



**Professionelle Verwaltung auch für kleine Wohnungseigentümergeinschaften?
Hat sich durch die WEG -- Reform 2007 daran etwas geändert?**

von Karin Lampl, Dipl. Kauffrau (FH), Hausverwaltung Karin Lampl & Partner

I. Vorbemerkung:

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt den Wohnungseigentümern, die bei der Teilungserklärung die Bestellung eines Verwalters nicht ausschließen dürfen, § 20 WEG. Es steht den Wohnungseigentümern frei, durch einen Mehrheitsbeschluss einen Verwalter zu bestellen und diesen auch abzuberufen. Die Einsetzung eines professionellen Verwalters kostet Geld, es muss ein nach kaufmännischen Gesichtspunkten ausgehandeltes Verwalterhonorar bezahlt werden.

II. WEG-Verwaltung trotzdem durch einen Profi ?

1) Bei kleinen Gemeinschaften stellt sich oft die Frage, ob die Bestellung eines Berufsverwalters notwendig ist. Typische Beispiele hierfür sind Doppelhausgemeinschaften, denen wegen nicht erlaubter Realteilung der Grundstücke nur der Weg über das Wohnungseigentum geblieben ist. Hierzu gehören auch Bauherren -- oder Erbengemeinschaften aus einem Familienverbund, die auf einem zu Lebzeiten verschenkten oder geerbten Grundstück bauen oder ein bisher im Alleineigentum der Eltern stehendes Objekt in Wohnungseigentum umwandeln, um so die Erbteile auch rechtlich durch Sondereigentum aufzuteilen und damit die Erbengemeinschaft zu beenden.

Gerade solche aus dem Familienverbund herausgewachsenen Gemeinschaften, die meist zwischen 2 und 6 Sondereigentümer aufweisen, verzichten häufig auf die Einsetzung eines Verwalters von außen und verteilen die Aufgaben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Dies geschieht häufig horizontal auf mehrere oder alle Schultern der jeweiligen Gemeinschaft verteilt. Der eine ist für die Verkehrssicherungspflicht (Streuen und Räumen im Winter), der andere für die Grünanlagen (Hecke schneiden und Rasenmähen), ein Dritter für die kaufmännische Verwaltung und der Vierte schließlich für die Technik, also Mängel und Gewährleistung, zuständig. Andere Gemeinschaften sehen eine vertikale Verwaltung vor, indem sie die Aufgaben eines Verwalters in einen bestimmten Turnus untereinander durchwechseln.

2) Die Aufgaben, die ein Verwalter zu erfüllen hat, sind bei einer kleinen Wohnanlage kaum anders als bei einer großen mit 100 oder 200 Wohnungseigentümern. In allen Fällen muss ein Verwalter folgende Fähigkeiten haben:

- Er muss sich im Bauhandwerk auskennen, um Fragen der Instandhaltung und einer etwaigen Gewährleistung richtig beurteilen und die notwendigen Maßnahmen einleiten zu können.
- Er muss über gute kaufmännische Kenntnisse verfügen, um die gemeinschaftlichen Gelder ordnungsgemäß zu verwalten und gem. den gefassten Beschlüssen zu verwenden, aber auch, um einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung erstellen zu können.
- Er muss psychologische Fähigkeiten haben, um Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern schon im Keim zu ersticken und mit Nachbarn und Behörden verhandeln zu können.
- Er muss auch juristisch soweit versiert sein, dass er keine unnötigen Prozesse führt oder er kennt wann es geboten ist, sich gerichtlich oder außergerichtlich juristischen Beistands zu bedienen. Der Glücksfall, dass einer der Gemeinschaftler über all diese Qualitäten verfügt und sich auch noch bereit erklärt, die Verwaltung zu übernehmen, tritt sehr selten ein.

3) Meist "dümpeln" kleine Wohnungseigentümergeinschaften, die meinen, auf ein Verwalter verzichten zu können, solange man sich innerhalb des Familienverbundes veträgt. Schwierigkeiten gibt es aber spätestens dann, wenn bei einem der Miteigentümer ein Erbfall eintritt oder die Übertragung der Eigentumswohnung zu Lebzeiten auf die Kinder erfolgt. Mit dem Rechtsnachfolger treten neue Personen, z. B. ein Schwiegersohn, in die Gemeinschaft ein. Dieser hinterfragt plötzlich kritisch die aus seiner Sicht ungerechten Verteilung der Betriebskosten oder die Vereinbarung nicht erlaubter Tierhaltung. Viel brisanter wird die Situation aber dann, wenn ein Eigentümer an einen "fremden", also einen nicht mehr zur Familie Gehörenden verkaufen will. Durch den Wechsel einzelner Miteigentümer treten in der Regel nicht sofort Probleme auf. Oft zeigt sich der neue Miteigentümer erst nach zwei oder drei Jahren "aufmüpfig", weil er sich bis dahin über die gemeinschaftsinternen Dinge noch nicht informiert hatte und erst durch irgendeinen äußeren Anlass, z. B. durch eine von der vorherigen völlig abweichende Verwalterabrechnung, benachteiligt fühlt. Er drängt dann auf eine ordnungsgemäß einberufene Versammlung mit einer Tagesordnung, die es bisher möglicherweise noch nie gegeben hat.

Nun stellt sich heraus, welche kaufmännischen, technischen und rechtlichen Fehler der Gemeinschaft in den letzten Jahren unterlaufen sind, und welcher mühsame und kostenintensive Weg notwendig ist, um die Situation wieder rechtlich und auch menschlich ins Lot zu bringen. Oft schließen sich Gerichtsverfahren an, rechtliche und technische Gutachten müssen eingeholt werden; die Gemeinschaft muss teuer dafür bezahlen, da sie geglaubt hat, sich selbst verwalten zu können. Jede - auch noch so kleine - Eigentümergeinschaft muss daher von Anfang an prüfen, ob nicht eine professionelle Verwaltung für sie der richtige Weg ist, um den genannten Problemen vorzubeugen, die der Fachmann erkennt, der Gemeinschaft mitteilt und geeignete Vorschläge unterbreitet, über die dann alle Eigentümer abstimmen und entscheiden können.

III. Durch das neue WEG ist ein Fachverwalter unverzichtbar

Die Notwendigkeit, sich eines Fachmanns zu bedienen, ist noch größer geworden. Dazu einige Beispiele:

1. Rechte der Wohnungseigentümer untereinander:

Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann jeder Eigentümer eine Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung verlangen, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung insgesamt unbillig erscheint.

Hier ist es besonders wichtig, dass ein unabhängiger und mit den einzelnen Eigentümern nur beruflich verbundener Fachmann im Vorfeld und zur Vermeidung eines Rechtsstreits unter den Eigentümern derartige Wünsche prüft und - sachlich begründet - unterstützt oder auch abrät.

2. Nutzen, Lasten und Kosten der Gemeinschaft:

a) Die Gemeinschaft kann nach dem neuen WEG mehrheitlich beschließen, dass die Verteilung der Betriebskosten nicht entsprechend der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen erfolgen soll, § 16 Abs. 3 WEG. Ebenso können die Wohnungseigentümer Kosten der Instandhaltung oder bauliche Veränderungen anders als dies den Miteigentumsanteilen entspricht, unter den Eigentümern verteilen, wenn dies den Möglichkeiten des tatsächlichen Gebrauchs der einzelnen Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

b) Modernisierungsmaßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keine Wohnungseigentümer gegenüber den anderen beeinträchtigen, müssen nicht mehr einstimmig erfolgen. Es genügt auch eine qualifizierte Mehrheit von 3/4 aller Stimmberechtigten, wenn gleichzeitig mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten sind.

3. Einer der wichtigsten Neuerungen ist die zwingend vorgeschriebene Beschlussammlung, § 24 Abs. 7 und 8 WEG.

Das WEG fordert - auch zur Sicherheit der Rechtsnachfolger der jeweiligen Eigentümer - nunmehr die Dokumentation in Form einer Sammlung, die sämtliche Beschlüsse und die Urteilsformeln aller gerichtlichen Entscheidungen zu enthalten hat. Gerichtliche Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Diese Arbeiten sind unverzüglich zu erledigen, jeden Eigentümer oder einem von ihm ermächtigten Dritten ist Einsicht in die Beschlussammlung zu geben. Wie bedeutend diese Neuerung ist, zeigt auch, dass die nicht ordnungsgemäß geführte Beschlussammlung nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG ausdrücklich als wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters genannt ist. Es ist kaum denkbar, dass in einer WEG, in der die Verwaltung turnusgemäß unter den einzelnen Eigentümern wechselt, auf Dauer eine ordnungsgemäße Beschlussammlung geführt kann.

4. Verfahren bei Gericht:

Durch die Überführung des Wohnungseigentums von der freiwilligen in die ordentliche Gerichtsbarkeit gelten die strengen Maßregeln des Zivilprozesses jetzt auch für die Wohnungseigentümer. Im Gegensatz zu früher genügt es nicht mehr, wenn ein Wohnungseigentümer Antrag auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Gemeinschaft beim Wohnungseigentum stellt. Er muss ein Antrag, der nunmehr in Form einer Klage beim Amtsgericht einzureichen ist, nicht nur innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erheben, sondern auch innerhalb eines weiteren Monats begründen. Ebenso sind die beklagten Wohnungseigentümer gehalten, entsprechend richterlichem Hinweis und Aufforderung sich ihrerseits auf die Klage einzulassen, entsprechende Anträge zu stellen und diese ebenfalls mit einer Begründung zu versehen. Bei der Frage, ob eine Klage eingereicht werden soll oder wie man sich gegen eine Klage zu wehren hat, bedarf es also fachkundiger Hilfe durch den Verwalter.

IV. Fazit:

Kleine Eigentümergemeinschaften tun gut daran, sorgfältig zu prüfen, ob sie sich bei der Verwaltung ihres Eigentums eines Profis bedienen wollen. Die Kosten einer professionellen Hausverwaltung sind vergleichbar der Prämie einer Versicherung eine überschaubare finanzielle Belastung. Neutralität und Sachkunde des Verwalters tragen vor allem dazu bei, dass den Eigentümern die Alltagssorgen durch einen Fachmann abgenommen werden.

Der oben stehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.