



EBZ
Akademie

Zertifikatslehrgang
Immobilienverwalter/-in (EBZ) – Distance Learning

STUDIENBRIEF 4

Modul 4:
Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten (Teil 1)



Massimo Füllbeck

Das Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des EBZ.

Hinweis zu § 52a UrhG: Weder das Werk noch seine Teile dürfen ohne seine Einwilligung eingescannt und in ein Netzwerk eingestellt werden. Dies gilt auch für Intranets von Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

1. Auflage 2018.

© Copyright 2018 by: EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Akademie im Europäischen Bildungszentrum
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Springorumallee 20 | 44795 Bochum
Fon +49 234 9447-575 | Fax +49 234 9447-599
E-Mail: akademie@e-b-z.de | Internet: www.ebz-akademie.de

Layout/Satz:

Baryluk & Lünse Mediendesign | www.barylukluense.de

Inhaltsverzeichnis

5 A Themeneinführung

6 B Lernsituationen

6 Lernsituation 1:
Begründung von Wohnungseigentum durch die
Springorum Immobilien AG

11 Lernsituation 2:
Grundlegende Informationen zur Verwaltung

13 C Fachliche Informationen und Grundlagen

13 1 Allgemeine Begriffsbestimmungen und Grundlagen

- 13 1.1 Rechtsvorschriften in der WEG-Verwaltung
- 15 1.2 Wohnungseigentum
- 15 1.3 Teileigentum
- 15 1.4 Sondernutzungsrechte (Begründung, Verwaltung und Kosten)
- 16 1.5 Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- 18 1.6 Miteigentumsanteil (Begriff und Berechnung)
- 19 1.7 Die »Wohnungseigentümergeinschaft«
- 19 1.7.1 Grundlagen und Historie
- 19 1.7.2 Kontoführung
- 19 1.7.3 Verkehrssicherung und Haftung

20 2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

- 28 2.1 Die Teilungserklärung im engeren Sinne
- 28 2.2 Die Gemeinschaftsordnung
- 28 2.3 Zwingende (unabdingbare) Vorschriften des WEG
- 29 2.4 Vereinbarungen und Änderung der Gemeinschaftsordnung
- 29 2.5 Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)
- 30 2.6 Öffnungsklauseln

31 3 Begründung von Wohnungseigentum

- 31 3.1 Arten der Begründung
- 31 3.1.1 Vertragliche Einräumung
- 31 3.1.2 Teilung durch Grundstückseigentümer
- 31 3.1.3 Weitere Voraussetzungen
- 37 3.2 Grundbuch (Grundbuchvorschriften)
- 39 3.3 Umwandlungsobjekte (Mieterrechte)
- 41 3.4 Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft

42 4 Organe der WEG-Verwaltung

- 42 4.1 Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- 43 4.2 Der WEG-Verwalter
- 43 4.2.1 Qualifikationen und Person des WEG-Verwalters

44	4.2.2	Bestellung des WEG-Verwalters
47	4.2.3	Verwaltervertrag und Verwaltervergütung
50	4.2.4	Entlastung des WEG-Verwalters
50	4.2.5	Haftung des WEG-Verwalters
53	4.2.6	Aufgaben des WEG-Verwalters
55	4.2.7	Abberufung des WEG-Verwalters
58	4.2.8	Akquise von neuen Objekten
59	4.2.9	Übernahme und Übergabe von Objekten
61	4.2.10	WEG-Verwalternachweis
62	4.3	Der Verwaltungsbeirat
62	4.3.1	Bestellung und Abberufung
62	4.3.2	Zusammensetzung
62	4.3.3	Aufgaben des Verwaltungsbeirates
63	D	Trainingsaufgaben
64	E	Lösungshinweise zu Teil B und Teil D
72	F	Anhang
72	1	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis
73	2	Literaturverzeichnis
74	3	Stichwortverzeichnis

A Themeneinführung

Wohnungseigentum gehört seit den 50er Jahren zu einer neuen Form der Eigentumsbildung. Der Käufer erwirbt nicht mehr das Eigentum an einem ganzen Haus, sondern das Eigentum an einer einzelnen Wohnung. Zugleich erwerben aber weitere Käufer Wohnungen in diesem Objekt. Damit bei der Bewirtschaftung deutlich zwischen der Alleinverantwortung und der gemeinschaftlichen Verantwortung und somit der Kostenverteilung getrennt werden kann, bedarf es klarer Aufteilungen und eindeutiger rechtlicher Bestimmungen.

Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) regelt die gesetzlichen Bestimmungen, die selbstständiges Eigentum an Wohnungen oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bei der Begründung von Wohnungseigentum bei Neubau oder bei der Umwandlung von Mehrfamilienhäusern zulassen.

WEG-Gesetz:

<https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg>

Der Studienbrief stellt neben **allgemeinen Begriffsbestimmungen**, die **Begründung von Wohnungseigentum** mit seinen speziellen Begrifflichkeiten wie **Sonder- oder Gemeinschaftseigentum** dar. Diese Begründung wird in Form einer Teilungserklärung vorgenommen, die durch die Gemeinschaftsordnung – quasi die »Satzung« der Eigentümergemeinschaft – ergänzt wird. Zusätzlich werden die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümergemeinschaft, Eigentümer und Verwaltungsbeirat vermittelt. Ein wesentlicher Punkt nimmt die Stellung (Bestellung, Aufgaben und Haftung) des WEG-Verwalters ein.

Zwei Lernsituationen (Teil B) behandeln die verschiedenen Fragestellungen zu den Allgemeinen Begriffsbestimmungen und Grundlagen, Begründung von Wohnungseigentum und den Organen der WEG-Verwaltung:

- Lernsituation 1 ist ein Fall mit Fremdkontrolle; er ist zur Korrektur an das EBZ zu senden.
- Lernsituation 2 ist zur Präsenzphase gelöst mitzubringen.

B Lernsituationen

LERNSITUATION 1

Begründung von Wohnungseigentum durch die Springorum Immobilien AG

➤ LERNERINFORMATIONEN

Lernsituation zur Fremdkontrolle

→ Lösung zur Korrektur bitte über die Lernplattform einstellen. Hierzu die Bearbeitungsvorlage auf der Lernplattform verwenden und diese Lösung der Aufgaben wieder uploaden (Näheres hierzu in der Studienanleitung!)

Geschätzter Zeitbedarf:

10 Stunden (inkl. Lesezeit Teil C)

Hilfsmittel:

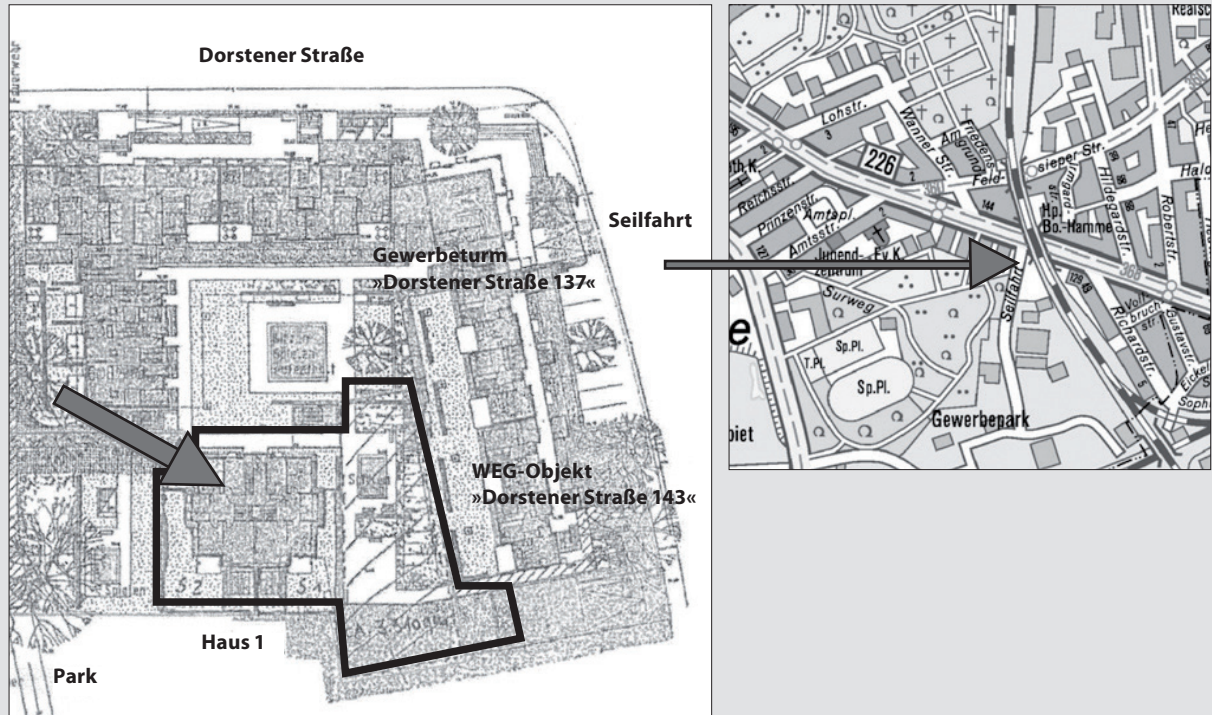
- Fachliche Informationen und Grundlagen in Teil C dieses Studienbriefs

Ausgangssituation

Sie sind Mitarbeiter der Springorum Immobilien AG, welche beabsichtigt, ein Grundstück auf der Dorstener Straße in Bochum zu erwerben, um dort Eigentumswohnungen zu bauen. Die Adresse der Wohnungseigentümergeinschaft soll lauten »WEG Dorstener Straße 143, Bochum«. Die Wohnungen sollen anschließend durch die eigene Maklerabteilung veräußert und die Springorum Immobilien AG soll die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft übernehmen. Bisher werden bei der Springorum Immobilien AG keine Wohnungseigentümergeinschaften verwaltet.

B Lernsituationen | Lernsituation 1: Begründung von Wohnungseigentum durch die Springorum Immobilien AG

Abb. 1: **Dorstener Straße 143**



B Lernsituationen | Lernsituation 1: Begründung von Wohnungseigentum durch die Springorum Immobilien AG

Aufgabe 1

(50 Punkte gesamt)

1.1 (10 Punkte) Welche gesetzlichen Vorschriften (neben dem Wohnungseigentumsgesetz) sind bei der Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften zu beachten? Bitte nennen Sie mindestens fünf wichtige Gesetze und deren Bedeutung für den Verwalter.

1.2 (5 Punkte) Erläutern Sie den Unterschied zwischen dem Wohnungs- und Teileigentum.

1.3 (5 Punkte) In Vorbereitung auf die zukünftigen Verkaufsgespräche müssen Sie der Maklerabteilung erklären, warum die Unterscheidung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum so wichtig ist.

1.4 (14 Punkte) Welche folgenden Anlagen und Bauteile sind nach der gesetzlichen Definition dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum zugeordnet:

Bitte tragen Sie folgende Kennziffern ein:

S = Sondereigentum

G = Gemeinschaftseigentum

Fassade	
Dach	
Fenster	
Wohnungseingangstür	
Rollläden	
Versorgungsleitungen	
Wohnung	
Garagen	
Balkone (konstruktive Gebäudeteile)	
Badewanne	
Balkonbelag	
Aufzug	
Klingel an der Haustür	
Hörer (Gegensprechanlage)	

B Lernsituationen | Lernsituation 1: Begründung von Wohnungseigentum durch die Springorum Immobilien AG

Was und wofür ist der Miteigentumsanteil und wie wird dieser im nachfolgenden Beispiel berechnet? Die Wohnflächenberechnung in Quadratmeter (m²) liegt Ihnen wie folgt vor:

1.5
(6 Punkte)

Wohnung 1	103
Wohnung 2	103
Wohnung 3	86
Wohnung 4	86
Wohnung 5	86
Wohnung 6	86
Wohnung 7	86
Wohnung 8	86
Wohnung 9	103
Wohnung 10	103
Garage 1	35
Garage 2	35
Garage 3	35
Garage 4	35
Garage 5	35
Garage 6	35
Garage 7	35
Garage 8	35
Garage 9	35
Garage 10	35

Was bedeutet überhaupt »Wohnungseigentümergeinschaften« und welche Rechte und Pflichten kann eine Wohnungseigentümergeinschaften wahrnehmen?

1.6
(3 Punkte)

Den beiden Wohnungen im Erdgeschoss sollen Teile der Grundstücksfläche als Gärten zugewiesen werden. Wie stellen Sie sicher, dass nur die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen die Gartenflächen nutzen können? Wie sieht es mit der zukünftigen Instandhaltung und Instandsetzung der Gartenflächen aus?

1.7
(7 Punkte)
Aufgabe 2
(50 Punkte gesamt)

Sie müssen für Ihren Vorgesetzten klären, in welcher Form das Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt werden kann. Welche Aufteilungsform würden Sie im vorliegenden Beispiel anwenden? Bitte erläutern Sie.

2.1
(5 Punkte)

Welche Unterlagen werden für die Aufteilung in Wohnungseigentum benötigt? Erläutern Sie den Sinn und Zweck dieser Unterlagen.

2.2
(5 Punkte)

B Lernsituationen | Lernsituation 1: Begründung von Wohnungseigentum durch die Springorum Immobilien AG

- | | | |
|------------|--------------------|--|
| 2.3 | <i>(5 Punkte)</i> | Sie beschäftigen sich mit der Vorbereitung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Was ist der Unterschied zwischen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung? |
| 2.4 | <i>(10 Punkte)</i> | Welche Inhalte bzw. Vereinbarungen könnte eine Gemeinschaftsordnung abweichend von den gesetzlichen Regelungen enthalten? Erläutern Sie vier typische Inhalte. |
| 2.5 | <i>(10 Punkte)</i> | Wie können Sie sicherstellen, dass einzelne Vereinbarungen – soweit gesetzlich zulässig – in der Gemeinschaftsordnung nachträglich geändert werden können? |
| 2.6 | <i>(5 Punkte)</i> | Gibt es gesetzliche Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz, die nicht durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung geändert werden können? Nennen Sie zwei Beispiele. |
| 2.7 | <i>(5 Punkte)</i> | In welchem Zeitpunkt entsteht die Wohnungseigentümergeinschaften? |
| 2.8 | <i>(6 Punkte)</i> | Wie stellen Sie sicher, dass Sie die Verwaltung der WEG übernehmen können? In diesem Zusammenhang ist noch wichtig zu wissen, für welchen Zeitraum die Übernahme der Verwaltung überhaupt möglich ist. |

Grundlegende Informationen zur Verwaltung

→ Eine Lösung dieser Lernsituation finden Sie in Teil E.

Geschätzter Zeitbedarf:

5 Stunden (inkl. Lesezeit Teil C)

Hilfsmittel:

- Fachliche Informationen und Grundlagen (2. Teil C des Studienbriefs)

Ausgangssituation

Nachdem das Objekt Dorstener Straße 143, Bochum fertig ist, die neuen Eigentümer im Grundbuch eingetragen und alle Wohnungen an die Eigentümer übergeben wurden, beschäftigen Sie sich mit weiteren, grundlegenden Informationen zur Verwaltung.

LERNSITUATION 2

➤ LERNERINFORMATIONEN

Lernsituation zur Selbstkontrolle

Aufgabe 1

Welche Qualifikationen muss ein Verwalter von Wohnungseigentum vorweisen?

1.1

Für die Verkaufsgespräche müssen Sie für die Maklerabteilung den Entwurf des Verwaltervertrages erstellen.

1.2

Welche elementaren Inhalte sollte der Verwaltervertrag enthalten und wie und mit wem kommt dieser Vertrag letztlich zustande?

Welche Grundvergütung würden Sie für die WEG Dorstener Straße 143 kalkulieren? Bitte begründen Sie Ihre Entscheidung.

1.3

Welche Aufgaben müssen Sie im Rahmen der WEG-Verwaltung übernehmen? Nennen und erläutern Sie sechs wichtige Beispiele.

1.4

Zur vernünftigen Verwaltung der Eigentümergemeinschaft möchten Sie gerne eine Checkliste erstellen, aus welcher hervorgeht, welche Unterlagen Sie für die Objektübernahme benötigen. Bitte erstellen Sie die benötigte Checkliste.

1.5

Wie weisen Sie gegenüber Dritten (Behörden, Grundbuchamt) Ihre Verwaltereigenschaft nach?

1.6

B Lernsituationen | Lernsituation 2: Grundlegende Informationen zur Verwaltung

Aufgabe 2

2.1

Bevor der Interessent, Herr Markus Müller, den Kaufvertrag beurkunden möchte, hat er noch die wichtige Frage: Welche Rechte und Pflichten ein Wohnungseigentümer hat. Bitte geben Sie Herrn Müller eine ausführliche Auskunft.

2.2

In Kürze soll die erste Eigentümerversammlung stattfinden. Im Vorfeld haben sich bereits drei Eigentümer gemeldet, welche Interesse an der Verwaltungsbeiratstätigkeit haben.

Wie entsteht ein Verwaltungsbeirat und welche Aufgaben hat dieser inne?

2.3

Die Springorum Immobilien GmbH verwaltet mit der WEG Cheruskerstraße 5/7 die erste Eigentümergeinschaft. Es ist geplant, weitere Eigentümergeinschaften zu übernehmen.

Welche Akquisetätigkeiten würden Sie einleiten?

Aufgabe 3

Was ist bei der Veräußerung der vermieteten Wohnungen zu beachten? Bitte erläutern Sie Herrn Müller die verschiedenen Konstellationen und Auswirkungen.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

1 Allgemeine Begriffsbestimmungen und Grundlagen

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird an Wohnungen das »Wohnungseigentum« und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen das »Teileigentum« begründet. Als gemeinsamen Oberbegriff verwendet man den Begriff »Raumeigentum«. Für Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann, hat sich in der Praxis der Begriff »**Eigentumswohnung**« entwickelt. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und, soweit das Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft (§ 741 ff. BGB).

1.1 Rechtsvorschriften in der WEG-Verwaltung

In der Praxis hat der WEG-Verwalter es nicht nur mit dem **Wohnungseigentumsgesetz** zu tun, sondern mit vielen anderen Gesetzen. Nachstehend werden die Gesetze aufgeführt, welche regelmäßig – auch bei der Verwaltung von Wohnungseigentum – beachtet werden müssen:

BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)

Einige Regelungen des BGB wirken sich auch auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften aus:

Beachtung verschiedener Gesetze!

z. B. Vollmachterteilung, mietrechtliche Vorschriften (z. B. Modernisierung), Regelungen zum Dienstvertrag = WEG-Verwaltervertrag.

HeizkostenV (Heizkostenverordnung)

Die Abrechnung der Wärmeenergie ist auch bei Wohnungseigentümergeinschaften zwingend nach der Heizkostenverordnung durchzuführen.

BetrSichV (Betriebssicherheitsverordnung)

Die Betriebssicherheitsverordnung enthält wichtige Regeln und Aufgaben für den Betreiber von Aufzugsanlagen.

LBO (Landesbauordnungen)

Hierbei handelt es sich um Vorschriften der jeweiligen Bundesländer zum Zustand einzelner Bauteile (z. B. Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, Absturzhöhen bei Balkongeländern).

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Nachbarschaftsgesetze

Die Nachbarschaftsgesetze enthalten verschiedene Regelungen zwischen Nachbarn (z. B. für Abstandsflächen oder überhängende Bäume).

TrinkwV (Trinkwasserverordnung)

Die Trinkwasserverordnung regelt z. B. die turnusmäßige Legionellenuntersuchung bei Warmwasserspeichern mit einer bestimmten Größe.

EichG (Eichgesetz)

Hierbei handelt es sich um die Richtlinien zum Einbau und Austausch von Kalt- und Warmwasserzählern.

EnEV (Energieeinsparungsverordnung)

Die Energieeinsparverordnung enthält die Vorschriften für bestimmte bauliche Maßnahmen an den Gebäuden oder die Erstellung und Verwendung des Energieausweises.

EStG (Einkommensteuergesetz)

In § 35a EStG werden die steuerlichen Vorteile durch die haushaltsnahen Dienstleistungen beschrieben und deren Geltendmachung beim Finanzamt geregelt.

HGB (Handelsgesetzbuch)

In § 257 HGB sind die Aufbewahrungsfristen der gemeinschaftlichen Unterlagen vorgeschrieben. Auch bei der WEG-Verwaltung müssen WEG-Verwalter bestimmte Aufbewahrungsfristen beachten.

GBO (Grundbuchordnung)

In der Grundbuchordnung wird beschrieben, welche Formalien für bestimmte Grundbuchgeschäfte erforderlich sind. So wird z. B. in § 29 GBO bestimmt, dass der WEG-Verwalter bei der Erteilung der Verwalterzustimmung nach § 12 WEG eine Erklärung in öffentlich beglaubigter Form vorlegen muss.

WoVermRG (Wohnungsvermittlungsgesetz)

Das Wohnungsvermittlungsgesetz wirkt sich nicht direkt auf die WEG-Verwaltung aus, kann aber dann interessant sein, wenn der WEG-Verwalter gleichzeitig auch die sogenannte Sondereigentumsverwaltung anbietet und aus diesem Auftragsverhältnis Wohnungen verkaufen oder vermieten möchte.

ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Das Zwangsversteigerungsgesetz ist immer dann anzuwenden, wenn säumige Wohnungseigentümer ihr Hausgeld nicht bezahlen und die Wohnung z. B. zwangsversteigert werden muss.

ZPO (Zivilprozessordnung)

Leider bleibt es in der Praxis nicht aus, dass der WEG-Verwalter – in Zusammenarbeit mit einem fachkundigen Rechtsanwalt – auch für die Bearbeitung von Rechtsstreitigkeiten verantwortlich ist.

1.2 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum verbindet das

- Sondereigentum an einer Wohnung mit dem
- Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondereigentum!

Damit stellt Wohnungseigentum eine Kombination von Alleineigentum (an den Räumen einer Wohnung) und einem rechnerischen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (dem Grundstück und den dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Gebäudeteilen) dar.

1.3 Teileigentum

Teileigentum verbindet das

- Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit dem
- Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum!

Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume können Büros, Praxen, Läden, Restaurants, Lagerräume, Werkstätten, Garagen etc. sein. Zur begrifflichen Zuordnung ist nicht die Art der tatsächlichen Nutzung entscheidend, sondern die jeweilige Ausgestaltung der im Sondereigentum stehenden Räume nach der Zweckbestimmung und baulichen Eignung.

In der rechtlichen Behandlung bestehen zwischen Wohnungs- und Teileigentum keine Unterschiede.

1.4 Sondernutzungsrechte (Begründung, Verwaltung und Kosten)

Sondernutzungsrechte gewähren dem Wohnungseigentümer das Recht, bestimmte Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu gebrauchen bzw. zu nutzen. Sondernutzungsrechte sind und bleiben somit Gemeinschaftseigentum. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch eine Vereinbarung begründet werden und existiert immer nur in Verbindung mit dem jeweiligen Sondereigentum. Sondernutzungsrechte werden grundsätzlich im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen.

Sondernutzungsrecht = kein Sondereigentum!

C Fachliche Informationen und Grundlagen

➔ BEISPIEL

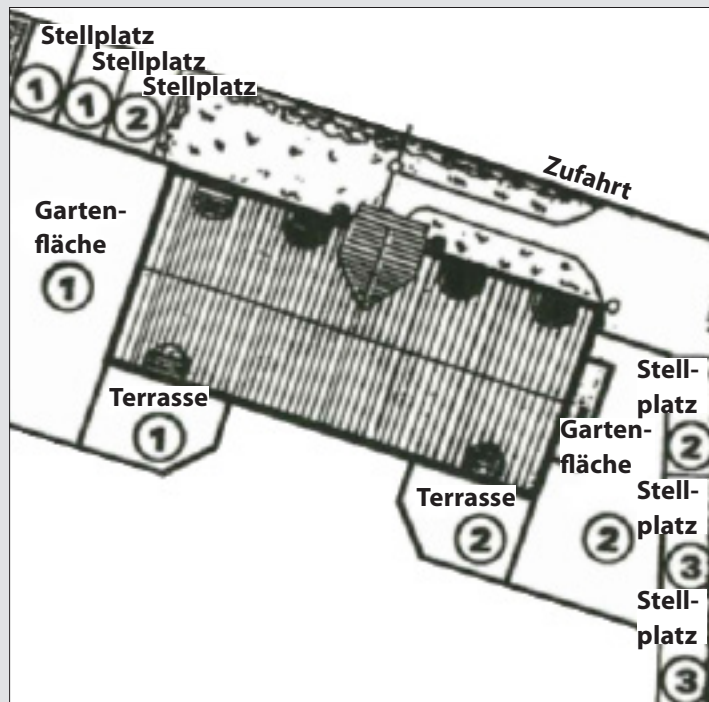
Kosten/Lasten Sondernutzungsrecht!

Beispiele für Sondernutzungsrechte:

- Kfz-Stellplätzen (im Freien) auf dem Gemeinschaftsgrundstück
- Terrassen
- Gartenflächen

Die Kosten und Lasten der Sondernutzungsfläche einschließlich aller Unterhaltskosten, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten hat jeder Wohnungs-/Wohnungs-/Teileigentümer für sein Sondereigentum und die seiner Sondernutzung **unterliegenden Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums nur bei Existenz einer entsprechenden Vereinbarung in der Teilungserklärung allein zu tragen**. Hierunter fallen nicht die Kosten der erstmaligen und ordnungsgemäßen Herstellung.

Abb. 2: Sondernutzungsplan



1.5 Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Gemäß § 20 WEG obliegt den Wohnungseigentümern, dem WEG-Verwalter und dem Verwaltungsbeirat die Verwaltung des **gemeinschaftlichen Eigentums**. Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt durch den sogenannten Aufteilungsplan, der bei der Begründung von Wohnungseigentum erstellt und dessen Ergebnis im Grundbuch eingetragen wird.

Zuständigkeiten gemäß Wohnungseigentumsgesetz:

Sondereigentum =	Wohnungseigentümer
Gemeinschaftseigentum =	Wohnungseigentümergeinschaft, WEG-Verwalter, Verwaltungsbeirat

Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind in erster Linie die Räume, die durch den Willen der Vertragsparteien dazu bestimmt werden, und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes. Diese gelten jedoch nur dann als Sondereigentum, soweit sie ohne Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums verändert, beseitigt oder eingefügt werden können.

Beispiele sind:

Was ist Sondereigentum?

- Räume der in sich abgeschlossenen Wohnung
- nichttragende Innenwände
- Putz, Tapeten, Deckenverkleidung
- Einbauschränke
- Innentüren in der Wohnung

Sondereigentum sind somit nicht die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch.

Gemäß § 5 Abs. 3 WEG können aber alle Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Gebäudebestandteile, die Gegenstand des Sondereigentums sind, dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet werden, der umgekehrte Weg geht allerdings nicht.

Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Gegenstände, die kraft Gesetz oder durch die Vereinbarung der Wohnungseigentümer vom Sondereigentum ausgeschlossen sind und sich nicht im Eigentum Dritter befinden (z. B. Trafostation der örtlichen Stadtwerke).

Zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören:

- Grundstück
- Gebäudeteile, die für den **Bestand** oder die **Sicherheit** des Gebäudes erforderlich sind
- **Anlagen** und **Einrichtungen**, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen

Beispiele sind:

Was ist Gemeinschaftseigentum?

- Fundamente, tragende Mauern und Geschossdecken

C Fachliche Informationen und Grundlagen

- Dach
- Fassade
- Fenster
- Wohnungseingangstür
- Treppenhaus und Aufzug
- Versorgungsleitungen bis zum ersten Absperrventil im Sondereigentum
- Kanalisationsanlagen

Wichtig! Änderung durch Vereinbarung?

Merke:

Bestandteile des Gemeinschaftseigentums können weder durch Beschluss noch durch eine Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden.

1.6 Miteigentumsanteil (Begriff und Berechnung)

Miteigentumsanteil = MEA

Zur Festlegung der Höhe der Miteigentumsanteile gibt es keine gesetzlichen Regelungen. Sie liegt im Ermessen des teilenden Eigentümers. Sie erfolgt entweder nach freier Entscheidung oder durch Berechnung nach Wohn- oder Nutzfläche, ggf. mit einem Wertkoeffizienten, um besondere Vor- oder Nachteile der Wohnungen zu berücksichtigen.

Je nach Ausgestaltung der Miteigentumsanteile kann es deshalb bei der Verteilung der Lasten und Kosten gem. § 16 Abs. 2 WEG oder hinsichtlich der Stimmrechte zu Benachteiligungen einzelner Wohnungseigentümer kommen.

➔ BEISPIEL

Die Berechnung der Miteigentumsanteile in Tausendstel nach der m²-Wohnfläche bzw. Nutzfläche ohne Berücksichtigung der Lage ist folgendermaßen möglich:

Wohnungseigentümer	m ²	Anteil in Tausendstel
A	72,00	180,00/1.000
B	112,40	281,00/1.000
C	54,20	135,50/1.000
D	161,40	403,50/1.000
	400,00	1.000/1.000

Lösungsweg:

1. Addieren der gesamten Quadratmeter

2. Berechnen des Tausendstel-Anteils eines Quadratmeters

$$400 \text{ m}^2 = 1.000$$

$$1 \text{ m}^2 = 1000/400$$

$$1 \text{ m}^2 = 2,5000$$

[Hinweis: 1 Anteil wird immer mit 4 Stellen hinter dem Komma gerechnet.]

3. Ausrechnen des Anteils in Tausendstel je Wohnungseigentümer, zum Beispiel Anteil des Wohnungseigentümers A bei 72 m²:

$$72,0 \times 2,5000 = 180,00$$

A hat 180/1.000 MEA.

1.7 Die »Wohnungseigentümergeinschaft«

Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung Wohnungseigentümergeinschaft nebst der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks (in der Regel die postalische Adresse des Objektes) führen (z. B. WEG Dorstener Straße 143, Bochum).

1.7.1 Grundlagen und Historie

Seit der WEG-Novelle (01.07.2007) ist die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig, d. h., die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Das Verwaltungsvermögen gehört der Wohnungseigentümergeinschaft.

Wohnungseigentümergeinschaft =
teilrechtsfähig!

1.7.2 Kontoführung

Damit der laufende Betrieb der Wohnungseigentümergeinschaft gesichert ist, benötigt diese Geldmittel, um die Bezahlung aller laufenden Ausgaben vorzunehmen. Die Kontenführung, Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und somit auch die Anlage der benötigten Konten gehören gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 5 und 6 und § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG zu den Aufgaben und Befugnissen des WEG-Verwalters.

Kontoführung!

Der WEG-Verwalter legt für jede Wohnungseigentümergeinschaft ein offenes Fremdgeldkonto an, d. h., Kontoinhaber ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband. Soweit die Wohnungseigentümergeinschaft über ausreichend Vermögen verfügt und eine ordentliche Instandhaltungsrückstellung angespart hat, sollte der WEG-Verwalter das zweckgebundene Vermögen bzw. Liquiditätsüberschüsse auf ein Festgeldkonto (auch in Form des offenen Fremdgeldkontos) überweisen.

1.7.3 Verkehrssicherung und Haftung

Nach herrschender Meinung ist die Wohnungseigentümergeinschaft für die Verkehrssicherungspflicht (z. B. Durchführung des Winterdienstes) zuständig. Verletzt die Wohnungseigentümergeinschaft diese Verpflichtung, können sich Schadenersatzansprüche gegen diese ergeben, wobei der einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 8 WEG der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haftet.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung (im weiteren Sinne) gemäß § 8 WEG setzt sich aus zwei Teilen zusammen: der **Teilungserklärung im engeren Sinne** und der **Gemeinschaftsordnung**.

Abb. 3: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (1)**

Nr. **67** der Urkundenrolle Jahr 2007



Verhandelt

zu Bochum am 04. Juli 2007

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Wilfried Weiß

in Bochum

erschien heute: – von Person bekannt –

für die **Springorum Immobilien AG** in Bochum, Springorumallee 20,

Herr Handlungsbevollmächtigter Moritz Dressler, dienstansässig in 44795 Bochum, Springorumallee 20, handelnd aufgrund der urschriftlich vorgelegten Vollmacht vom 3. September 2003 – Nr. 311/05 der Urkundenrolle des amtierenden Notars; beglaubigte Abschrift der Vollmacht befindet sich in den Sammelakten »Vollmacht«, 11 Gen. 4 Bd. XIII Bl. 205, 206 des Amtsgerichtes Bochum.

Der Notar fragt den Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Abb. 4: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (2)**

Der Erschienene erklärt zu notariellem Protokoll folgende

TEILUNGSERKLÄRUNG **gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Teil 1

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1 Grundstück

Die Springorum Immobilien AG ist Eigentümerin des im Grundbuch von Hamme Blatt 2568 eingetragenen Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus »Dorstener Straße 143, Flur 2 Flurstück 2805. Grundstücksgröße 1.104 m².

Auf diesem Grundstück errichtet die Springorum Immobilien AG ein Wohnhaus mit sieben Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit sieben Stellplätzen. Das Grundstück ist im anliegenden Lageplan, der wesentlicher Vertragsbestandteil ist, rot umrandet gekennzeichnet.

Die Springorum Immobilien AG teilt gemäß § 8 WEG den vorbezeichneten Grundbesitz in 1.000/1.000 Miteigentumsanteile (MEA) auf, so dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist. Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan, der mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehen ist. Er ist dieser Urkunde zusammen mit einer beglaubigten Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage 1 beigelegt.

§ 2 Teilung

Im Einzelnen geschieht die Aufteilung wie folgt:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Einheit Nr. 1 | 161,06/1.000 MEA |
| am Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, Dorstener Straße 143, Erdgeschoß links, einschließlich des dazugehörigen mit Nr. 1 bezeichneten Abstellraumes im Keller; verbunden mit dem Sondereigentum an einem mit gleicher Ziffer bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage; hiermit verbunden ist das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit S 1 bezeichneten und gelb angelegten Grundstücksfläche und/oder Terrassenfläche. | |
| 2. Einheit Nr. 2 | 161,06/1.000 MEA |
| am Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, Dorstener Straße 143, Erdgeschoß rechts, einschließlich des dazugehörigen mit Nr. 2 bezeichneten Abstellraumes im Keller; verbunden mit dem Sondereigentum an einem mit gleicher Ziffer bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage; hiermit verbunden ist das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit S 2 bezeichneten und gelb angelegten Grundstücksfläche und/oder Terrassenfläche. | |
| 3. Einheit Nr. 3 | 128,94/1.000 MEA |
| am Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, Dorstener Straße 143, 1. Obergeschoss links, einschließlich des dazugehörigen mit Nr. 3 bezeichneten Abstellraumes im Keller; verbunden mit dem Sondereigentum an einem mit gleicher Ziffer bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage. | |
| 4. Einheit Nr. 4 | 128,94/1.000 MEA |
| 5. Einheit Nr. 5 | 128,94/1.000 MEA |
| 6. Einheit Nr. 6 | 128,94/1.000 MEA |
| 7. Einheit Nr. 7 | 162,54/1.000 MEA |

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne § 3 Abs. 2 WEG, und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Abb. 5: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (3)**

§ 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regeln die Bestimmungen des WEG, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohnungseigentums bestimmt:

1. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

- a. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.
- b. Das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 7 WEG).

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b. die nichttragenden Zwischenwände der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c. der Wandputz, die Tapeten und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume innenseitig, auch soweit die betreffenden Räume zum Gemeinschaftseigentum gehören,
- d. die Innentüren und Fensterbänke der im Sondereigentum stehenden Räume, die Rollladenmechanik innerhalb der Rollladenkästen einschließlich der Rollladengurte,
- e. sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören oder Zubehör des Sondereigentümers sind,
- f. die Wasserleitungen (Warm- und Kaltwasser) hinter dem Absperrventil, soweit sie innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume installiert sind,
- g. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom hinter dem Absperrventil im Bereich des Sondereigentums,
- h. die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung hinter dem Absperrventil im Bereich der Räume des Sondereigentums,
- i. die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung,
- j. der auf Balkonen (Loggien) aufgebrachte Estrich sowie Platten- und Oberflächenbelag, nicht aber Feuchtigkeitsschichten und Bodenplatte, die gemeinschaftliches Eigentum sind.

(Diese Beispiele sind nicht konstitutiv, haben allenfalls feststellenden Charakter)

Teil 2

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4 Umfang und Art der Nutzung

1. Zweckbestimmung

Das gesamte Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken. Gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit Zustimmung eines mit einfacher Mehrheit der Stimmberechtigten laut Grundbuch zu fassenden Beschlusses der Eigentümerversammlung zulässig. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden oder mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Abb. 6: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (4)**

2. Art der Nutzung

- a. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dem Vertrag ergeben. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- b. Der Wohnungseigentümer hat das Recht, die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung zu überlassen. Für diesen Fall hat er den jeweiligen Dritten zu der Sorgfalt zu verpflichten, die er selbst dem anderen Wohnungseigentümer im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens schuldet.
- c. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch bezüglich des Sondereigentums, nur beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

§ 5 Übertragung des Wohnungseigentums

- a. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- b. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt allerdings nicht im Fall der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie [oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie] oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums durch Zwangsvollstreckung oder durch Insolvenzverwalter.
- c. Der Verwalter darf die Zustimmung zu einer Veräußerung nur aus wichtigem Grund versagen. (Zweifel, ob der vorgesehene Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird. / Zweifel, ob der Erwerber sich in die Eigentümergemeinschaft einfügen wird).
- d. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit der Stimmberechtigten laut Grundbuch ersetzt werden.

§ 6 Sondernutzungsrechte

- a. An den im beigelegten Plan – Anlage 2 zu dieser Urkunde – eingezeichneten nicht bebauten Flächen bestehen Sondernutzungsrechte, und zwar wie folgt: Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 und 2 hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der Fläche, die unmittelbar hinter dem Haus liegt und im vorerwähnten Lageplan mit der Ziffer S 1 oder S 2 gelb gekennzeichnet ist.
- b. Soweit einem Miteigentümer ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden ist, sind die übrigen Miteigentümer von der Nutzung an der betreffenden Fläche ausgeschlossen.
- c. Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht für die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche.
- d. Eine Vermietung der Fläche ist von der Zustimmung des Verwalters abhängig.
- e. Jeder dieser Sondernutzungsberechtigten ist befugt, den Bereich seines Sondernutzungsrechts mit einer Hecke zu bepflanzen, die eine Höhe von 180 cm nicht, auch in Zukunft nicht, überschreiten darf. Gerätehäuschen dürfen auf diesen Sondernutzungsflächen nur mit Zustimmung aller betroffenen Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft errichtet werden.

§ 7 Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude einschließlich der Loggia- und Balkonabschlusstüren, Klapppläden und Rollläden und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der von außen nicht sichtbaren Teile (Bodenbelag, Innenanstrich bis Brüstungshöhe) der Balkone/Loggien obliegt allerdings dem Eigentümer, zu dessen Wohnung die Balkone/Loggien gehören.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Abb. 7: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (5)**

§ 8 Lastentragung und Unterhaltungspflicht (§ 16 WEG)

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft werden folgendermaßen aufgeteilt:

- a. Im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile sind zu leisten:
 1. Öffentliche Abgaben wie Straßenreinigung, Müllabfuhr, soweit keine Einzelveranlagung erfolgt
 2. Schornsteinreinigungsgebühren
 3. Gartenpflege
 4. Haftpflichtversicherung
 5. Sachversicherung des Gebäudes
 6. die Bezüge und Sozialabgaben für den Hausmeister und das Reinigungspersonal
 7. die Haus- und Treppenbeleuchtung
 8. die übrigen anfallenden bzw. angefallenen Kosten, soweit keine andere Regelung vorgesehen ist.
- b. Die Berechnung der Instandhaltungsrückstellung erfolgt nach m²-Wohnfläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WFIVO)
- c. Die Gebühr für den Verwalter wird nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten verteilt.
- d. Die Kosten für die Heizung werden mit 70 % auf den Verbrauch und mit 30 % auf die Wohnfläche umgelegt.
- e. Jeder Eigentümer trägt allein die auf ihn bzw. auf sein Sondereigentum fallenden Kosten, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind und die in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

§ 9 Versicherung des Gebäudes

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a. Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht
- b. Verbunde Wohngebäudeversicherung (zum gleitenden Neuwert)
- c.

§ 10 Wiederherstellungspflicht (§ 22 WEG)

- a. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder der Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- b. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau oder der Wiederherstellung befreien.

§ 11 Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG)

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, so dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, dann können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift liegen insbesondere vor, wenn

- a. der Wohnungseigentümer mit den Zahlungsverpflichtungen gemäß § 12 der Teilungserklärung mit einem Betrag in Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten im Rückstand ist,
- b. sich der Wohnungseigentümer oder eine seinem Hausstand angehörende Person einer so erheblichen Belästigung der anderen Wohnungseigentümer oder einem dessen Hausstand angehörigen Person schuldig macht, dass eine Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Abb. 8: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (6)**

§ 12 Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers (Hausgeld)

- a. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen seinen Beitrag zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus
 - 1. den Verwaltungskosten
 - 2. den Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung
 - 3. den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Beitrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung
 - 4. Sonstige Kosten.
- b. Auf die laufenden Bewirtschaftungskosten hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten, deren Höhe vom zu beschließenden Wirtschaftsplan festgesetzt wird.
- c. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Abschluss eines Kalenderjahres (1.1. bis 31.12.) den Wohnungseigentümern eine Gesamtabrechnung sowie Einzelabrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 13 Wirtschaftsplan (§ 28 WEG)

- a. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden monatlichen Zahlungen sind solange zu leisten, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.
- b. Die in § 12 a dieser Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Kalenderjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Instandhaltungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 14 Instandhaltungsrückstellung

- a. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach der m²-Wohnfläche errechnet, zu entrichten.
- b. Die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung beträgt zur Zeit 3,00 €/je m²/Jahr, für die Tiefgarage 45,00 € je Einstellplatz/Jahr.
- c. Die Rückstellungen sind zur Vornahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem gemeinschaftlichen Eigentum bestimmt. Aus der Rückstellung können vorübergehend auch sonstige Zahlungen geleistet werden, wenn durch Ausfall von Wohngeldern Fehlbeträge entstehen oder vorübergehend entstehende Zahlungsverpflichtungen, maximal für 6 Monate, auszugleichen sind.
- d. Eine Änderung der Zuführungssätze kann durch die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

§ 15 Eigentümerversammlung (§ 23 f WEG)

- a. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch die Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Stimmenthaltungen werden nicht gewertet (Null-Stimmen).
- b. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als ¼ der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) die Einberufung schriftlich unter Angabe des Gegenstandes und der Gründe verlangt. Für die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung kann der Verwalter eine gesonderte Gebühr erheben. (mindestens 200,00 €).
- c. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch seinen Ehegatten, einen volljährigen Verwandten gerader Linie, oder einen anderen Miteigentümer bzw. den Verwalter aufgrund einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Eine Vertretung durch andere als die zuvor genannten Personen ist nicht zulässig.
- d. Ist die Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit selbem Gegenstand eine viertel Stunde später einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- e. Zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmmehrheiten werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

C Fachliche Informationen und Grundlagen**Abb. 9: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (7)**

- f. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

§ 16 Verwalter (§ 26 f WEG)

- a. Als erster Verwalter wird die Springorum Immobilien AG, Springorumallee 20, 44795 Bochum, für einen Zeitraum von drei Jahren bestellt. Die Bestellung beginnt ab der Eintragung der Teilung im Grundbuch. Die wiederholte Bestellung des Verwalters ist zulässig. Sie bedarf eines Beschlusses der Eigentümerversammlung, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
- b. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Stimmenmehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- c. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem WEG in seiner jeweiligen Fassung sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.
- d. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
1. Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümereigentümergeinschaft im Rahmen seiner Verwalteraufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
 2. Die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich im Namen der Eigentümergeinschaft geltend zu machen. Er ist berechtigt, einen Rechtsanwalt mit der Verfahrensdurchführung auf Kosten der Gemeinschaft zu betrauen.
 3. Anstellungen eines Hausmeisters und Reinigungskräften sowie Abschluss der Dienstverträge mit dem Hausmeister und den Reinigungskräften ohne Beschluss für maximal sechs Monate im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft.
- e. Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

§ 17 Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer beschließen durch Stimmenmehrheit die Berufung eines Verwaltungsbeirates, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.

§ 18 Ungültigkeitsklausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch wirksam.

§ 19 Vereinbarungscharakter

Im übrigen wird klargestellt, dass sämtliche getroffene Regelungen dieser gesamten Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung dem Inhalt nach Vereinbarungscharakter (nicht Beschlusscharakter) besitzen; auch bei zukünftigen Verwaltervertragsabschlüssen sind die Vereinbarungen zu beachten und einzuhalten.

§ 20 Änderungen von Vereinbarungen (Öffnungsklausel)

Änderungen der Vereinbarungen dieser Teilungserklärung sind ausschließlich zu Teil 2 (Gemeinschaftsordnung) mit mehr als $\frac{3}{4}$ der Stimmen aller Eigentümer in Beschlussform möglich, sofern nicht überstimmte Eigentümer in ihren Rechten unbillig benachteiligt werden.

Abb. 10: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (8)**

Teil 3

§ 21 Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Springorum Immobilien AG in Bochum bewilligt und beantragt, dass im Grundbuch von Hamme Blatt 2568

- a. die Teilung des Grundstücks in 7 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung,
- b. die Bestimmungen gemäß den §§ 3 bis 19 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums, ausgenommen § 16 a, der nur schuldrechtliche Bedeutung hat, eingetragen werden.

Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten an ihn zu übersenden.

Für jedes Wohnungs- und Teileigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

Vorstehende Verhandlung nebst Anlage wurde dem Erschienen vom Notar verlesen, der Plan wurde erörtert, insgesamt von ihm genehmigt und die Verhandlung eigenhändig, wie folgt, unterschrieben.

Monitz Dressler

Winfried Weiß
Notar

C Fachliche Informationen und Grundlagen

2.1 Die Teilungserklärung im engeren Sinne

Teilungserklärung!

Die Teilungserklärung im engeren Sinne erfasst die Daten des bisherigen Grundstückseigentümers sowie die Grundbuchdaten des Grundstücks. Sie gibt auch die Erklärung der Teilung durch den bisherigen Grundstückseigentümer wieder und beschreibt die Teilung des Grundstücks in die verschiedenen Miteigentumsanteile, die mit dem jeweiligen Sondereigentum an bestimmten Räumlichkeiten in einer Wohnung bzw. im Keller verbunden werden.

2.2 Die Gemeinschaftsordnung

Gemeinschaftsordnung!

Bei der Teilung des Grundstücks wird neben der Teilungserklärung im engeren Sinne die sogenannte Gemeinschaftsordnung errichtet. Die Gemeinschaftsordnung kann vom Gesetz abweichende Regelungen bezüglich des Gemeinschaftsverhältnisses enthalten. In der Praxis spricht man auch oft von der »Bibel der Wohnungseigentümergeinschaft«.

Gemeinschaftsordnung wird im Grundbuch hinterlegt und eingetragen!

Die Regelungen der Gemeinschaftsordnung werden meist zum Inhalt des Sondereigentums gemacht. Sie werden also zum einen in der Gemeinschaftsordnung, zum anderen als Inhalte des Sondereigentums im Grundbuch aufgenommen, sodass auch alle späteren Erwerber (sog. »Sondernachfolger«), an diese Regelungen gebunden sind.

Ansonsten bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften des WEG sowie nach den Vorschriften des BGB, soweit das WEG keine besonderen Bestimmungen dazu enthält.

Hinweis:

Die Teilungserklärung mit ihren beiden Bestandteilen (Teilungserklärung im engeren Sinne und Gemeinschaftsordnung) kommen als Anlage zum Kaufvertrag.

2.3 Zwingende (unabdingbare) Vorschriften des WEG

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Zwingende Gesetzesvorschriften können nie geändert werden!

Folgende Bestimmungen des WEG sind zwingend (unabdingbar) und können nicht in der Gemeinschaftsordnung geändert werden:

- Begriffsbestimmungen, Begründungsarten, Formvorschriften (§§ 1–4, § 8)
- Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums (§ 5 Abs. 2)
- Zwingende Verbindung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (§ 6)
- Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (§ 11)
- Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung nur aus wichtigem Grund (§ 12 Abs. 2 Satz 1)

- Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss (§ 12 Abs. 4 Satz 1)
- Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss (§ 16 Abs. 3) und Durchbrechung des Verteilerschlüssels im Einzelfall (§ 16 Abs. 4)
- Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 Abs. 1)
- Unmöglichkeit des Ausschlusses der WEG-Verwalterbestellung (§ 20 Abs. 2)
- Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4)
- Mehrheitsbeschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit für Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2)
- Einstimmigkeit eines Umlaufbeschlusses (§ 23 Abs. 3)
- Minderheitsrecht auf Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung (§ 24 Abs. 2)
- WEG-Verwalterbestellung und Abberufung (§ 26)
- Nicht einschränkbare Pflichtaufgaben (§ 27 Abs. 1) und Befugnisse des WEG-Verwalters (§ 27 Abs. 2 bis 4)

2.4 Vereinbarungen und Änderung der Gemeinschaftsordnung

Die in der Gemeinschaftsordnung – abweichend vom Wohnungseigentumsgesetz – enthaltenen Regelungen nennt man Vereinbarungen. Zur Begründung oder Aufhebung einer Vereinbarung ist die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer (Allstimmigkeit) notwendig.

Regelungen oder Vereinbarungen sind willkürlich aufgestellte Vorschriften (ähnlich einer Hausordnung), die bei der Verwaltung zwingend beachtet werden müssen!

Damit eine Vereinbarung gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (= Erwerber) gültig wird, trägt man sie als Inhalt des Sondereigentums ins Grundbuch ein.

Wirkung gegenüber neuen Erwerbern

Hinweis:

Eine Änderung oder Aufhebung einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung per Mehrheitsbeschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.

2.5 Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)

Eine Vielzahl von Gemeinschaftsordnungen enthalten Bestimmungen, wonach die Veräußerung von Sondereigentum der Zustimmung des WEG-Verwalters bedarf (§ 12 WEG). Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Das wichtigste zur WEG-Verwalterzustimmung im Überblick:

Veräußerungszustimmung im Überblick!

- Die Zustimmung bezieht sich immer auf den Erwerber und nicht auf den Veräußerer, insbesondere muss der Erwerber persönlich und finanziell zuverlässig sein.
- Die notwendigen Informationen über den Erwerber sind beim Veräußerer zu erfragen.
- Bis zur Abgabe der Zustimmung ist der Veräußerungsvertrag über das Sondereigentum schwebend unwirksam.
- Die Zustimmungserklärung sollte unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Verzögern, erteilt werden. Mögliche Versagungsgründe sollten grundsätzlich innerhalb von zwei Wochen sorgfältig geprüft werden.

- Die Zustimmungserklärung des WEG-Verwalters und der Nachweis der Verwalterbestellung werden in Form des § 29 GBO – also in öffentlich beglaubigter Form – beim Grundbuchamt eingereicht.
- Mögliche Versagungsgründe: Gefahr der zweckbestimmungswidrigen Nutzung (z. B. zweckwidrige Nutzung als Bordell), Zugehörigkeit zu einer verbotenen Organisation, fehlende Bereitschaft zur Einordnung in die Hausgemeinschaft durch einen Erwerber, der bereits Wohnungseigentümer ist, Erwerber kann seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen.

Hinweis:

Als Zustimmungsberechtigter kann in der Vereinbarung auch der Verwaltungsbeirat oder ein anderer Dritter benannt sein.

Seit dem 01.07.2007 kann das Zustimmungserfordernis durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden. Hierfür muss dem Grundbuchamt die Niederschrift mit dem Beschluss der Löschung in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden.

2.6 Öffnungsklauseln

Öffnungsklauseln finden sich nur in der Gemeinschaftsordnung, sie sind nicht zwingend!

In der Gemeinschaftsordnung kann vereinbart werden, dass eine Änderung der Gemeinschaftsordnung mit bestimmten Mehrheiten (z. B. einfache Stimmenmehrheit oder 2/3 der auf der Wohnungseigentümerversammlung anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer) zulässig ist (sogenannte Öffnungsklausel). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass Wohnungseigentümer durch die Änderung nicht unbillig benachteiligt werden.

Beispiel:

§ 20 Änderungen von Vereinbarungen (Öffnungsklausel)

Änderungen der Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung sind mit mehr als 3/4 der Stimmen aller Wohnungseigentümer in Beschlussform möglich, sofern nicht überstimmte Wohnungseigentümer in ihren Rechten unbillig benachteiligt werden.

3 Begründung von Wohnungseigentum

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum kann sowohl an bestehenden als auch an erst noch zu errichtenden Gebäuden vorgenommen werden (§ 3 WEG, § 8 WEG).

3.1 Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (geregelt in § 3 WEG) oder durch Teilung (geregelt in § 8 WEG) begründet.

3.1.1 Vertragliche Einräumung

Zwei oder mehrere Wohnungseigentümer räumen sich gegenseitig durch Vertrag Sondereigentum an bestimmten Räumlichkeiten ein. (§ 3 WEG – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum = Einräumungsvertrag). Die vertragliche Einräumung kann nur in Form der notariellen Beurkundung erfolgen.

Vertragliche Einräumung = Einräumungsvertrag

3.1.2 Teilung durch Grundstückseigentümer

Einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, der die Wohnungen in Sondereigentum aufteilt. (§ 8 WEG – Teilung der Wohnungen = Teilungserklärung). Für die Teilung reicht die öffentliche Beglaubigung.

Teilungserklärung!

3.1.3 Weitere Voraussetzungen

Um Wohnungseigentum zu begründen, kann die geplante Bebauung mit einer Eigentumswohnanlage nur auf einem Grundstück erfolgen. Des Weiteren müssen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und ein Aufteilungsplan vorliegen.

Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist; alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.

Wichtige Anlage: Aufteilungsplan

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Wichtige Anlage: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Besonderheit: Garagenstellplätze!

Allgemeine Verwaltungsvorschriften:
http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_19031974_SW355W21268521.htm

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Hierbei handelt es sich um eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.

§ 3 Abs. 2 WEG

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume **in sich abgeschlossen** sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Die Bestimmungen zu Abgeschlossenheit und Aufteilungsplan finden sich in: Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

1. Die Bescheinigung darüber, dass eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 bzw. § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind, wird auf Antrag des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt, die für die bauaufsichtliche Erlaubnis (Baugenehmigung) und die bauaufsichtlichen Abnahmen zuständig ist, soweit die zuständige oberste Landesbehörde nicht etwas anderes bestimmt.
2. Dem Antrag ist eine Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung im Maßstabe mindestens 1:100 beizufügen, sie muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein und bei zu errichtenden Gebäuden den bauaufsichtlichen (baupolizeilichen) Vorschriften entsprechen.
3. Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
4. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden. Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung im Sinne der oben angeführten Vorschriften angesehen werden. Der Unterschied zwischen »Wohnungen« und »nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen« ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

5. Aus der Bauzeichnung muss weiter ersichtlich sein, dass die »Wohnungen« oder »die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume« in sich abgeschlossen sind. Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörde (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein. Bei »nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen« gelten diese Erfordernisse sinngemäß.
6. Bei Garagenstellplätzen muss sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht
 - a) Wände aus Stein oder Metall
 - b) festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall
 - c) festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
 - d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
 - e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.
7. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 6 ist die Bescheinigung nach dem Muster der Anlage zu erteilen. Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung mittels Schnur und Siegel oder durch Übereinstimmen der Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Abb. 11: **Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (9)**



ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Bescheinigung aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit Nummer1..... bis7..... bezeichneten Wohnungen*
mit Nummerbisbezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume*
in dem bestehenden/ zu errichtenden* Gebäude auf dem Grundstück in

44809 Bochum, Dorstener Straße 143
(Ort) (Straße, Nr.)

Flur 2 Flurstück 2805
(Katastermäßige Bezeichnung)

Grundbuch von Hamme, Band: Blatt 2568
sind/ gelten als* in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 * des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bochum, den 20. Februar 2007
(Siegel oder Stempel)

(Unterschrift der Behörde)

* Nichtzutreffendes streichen.

Abb. 12: **Auszug Teilungserklärung – Grundriss: Souterrain/Keller**

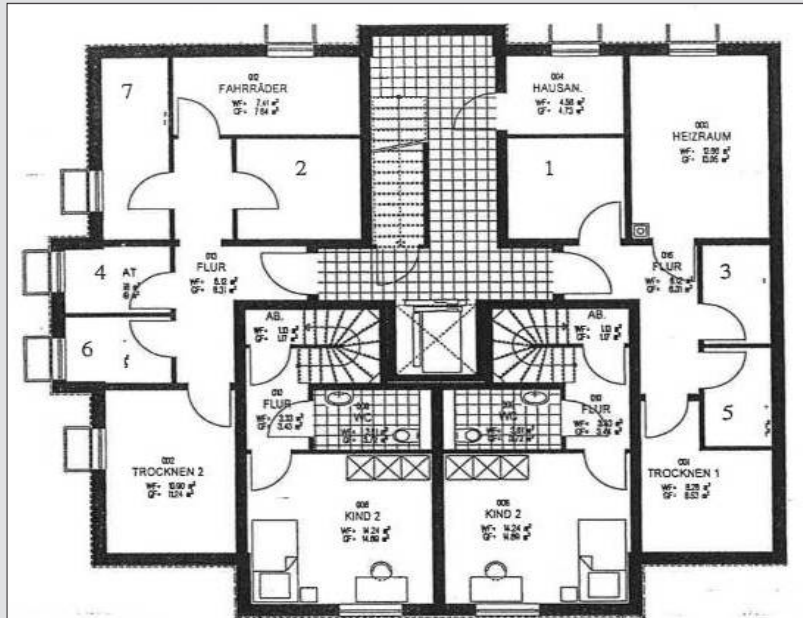
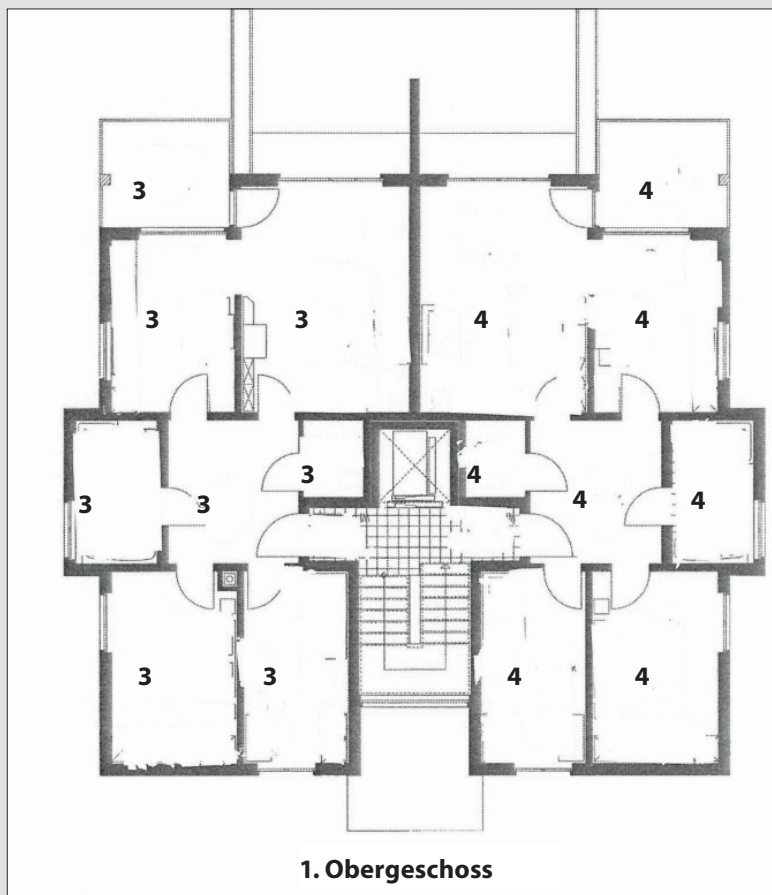


Abb. 13: **Auszug Aufteilungsplan (Bestandteil Teilungserklärung)**



C Fachliche Informationen und Grundlagen

Abb. 14: **Schnitt und Ansichten (Bestandteil Teilungserklärung)**



Abb. 15: **Lageplan (Bestandteil Teilungserklärung)**

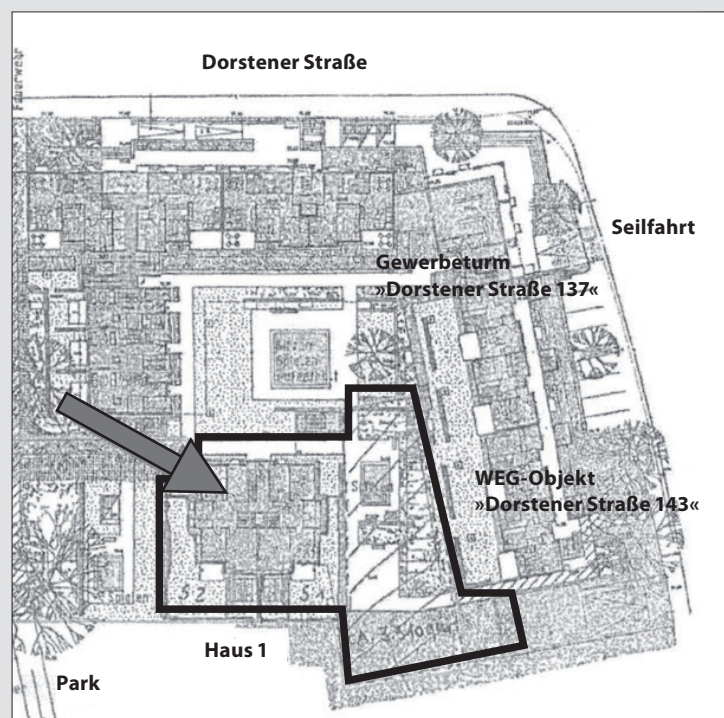


Abb. 16: **Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan**

Abgeschlossenheitsbescheinigung <i>Erteilung durch Bauaufsichtsbehörde</i> <i>Voraussetzungen:</i>		Aufteilungsplan <i>Genehmigung durch Bauaufsichtsbehörde</i>
Eigenschaft Wohnung	Eigenschaft Abgeschlossenheit	
Zur Haushaltsführung notwendige Räume wie Küche oder Räume mit Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abguss und WC	- Vollkommene bauliche Abgeschlossenheit von fremden Wohnungen und Räumen - Einhaltung der bauaufsichtlichen Vorschriften für Wohnungstrennwände und -decken bei neu zu errichtenden Gebäuden - Eigener abschließbarer Zugang vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum - Möglichkeit zusätzlicher, außerhalb liegender Räume, aber ohne Nutzung zur Wasserversorgung, als Abguss oder als WC	- Bauzeichnung im Maßstab 1 : 100 2-fache Ausfertigung - Aufteilung des Gebäudes, der Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile (Grundrisse je Etage, Ansichten von allen sichtbaren Gebäudeteilen, Schnitte, Lageplan und Flurkarte) - Gleiche Nummerierung der zum Sondereigentum einer Wohnung gehörenden Kellerräume - ggf. unterschiedliche farbige Schraffierung des einzelnen Sondereigentums

3.2 Grundbuch (Grundbuchvorschriften)

Nach der Begründung von Wohnungseigentum werden das bisherige Grundbuch oder die bisherigen Grundbücher geschlossen und für jedes Wohnungs- oder Teileigentum in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil ein neues Grundbuchblatt angelegt.

Einsichtig in das Grundbuch:

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchordnung (GBO) ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Wohnungen	=	Wohnungsgrundbuch/Wohnungserbbaugrundbuch
Gewerbe	=	Teileigentumsgrundbuch/Teilerbbaugrundbuch
Garagen	=	Teileigentumsgrundbuch/Teilerbbaugrundbuch

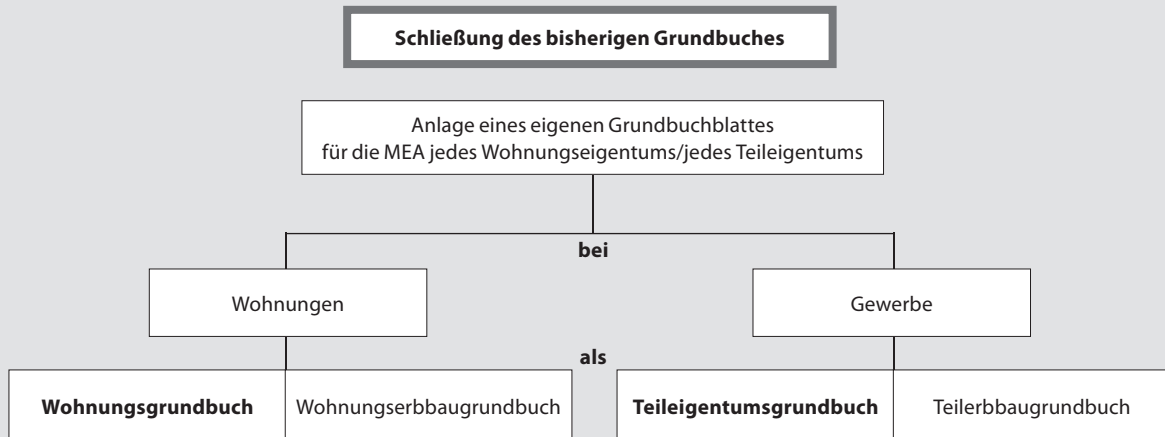
Beispiel: Wurden durch die Teilungserklärung zehn Sondereigentums-einheiten begründet, gibt es zukünftig zehn Grundbuchblätter.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Abb. 17: **Wohnungsgrundbuch**

Amtsgericht Bochum Grundbuch von Hamme Blatt 3568 (Wohnungsgrundbuch)									
Amtsgericht Bochum		Grundbuch von Hamme		Blatt 3568		Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	c/d	e				
1	2	3							
		Einheit 1 161,06/1.000 MEA am Grundstück							
1		Hamme	2	2805		Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Dorstener Straße 143		11	04
		Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Wohnung, Dorstener Straße 143, Erdgeschoß links, einschließlich des dazugehörigen mit Nr. 1 bezeichneten Abstellraumes im Keller, verbunden mit dem Sondereigentum an einem mit gleicher Ziffer bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage; hiermit verbunden ist das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit S 1 bezeichneten und gelb angelegten Grundstücksteilfläche als Garten und/oder Terrassenfläche. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Juli 2007; übertragen aus Blatt 2568; eingetragen am 30. Juli 2007							
Bestand und Zuschreibungen						Abschreibungen			
Zur lfd. Nummer d. Grundstücke						Zur lfd. Nummer d. Grundstücke			
5		6				7		8	
1		Die Miteigentumsanteile sind bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 2568 hierher übertragen am 30. Juli 2007				4			
Amtsgericht Bochum		Grundbuch von Hamme		Blatt 3568		Erste Abteilung			
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer			Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2			3	4				
1	<u>Springorum Immobilien AG.</u> <u>Springorumallee 20, 44795 Bochum</u>				Das in Blatt 2568 eingetragene Eigentum aufgeteilt gemäß Teilungserklärung vom 04.07.2007; hierher eingetragen am 30. Juli 2007				
2	Olaf Schlüter, 17.11.1950, Dorstener Straße 143, 44809 Bochum			1	Aufgelassen am 28. August 2007; eingetragen am 30. September 2007. <i>Koller Gekas</i>				

Abb. 18: **Verschiedene Arten von Grundbüchern**



3.3 Umwandlungsobjekte (Mietrechte)

Der beabsichtigte Verkauf seiner Wohnung ist dem Mieter nach der Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein gesetzliches Vorkaufsrecht zu verbinden (§ 577 BGB).

Gesetzliches Vorkaufsrecht (§577 BGB)

Der Mieter kann sein Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von zwei Monaten (Frist s. § 469 Abs. 2 BGB) seit Empfang der Mitteilung (15.09.–15.11.) ausüben. Es kommt dann ein Kaufvertrag zwischen ihm und dem Veräußerer zu denselben Bedingungen, wie sie im Kaufvertrag mit Dritten enthalten waren, zustande. Er muss dem Verkäufer gegenüber schriftlich erklären, dass er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Vorkaufsrecht Mieter
Überlegungsfrist 2 Monate

Hinweis:

Bei Tod des Mieters geht das Vorkaufsrecht auf die nach seinem Tod Berechtigten über (§ 563 Abs. 1 oder 2 BGB), die in den bestehenden Mietvertrag eintreten könnten. Dies sind Ehe-, Lebenspartner, im Haushalt gemeinsam lebende Kinder, Familienangehörige und übrige Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Weitergabe bei Tod

In § 577a BGB ist geregelt, dass bei einer Umwandlung der Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages und anschließendem Verkauf eine Eigenbedarfskündigung für drei Jahre ausgeschlossen wird.

Eigenbedarfskündigung!

Diese Regelung gilt in allen Bundesländern. Die Bundesländer oder die Gemeinden können allerdings von der Bundesgesetzgebung längere Kündungssperrfristen von bis zu zehn Jahren bestimmen.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

➔ BEISPIEL

In NRW gibt es seit dem 25.1.2012 wieder eine Kündigungssperrfristverordnung. Damit sollen Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und anschließendem Verkauf besser vor Kündigungen geschützt werden.

Beispiel: 8 Jahre: Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster

Frist beginnt mit Grundbuchumschreibung!

Die Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eigentumsumschreibung des Erwerbers im Grundbuch!

Wenn die Sperrfrist abgelaufen ist, kann der Wohnungseigentümer einer umgewandelten Wohnung auf Eigenbedarf kündigen. Bei der Kündigung sind allerdings die gesetzlichen Kündigungsfristen (je nach Mietdauer bis zu neun Monaten) zu berücksichtigen.

Kündigungsfristen nach Ablauf der Sperrfrist gemäß § 573c BGB

- 3 Monate (Mietverhältnis < 5 Jahre)
- 6 Monate (Mietverhältnis > 5 Jahre)
- 9 Monate (Mietverhältnis > 8 Jahre)

Abb. 19: **Möglicher Ablauf des Erwerbs einer umgewandelten ETW durch Dritte nach Umwandlung eines Miethauses in ein Objekt mit Eigentumswohnung**

01.05.2010	Beginn des Mietverhältnisses
24.12.2012	Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen
24.01.2013	Reguläres Kaufangebot an Mieter einer umgewandelten Wohnung
01.03.2013	Ablehnung des Kaufangebots durch den Mieter
24.05.2013	Kaufvertragsunterzeichnung für Wohnung des Mieters durch Dritten
28.5.2013	Verkaufsmitteilung an den Mieter der veräußerten Wohnung Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters
<i>2 Monate</i>	
28.07.2013	Schriftliche Mitteilung an den Erwerber über Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter
30.09.2013	Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch Beginn Kündigungssperrfrist für Erwerber von 3 bis zu 10 Jahren je nach Bundesland
<i>3 Jahre</i>	
30.09.2016	Ende Sperrfrist
04.10.2016	Kündigung des Wohnungseigentümers wegen Eigenbedarfs mit gesetzlicher Kündigungsfrist (§ 573 c Abs. 1 BGB)
<i>6 Monate (bei einem Mietverhältnis über 5 Jahren)</i>	
31.03.2017	Ende Mietverhältnis

3.4 Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft

Rechtlich entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft

- nach § 3 WEG mit Eintragung der Wohnungseigentümer im Grundbuch,
- nach § 8 WEG wenn der erste Erwerber neben dem aufteilenden Wohnungseigentümer ins Grundbuch eingetragen wird.

Insbesondere bei Bauträgerobjekten, bei welchen die Eigentumsumschreibung regelmäßig erst einige Zeit nach Abschluss des Kaufvertrages und Übergabe der Wohnung stattfindet, wurde die Figur der sogenannten **»werdenden (faktischen) Wohnungseigentümergeinschaft«** entwickelt. Im Rahmen dieser »werdenden Gemeinschaft« werden die Vorschriften des WEG weitgehend entsprechend angewendet. Zu unterscheiden ist die werdende Wohnungseigentümergeinschaft, für die die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechend gelten, vom »werdenden Wohnungseigentümer«; also jeder Erwerber, der noch nicht als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

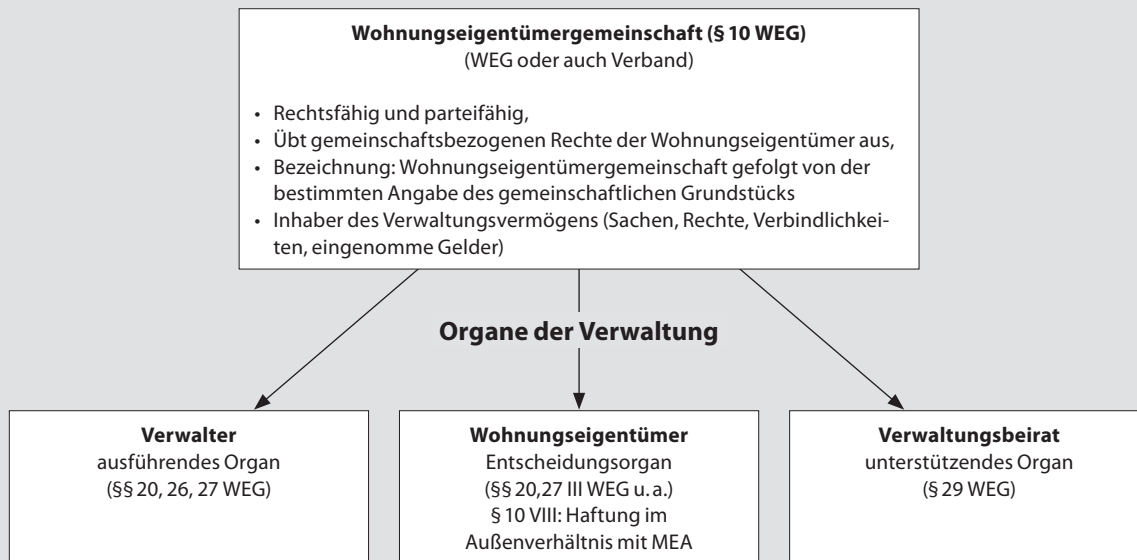
Besonderheit: »werdende Wohnungseigentümergeinschaft«

C Fachliche Informationen und Grundlagen

4 Organe der WEG-Verwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum erfolgt durch folgende Organe (§ 20 WEG):

Abb. 20: **Organe der WEG-Verwaltung**



Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer und der WEG-Verwalter sind zwingende Organe, lediglich der Verwaltungsbeirat ist nicht zwingend vorgeschrieben.

4.1 Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer kann mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren. Er kann es

- bewohnen, vermieten, verpachten,
- in sonstiger Weise nutzen,
- andere von der Einwirkung ausschließen (Lärmeinwirkung, Geruchsbelästigung).

Darüber hinaus ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet,

- seine im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst; die Kosten für die Instandhaltung gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers;
- soweit zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums das Betreten des Sondereigentums erforderlich wird, den Zugang zu gewähren; der dabei entstehende Schaden ist dem Wohnungseigentümer verschuldensunabhängig zu ersetzen;

- die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums mit zu tragen; Hausgeld stellt dabei eine anteilmäßige Beteiligung dar.

Vorsicht:
Eine Schadenersatzpflicht entsteht bei schuldhaft unterlassener Instandhaltung im eigenen Sondereigentum.

4.2 Der WEG-Verwalter

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt vor, dass die Bestellung eines WEG-Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann (§ 20 Abs. 2 WEG). Aus dieser Regelung ergibt sich allerdings nicht, dass zwingend ein WEG-Verwalter bestellt werden muss.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft keinen WEG-Verwalter bestellt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft. Es ist jedoch zweckmäßig, in diesen Fällen einen oder mehrere Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss zur Vertretung der Gemeinschaft zu ermächtigen (§ 27 Abs. 3 Satz 2 WEG).

Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei fehlendem Verwalter!

Die Praxis zeigt, dass es in der Regel keine »verwalterlosen« Wohnungseigentümergeinschaften geben kann, da dies zwangsläufig zu Unstimmigkeiten und Rechtsstreitigkeiten führt. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Bestellung eines WEG-Verwalters und kann diesen Anspruch notfalls gerichtlich durchsetzen (§ 21 Abs. 4 u. 8 WEG).

4.2.1 Qualifikationen und Person des WEG-Verwalters

Für die Tätigkeit bzw. Person des WEG-Verwalters gibt es bis heute keine gesetzlichen Regelungen zur persönlichen und fachlichen Qualifikation, sodass grundsätzlich jede geschäftsfähige natürliche oder juristische Person zum WEG-Verwalter bestellt werden kann.

Aufgrund der in den letzten Jahren steigenden Anforderungen an die Verwaltung von Wohnungseigentum, insbesondere durch die WEG-Novelle 1.7.2007 und zunehmender Rechtsprechung des BGH, haben in der Vergangenheit verstärkt die Verbände der WEG-Verwalter gesetzliche Regelungen für die Qualifikation eines WEG-Verwalters gefordert.

Durch die immer steigenden und enorm hohen Anforderungen an die Verwaltung von Immobilien wurde erstmalig am 23.10.2017 das »Berufszulassungsgesetz für gewerbliche **Immobilienmakler** und **Wohnimmobilienverwalter**« veröffentlicht. Auch Immobilienmakler sind also von dem neuen Gesetz betroffen.

<https://ebzakademie.wordpress.com/2017/12/06/fortbildungspflicht-fuer-makler-und-verwalter-kommt-ab-2018/>

Das neue Berufszulassungsgesetz für Makler und Immobilienverwalter tritt mit Wirkung zum **1.8.2018** in Kraft. Nach Inkrafttreten des Gesetzes haben **bereits tätige** Immobilienverwalter bis zum **1.3.2019** Zeit, ihre Erlaubnis zu be-

C Fachliche Informationen und Grundlagen

antragen. In den meisten Fällen wird diese Erlaubnis bereits vorliegen. Darüber hinaus wurde **eine Verpflichtung zur Weiterbildung** (20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren) eingeführt.

Wer kann zum WEG-Verwalter bestellt werden?

Natürliche Personen
(z. B. Miteigentümer) *wirksame Bestellung möglich*

Einzelunternehmer
(z. B. e. K) *wirksame Bestellung möglich*

Personengesellschaften
(z. B. OHG, KG) *wirksame Bestellung möglich*

Juristische Personen
(z. B. UG, GmbH, AG) *wirksame Bestellung möglich*

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann die nie WEG-Verwalter sein!

Gesellschaft bürgerlichen Rechts
(GbR) *keine wirksame Bestellung möglich (BGH, 26.06.2006, V ZB 132/05)*

4.2.2 Bestellung des WEG-Verwalters

Die Bestellung des WEG-Verwalters erfolgt unterschiedlich, je nachdem, ob es die Erstbestellung bei einer neu entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft oder die Bestellung bei einer bereits bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft ist.

Organschaftliche Stellung = Bestellung

Mit der Bestellung erlangt der WEG-Verwalter die **organschaftliche Stellung** (§ 20 WEG).

Bestellungsfrist: Höchstdauer 5 Jahre

Über die Bestellung (und Abberufung) des WEG-Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit (§ 26 Abs. 1 Satz 1 WEG). Beschränkungen dieser Regelung, auch wenn sie in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden, sind nicht zulässig und daher nichtig. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden.

Nichtige Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung!

Beispiel:
Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass ein WEG-Verwalter nur mit qualifizierter Mehrheit bestellt werden kann.

Trennungstheorie

Trennungstheorie: Bestellung und Abschluss des Verwaltervertrages sind zwei verschiedene Rechtsgeschäfte!

Es ist zwischen der **organschaftlichen Bestellung** (§ 26 Abs. 1 WEG) und dem **schuldrechtlichen Abschluss des Verwaltervertrages** (§§ 662 ff. BGB) zu unterscheiden (sogenannte Trennungstheorie: u. a. BGH, 20.2.2002, V ZB 39/01).

Als Konsequenz aus der Trennungstheorie entsteht die Verwalterstellung nicht mit Abschluss eines Verwaltervertrages, sondern nur durch den Bestellsungsakt und die Annahme der Bestellung durch den WEG-Verwalter. Der Verwaltervertrag regelt anschließend weitere Details zu der Vergütung und den Aufgaben zwischen dem WEG-Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft.

Bestellung durch Beschluss und Annahme der Bestellung

In den meisten Fällen wird der WEG-Verwalter durch einen Beschluss in der Wohnungseigentümerversammlung bestellt (§ 26 Abs. 1 WEG). Grundsätzlich stellen sich in der Wohnungseigentümerversammlung mehrere Kandidaten vor und die Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt durch Beschluss den neuen WEG-Verwalter. Der gewählte WEG-Verwalter muss die Bestellung annehmen, dies geschieht durch eine Erklärung in der Wohnungseigentümerversammlung oder durch konkludente Aufnahme der Verwaltungstätigkeit.

Hinweis:

Konkludentes Handeln (lat. concludere »folgern«, »einen Schluss ziehen« oder auch schlüssiges Verhalten)

Eine wiederholte Bestellung des WEG-Verwalters ist zulässig, bedarf aber eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

Der Kandidat, der von der Wohnungseigentümergeinschaft gewählt werden möchte, muss mehr als die Hälfte der in der Eigentümerversammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen erhalten. Im Wahlgang über mehrere Kandidaten (also mehr als zwei) benötigt der gewählte WEG-Verwalter also die absolute Mehrheit.

Beispiel I

Ausgangslage:

- Wohnungseigentümergeinschaft mit 50 Wohnungseinheiten,
- Stimmrecht richtet sich nach § 25 Abs. 2 WEG (Kopfprinzip),
- auf der Wohnungseigentümerversammlung sind 35 Wohnungseigentümer vertreten,
- Kandidaten WEG-Verwalter A, WEG-Verwalter B und WEG-Verwalter C.

Abstimmungsergebnis:

WEG-Verwalter A:	17 Stimmen
WEG-Verwalter B:	10 Stimmen
WEG-Verwalter C:	8 Stimmen

Ergebnis:

Keiner der Kandidaten ist gewählt, da nicht die relative Mehrheit gilt: Einer der Kandidaten muss mehr als die Hälfte aller Stimmen auf sich vereinigen ($35/2=$

C Fachliche Informationen und Grundlagen

17,5 Stimmen; Kandidat A erreicht 17 Stimmen, also rechnerisch 0,5 Stimmen zu wenig).

Beispiel II

Ausgangslage:

- Wohnungseigentümergeinschaft mit 50 Wohnungseinheiten,
- Stimmrecht richtet sich nach § 25 Abs. 2 WEG (Kopfprinzip),
- auf der Wohnungseigentümersammlung sind 35 Wohnungseigentümer vertreten,
- Kandidaten WEG-Verwalter A, WEG-Verwalter B und WEG-Verwalter C.

Abstimmungsergebnis:

WEG-Verwalter A:	20 Stimmen
WEG-Verwalter B:	9 Stimmen
WEG-Verwalter C:	6 Stimmen

Ergebnis:

Der Kandidat A ist zum WEG-Verwalter bestellt, da er mehr als die Hälfte aller Stimmen auf sich vereinigen kann ($35/2 = 17,5$ Stimmen; Kandidat A erreicht 20 Stimmen, also rechnerisch 2,5 Stimmen mehr).

Bestellung in der Gemeinschaftsordnung

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Regelungen über die Zulässigkeit und Voraussetzungen der Bestellung des ersten WEG-Verwalters in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. In der Literatur und Rechtsprechung hat sich allerdings die Meinung durchgesetzt, dass der erste WEG-Verwalter einer gerade entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft in der Gemeinschaftsordnung bestimmt werden kann. Dies gewährleistet, dass die »werdende Wohnungseigentümergeinschaft« handlungsfähig ist. Im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum darf der WEG-Verwalter aber auf höchstens drei Jahre bestellt werden.

Der teilende Eigentümer (z.B. ein Bauträger) sollte allerdings darauf achten, dass der Beginn des Bestellungszeitraums auf den Zeitpunkt der Entstehung der »werdenden Wohnungseigentümergeinschaft« gelegt wird. Auch in diesen Fällen muss der WEG-Verwalter die Bestellung annehmen. Grundsätzlich erfolgt dies durch konkludente Aufnahme der Verwaltungstätigkeit.

Bestellung durch das Gericht

Ein WEG-Verwalter kann auch durch das Gericht bestellt werden (§§ 21 Abs. 4 u. 8, 43 Nr. 1 WEG). Die Bestellung erfolgt auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder ggf. eines Dritten (z. B. Gläubiger, Behörde usw.), die ein berechtigtes Interesse haben. Der Anspruch eines Wohnungseigentümers richtet sich nach dem Verlangen einer ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG.

4.2.3 Verwaltervertrag und Verwaltervergütung

Der Verwaltervertrag kommt durch **Angebot und Annahme** mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande und unterliegt grundsätzlich dem Grundsatz der Vertragsfreiheit. Ein WEG-Verwalter wird in den meisten Fällen nicht unentgeltlich arbeiten wollen, sodass zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem WEG-Verwalter ein **Dienstvertrag (§§ 611 ff. BGB) mit Geschäftsbesorgungscharakter (§ 675 Abs. 1 BGB)** entsteht.

Vertragsfreiheit (Angebot und Annahme)

Die Wohnungseigentümergeinschaft erklärt gegenüber dem Bewerber, die Annahme des Vertragsangebotes und bevollmächtigt den Verwaltungsbeirat oder andere Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages.

Tipp:

Die in Deutschland tätigen Verwalterverbände (z. B. DDIV) haben bereits Musterverträge ausgearbeitet. Es ist empfehlenswert, diese Verwalterverträge zu verwenden, da diese für beide Parteien Rechtssicherheit und Transparenz bieten. Es gibt immer wieder Verträge bzw. Vertragsmuster, die nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und schlichtweg unwirksame Klauseln enthalten.

Verwalterverband: <https://ddiv.de>

Der Verwaltervertrag unterliegt als vorformuliertes Klauselwerk der AGB-Inhaltskontrolle. Besondere Aufmerksamkeit gilt daher dem § 307 Abs. 1 und 2 BGB:

AGB-Inhaltskontrolle: Wohnungseigentümergeinschaft = Verbraucher (BGH, ZMR 2015, 563)

- (1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.
- (2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung
 1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
 2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

Soweit ein vorformulierter Vertrag eingesetzt wird, unterliegt jede vertragliche Regelung der AGB-Kontrolle. Ergeben sich nach Überprüfung Verstöße und hält eine Regelung der AGB-Kontrolle nicht stand, ist diese Regelung nichtig und daher unwirksam.

Im WEG-Verwaltervertrag findet sich eine Regelung, die den WEG-Verwalter von allen Haftungsansprüchen freistellt = Verstoß gegen § 307 BGB.

➔ BEISPIEL

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Inhalte eines WEG-Verwaltervertrages

Eine gesetzliche Regelung zur inhaltlichen Gestaltung der WEG-Verwalterverträge gibt es nicht. ische Regelungsgegenstände in der Praxis:

Vertragslaufzeit

- Der WEG-Verwaltervertrag wird für die Dauer der Bestellung beschlossen.
- Bei einer wiederholten Bestellung gilt der Verwaltervertrag fort.

Grundvergütung des WEG-Verwalters

- Pauschalpreis pro Einheit (Wohnungseigentum/Teileigentum)
- Staffelung der Grundvergütung
- Entnahmeberechtigung der Grundvergütung
- Hinweis auf Verteilung der Grundvergütung
- Fälligkeit der Grundvergütung

Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

Zusatzhonorare sind grundsätzlich nur für Tätigkeiten zulässig, die nicht im gesetzlichen Aufgabenkatalog (z. B. § 27 WEG) vorgegeben sind!

- Wiederholungsversammlung
- Außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung
- Erhebung und Abrechnung von Sonderumlagen
- Führung von Lohnkonten
- Regieaufwand für größere Sanierungsmaßnahmen
- Betreuung von Rechtsstreitigkeiten und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren
- Regulierung von Versicherungsschäden
- Mietverwaltung
- Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EStG
- Mahnungen
- Klagepauschale
- Nichtteilnahme Lastschrifteinzug
- Wohnungseigentümerwechsel
- Verwalterzustimmung
- Sonstige, gesondert zu beauftragende Zusatzleistungen

Haftung

- Hinweis auf Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
- Verjährung von Ansprüchen
- Entlastung des WEG-Verwalters

Grundvergütung

In der WEG-Verwaltung ist die Berechnung der Vergütung nach Einheiten (z. B. Wohnungen, Garagen) üblich. Die Grundvergütung ist in Deutschland allerdings nicht festgeschrieben, sondern unterliegt der Vertragsfreiheit und ist regional auch unterschiedlich.

Nachstehend die Zusammenfassung einer Studie, welche im Jahre 2016 herausgebracht wurde:

	€ je Einheit pro Monat		Mittelwert
	von	bis	
Wohnanlagen unter 10 Einheiten	21,50€	30,81€	25,58€
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	19,20 €	23,47 €	21,34 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	17,72 €	21,28 €	19,67 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	16,67 €	19,67 €	18,37 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	15,58 €	17,82 €	17,10 €

siehe auch:

<https://ddiv.de/download/C26fee451X-15c34888e85XYdac/5.%20DDIV-Branchenbarometer.pdf>

(Quelle: WEG-Verwalterentgelt-Studie, WEG-Verwaltung – CRES, 2016, S. 11)

Besonderheiten bei den Zusatzleistungen und Zusatzhonoraren

Die Grundvergütung reicht in der Regel für eine auskömmliche Verwaltung nicht aus. Der WEG-Verwalter kann sich für bestimmte Zusatzarbeiten, welche nicht zwingend durch Gesetz dem WEG-Verwalter aufgetragen worden sind, entsprechend vergüten lassen.

Hauptsächlich werden Zusatzhonorare im Verwaltervertrag vereinbart. Grundsätzlich wünschen Wohnungseigentümer gerade nicht, dass bestimmte Zusatzhonorare, welche durch Dritte ausgelöst werden, vom teilrechtsfähigen Verband getragen, sondern letztlich diesem Verursacher belastet werden (z. B. Zusatzhonorar: Mahngebühren, Verwalterzustimmung usw.).

Da der WEG-Verwaltervertrag seit dem 1.7.2007 nicht mehr mit jedem Wohnungseigentümer, sondern mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen wird, ist es erforderlich zusätzlich, einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG fassen zu lassen, damit bestimmte Zusatzhonorare im Innenverhältnis wirksam auf den Verursacher umgelegt werden können.

In der Praxis spricht man hier vom »Vergütungs-dreieck«

Soweit kein Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG vorliegt, trägt die Wohnungseigentümergeinschaft die Zusatzhonorare. Die Verteilung erfolgt dann gemäß den vereinbarten Verteilerschlüsseln.

§ 21 Abs. 7 WEG

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.**

C Fachliche Informationen und Grundlagen**4.2.4 Entlastung des WEG-Verwalters**

Das Wohnungseigentumsgesetz kennt die Entlastung des WEG-Verwalters nicht. Die Entlastung des WEG-Verwalters ist als negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB anzusehen und hat regelmäßig zur Folge, dass auf etwaige – nicht aus einer Straftat herrührende – Ersatzansprüche gegen den WEG-Verwalter, soweit sie den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei sorgfältiger Prüfung erkennbar waren, verzichtet werden.

Die Entlastung des WEG-Verwalters hat darüber hinaus weitere Funktionen:

- Die Wohnungseigentümer billigen mit dem Beschluss über die Entlastung des WEG-Verwalters dessen zurückliegende Amtsführung im jeweils genannten Zeitraum.
- Die Wohnungseigentümer sprechen dem WEG-Verwalter für die künftige Verwaltungstätigkeit ihr Vertrauen aus.

Es besteht kein gesetzlicher Anspruch auf die Entlastung!

Praxis:

Die Entlastung ist ein guter Indikator zur Beurteilung der Stimmung in der Wohnungseigentümergeinschaft!

Hat der Verwaltervertrag die Entlastung nicht zum Gegenstand, kann der WEG-Verwalter keine Entlastung verlangen. In der Praxis stimmen die Wohnungseigentümer, in der Regel auch ohne vertragliche Verpflichtung im Verwaltervertrag, über die Entlastung ab. Grundsätzlich sollte der WEG-Verwalter aber darauf achten, dass er einen Anspruch auf Entlastung, über den dann in einer Wohnungseigentümerversammlung abgestimmt werden muss, vertraglich vereinbart.

4.2.5 Haftung des WEG-Verwalters

Aufgrund des umfangreichen und komplexen Aufgabenkatalogs können sich für den WEG-Verwalter erhebliche Haftungsrisiken ergeben.

§ 49 Abs. 2 WEG

Vor dem 1.7.2007 gab es im Wohnungseigentumsgesetz keine spezielle Regelung zur »Haftung des WEG-Verwalters«.

Gemäß § 276 Abs. 1 BGB haftet der WEG-Verwalter für **Vorsatz** und **Fahrlässigkeit**, wenn nichts anderes bestimmt sein sollte. Hat der WEG-Verwalter zur Erfüllung seiner WEG-Verwalterpflichten Mitarbeiter eingestellt, muss er sich das Verschulden seiner Mitarbeiter zurechnen lassen (§ 278 BGB). Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt gemäß § 195 BGB drei Jahre und beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger (z. B. Wohnungseigentümergeinschaft) von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat.

Mit dem ab dem 01.07.2007 eingeführten **§ 49 Abs. 2 WEG** hat sich dieser Umstand geändert:

»Dem WEG-Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.«

Dem WEG-Verwalter können auch Prozesskosten auferlegt werden, wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. Die Prozesskosten bestehen aus den **Gerichtskosten** und den **außergerichtlichen Kosten**.

In folgenden Fällen wurden dem WEG-Verwalter die Kosten gem. § 49 Abs. II WEG auferlegt:

- Der WEG-Verwalter versucht, die Abstimmung von Wohnungseigentümern in einer Versammlung zu verhindern.
- Der WEG-Verwalter erstellt rechtswidrige Beschlussvorlagen für eine Jahresabrechnung oder einen Wirtschaftsplan bzw. inhaltlich unzutreffende Abrechnungen mit gravierenden Mängeln.
- Der WEG-Verwalter zählt bei einer Abstimmung Stimmen eines Wohnungseigentümers mit, der die Versammlung bereits verlassen hat.
- Grundlos verweigert der WEG-Verwalter einem Wohnungseigentümer die Einsichtnahme in die Verwaltungsakten zur Prüfung der Jahresabrechnung, mit der Folge, dass diese angefochten wird.
- Vorsätzlich und willkürlich weist der WEG-Verwalter eine ihm angetragene Stimmrechtsvollmacht zurück.

Wofür kann der WEG-Verwalter haften?

Der WEG-Verwalter könnte haften für:

- Handeln und Unterlassen
(z. B. Nichtbeseitigung von Sturmschäden im Dachbereich)
- Organisationsverschulden
(z. B. Der WEG-Verwalter wählt nicht sorgfältig die Auftragnehmer (Architekten, Rechtsanwälte, Reinigungskräfte usw.) für die Wohnungseigentümergeinschaft aus.)
- Gefälligkeit
(Der WEG-Verwalter möchte dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates einen Gefallen tun und sagt ihm zu, die Betriebskostenabrechnung für seine Mieter zu erstellen. Der WEG-Verwalter denkt allerdings nicht mehr daran und mittlerweile ist die Frist zur Zustellung der Betriebskostenabrechnung (12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraum, siehe § 556 BGB) abgelaufen.)

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Wichtige Versicherungen des WEG-Verwalters

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist ab dem 1.8.2018 Voraussetzung für die Amtsübernahme als Immobilienverwalter (siehe Berufszulassungsgesetz)

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung deckt nur reine Vermögensschäden ab, sie ist für den WEG-Verwalter allerdings die wichtigste Versicherung, da im Rahmen der WEG-Verwaltertätigkeit Vermögensschäden keine Seltenheit sind.

Beispiele:

- Der WEG-Verwalter versäumt es, die rückständigen Wohngelder ordnungsgemäß einzutreiben.
- Im Rahmen einer Beschlussanfechtung wird festgestellt, dass der WEG-Verwalter die Jahresabrechnung nicht nach den gesetzlichen Vorschriften erstellt hat. Die Folge: Der Beschluss wird aufgehoben und es entstehen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten.
- Der WEG-Verwalter hat es versäumt, die Betriebskostenabrechnung für die Hausmeisterwohnung (Eigentümer und der WEG) zu erstellen.
- Der WEG-Verwalter hat es versäumt, Gewährleistungsfristen für die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen.

Hinweis:

Wohnungseigentümergeinschaften fordern grundsätzlich einen Nachweis zur Unterhaltung der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Vertrauensschadenversicherung

Eine Vertrauensschadenversicherung schützt den WEG-Verwalter vor Vermögensschäden aus unerlaubten Handlungen, die von Betriebsangehörigen oder sonstigen Vertrauenspersonen des Unternehmens begangen werden.

Hierzu gehören: Betrug, Unterschlagung, Diebstahl, Untreue, Sachbeschädigung, Sabotage oder andere vorsätzliche unerlaubte Handlungen. Ersetzt werden in der Regel sowohl Schäden, die dem Unternehmen selbst entstehen, als auch Schäden, die Dritten zugefügt werden.

Tipp:

Die WEG-Verwalterverbände (z. B. DDIV) bieten entsprechende Vertrauensschadenversicherungen über die Mitgliedschaft an.

Sonstige Zusatzversicherungen

Darüber hinaus können weitere – sinnvolle – Versicherungen abgeschlossen werden:

- Büroinhaltsversicherung
- Elektronikversicherung
- Bürobetriebs-Haftpflichtversicherung

- Rechtsschutzversicherung (z. B. zur Abdeckung von Verfahrenskosten § 49 Abs. 2 WEG)

4.2.6 Aufgaben des WEG-Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des WEG-Verwalters ergeben sich hauptsächlich aus dem § 27 WEG. Seit der WEG-Novelle im Jahre 2007 ist der WEG-Verwalter einerseits gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer und andererseits echtes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft.

Gliederung und Aufbau des § 27 WEG:

- **§ 27 Abs. 1 WEG** betrifft ausschließlich das **Innenverhältnis** des WEG-Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- **§ 27 Abs. 2 und 3 WEG** betreffen das **Außenverhältnis gegenüber Dritten**. § 27 Abs. 2 WEG räumt dem WEG-Verwalter eine gesetzliche Vertretungsmacht für die **Wohnungseigentümer** und § 27 Abs. 3 WEG die gesetzliche Vertretungsmacht für die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (teilrechtsfähiger Verband)** ein.
- *§ 27 WEG Aufgaben und Befugnisse des WEG-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;
 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. die 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;

C Fachliche Informationen und Grundlagen

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 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. 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.
- (4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (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.
- (6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

Weitere wesentliche Aufgaben ergeben sich aus folgenden Bestimmungen:

- Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem WEG-Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen (§ 24 Abs. 1 WEG).
- Gemäß § 24 Abs. 5 WEG führt der WEG-Verwalter den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung, soweit die Wohnungseigentümerversammlung nichts anderes beschließt.
- Der WEG-Verwalter muss die Beschluss-Sammlung führen (§ 24 Abs. 8 WEG).
- Der WEG-Verwalter hat die Abrechnung und den Wirtschaftsplan aufzustellen (§ 28 WEG).

Neben den bereits gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben, können individuelle Wünsche der jeweiligen WEG berücksichtigt werden. Beispiel: Anzahl der Objektbegehungen etc.

Darüber hinaus können sich weitere Aufgaben aus dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarungen im Verwaltervertrag (z.B. Fertigstellungstermin der Abrechnung) ergeben.

4.2.7 Abberufung des WEG-Verwalters

Auch bei Beendigung der Verwaltertätigkeit ist die vom BGH bestätigte Trennungstheorie zu beachten. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Abberufung des WEG-Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages. Idealerweise ist im Abberufungsbeschluss auch die Kündigung des Verwaltervertrages enthalten.

Die ordentliche Abberufung

Die ordentliche Abberufung des WEG-Verwalters ist jederzeit möglich, wenn er auf unbestimmte Zeit bestellt wurde. Der Abberufungsbeschluss geht dem WEG-Verwalter direkt in der entsprechenden Wohnungseigentümerversammlung zu, wenn er anwesend ist, oder die Wohnungseigentümer müssen dafür Sorge tragen, dass dem WEG-Verwalter die Abberufungserklärung unmittelbar nach der Wohnungseigentümerversammlung zugeht. In der Praxis kommt eine ordentliche Abberufung selten vor. Mit der Abberufung verliert der WEG-Verwalter seine Organstellung.

Ordentliche Abberufung

Die ordentliche Abberufung und ordentliche Kündigung des WEG-Verwaltervertrages

Der Zeitpunkt der Wirksamkeit der ordentlichen Abberufung und der ordentlichen Kündigung des Verwaltervertrages können unterschiedlich sein, denn bei der Kündigung des Verwaltervertrages sind die gesetzlichen (§ 621 BGB) oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten. Der Verwaltervertrag endet also erst nach Ablauf der Kündigungsfrist. Sollte die Abberufung sofort wirksam sein, hat der WEG-Verwalter für den Zeitraum zwischen Abberufungsbeschluss und dem Wirksamwerden der Kündigung einen Anspruch auf die vertraglich vereinbarte Vergütung (§ 615 BGB).

Sollte im Verwaltervertrag allerdings vereinbart sein, dass der Vertrag nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden kann, und fehlt dieser wichtige Grund, besteht der Verwaltervertrag fort, auch wenn die Abberufung wirksam wurde. Der WEG-Verwalter behält auch in dieser Konstellation seine Vergütungsansprüche aus dem Vertrag.

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Außerordentliche Abberufung

Die außerordentliche Abberufung

Grundsätzlich wird der WEG-Verwalter außerordentlich abberufen, wenn eine Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses vorliegt. Die Rechtsprechung hat durch eine Vielzahl von Entscheidungen einen Maßstab hierfür vorgegeben. Auszug aus dem Beschluss des BGH (V ZB 39/01) vom 20.2.2002:

»Nach zutreffender allgemeiner Auffassung ist ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Abberufung eines WEG-Verwalters dann gegeben, wenn den Wohnungseigentümern unter Beachtung aller – nicht notwendig vom WEG-Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zuzumuten ist, insbesondere durch diese Umstände das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist.«

In der Regel wird der WEG-Verwalter für eine bestimmte Dauer bestellt, sodass er vor Ablauf des Bestellungsendes nur aus wichtigem Grund abberufen werden kann. Gleiche Maßstäbe sind auch bei der Kündigung des WEG-Verwaltervertrages zu beachten.

Beispiele aus der Praxis, die zu einer außerordentlichen Abberufung führen können:

- Beleidigung eines Wohnungseigentümers
- Verurteilung des WEG-Verwalters wegen Vermögensdelikten
- Eigenmächtige Abänderung des Verteilungsschlüssels zugunsten eines Wohnungseigentümers
- Missachtung der Wünsche zahlreicher Wohnungseigentümer
- Provozieren von Rechtsstreitigkeiten
- Fehlende und wiederholt verspätete Aufstellung der Jahresabrechnung
- Nichtbeachtung rechtskräftiger Gerichtsentscheidungen
- Wirtschaftliche Identität mit Bauträger, sodass eine Interessenkollision bei der Bearbeitung von Gewährleistungsmängeln besteht
- Entgegennahme von Versicherungsprovisionen, welche eigentlich der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen
- Gravierend Fehler bei der Führung der Beschluss-Sammlung, der WEG-Verwalter führt gar keine Beschluss-Sammlung (siehe § 26 Abs. 1 S. 4)
- Entnahme einer überhöhten WEG-Verwaltervergütung

Die außerordentliche Abberufung und Kündigung des WEG-Verwaltervertrages

Bei einer außerordentlichen Abberufung aus wichtigem Grund kann in der Regel auch der Verwaltervertrag fristlos und mit sofortiger Wirkung gekündigt werden (§ 626 Abs. 2 Satz 1 BGB). Eine außerordentliche Abberufung und fristlose Kündigung des Verwaltervertrages muss allerdings innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen, nachdem die Wohnungseigentümer von dem Abberufungs- bzw. Kündigungsgrund Kenntnis erlangt haben (§ 314 Abs. 3 BGB).

Hinweis:

Der WEG-Verwalter hat die Möglichkeit, durch das Gericht überprüfen zu lassen, ob seine Abberufung bzw. Kündigung des Verwaltervertrages rechtlich in Ordnung war!

Auch der WEG-Verwalter hat die Möglichkeit seine Rechtsstellung durch das zuständige Gericht überprüfen zu lassen!

Niederlegung des Verwalteramtes und Kündigung des Verwaltervertrages

Der WEG-Verwalter kann sowohl sein Amt niederlegen als auch den bestehenden Verwaltervertrag kündigen. Für die Kündigung des Verwaltervertrages müssen allerdings die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen vorliegen. Damit die Niederlegung des Verwalteramtes wirksam erfolgt, muss die Niederlegungserklärung – in der Regel durch schriftliche Information – allen Wohnungseigentümern zugehen.

Vorsicht:

Sollte der WEG-Verwalter unberechtigtweise sein Amt niederlegen, könnte er sich gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft schadenersatzpflichtig machen.

Merke: Keine Amtsniederlegung zu Unzeiten!

Beispiel:

Der WEG-Verwalter legt sein Amt während der Anhängigkeit eines komplizierten Rechtsstreits nieder.

Abwicklung der beendeten Verwaltungstätigkeit

Zu einer ordnungsgemäßen Beendigung der Verwaltungstätigkeit gehört:

- Herausgabe der gemeinschaftlichen Unterlagen und Vermögensgegenstände der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 667 BGB)
- Lieferung von notwendigen Daten an den Nachfolger zur Einrichtung des Objektes
- Herausgabe der gemeinschaftlichen Gelder
- Rechnungslegungspflicht
- Ggf. Erstellung der Jahresabrechnung

Rechnungslegungspflicht

Die Rechnungslegungspflicht umfasst die nachvollziehbare Darstellung aller Einnahmen- und Ausgaben – unter Beifügung der Kontoauszüge und Belege – bis zur Beendigung der Verwaltungstätigkeit. Darüber hinaus sind noch bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten auszuweisen (Vermögensstatus).

Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung

Hinsichtlich der Erstellungspflicht einer vollständigen Gesamt- und Einzelabrechnung gelten folgende Faustregeln:

- Sollte der WEG-Verwalter während des Kalenderjahres ausscheiden bzw. seine Verwaltungstätigkeit beenden, ist er verpflichtet, die Jahresabrechnung

C Fachliche Informationen und Grundlagen

für das vorausgegangene Kalenderjahr, aber nicht die Jahresabrechnung für das laufende Kalenderjahr (Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft wird erst im nächsten Jahr fällig) herzustellen.

- Bei einer Beendigung der WEG-Verwaltertätigkeit zum Ende des Kalenderjahres (31.12.) hat der neue WEG-Verwalter die Jahresabrechnung für das ablaufende Jahr herzustellen.

4.2.8 Akquise von neuen Objekten

Die Akquisition einer WEG-Verwaltung definiert sich als die Hereinholung eines Verwalterauftrages für eine Wohnungseigentümergemeinschaft zu Bedingungen, die einen positiven Beitrag zum Betriebsergebnis erwarten lassen. Dabei hat ein WEG-Verwalter die Möglichkeit der aktiven oder der passiven Wohnungseigentümerakquisition. Bei der aktiven Akquisition gibt der WEG-Verwalter sich in die Bewerberkonkurrenz und versucht durch verschiedene Aktivitäten, auf sich aufmerksam zu machen. Er hat dabei die Möglichkeit der Werbung in Fachzeitschriften, lokalen Wochenblättern, regionalen oder überregionalen Tageszeitungen sowie der Werbung durch Flyer oder Flugblätter und Werbesäulen. Hierbei steht er in einer Konkurrenzsituation mit Mitbewerbern, die alle auf ähnliche Weise versuchen, neue Kunden zu gewinnen. Meistens erfolgt die Auswahl über den Preis, was zu einem ruinösen Wettbewerb zwischen den Anbietern führen kann.

In der Praxis sieht es oft so aus, dass die Unternehmen nicht nur das Feld der WEG-Verwaltung bearbeiten, sondern auch die Verwaltung für Wohnungseigentümer von Häusern oder Wohnungen übernehmen bzw. als Makler tätig sind. Neu gegründete Verwaltungsunternehmen kämpfen am Anfang ihrer Tätigkeit um jeden Auftrag.

Wichtigstes Merkmal der Akquise: Mund-zu-Mund-Propaganda

Gestaltet sich die Marktsituation oder Unternehmenspolitik des WEG-Verwalters so gut, dass er nicht in den Konkurrenzkampf mit Mitbewerbern eintreten muss, kann er von einer Mund-zu-Mund-Propaganda profitieren, bei der er sogar in der Lage sein kann, sich geeignete Bewerber auszuwählen. Doch nur bei einer langfristig guten Arbeit hat ein WEG-Verwalter die Chance, sich mit seinem Unternehmen so zu etablieren, dass der Bekanntheitsgrad ausreicht, um neue Kunden passiv zu akquirieren.

Bei der Akquisition bemüht sich der WEG-Verwalter zum einen um die aktuellen Marktteilnehmer, d. h. die bestehenden Gemeinschaften, die einen (neuen) WEG-Verwalter suchen, zum anderen aber auch um die »Marktteilnehmer von morgen«. Dies können Mieter sein, die zukünftig in Eigentumswohnungen ziehen und dort einen guten WEG-Verwalter suchen. Auch Bauträger, die Wohnungseigentumsanlagen errichten, sind auf der Suche nach möglichen WEG-Verwaltern, die dann schon in der Teilungserklärung als Erstverwalter eingesetzt werden können.

Bei der Kontaktherstellung zwischen beiden Parteien muss untersucht werden, ob beide Seiten zueinander passen, denn hier beginnt eine Zusammenarbeit, die zunächst für drei oder fünf Jahre angelegt ist. In der Praxis werden anfänglich Bestellungen von ein bis zwei Jahren durchgeführt. So kann sowohl

der WEG-Verwalter überprüfen, ob die Gemeinschaft zu ihm passt, wie auch die Gemeinschaft sehen muss, ob der WEG-Verwalter ihren Vorstellungen entspricht.

Der Erstkontakt ist dabei ein erster Schritt, den der WEG-Verwalter leichter vollziehen kann, wenn Anfragen aufgrund persönlicher Empfehlungen kommen als aufgrund seiner Werbung, z.B. in den Gelben Seiten (Kalt-Akquisition). In diesem ersten Gespräch antwortet der WEG-Verwalter auf die gestellten Fragen, er sollte sich auch ein Bild über die Gemeinschaft machen (Gründe für WEG-Verwalterwechsel, Häufigkeit des Beiratswechsel). Bei einem Ortstermin ermittelt der kundige WEG-Verwalter die Aufgaben für seine Tätigkeit (Instandhaltungszustand, Umfang von Wartungsarbeiten). Sein schriftliches Angebot gibt neben Sachinformationen auch Aufschluss über das Verwaltungsunternehmen und das Leistungsangebot.

Folgende Schritte können eine Wohnungseigentümergeinschaft von einem Verwaltungsunternehmen überzeugen:

1. Souveränes Auftreten durch fachliche Kompetenz und solide, nachvollziehbare Leistung
2. Innerliche Vorbereitung auf das Gespräch
3. Ziehen von Grenzen für die eigene Verhandlungsbereitschaft mit einem Verzicht auf den Auftrag, falls die Bedingungen nicht stimmen
4. Aufrichtigkeit, auch bei möglichen Schwierigkeiten
5. Referenzadressen der verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften
6. Differenzierter Leistungskatalog in schriftlicher Form, mit gesondert in Rechnung gestellten Sonderleistungen

4.2.9 Übernahme und Übergabe von Objekten

Bei der Übernahme einer neuen Wohnungseigentümergeinschaft überprüft der WEG-Verwalter vorher die Teilungserklärung und die alten Protokolle auf rechtlich unzulässige Bestimmungen oder Konflikt- und Streitpotenzial.

In der Teilungserklärung:

- Ungerechte Verteilung der Miteigentumsanteile und damit Ungerechtigkeiten bei der Kosten- und Lastenverteilung
- Gesetzeswidrige Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum
- Fehlende Bestimmungen zur Eventualversammlung
- Farbliche Festlegung zur Gestaltung des Gemeinschaftseigentums
- Hausordnung als Bestandteil der Teilungserklärung

In den alten Protokollen:

- Unterschiedliche Abstimmungslager innerhalb der Gemeinschaft
- Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander oder mit dem WEG-Verwalter
- Schwierigkeiten bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen wegen mangelnder Finanzkraft der Wohnungseigentümer
- Kritik und Streit über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Eine angemessene Verwaltung setzt die Übernahme der entsprechenden Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft von dem vorherigen WEG-Verwalter voraus. Nur so ist auch zukünftig eine korrekte Verwaltung des neu übernommenen Objektes möglich. Im Verwaltervertrag sollte deshalb eine Vereinbarung getroffen sein, die den abgewählten oder kündigenden WEG-Verwalter verpflichtet, alle Unterlagen der Gemeinschaft herauszugeben. Falls der vorherige WEG-Verwalter die Verwaltungsunterlagen nicht oder nicht vollständig herausgibt, sollte die Herausgabe unverzüglich gerichtlich geltend gemacht werden, denn er hat kein Zurückbehaltungsrecht.

Anzufordernde Unterlagen sollten sein:

- Namen und Anschriftenliste der Wohnungseigentümer
- Teilungserklärung oder Einräumungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung sowie Nachträge
- Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Hausordnung
- Vollständige Sammlung der Protokolle (Originale)
- Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne, Übersicht Forderungen und Verbindlichkeiten
- Beschluss-Sammlung
- Bestehende Bankverbindungen
- Aufstellung der Einzugsermächtigungen
- Buchungsunterlagen einschließlich Kontenplan und Belege
- Vorhandene Liefer-, Wartungs- und Versicherungsverträge
- Lieferanten und Handwerkerverzeichnis
- Grundstücksunterlagen
- Baugenehmigung, Bauzeichnung, Baubeschreibung, Statik
- Entwässerungsgenehmigungen und Zeichnungen

Nach der Übernahme einer neuen Wohnungseigentumsanlage muss sich der WEG-Verwalter über die technische Ausstattung der Anlage informieren, um für zukünftige und laufende Aufgaben gerüstet zu sein. Dabei sollte er sich folgende Daten beschaffen:

- Betriebs- und Bedienungsanleitungen für alle technischen Anlagen (z. B. Heizung, Aufzug, Tiefgaragentor, Hebebühnen, Satellitenanlage etc.)
- Schließplan für Schließanlage samt Generalschlüssel und Sicherungsschein
- Technische Daten des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Inventars (z. B. Rasenmäher, sonstige Gartengeräte, Schneefräse etc.)
- Heizungspläne und Berechnungsunterlagen
- Aufzugsdaten
- Aufmaße von Dach, Fassaden, Geländern, Gittern, Flurwänden etc. für periodisch anfallende Instandhaltungen
- Ggf. Pläne der Kalt- und Warmwasserinstallation (wegen Trinkwasserordnung)

4.2.10 WEG-Verwalternachweis

Dem WEG-Verwalter stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, seine Verwaltereigenschaft gegenüber Dritten (z.B. Behörden, Handwerkern, Grundbuchamt etc.) nachzuweisen. Maßgeblich und praxisrelevant sind die Vorschriften des § 26 Abs. 3 und § 27 Abs. 6 WEG.

Nachweis durch öffentlich beglaubigte Urkunde

Der Verwalternachweis in **öffentlich beglaubigter Form** ist grundsätzlich dann erforderlich, wenn Rechtsgeschäfte über das Grundbuchamt abgewickelt werden müssen und die Grundbuchordnung die Vorlage der zur Grundbucheintragung gemäß § 29 GBO erforderlichen Unterlagen in öffentlich beglaubigter Form fordert, wie z. B. bei der Veräußerungszustimmung (§ 12 Abs. 1 WEG) oder die Löschung einer bestehenden Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 WEG).

Nachweis in öffentlich beglaubigter Form!

Soweit der WEG-Verwalter in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zum Verwalter bestellt wurde, genügt die Vorlage einer beglaubigten Abschrift der betroffenen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder der Hinweis, in welcher Grundakte (Nebenakten zum Grundbuch) sich eine Ausfertigung der entsprechenden Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung befindet.

Die Kosten der Herstellung des Verwalternachweises in öffentlich beglaubigter Form sind Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft und nach dem gesetzlichen oder vereinbarten Verteilerschlüssel auf die Wohnungseigentümer im Rahmen der Abrechnung umzulegen.

Nachweis durch Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde

In der Regel genügt im »laufenden Tagesgeschäft« die Vorlage einer Vollmachtsurkunde, welche der WEG-Verwalter bei der Bestellung und Abschluss des Verwaltervertrages vom bevollmächtigten Verwaltungsbeirat oder einem anderen Bevollmächtigten unterzeichnen lässt. Bei Beendigung des Verwalteramts ist die Vollmachtsurkunde an die Wohnungseigentümergeinschaft zurückzugeben.

Privatschriftliche Vollmacht

§ 27 Abs. 6 WEG

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

C Fachliche Informationen und Grundlagen

4.3 Der Verwaltungsbeirat

Für Verwaltungsbeiräte kann auch eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden!

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den WEG-Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben, ist aber auch Bindeglied zwischen den Wohnungseigentümern und dem WEG-Verwalter. Der Verwaltungsbeirat ist kein zwingendes Organ, aber bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften hat sich die Bestellung eines Verwaltungsbeirates in der Praxis bewährt.

4.3.1 Bestellung und Abberufung

Die Bestellung und Abberufung des Verwaltungsbeirates erfolgt durch einfachen Mehrheitsbeschluss in einer Wohnungseigentümerversammlung (§ 29 Abs. 1 WEG). Grundsätzlich können nur Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. Die Bestellung kann unbefristet erfolgen oder aber auf eine bestimmte Zeitdauer befristet werden.

4.3.2 Zusammensetzung

Das Gesetz schreibt vor, dass der Verwaltungsbeirat aus **drei Mitgliedern** besteht, und zwar aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinem Stellvertreter und einem weiteren Mitglied. Eine Änderung der Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates ist durch Beschluss nicht möglich, sondern nur durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung (BGH, Urteil vom 5. Februar 2010, Az. V ZR 126/09). Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates kann durch die Wohnungseigentümerversammlung oder von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates selbst bestimmt werden.

4.3.3 Aufgaben des Verwaltungsbeirates

Nach dem Inhalt des Gesetzes (§ 29 Abs. 2 u. 3 WEG) unterstützt der Verwaltungsbeirat den WEG-Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Darüber hinaus soll der Verwaltungsbeirat den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge überprüfen, bevor in einer Wohnungseigentümerversammlung darüber beschlossen wird. In der jeweiligen Wohnungseigentümerversammlung nehmen die Verwaltungsbeiräte zu den Überprüfungen entsprechend Stellung. In der Praxis werden mit den Verwaltungsbeiräten regelmäßig Verwaltungsbeiratssitzungen abgehalten und die verschiedenen Themen der Wohnungseigentümergeinschaft besprochen.

Gemäß § 24 Abs. 3 WEG kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder sein Stellvertreter zu einer Wohnungseigentümerversammlung einladen, wenn kein WEG-Verwalter existiert oder der WEG-Verwalter sich pflichtwidrig weigert.

D Trainingsaufgaben

Welche Art von Konten müssen für die Eigentümergemeinschaften angelegt werden und wer ist Verfügungsberechtigter dieser Konten?

Aufgabe 1

Kann die Eigentümergemeinschaft eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss ändern? Bitte begründen Sie Ihre Antwort.

Aufgabe 2

Eine Eigentümergemeinschaft hat in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, dass bei der Veräußerung von Wohnungseigentum die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Anlässlich der Eigentümerversammlung fragen diverse Eigentümer nach, ob die sogenannte »Verwalterzustimmung« nicht abgeschafft werden soll. Welche Möglichkeiten hat die Eigentümergemeinschaft in einem solchen Fall?

Aufgabe 3

Sie sitzen in der Eigentümerversammlung und müssen die anstehende Verwalterwahl auszählen.

Aufgabe 4

Wohnungseigentümergemeinschaft mit 100 Wohnungseinheiten, – Stimmrecht richtet sich nach § 25 Abs. 2 WEG (Kopfprinzip), – Auf der Wohnungseigentümerversammlung sind 70 Wohnungseigentümer vertreten, – Kandidaten WEG-Verwalter A, WEG-Verwalter B und WEG-Verwalter C.

Abstimmungsergebnis: WEG-Verwalter A: 34 Stimmen, WEG-Verwalter B: 20 Stimmen, WEG-Verwalter C: 16 Stimmen

Welcher WEG-Verwalter wurde im vorliegenden Beispiel zum Verwalter bestellt?

Sie haben sich dazu entschlossen, die Bestellung bzw. den Verwaltervertrag mit der WEG Springorumallee 20 in Bochum nicht zu verlängern. Welche Tätigkeiten fallen bei der Abwicklung der beendeten Verwaltungstätigkeit an?

Aufgabe 5

E Lösungshinweise zu Teil B und Teil D

Lösungen zu den Lernsituationen in Teil B

LERNSITUATION 2

Grundlegende Informationen zur Verwaltung

Aufgabe 1

1.1

Bis heute fehlt es an einem gesetzlich verankerten Berufsbild für WEG-Verwalter (Berufszulassungsgesetz tritt am 1.8.2018 in Kraft). Es gibt weder einheitliche Kriterien der Ausbildung noch notwendige Qualifikationen und Kenntnisse als Mindestvoraussetzung zur Ausübung der Tätigkeit.

Folgende Kriterien zeichnen einen guten Verwalter aus:

- Fachwissen (Ausbildung, Weiterbildung)
- Vermögensschaden- und Vertrauensschadenversicherung
- Eigeninitiative und Ideenreichtum
- Mitgliedschaft in einem Berufsverband (wie z. B. den Landesverbänden des DDIV), denn Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft sind neben fundiertem Fachwissen, Professionalität in der Verwaltung und seriösem Geschäftsgebaren auch die Bereitschaft zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung.

1.2

Der Verwaltervertrag kommt zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch Angebot und Annahme zustande. Die Eigentümergemeinschaft beschließt durch Stimmenmehrheit in einer Eigentümerversammlung, ob das Angebot (Entwurf des Vertrages) des jeweiligen Verwalters angenommen werden soll, und bevollmächtigt den Verwaltungsbeirat oder einen oder mehrere Wohnungseigentümer, den Vertrag zu unterzeichnen.

Folgende elementare Bestandteile sollte der Vertrag enthalten:

- Regelung zur Bestellungszeit (Vertragslaufzeit sollte synchron mit dem Bestellungszeitraum sein)
- Höhe und Fälligkeit der Grundvergütung (Unterteilung in Wohnungen, Garagen, Stellplätze und Gewerbe)
- Höhe und Fälligkeit von Zusatzvergütungen (z. B. außerordentliche Eigentümerversammlung, Mahngebühren)
- Klare Regelungen zu den Aufgaben des Verwalters, soweit diese über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen
- Klare Regelungen zur Haftung des Verwalters

In Deutschland gibt es kein einheitliches Gebührensystem für die Verwaltung von Eigentumswohnungen. **1.3**

Im Bereich der WEG-Verwaltung berechnet sich die Grundvergütung nach Einheiten. Im vorliegenden Fall sollte eine Grundvergütung zwischen 18,00 € bis 21,00 € netto zzgl. gesetzlicher USt. pro Wohnung/Monat und 2,50 € netto zzgl. gesetzlicher USt. pro Garage/Monat angeboten werden.

Die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus §§ 24, 27, 28 WEG. **1.4**

§ 24 Abs. 1 WEG: Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.

§ 24 Abs. 5 WEG: Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

§ 24 Abs. 8 WEG: Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen.

§ 27 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. die 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;

C Fachliche Informationen und Grundlagen

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 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 Abs. 1 WEG: Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

§ 28 Abs. 3 WEG: Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen.

1.5

Checkliste Objektübernahme:

1. Liste aller Eigentümer und/oder Verzeichnis aller Mieter nach Wohnungsnummern oder Wohnungsanlage mit Angabe von Anschrift, Telefon, soweit bekannt Beruf, Anzahl der Personen
2. Wenn vorhanden: Grundbuchauszug sowie Verzeichnis aller eventuell nicht aus den Grundbucheintragungen zu ersehenden Rechte und Pflichten (z. B. Wegerechte, Gestattungen, Nachbarvereinbarungen) und Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
3. Alle Katasterunterlagen (z.B. Fortführungsnachweise, Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch, Flurkarten, amtliche Lagepläne)
4. Kompletter Bauschein einschließlich aller Anlagen, Pläne, Statik, Entwässerungszeichnungen etc.
5. Geprüfte Statik, soweit nicht dem Bauschein beigelegt
6. Baubeschreibung sowie Beschreibung der tatsächlichen Ausführung von Bauten, soweit letztere vorhanden
7. Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raums

8. Abnahmeprotokoll des Gemeinschaftseigentums und, soweit vorhanden, Hinweise und Daten für die Abnahme des Sondereigentums
9. Komplette Bestandspläne des Hauses sowie aller Installationen, technischer und sonstiger Anlagen, wie z. B. Elektroanlage, Sanitäranlage, Heizungsanlage, Feuerlöschanlage, Druckerhöhungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage, Notstromanlage, Gemeinschaftsantennenanlage, Müllanlage und Müllaufzug, Blitzschutzanlage mit letztem Prüfzeugnis, Öltankanlage mit letztem Prüf- und Überwachungszeugnis, Schließplan und Sicherungsschein der Schlüsselanlage, Übergabe aller Bedienungsanweisungen und Angabe von Namen und Anschrift des Einweisers
10. Brandversicherungsurkunde
11. Teilungserklärung mit allen Änderungen und Ergänzungen, Gemeinschaftsordnung mit allen Änderungen und Ergänzungen
12. Verzeichnis aller bestehenden Versicherungen und Übergabe aller Versicherungspolicen
13. Alle öffentlichen Bescheide (z. B. über Anleger- und Erschließungskosten und -leistungen, Grundsteuer bzw. Grundsteuerfreiheit, Einheitswert/-werte, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Steuern einschließlich Steuernummer bei Stadt und Finanzamt, Angabe aller Abnehmernummern, sonstige Gebührenbescheide, Angabe des Bezirksschornsteinfegermeisters, Ergebnis der letzten Brandschau)
14. Alle Vereinbarungen mit Stadtverwaltung und den Verund Entsorgungsbetrieben (z. B. Wasserwerk, Gaswerk, Post, Genehmigung der Antennenanlage, Stadtwerke für die Elektroversorgung einschließlich etwaiger Trafoplanlagen, örtliche Aufnahme und Berechnung des Bereitstellungspreises, Entwässerungsamt, unter anderem auch für etwaige Hebeanlagen, Öl-, Fett- und sonstige Abscheider sowie Schlammfänge, Müllabfuhr/Stadtreinigungsamt);
15. Alle Wartungsverträge einschließlich Namen, Anschrift und Telefonnummer des Betreuers
16. Betreuungsvertrag mit der Wärmemessfirma einschließlich Namen, Anschrift und Telefonnummer des Betreuers sowie alle Unterlagen und Listen über Heizflächen, Raumbezeichnungen etc.
17. Hausmeistervertrag einschließlich Mitgliedsschein der zuständigen (Verwaltungs-)Berufsgenossenschaft
18. Verzeichnis aller für Haus/Grundstück/Wohnungseigentumsanlage laufend mit Reparaturen und Arbeiten beauftragten Handwerker und Unternehmen
19. Verträge mit und/oder Abrechnungen dieser Handwerker und Unternehmen einschließlich einer Liste der Gewährleistungsfristen, etwa vorhandene Bürgschaften bzw. eine Auflistung etwa vorhandener Einbehalte
20. Beschlussbuch und/oder Sammlung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere solcher, die die Teilungserklärung tangiert haben
21. Abrechnungen des Vorverwalters (Gesamt- und Einzelabrechnungen) einschließlich aller erforderlichen sonstigen Angaben, wie Vermögensstatus, Forderungen und Verbindlichkeiten früherer Jahre)
22. Letzter genehmigter Wirtschaftsplan
23. Rechnungslegung des ausgeschiedenen Verwalters (Gesamtabrechnung ohne Einzelabrechnung)
24. Übergabe der Konten, Gelder und des Vermögens der Eigentümer

C Fachliche Informationen und Grundlagen

25. Übergabe des Gemeinschaftseigentums (auch einschließlich des beweglichen Eigentums, wie z. B. Hausmeistergerät und -werkzeug, Ersatzteilverrat etc.) und aller Schlüssel
26. Auflistung aller laufenden und noch nicht abgerechneten Vorgänge (z. B. Versicherungsschäden, Versicherungsleistungen) und Übergabe der betreffenden Unterlagen
27. Übergabe des gesamten Schriftwechsels betreffend die Liegenschaft, einschließlich einer Auflistung aller Kenntnisse, Tatsachen und Vorgänge, die für den neuen Verwalter und dessen ordnungsgemäße Arbeit erforderlich sind
28. Versicherung des Vorgängers in der Verwaltung, dass alle Unterlagen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind, übergeben sind, sodass der neue Verwalter auf alle Tatsachen, Vorgänge etc. für eine ordnungsgemäße Verwaltung hingewiesen ist und darauf, dass ein Rückbehalt von notwendigen Unterlagen nicht erfolgt ist

1.6

In der Regel verlangt der Verwalter von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht (z. B. für Behörden, Handwerker) ersichtlich ist (§ 27 Abs. 6 WEG). Durch Stimmenmehrheit werden ein oder mehrere Wohnungseigentümer zur Unterzeichnung dieser Vollmacht ermächtigt.

Die Vollmacht reicht allerdings gegenüber dem Grundbuchamt nicht aus, denn alle Rechtsgeschäfte, die mit dem Grundbuch zusammenhängen, müssen in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden. Hier schreibt das Wohnungseigentumsgesetz vor, dass die Niederschrift über den Bestellungsbeschluss in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden muss.

Aufgabe 2

2.1

Die wesentlichen Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers ergeben sich aus dem Gesetz:

Instandhaltung/Instandsetzung des Sondereigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum instand zu halten und instandzusetzen.

Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Jeder Wohnungseigentümer kann von seinem Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Zugang zum Sondereigentum

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den Zugang zu seinem Sondereigentum zu gewähren, soweit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind.

Mitgebrauch und Nutzung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der § 14, 15 WEG

Jeder Wohnungseigentümer darf das gemeinschaftliche Eigentum mitbenutzen.

Notgeschäftsführung

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, in Notfällen Maßnahmen zur Abwendung eines Schadens gemäß § 21 Abs. 2 WEG (z. B. Sturm, Wasserschaden) einzuleiten.

Einhaltung der Hausordnung (gilt auch für Besuch und bei vermieteten Einheiten)

Jeder Wohnungseigentümer muss sich an die beschlossene Hausordnung halten; dies gilt auch für den Mieter bzw. Besuch.

Beitragszahlungen der Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 WEG)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, entsprechende Beiträge zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu zahlen (Hausgeld gemäß beschlossenem Wirtschaftsplan/Abrechnungsspitze gemäß beschlossener Jahresabrechnung).

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben und prüft den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge und gibt auf der Eigentümerversammlung hierzu eine Stellungnahme ab. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

2.2

Der Verwalter versucht durch verschiedene Aktivitäten, auf sich aufmerksam zu machen:

2.3

Netzwerke aufbauen mit Verwalter-Kollegen, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Handwerkern, Mitgliedschaft in einem Berufsverband als Qualitätsmerkmal, Werbung in Fachzeitschriften, lokalen Wochenblättern, regionalen oder überregionalen Tageszeitungen, Werbung durch Flyer und auf Werbesäulen, Veranstaltung von Seminaren für Kunden/Verwaltungsbeiräte und andere interessierte Eigentümer.

Andere Felder der Immobilienwirtschaft besetzen und auf dieser Basis neue Anfragen und Aufträge generieren:

- Sondereigentumsverwaltung
- Mietverwaltung
- Maklertätigkeit

C Fachliche Informationen und Grundlagen

Gestaltet sich die Marktsituation oder Unternehmenspolitik des Verwalters so gut, dass er nicht in den Konkurrenzkampf mit Mitbewerbern eintreten muss, kann er von einer **Mund-zu-Mund-Propaganda** profitieren.

Aufgabe 3

Zunächst müssen Sie Herrn Müller darauf hinweisen, dass die Mieter der vier Wohnungen nach der Umwandlung in Wohnungseigentum ein sogenanntes Vorkaufsrecht haben, d. h., der beabsichtigte Verkauf dieser Wohnungen ist den Mietern nach der Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen mitzuteilen.

Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein gesetzliches Vorkaufsrecht zu verbinden. Der Mieter kann sein Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von zwei Monaten (Frist s. § 469 Abs. 2 BGB) seit Empfang dieser Mitteilung ausüben. Es kommt dann ein Kaufvertrag zwischen ihm und dem Veräußerer zu denselben Bedingungen, wie sie im Kaufvertrag mit Dritten enthalten waren, zustande. Er muss dem Verkäufer gegenüber schriftlich erklären, dass er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Bei Tod des Mieters geht das Vorkaufsrecht auf die nach seinem Tod Berechtigten über (§ 563 Abs. 1 oder 2 BGB), die in den bestehenden Mietvertrag eintreten könnten. Dies sind Ehe-, Lebenspartner, im Haushalt gemeinsam lebende Kinder, Familienangehörige und übrige Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Sollten die Mieter das Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nehmen, besteht für diese Mieter eine Kündigungssperre, d. h., in § 577a BGB wird bestimmt, dass bei einer Umwandlung der Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages und anschließendem Verkauf eine Eigenbedarfskündigung für drei Jahre ausgeschlossen wird. Diese Regelung gilt in allen Bundesländern. Diese sind ermächtigt, im Wege einer Rechtsverordnung für einzelne Gemeinden längere Kündigungssperrfristen von bis zu zehn Jahren zu bestimmen.

Die dreijährige Kündigungssperrfrist beginnt mit dem Termin der Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer ins Grundbuch. Nach Ablauf der Sperrfrist kann der private Eigentümer einer umgewandelten Wohnung bei einer Kündigung Eigenbedarf anmelden. Das Mietverhältnis endet zum Termin der gesetzlichen Kündigungsfrist (je nach Mietdauer bis zu neun Monate).

Lösungen zu den Trainingsaufgaben in Teil D

Die Kontenführung, Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und somit auch die Anlage der benötigten Konten gehört gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 5 und 6 und § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG zu den Aufgaben und Befugnissen des WEG-Verwalters. Der WEG-Verwalter legt für jede Wohnungseigentümergeinschaft ein offenes Fremdgeldkonto an, d. h., Kontoinhaber ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband.

Aufgabe 1

Eine Änderung oder Aufhebung einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung per Mehrheitsbeschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig, d. h., Vereinbarungen können nur durch eine neue Vereinbarung geändert werden. Zur Begründung oder Aufhebung einer Vereinbarung ist die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer (Allstimmigkeit) notwendig.

Aufgabe 2

Seit dem 01.07.2007 kann das Zustimmungserfordernis durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden. Hierfür muss dem Grundbuch die Niederschrift mit dem Beschluss der Löschung in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden.

Aufgabe 3

Ergebnis: Keiner der Kandidaten ist gewählt, da nicht die relative Mehrheit gilt, sondern einer der Kandidaten muss mehr als die Hälfte aller Stimmen auf sich vereinigen.

Aufgabe 4

In unserem Beispiel: $70/2 = 35 \text{ Stimmen}$ = somit hat keiner der Bewerber die absolute Mehrheit erreicht.

Zu einer ordnungsgemäßen Beendigung der Verwaltungstätigkeit mit dem neuen Verwalter gehört:

Aufgabe 5

- Herausgabe der gemeinschaftlichen Unterlagen und Vermögensgegenstände der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 667 BGB)
- Lieferung von notwendigen Daten (Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Eigentümerliste, aktuelle Wirtschaftspläne, Handwerker- u. Versorgerliste mit Kundennummern etc.) an den Nachfolger zur Einrichtung des Objektes
- Herausgabe der gemeinschaftlichen Gelder
- Rechnungslegungspflicht
- Ggf. Erstellung der Jahresabrechnung

F Anhang

1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Dorstener Straße 143	7
Abb. 2: Sondernutzungsplan	16
Abb. 3: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (1)	20
Abb. 4: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (2)	21
Abb. 5: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (3)	22
Abb. 6: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (4)	23
Abb. 7: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (5)	24
Abb. 8: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (6)	25
Abb. 9: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (7)	26
Abb. 10: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (8)	27
Abb. 11: Beispiel für die Inhalte einer Teilungserklärung (9)	34
Abb. 12: Auszug Teilungserklärung – Grundriss: Souterrain/Keller	35
Abb. 13: Auszug Aufteilungsplan (Bestandteil Teilungserklärung)	35
Abb. 14: Schnitt und Ansichten (Bestandteil Teilungserklärung)	36
Abb. 15: Lageplan (Bestandteil Teilungserklärung)	36
Abb. 16: Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan	37
Abb. 17: Wohnungsgrundbuch	38
Abb. 18: Verschiedene Arten von Grundbüchern	39
Abb. 19: Möglicher Ablauf des Erwerbs einer umgewandelten ETW durch Dritte nach Umwandlung eines Miethauses in ein Objekt mit Eigentumswohnung	40
Abb. 20: Organe der WEG-Verwaltung	42

2 Literaturverzeichnis

Aßelborn, Andrea; Casser, Michael: Haftungsfallen für den WEG-Verwalter, 2008.

Bärmann, WEG, 13. Aufl.

Jennißen, WEG, 4. Aufl.

Riecke/Schmid, WEG, 4 Aufl.

Elzer, Oliver; Fritsch, Rüdiger; Meier, Thomas: Wohnungseigentumsrecht – WEG. 2010.

Jennißen, Georg: Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl.

Müller, Horst (Hrsg.): Praktische Fragen des Wohnungseigentumsrecht, 2015.

3 Stichwortverzeichnis

A

Abberufung 26, 29, 44, 55, 56, 57, 62
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 21, 31, 32, 37, 60
 Abrechnung 13, 48, 55, 61, 62, 66, 69
 Absolute Mehrheit 45, 71
 AGB-Inhaltskontrolle 47
 Akquise 58
 Allgemeine Verwaltungsvorschrift
 32
 Allstimmigkeit 29, 71
 Änderung der Gemeinschaftsord-
 nung 29, 30
 Aufgaben 5, 6, 11, 12, 13, 19, 26, 45, 53,
 54, 55, 59, 60, 62, 64, 65, 69, 71
 Aufteilungsplan 16, 21, 31, 32, 33, 34,
 35, 37, 38, 60
 Außerordentliche Abberufung 56

B

Baubehörde 21, 31, 32
 Begründung 5, 8, 15, 16, 21, 29, 31, 37,
 46, 71
 Beschluss-Sammlung 55, 56, 60, 65
 Bestellung 5, 26, 43, 44, 45, 46, 48, 61,
 62, 63, 69
 BetrSichV 13
 BGB 13, 28, 39, 40, 44, 47, 50, 51, 55, 56,
 57, 70, 71

D

Dauerhafte Markierungen 32, 33
 Dienstvertrag 13, 47

E

EichG 14
 Eigenbedarfskündigung 39, 70
 Eigentumswohnung 13, 40
 EnEV 14
 Entlastung 48, 50
 Entstehung der Wohnungseigentü-
 mergemeinschaft 41
 EStG 14, 48
 Eventualversammlung 59

F

Führung eines Haushaltes 32

G

Gemeinschaftliches Eigentum 15, 16,
 17, 19, 22, 42, 43, 49, 53, 65, 69
 Gemeinschaftseigentum 5, 8, 15, 16,
 17, 22, 28, 68
 Gemeinschaftsordnung 5, 10, 20, 26,
 28, 29, 30, 44, 46, 55, 60, 61, 62, 63,
 67, 71
 Gericht 46, 57
 Gerichtskosten 51, 52
 Gesetzliche Kündigungsfristen 40
 Grundbuch 11, 16, 21, 22, 23, 26, 27,
 28, 29, 30, 34, 37, 38, 40, 41, 61, 68,
 70, 71

H

Haftung 5, 19, 42, 48, 50, 64
 HeizkostenV 13
 HGB 14

I

Instandhaltungsrückstellung 19, 24,
 25

K

Kontoführung 19
 Kosten 15, 16, 18, 24, 25, 26, 42, 43, 49,
 51, 59, 61
 Kündigung 40, 55, 56, 57, 70
 Kündigungssperrfristen 39, 70

L

Lasten 16, 18, 24, 42, 43, 53, 65
 LBO 13

M

Miteigentumsanteil 9, 15, 18, 21, 24,
 28, 37, 38
 Mund-zu-Mund-Propaganda 58, 70

N

Nachbarschaftsgesetze 14
 Notarielle Beurkundung 31

O

Offenes Fremdgeldkonto 19, 71
 Öffentlich beglaubigte Form 14, 30,
 61, 68, 71

Öffentliche Beglaubigung 31
 Öffnungsklauseln 30
 Organe der WEG-Verwaltung 42
 Organschaftliche Stellung 44

P

Pflichten der Wohnungseigentümer 42

Q

Qualifikationen 11, 43, 64

R

Rechte der Wohnungseigentümer 42
 Relative Mehrheit 45, 71

S

Sondereigentum 8, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 28, 29, 31, 32, 37, 38, 42, 43, 59, 68
 Sondernutzungsrechte 15, 16, 23
 Stimmenmehrheit 25, 26, 30, 44, 49, 54, 64, 66, 68, 69
 Stimmrechte 18

T

Teileigentum 8, 13, 15, 27, 31, 32, 37, 48
 Teilrechtsfähigkeit 19
 Teilungserklärung 5, 10, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 58, 59, 60, 61, 67, 71
 Teilungserklärung im engeren Sinne 20, 28
 Trennungstheorie 44, 45, 55
 TrinkwV 14

U

Übergabe von Objekten 59
 Übernahme 10, 59, 60
 Umwandlung 40
 Umwandlungsobjekte 39

V

Veräußerungsbeschränkung 29, 38, 61
 Vereinbarungen 10, 26, 28, 29, 30, 55, 67, 71
 Verjährungsfrist 50
 Verkehrssicherung 19
 Vermögensschadenshaftpflichtversicherung 48, 52

Versammlung 25, 51, 55, 65
 Versicherungen 24, 52, 67
 Verteilung 18, 48, 49, 59
 Vertragslaufzeit 48, 64
 Vertrauensschadenversicherung 52, 64
 Verwalternachweis 61
 Verwaltervergütung 47, 56
 Verwaltervertrag 11, 13, 45, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 60, 63, 64
 Verwaltungsbeirat 5, 12, 16, 17, 26, 30, 42, 47, 62, 64, 69
 Vorkaufsrecht 39, 40, 70

W

WEG-Novelle 19, 43, 53
 WEG-Verwalter 13, 14, 15, 16, 17, 19, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 71
 Werdender Wohnungseigentümer 41
 Werdende Wohnungseigentümergeinschaft 41
 Wirtschaftsplan 25, 51, 55, 59, 62, 66, 67, 69
 Wohnungseigentum 5, 9, 11, 13, 15, 16, 21, 23, 25, 31, 32, 37, 42, 43, 46, 48, 63, 70
 Wohnungseigentümergeinschaft 5, 6, 17, 19, 23, 26, 28, 30, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 71
 Wohnungseigentumsgesetz 5, 8, 10, 13, 17, 21, 25, 29, 43, 46, 50, 68
 WoVermRG 14

Z

ZPO 15
 Zusatzhonoraren 49
 Zusatzleistungen 48, 49
 ZVG 14
 Zwingende Vorschriften 28