

3 Umfang der Verwaltung (generell)

Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bedeutet ganz allgemein die **Werterhaltung** und – in eingeschränktem Umfang – auch die Wertverbesserung, sowie die Unterhaltung dieses einmal bauseits erstellten Eigentumsbestands und damit des gesamten Wohnungseigentums (Sicherung des Status quo) im Interesse aller Miteigentümer, also insbesondere die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Störungs- und Schadensabwehr von innen und außen, Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen und die treuhänderische Abwicklung des gesamten auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Zahlungsverkehrs. Verwaltungsmaßnahmen stellen keine Verfügungshandlungen über das Wohnungseigentum dar und verändern es auch weder wirtschaftlich noch rechtlich. Im Gesetz selbst wird der Begriff “Verwaltung” nicht definiert, sondern nur beispielhaft umschrieben. Das Wesen der Verwaltung ergibt sich insbesondere aus den bereits erwähnten **§ 21 WEG**, **§ 27 WEG** und **§ 28 WEG** und den dort beispielhaft aufgezählten Aufgaben, Verpflichtungen und Berechtigungen. Wohnungseigentumsverwaltung ist damit die Wahrnehmung eigener oder fremder Geschäfte bezüglich des Gemeinschaftseigentums einer Eigentumswohnanlage im Interesse aller Eigentümer, im weitesten Sinne auch “Geschäftsführung” hinsichtlich der gemeinschaftlichen Belange einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nur einen **einzigsten Verwalter** als Handlungs- und Vertretungsorgan bestellen; dies gilt auch für sog. Mehrhausgemeinschaften und Anlagen, die block- oder bauabschnittsweise zeitlich sukzessiv erstellt werden. In einer einheitlichen Gemeinschaft auf dem (rechnerisch geteilten) WEG-Grundstück kann es also keine unterschiedlichen Block-, Haus- oder Eigentümergruppen-“Verwalter” geben. In rechtlich separaten Nachbargemeinschaften besteht wieder alleinige Entscheidungskompetenz der dortigen Eigentümer über eigene Verwalterbestellung, selbst bei sich u.U. in Teilbereichen überschneidenden tatsächlichen Versorgungs- bzw. Verwaltungsgegebenheiten (z.B. im Bereich der Heizungsversorgung, der Hausmeisterbetreuung, gemeinsamer Tiefgaragenbenutzung über Dienstbarkeitsabsprachen usw.).