

Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 9

Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (7/96), Versicherungswesen (9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (10/96), Objektbetreuung vor Ort (2/3/97), Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97), der technischen Bewirtschaftung (9/97), der Modernisierung von Immobilien (11/97) und dem Controlling (2/98) beschreibt dieser Artikel die WEG-Verwaltung und deren Besonderheiten in Abgrenzung zur Hausverwaltung.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Neben dem Wohnungseigentum gibt es noch das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (z. B. Gewerbe).

Die Besonderheit beim Wohnungseigentum liegt vor allem darin, daß bei einer Wohnungseigentumsanlage nicht nur eine Person Eigentümer für die gesamte Anlage, sondern üblicherweise je Wohneinheit eine andere Person – also mehrere Eigentümer bei der Eigentumsanlage eingetragen sind.

Um die Interessen aller Eigentümer zu berücksichtigen und das Zusammenspiel der Wohnungseigentümer zu regeln, hat der Gesetzgeber ein eigenes Gesetz – das Wohnungseigentumsgesetz – geschaffen. Diese gesetzlichen Regelungen sind entsprechend zu beachten.

Anhand der Gliederung des Wohnungseigentumsgesetzes werden im folgenden die Besonderheiten des Wohnungseigentums dargestellt:

1. Gründung von WEG
2. Gemeinschaft der Eigentümer
3. Verwaltung

1. Die Gründung von WEG

Wohnungseigentum läßt sich zum einen durch Vertrag (§ 3) oder durch Teilung des Eigentümers (§ 8) begründen.

Voraussetzung für die Gründung von Wohnungseigentum ist die baurechtliche Abgeschlossenheit. Weitere Voraussetzung ist der Teilungsplan, aus dem bauzeichnerisch mit Nummerierung und Größenangaben hervorgehen muß, welche Teile des Gebäudes zum Sondereigentum bzw. zum Gemeinschaftseigentum gehören. Dabei dürfen die Teile des Gebäudes, die zu dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie gemeinschaftliche Anlagen nicht Gegenstand des Sondereigentums sein. Diese Klarstellung der Eigentumsverhältnisse ist von wesentlicher Bedeutung, vor allem für die Instandhaltungsverpflichtung. Für jedes Wohnungseigentum wird ein eigenes Grundbuch angelegt von Amts wegen.

2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben ist der Wohnungseigentümer berechtigt, nach Belieben sein Sondereigentum zu nutzen. Den Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum regeln die Eigentümer in der Gemeinschaftsordnung, soweit dies nicht bereits durch das Gesetz vorgegeben ist. Die Gemeinschaftsordnung ist quasi eine Erfassung der Wohnungseigentümer. Verpflichtet sind die Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung ihres Sondereigentums bzw. sie haben Einwirkungen zu dulden, soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Gebrauch betreffen. Ferner sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, entsprechend ihres Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum die Kosten und Lasten zu tragen. Dieser Beitrag ist durch das monatliche Hausgeld zu leisten, im wesentlichen für die Begleichung der laufenden Bewirtschaftungskosten, der Verwaltungskosten und der Bildung der gesetzlichen Instandhaltungsrücklage. In Abhängigkeit von der technischen Ausstattung der Eigentumsanlage beträgt das monatliche Hausgeld ca. 3,50 DM/m² – 5,50 DM/m².

3. Die Verwaltung

Das Wohnungseigentumsgesetz kennt 3 Organe zur ordnungsge-

mäßen Verwaltung von Wohnungseigentum.

- a) Die Eigentümerversammlung
- b) Den Verwaltungsbeirat
- c) Den Verwalter

zu a)

Die Wohnungseigentümerversammlung ist das beschlußfassende Organ. In der jährlich stattfindenden Versammlung werden erforderliche Beschlüsse über die Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung der Eigentumsanlage gefaßt. Gleichzeitig werden der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung des Verwalters geprüft und bestätigt. Ferner obliegt es der Eigentümerversammlung, einen Verwalter zu bestellen.

Beschlüsse werden durch Stimmenmehrheit gefaßt, wobei jeder Wohnungseigentümer nach dem Gesetz nur eine Stimme hat. Die Regelungen über das Stimmrecht können abweichend entweder in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung festgelegt sein.

Zu b)

Ein Verwaltungsbeirat, bestehend aus 3 Eigentümern, kann zur Unterstützung des Verwalters bestellt werden. Ferner übernimmt der Beirat die Prüfung von Jahresabschlüssen, Wirtschaftsplänen und bei Bedarf von Kostenvorschlägen. Die Bestellung eines Beirates erfolgt üblicherweise nur für größere Eigentumswohnanlagen.

Zu c)

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt zwingend die Bestellung eines Verwalters für Wohnungseigentum vor. Verwalter kann auch ein Wohnungseigentümer sein. Aufgabe des Verwalters ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zusätzlich kann der Verwalter auch das Sondereigentum verwalten, dies bedarf jedoch eines gesonderten Vertrages.

Der Verwalter ist das ausführende Organ. Ihm obliegt die Durchsetzung der Beschlüsse, die ordnungsgemäße Instandhaltung, die treuhänderische Verwaltung der

Gelder, die ordentliche Bewirtschaftung der Eigentumsanlage, die Aufstellung der jährlichen Wirtschaftspläne sowie die Rechenschaftspflicht über die abgelaufenen Jahre. In der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter üblicherweise den Vorsitz. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG können nicht eingeschränkt werden durch die Eigentümer.

4. Das Spannungsfeld innerhalb der Gemeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht aus mehreren Personen, so daß es nicht verwundert, wenn diese unterschiedliche Auffassungen über die Bewirtschaftung und Verwaltung der Anlage haben. Dies gilt vor allem dann, wenn in der Gemeinschaft sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger vertreten sind. Eigennutzer sind in der Regel mehr interessiert an der ordentlichen Pflege und dem Erhalt der Anlage als Kapitalanleger, die vorrangig die Mieteinnahmen interessieren.

Resümee

Der Verwalter hat die Interessen aller Wohnungseigentümer zu vertreten und zu berücksichtigen. Damit ist der Verwalter gleichzeitig auch der Moderator der Eigentümergemeinschaft. Dazu bedarf es einerseits eines entsprechenden Fachwissens und andererseits auch eines ausgeprägten menschlichen Einfühlungsvermögens.

Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch und diesen Anforderungen gerecht zu werden. ■

Rainer Hummelsheim
DOMUS Hausverwaltung GmbH
Kaufmann und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Diplom-Kaufmann
IHK-Dozent

Davidstraße 2
04109 Leipzig



DOMUS
HAUSVERWALTUNG GMBH

Telefon: 0341 - 2 16 90 -0

Telefax: 0341 - 2 16 90 -99

e-mail: domus-immobilien @ t-online.de

internet: <http://www.domus-immobilien.de>

WIESBADEN ■ LEIPZIG ■ DRESDEN ■ BERLIN