

1 Verwaltungszuständigkeiten/Organe der Verwaltung

In der Verwaltung und Nutzung seines **Sondereigentums** unterliegt der einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich keinen Beschränkungen. Ausnahmen von diesem in **§ 13 WEG** bestätigten Grundsatz können sich aus der Verbindung des Sondereigentums mit dem Gemeinschaftseigentum, dem engen nachbarschaftlichen Verhältnis mit anderen Miteigentümern und den sich daraus ergebenden Rücksichtspflichten, der Zweckbestimmung der Gesamtanlage, besonderen gemeinschaftlichen Vereinbarungen und Beschlüssen, dem Gesetz und den allgemeinen Grundsätzen von Treu und Glauben sowie Anstand und guter Sitten ergeben (vgl. **§ 14 WEG, § 15 WEG, § 10 Abs. 2 WEG** und **§ 134 BGB, § 138 BGB, § 242 BGB**). In die Rechtstellung des Alleineigentümers, d.h. in dessen Sondereigentum (und erworbene dingliche Nutzungsrechte) darf die Gemeinschaft nicht eingreifen.

Das (sachenrechtliche) **Gemeinschaftseigentum** (vgl. **§ 1 Abs. 5 WEG** und **§ 5 Abs. 2 WEG**), das von jedem Miteigentümer anteilig miterworben und mitbenutzt wird, muss allerdings regelmäßig organisiert, fachkundig und einheitlich in und von der gesamten Eigentümergemeinschaft verwaltet werden. Gleiches gilt für das Gemeinschaftliche Verwaltungs- bzw. Sondervermögen. Für diese **Verwaltung im weitesten Sinne** zuständig sind:

- zunächst alle **Miteigentümer** selbst (vgl. **§ 20 Abs. 1 WEG** und **§§ 21ff. WEG**),
- dann der üblicherweise bestellte **Verwalter** (vgl. **§§ 26ff. WEG**), dessen Bestellung nicht ausgeschlossen werden kann (**§ 20 Abs. 2 WEG**),
- und u.U. ein bestellter **Verwaltungsbeirat** (vgl. **§ 20 Abs. 1 WEG** und **§ 29 WEG**).

Hauptorgan, d.h. bildlich gesprochen "Kopf" einer Verwaltung ist stets die Gemeinschaft, handelnd in der Eigentümerversammlung, "Hand" der bestellte Verwalter. Man kann auch von **Weisungsorgan** (Eigentümerversammlung), **Ausführungsorgan** (Verwalter) und **Hilfsorgan** (Verwaltungsbeirat) sprechen. Grundsätzlich verwalten sich also alle Miteigentümer selbst nach Gesetz, Vereinbarungen (**§ 10 Abs. 1, 2 WEG**) oder über entsprechende Versammlungs-Beschlüsse (**§ 21 Abs. 1, 3 WEG**).

Nur in **Ausnahmefällen** ist der **einzelne Wohnungseigentümer** berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer (Notgeschäftsführungs-)Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind (vgl. **§ 21 Abs. 1, 2 WEG**, in Modifizierung zu **§ 744 Abs. 2 BGB**). U.U. besteht sogar eine Handlungspflicht eines jeden Miteigentümers aus dem Gesichtspunkt des nachbarschaftlichen Treueverhältnisses, wenn das Gemeinschaftseigentum vor einem drohenden Schaden oder vor Schadensweiterungen bewahrt werden soll. M.E. dürfte **§ 21 Abs. 2 WEG** sogar analog Anwendung finden, wenn einem Sondereigentum durch das Gemeinschaftseigentum Schaden droht. Der in einem solchen Fall berechtigt oder gar pflichtgemäß handelnde Miteigentümer besitzt dann entsprechende Kostenerstattungsansprüche gegen das Gemeinschaftsvermögen bzw. alle, gesamtschuldnerisch haftenden Miteigentümer, die auch (jedoch wohl alsbald) zur

Aufrechnung gegen laufende Wohngeldzahlungsverpflichtungen gestellt werden könnten.

Nach Meinung des **AG München vom 05.07.1994, Az.: UR II 6/92 WEG 2** sei i.Ü. **§ 21 Abs. 2 WEG** eine Spezialregelung gegenüber den allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen einer (berechtigten) **Geschäftsführung ohne Auftrag** (GoA, vgl. **§§ 683f. BGB**) und auch Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung (**§§ 812ff. BGB, § 818 Abs. 2 BGB**); die Erstbeschwerdeinstanz konnte diese Frage einer Anspruchskonkurrenz offen lassen (LG München I v. 15.09.1995, Az.: 1 T 15894/94). In letzter Instanz entschied allerdings das BayObLG, dass **§ 21 Abs. 2 WEG** mögliche Ansprüche aus GoA oder ungerechtfertigter Bereicherung **nicht ausschlieÙe**, vgl. **BayObLG v. 12.10.1995, Az.: 2 Z BR 66/95** unter Hinweis auf BayObLGZ 86, 322/326.

Im Regelfall ist jedoch ein bestellter **Verwalter handlungs verpflichtet**, und zwar kraft zwingender gesetzlicher Verpflichtungen und Aufgabenzuweisungen (vgl. insbesondere **§ 27 WEG**) oder kraft genereller Ermächtigungen in Gemeinschaftsordnung oder Verwaltervertrag bzw. erteilter Einzelermächtigung gemäß konkreter Eigentümerbeschlussfassung.

Die **Miteigentümergeinschaft** ist bekanntlich keine juristische Person, also kein eigener handlungsfähiger Rechtskörper mit eigenen Vertretungsorganen, sondern ein **Personenzusammenschluss eigener Art** (typus sui generis). Damit bleibt grundsätzlich die Individualität eines jeden Wohnungseigentümers trotz gemeinsamer Mitverwaltungsrechte und -pflichten erhalten. Jeder Wohnungseigentümer besitzt jedoch gem. **§ 21 Abs. 4 WEG** das Recht, eine interessengerechte, ordnungsgemäÙe Verwaltung zu verlangen. Dieser Anspruch richtet sich gegen einen bestellten Verwalter, aber auch gegen andere, ablehnende Miteigentümer und kann notfalls gerichtlich erzwungen werden (**§ 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG**). Aufgrund der Verwaltungsnotwendigkeit des Gemeinschaftseigentums und der nur anteiligen Berechtigung eines jeden Miteigentümers hinsichtlich dieses Eigentumsbestandteils bietet sich – nach dem Willen des Gesetzes nicht ausschließbar – die förmliche Bestellung und Beauftragung eines eigenen **Verwalters** insbesondere in größeren Wohnanlagen an. Jeder Miteigentümer besitzt hier ebenfalls entsprechende, gerichtlich durchsetzbare Anspruchs- und **Antragsberechtigungen**. Eine Verwalterbestellung darf nach gesetzlichem Wortlaut nicht durch Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) und auch nicht durch Beschluss ausgeschlossen werden (vgl. **§ 20 Abs. 2 WEG**); diese negative Formulierung im Gesetz bedeutet allerdings nur mittelbar die gemeinsame Pflicht, einen Verwalter zu bestimmen. Stellt kein Miteigentümer im Untätigkeitsfall einen entsprechenden gerichtlichen Antrag, kann auch – wohl nur in kurzfristigen Ausnahmefällen und gegen die Intention des Gesetzes – ein verwaltungsloser Zustand entstehen. Selbst kleinere Wohngemeinschaften vereinbaren in der Regel jedoch von Anfang an eine ordnungsgemäÙe, organisierte Verwaltung, u.U. auch nur durch mündliche Absprachen oder auch nur stillschweigend (oft Eigentümer-Selbstverwaltung im jährlichen Wechsel). In größeren Eigentumswohnanlagen bestimmt üblicherweise der Bauträger-Verkäufer bei Teilung nach **§ 8 WEG** über Vereinbarung nach **§ 10 Abs. 2 WEG** den Erstverwalter. Mit einer ausnahmslosen, unorganisierten und oft laienhaften Selbstverwaltung sind Eigentümer gerade in größeren Anlagen regelmäßig überfordert. Die Bestellung eines fachkundigen, **professionell** arbeitenden **Verwalters** als eigene Organ-Institution (nicht im Sinne eines gesetzlichen Vertretungsorgans) ist deshalb **dringend erforderlich** und müsste ohne

Frage den Interessen aller Eigentümer an optimaler Betreuung einer Anlage (kaufmännisch, technisch, organisatorisch) und der Werterhaltung des eigenen Immobilieneigentums entsprechen (vgl. **Verwalterstellung und Vertretungsmacht**). Insbesondere zu Verwalter-Unterstützungszwecken sollte jede etwas größere Gemeinschaft auch einen **Verwaltungsbeirat** bestellen (nach Vorgaben in der Gemeinschaftsordnung bzw. nach **§ 29 WEG**). Einem solchen **Fakultativ-Organ** sind einige bedeutsame Aufgaben und Berechtigungen im Gesetz zugewiesen (vgl. **§ 29 Abs. 2 und 3 WEG, § 24 Abs. 3, 6 WEG**). Der gewählte Beirat sollte auch stets das koordinierende Bindeglied zwischen den Eigentümern und einem bestellten Verwalter sein, aktiv am Verwaltungsgeschehen mitarbeiten und um "Frieden" und evtl. Konfliktbereinigung in der Gemeinschaft bemüht sein.