

die Voraussetzungen über Bestellung und Abberufung und der Mindestkatalog von Pflichten und Rechten des Verwalters (§§ 26 Abs. 1, 27 Abs. 3 WEG).

2. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Da Wohnungseigentum volles Eigentum ist, hat der Wohnungseigentümer zunächst einmal die üblichen Rechte eines Grundstückseigentümers hinsichtlich seines Wohnungseigentums. Er kann es insbesondere veräußern, wobei allerdings häufig die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist, die dieser jedoch nur aus wichtigem Grund versagen darf (§ 12). Sodann tritt zum Recht auf alleinigen Verbrauch des Sondereigentums (§ 13 Abs. 1 WEG) das Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 13 Abs. 2 WEG). Daneben besteht aus dem immer gegebenen Gemeinschaftsverhältnis das Recht zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, das allen Eigentümern gemeinschaftlich zusteht, soweit nicht das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmen (§21 Abs. 1 WEG).

Den Eigentümerrechten entsprechen umgekehrt (§ 14 WEG) Pflichten zur Rücksichtnahme auf die anderen Wohnungseigentümer und zur Duldung zulässiger, gebrauchsbewingter Störungen des eigenen Sondereigentums sowie die Pflichten zur Instandhaltung und gemeinschaftlichen Lastentragung (§16 Abs. 2 WEG). Für die Instandhaltung wird eine angemessene Rückstellung gebildet (§21 Abs. 5 Nr. 4 WEG), die durch entsprechende Beiträge der Wohnungseigentümer gespeist wird. Probleme eigener Art können sich bei der Aufteilung von Anlagen zu Wohnungseigentum ergeben, die schon etliche Jahre bestehen, und bei denen daher damit zu rechnen ist, daß an Teilen des Gemeinschaftseigentums über kurz oder lang Erhaltungs- oder Renovierungsarbeiten vorzunehmen sind. Hier kann es sich durchaus empfehlen, den Kaufpreis der einzelnen Eigentumswohnung um einen gewissen Prozentsatz höher als den - zweckmäßigerweise über einen Sachverständigen zu ermittelnden - objektiven Wert der einzelnen Wohnungen anzusetzen, um die Instandhaltungsrückstellung von vornherein zu dotieren. Natürlich ist diese Zuweisung dann im Kaufvertrag entsprechend zu vereinbaren. Die weiteren Lasten ergeben sich - je nach Art der Wohnlage - aus der Nutzung und Bewirtschaftung. Hier sind beispielsweise zu nennen: die Kosten der Wasser-, Abwasser- und Warmwasserversorgung, der Zentralheizung, des Betriebs von Aufzügen, öffentliche Abgaben insbesondere für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Versicherungskosten, Schornsteinfegerkosten, Kosten für Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege etc.

Bei der Umlegung dieser Aufwendungen stellt sich natürlich die Frage nach dem Verteilerschlüssel. Das Gesetz sieht hierfür die Miteigentumsquote vor (§ 16 Abs. 2 WEG). Aber vielfach wird in der Praxis hiervon abgewichen. Allgemein gültige Regelungen, welcher Schlüssel am zweckmäßigsten ist, lassen sich nicht aufstellen. Es kommt immer auf den Einzelfall an.¹⁷

3. Die Eigentümerversammlung

Das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 WEG). Nach der abdingbaren Vorschrift des § 24 Abs. 1 WEG findet sie mindestens einmal jährlich auf Einladung des Verwalters statt. Der Aufgaben- und Beschlußkatalog der Versammlung bestimmt sich primär nach der von den Wohnungseigentümern aufgestellten Gemeinschaftsordnung, in zweiter Linie nach dem WEG. Das Gesetz sieht Beschlüsse der Versammlung insbesondere für folgende Vorgänge vor: Gebrauchsregelung des Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 WEG), Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§21 Abs. 3 WEG), wozu nach §21 Abs. 5 WEG insb. die Aufstellung einer Hausordnung, Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, Versicherungsregelungen, Bildung einer Instandhaltungsrückstellung und die Aufstellung eines Wirtschaftsplans gehören. Ferner fallen in den Kompetenzbereich der Versammlung die Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG), auch die Bestellung eines Verwaltungsbeirates (§ 29 WEG), und das Verlangen der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung durch den Verwalter (§ 28 Abs. 4 WEG).

Regelmäßig fassen die Wohnungseigentümer ihre Beschlüsse in Versammlungen. Nach § 23 Abs. 3 WEG ist jedoch auch eine Schriftliche Beschlußfassung möglich. Diese erfordert dann aber

Einstimmigkeit, und zwar nicht nur hinsichtlich der Form der Abstimmung - also zum Beispiel Einverständnis zum schriftlichen Umlaufverfahren -, sondern auch hinsichtlich des materiellen Inhalts.¹⁸ Für die in den Versammlungen gefaßten Beschlüsse gilt hingegen das Mehrheitsprinzip. Das wirft die Frage nach dem Stimmrecht auf. Zunächst ist auch hier wieder die Gemeinschaftsordnung maßgebend; denn die gesetzliche Vorschrift des §25 WEG ist in allen Punkten abdingbar.¹⁹ Das WEG selbst etabliert ein Stimmrecht nach Köpfen. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme (§ 25 Abs. 1 Satz 1 WEG). Unmaßgeblich ist danach die Höhe des Miteigentumsanteils; auch führt das Eigentum an mehreren Wohnungen nicht zu einer Stimmenhäufung. In den Gemeinschaftsordnungen wird das Stimmrecht oftmals nach einem dieser beiden Kriterien bemessen.

In die Teilungserklärung aufzunehmende Stimmrechtsbegrenzungen können u. U. dann zweckmäßig sein, wenn der Eigentümer einer schon bestehenden größeren Anlage dieselbe in Eigentumswohnungen aufteilen und veräußern will. In der Regel wird im voraus nicht feststehen, ob sämtliche Wohnungen - in erster Linie an die bisherigen Mieter - verkauft werden können. Diejenigen Wohnungen, die nicht veräußert werden, bleiben zwangsläufig im Eigentum des Ausgebers. Um hier nicht zu einer Majorisierung des Stimmrechts des Ausgebers gegenüber den einzelnen Erwerbern zu kommen, kann es sich eventuell empfehlen, das Stimmrecht des Ausgebers für den Fall zu begrenzen, daß er selbst einen bestimmten Mindestanteil von Wohnungen behält.

Vom Stimmrecht zu unterscheiden ist die Beschlußfähigkeit. Hier geht das Gesetz in § 25 Abs. 3 von einem Mindestquorum der Miteigentumsanteile aus. Auch dies kann durch die Gemeinschaftsordnung anders geregelt werden.

4. Der Verwalter

Ein Verwalter muß nicht bestellt werden (§ 26 Abs. 3 WEG), und bei sehr einfachen Verhältnissen unterbleibt dies gelegentlich; aber das Gesetz verbietet zwingend eine Gemeinschaftsordnung, die den Ausschluß einer Verwalterbestellung ein für allemal vorsieht (§ 20 Abs. 2 WEG).

Bei größeren Anlagen kommt man ohne einen Verwalter nicht aus. Er muß nicht, kann aber selbst Wohnungseigentümer sein. Juristische Personen, auch Personenhandelsgesellschaften, kommen ebenso in Betracht wie natürliche Personen, aber für jede Eigentümergeinschaft gibt es immer nur eine Verwalterperson. Bei umfangreichen Anlagen werden zweckmäßigerweise versierte Fachleute zum Verwalter bestellt, nicht selten gewerbliche Unternehmen mit einem entsprechend großen Erfahrungsschatz.

Der Verwalter wird durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung auf höchstens 5 Jahre bestellt (§ 26 Abs. 1 WEG). Wird die Wohnanlage durch einen Bauträger errichtet, bestimmt dieser häufig schon in der Teilungserklärung den ersten Verwalter. Das von der Bestellung zu unterscheidende dienstvertragliche Anstellungsverhältnis zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter wird durch einen Verwaltervertrag geregelt. Der Vertrag regelt insbesondere die Höhe der Vergütung, Kündigungsmöglichkeiten, Rechte und Pflichten beider Seiten, soweit sie über den unabdingbaren (§ 27 Abs. 3 WEG) Katalog des § 27 Abs. 1, 2 WEG hinausgehen.

Der Verwalter ist für die tatsächliche Durchführung der Verwaltung zuständig, wozu auch die gewissenhafte Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder gehört. Andererseits ist er berechtigt, Aufwandsbeiträge anzufordern, Kapitaldienste zu leisten und überhaupt alle Zahlungen von Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Zusammenhängen. Zur rechtsgeschäftlichen Vertretung ist er nach dem Gesetz - anders, wenn die Gemeinschaftsordnung ihm größere Befugnisse zuweist - nur im passiven Sinne befugt. Eine Aktivlegitimation zur Abgabe von rechtsgeschäftlichen Erklärungen der Wohnungseigentümer räumt ihm das Gesetz

¹⁷ Ganz grob gesagt, kommen folgende Verteilerschlüssel häufig in Betracht: Heizkosten: nach Verbrauch entsprechend der HeizkostenV vom 20.1.1989 (BGBl. I S. 115); Instandhaltungskosten und Betriebskosten: nach der Miteigentumsquote oder nach m²-Wohnfläche; Verwaltungsgebühren: anteilig pro Wohnung.

¹⁸ Vgl. Röll, a.a.O., Anm. 4 ff. zu § 23 WEG.

¹⁹ Vgl. Weitnauer, a.a.O., Anm. 1 zu § 25.