

## 2 Der Verwaltungsgegenstand (Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftsvermögen)

Von der Gesamtheit der Miteigentümer und in der Regel auch von einem mehrheitlich beauftragten Verwalter verwaltet wird ausschließlich das (sachenrechtliche, dingliche) **Gemeinschaftseigentum**. Dies sind das Grundstück, die gemeinschaftlichen Bauteile des Gebäudes (bzw. der Gebäude in einer sog. Mehrhausanlage) einschließlich der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen. Zu betreuen ist aber auch das sonstige **gemeinschaftliche Vermögen** (Verwaltungsvermögen), wie Wohngeld- und Rücklagekontenbestände, Mieteingangskonten aufgrund vermieteter Gemeinschaftsflächen bzw. -räume, eventuelle Sonderumlagekonten, Sparbücher, gemeinschaftliche Ansprüche, Früchte, Zubehör des Gemeinschaftseigentums, Gerätschaften, Werkzeug und nicht zuletzt die Verwaltungsunterlagen (Pläne, Verträge, Policen, Schließscheine, Protokolle und Beschlussbücher, Kontenblätter, Journale, Rechnungen, Belege, Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne usw.). Die Verwaltungsunterlagen gehören also eigentumsrechtlich ebenfalls der Gemeinschaft, treuhänderisch verwaltet/verwahrt durch den bestellten Verwalter. Auch die anfänglichen Baumängelgewährleistungsansprüche bzgl. des Gemeinschaftseigentums – zumindest auf Minderung und Schadensersatz – einschließlich erfolgreich erwirkter bzw. erstrittener Geldbeträge unterliegen nach verfestigter BGH-Rechtsprechung gemeinschaftlicher Verwaltung. Gleiches dürfte bei weitester Auslegung für den Gebrauch und Gebrauchsregelungen hinsichtlich bestimmter Flächen, Räume und Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums gelten (strittig).

In **§ 21 Abs. 5 WEG** wird beispielhaft und nicht abschließend (“insbesondere”) aufgeführt, was nach der Intention des WEG zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört. Da dieser **§ 21 Abs. 5 WEG** zum Teil mit **§ 27 WEG** korrespondiert, in dem die gesetzlich zwingenden Aufgaben und Befugnisse eines bestellten Verwalters beschrieben werden, soll der Aufgabenkatalog im einzelnen bei den Verwalterpflichten behandelt werden.