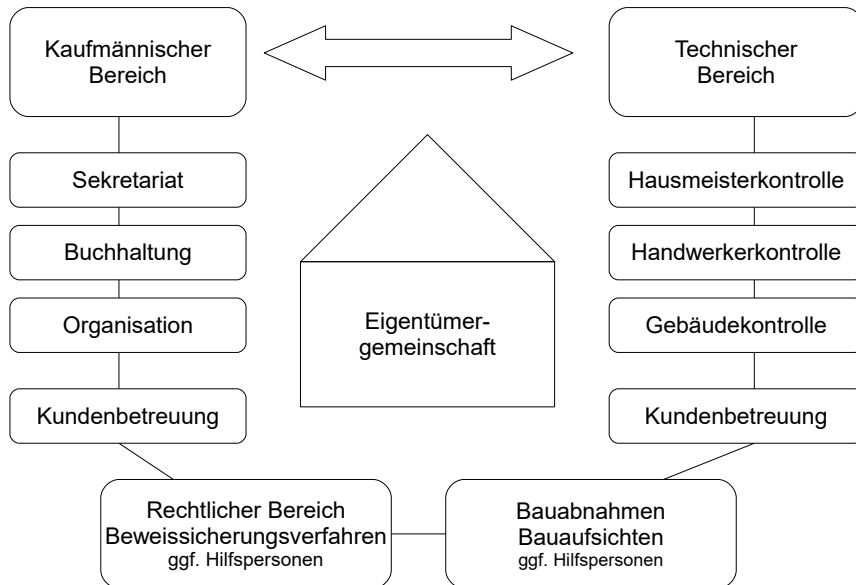


Abbildung 1: Tätigkeiten in der WEG-Verwaltung

4.1 GESETZLICHE VERWALTERTÄTIGKEITEN

Der Gesetzgeber regelt eine Vielzahl der Verwaltertätigkeiten in § 21 Abs. 5, §§ 24, 27 (Aufgaben und Befugnisse) und 28 WEG. Im Einzelnen sind das:

- ▶ Hausordnung aufstellen
- ▶ Sachversicherungen abschließen
- ▶ Angemessene Instandhaltungsrücklage ansammeln
- ▶ 1-mal jährlich Eigentümerversammlung einberufen mit Versammlungsvorsitz
- ▶ Protokoll der Eigentümerversammlung anfertigen
- ▶ Beschluss-Sammlung führen (mit Vorgaben aus § 24 Abs. 7 WEG)
- ▶ Beschlüsse umsetzen
- ▶ Für die Durchführung der Hausordnung sorgen
- ▶ Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums
- ▶ Zahlungsverkehr abwickeln
- ▶ Gelder verwalten
- ▶ Eigentümer über Rechtsstreitigkeiten informieren
- ▶ Entgegennahme von Zustellungen und Willenserklärungen
- ▶ Fristen wahren, Rechtsnachteile vermeiden

- ▶ Mahn- und Vollstreckungsverfahren führen
- ▶ Ansprüche nach Beschlussfassung gerichtlich und außergerichtlich geltend machen
- ▶ Vergütung mit Rechtsanwälten vereinbaren
- ▶ Wirtschaftsplan erstellen (mit Mindestanforderungen gem. § 28 Abs. 1 WEG)
- ▶ Jahresabrechnung erstellen (mit Mindestanforderungen gem. § 28 Abs. 2 WEG und Rechtsprechung)
- ▶ Rechnungslegung auf Verlangen

Folgende Gesetzestexte sollte jeder Verwalter kennen

§ 21 Abs. 5 WEG:

»Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28)
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmerinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.«

§ 24 Absatz 1, 5, 6, 7 WEG:

»(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.

(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

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

(7) Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut:

1. die in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung.
2. die schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 01. Juli 2007 ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) Die Beschluss-Sammlung ist vom Verwalter zu führen ...«

§ 27 Absatz 1–3 WEG:

»(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;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

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

(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 Nr. 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.«

§ 28 Absätze 1, 3 und 4 WEG:

»(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;

2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.«

4.2 BESONDERE VERWALTERTÄTIGKEITEN

Alle über die gesetzlichen Tätigkeiten hinausgehenden Leistungen sind zusätzliche oder besondere Verwalterleistungen. Insbesondere auf die umfangreichen Leistungen im technischen Bereich geht der Gesetzgeber kaum ein.

- ▶ Korrespondenz mit Eigentümern
- ▶ Verhandlungen mit Behörden führen
- ▶ Weiterleitung von Informationen an Eigentümer oder Beiräte
- ▶ Baumängelverfolgung (Beweissicherungsverfahren), auch nach Sanierungsarbeiten
- ▶ Rechtsnachteile vermeiden
- ▶ Versand der Versammlungsprotokolle an alle Eigentümer
- ▶ Kaufmännischer Bereich:
 - ▶ Korrekte, kaufmännische Abwicklung der Wohngeldabrechnungen sowie Erstellen von Wirtschaftsplänen
 - ▶ Abrechnung nach § 35a Einkommensteuergesetz (Haushaltsnahe Aufwendungen, Trennen zwischen Material- und Lohnanteilen mit entsprechender Verbuchung)
 - ▶ Erstellen der letzten Jahresabrechnung eines Vorverwalters
 - ▶ Monatliche Sollstellung der Wohngeldbeträge
 - ▶ Trennung der umlegbaren und nicht umlegbaren Nebenkosten
 - ▶ Trennung der Kosten bei unterjährigem Eigentümerwechsel
 - ▶ Erstellen von Heizkostenabrechnungen bei Fremdfirmen veranlassen
 - ▶ Bearbeiten von SEPA-Lastschriftabbuchungen
 - ▶ Einleiten von Mahnverfahren
 - ▶ Errechnen und Anfordern von Sonderumlagen

- ▶ Regeln der Personalangelegenheiten (Angestellte der Eigentümergemeinschaft, zum Beispiel Hausmeister, Putzfrau)
- ▶ Erfassen der Verbrauchswerte (Allgemeinstrom sowie Heizölstände)
- ▶ Fachmännische Beratung und Hilfe bei Fragen und Problemen in der Wohnungseigentümergeinschaft
- ▶ Persönliche Beratung am Telefon durch qualifiziertes Fachpersonal
- ▶ Persönliche Betreuung vor Ort durch qualifiziertes Fachpersonal
- ▶ Besprechungen mit dem Verwaltungsbeirat
- ▶ Beratung von Kaufinteressenten

Technischer Bereich:

- ▶ Kontrolle der Hausmeister- und Reinigungsarbeiten sowie Handwerkerarbeiten
- ▶ 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)
- ▶ Einholen öffentlicher Genehmigungen
- ▶ Abschluss von Wartungsverträgen
- ▶ Schlüsselbestellungen
- ▶ Bei Versicherungsschäden: Schadenmeldung sowie Veranlassung der Beseitigung der Schäden
- ▶ Sachverständige beauftragen
- ▶ Organisieren von TÜV-Kontrollen und Brandschutz
- ▶ Beachten von technischen Vorschriften (zum Beispiel Tiefgaragentore, Aufzüge, Heizanlagen)
- ▶ Nicht zu vergessen ist der allgemein hohe Beratungsaufwand, den die WEG-Verwalter leisten.

4.3 AUSSENWIRKUNG DER VERWALTERTÄTIGKEIT

Je reibungsloser die Verwaltung der Liegenschaft läuft, desto weniger bekommt der Kunde, also der Wohnungseigentümer, von der Verwalterleistung mit. Im Idealfall erhält der Eigentümer einmal jährlich seine Einladung zur Eigentümerversammlung mit Abrechnung und Wirtschaftsplan. Dies führt fälschlicherweise zu der Annahme, die Verwalter würden ihr Geld auf leichte Weise verdienen können. Folgende Grafik veranschaulicht dies:

