

Rechte und Pflichten der Hausverwaltung

Die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentums (WEG)-Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, das Bestandteil des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 15. März 1951, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juli 2007, ist. Darüber hinaus sind für ihn die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung), der Verwaltervertrag und Beschlüsse der Gemeinschaft maßgeblich. Weiter muss er sicherstellen, dass alle baurechtlichen Auflagen erfüllt werden oder die Trinkwasser- und Energieeinsparverordnung etc.

Der Verwalter hat sich immer wie ein ordentlicher Kaufmann zu verhalten und so, dass der Wohneigentümergeinschaft (WEG) kein Schaden entsteht. Er ist ihr alleiniger Vertreter. Als solcher ist er verpflichtet, das Vermögen der WEG getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Die Rücklagen sollten ausschließlich risikolos und zinsbringend angelegt werden. Eine Absicherung der WEG durch den Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist ratsam.

In der WEG unterscheidet man zwischen Gemeinschaftseigentum (zum Gebrauch aller), dem Sondereigentum (Wohnung), dem Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten und Sondernutzungsrechten (ein oder mehrere Eigentümer nutzen Stellplatz, Dachterrasse, Schwimmbad).

Mindestens einmal jährlich ist eine Eigentümerversammlung abzuhalten, in der die Eigentümer Beschlüsse über die Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fassen. Die Versammlung sollte im ersten Halbjahr eines Jahres stattfinden. Darüber hinaus muss eine Versammlung aus wichtigen Anlässen und auf Wunsch von



Ralf Michels ist Autor der Serie. Er ist Präsidiumsmitglied des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter.

25 Prozent der Mitglieder der WEG durchgeführt werden.

Auf der Versammlung gibt es bestimmte Beschlusskompetenzen, zum Beispiel sind die Jahresabrechnungen, der Wirtschaftsplan, die Wahl des Verwalters mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Modernisierungsmaßnahmen benötigen eine doppelt qualifizierte Mehrheit (75 Prozent der Miteigentümer und 50 Prozent der Miteigentumsanteile, § 22 WEG).

Änderungen der Teilungserklärung bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer. Alle Beschlüsse hat der Verwalter zeitig umzusetzen. Jeder Miteigentümer hat das Recht, Beschlüsse gerichtlich innerhalb eines Monats vor dem Amtsgericht anzufechten, wenn sie nicht ordnungsgemäß gefasst wurden. Der Eigentümer eines Hauses kann die Aufgaben, die die Verwaltung seines Objekts betreffen, an den Verwalter übergeben. Seine Aufgaben werden in der Vollmacht festgehalten. Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der Mietsache verpflichtet, ansonsten hat der Mieter ein Kürzungsrecht. Die Nebenkostenabrechnung ist innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungs-Zeitraumes zu übergeben, ansonsten ist eine Nachzahlung verwirkt.