



Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG

In der Beratung wird immer häufiger festgestellt, dass Eigentümer einer Eigentumswohnung falsche Vorstellungen von den Pflichten und Aufgaben des Verwalters haben.

Diese Pflichten und Aufgaben können sich zum einen aus der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung ergeben sowie aus dem mit dem Verwalter vereinbarten Verwaltervertrag oder sonstigen Vereinbarungen oder den von der Gemeinschaft gefassten Beschlüssen.

Vorrangig ergeben sich jedoch die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters aus dem Wohnungseigentumsgesetz.

Hier ist Grundlage § 27 Wohnungseigentumsgesetz.

Nachdem der BGH im Beschluss vom 02.06.2005 (Az.: V ZB 32/05) die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt hat und dies sich durch Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.07.2007 auch entsprechend gesetzlich niedergeschlagen hat, hat der Verwalter eine sogenannte „Zwitterstellung“.

Das Gesetz unterscheidet nunmehr zwischen der Funktion des Verwalters als Vertretungsorgan der Gemeinschaft einerseits und als Vertretungsorgan der Wohnungseigentümer andererseits, denn der Verwalter ist sowohl Vertreter der Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück als auch Vertreter der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. § 27 Abs. 1 WEG regelt dabei die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters als Geschäftsführungsorgan im Innenverhältnis.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück werden durch § 27 Abs. 2 WEG konkretisiert und die entsprechenden Aufgaben und Befugnisse des Verwalters als Vertreter der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft in § 27 Abs. 3 WEG, wobei sich dabei durchaus Überschneidungen ergeben.

Hier soll nun im einzelnen kurz dargelegt werden, welche Pflichten sich nach § 27 WEG für den Verwalter ergeben. In Absatz 1 dieser Vorschrift sind – wie bereits erwähnt – die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters als Geschäftsführungsorgan im Innenverhältnis geregelt.

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG sind vom Verwalter die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.

Diese Berechtigung und Verpflichtung gilt sogar für den Fall, dass Beschlüsse fehlerhaft zustande gekommen sind. Allerdings hat der Verwalter in solchen Fällen auf die möglichen Fehler eines Beschlusses hinzuweisen, insbesondere auch darauf, dass die Möglichkeit besteht, gegen solche fehlerhaften Beschlüsse Anfechtungsklage bei Gericht zu erheben.

Ein Verwalter, der Beschlüsse, die die Wohnungseigentümergeinschaft gefasst hat, nicht erfüllt, verstößt gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung mit der Folge, dass sich daraus nicht nur Schadenersatzansprüche gegen ihn persönlich ergeben können. Die Beschlüsse sind nämlich ohne zeitliche Verzögerung innerhalb angemessener Frist auszuführen, spätestens wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, nach Ablauf der Anfechtungsfrist. Diese beträgt einen Monat, gerechnet vom Tag der Eigentümerversammlung an.

Gerät der Verwalter mit der Durchführung des Beschlusses in Verzug und entsteht dadurch den Eigentümern ein Schaden, kann er zum Regress herangezogen werden.

Führt der Verwalter dagegen die Beschlüsse gar nicht aus bzw. setzt sich darüber hinweg, kann sogar ein wichtiger Grund zu seiner sofortigen Abberufung vorliegen.

Hat der Verwalter einen Beschluss ausgeführt, der sodann nachträglich aufgrund der Anfechtung vom Gericht für ungültig erklärt wird, können jedoch Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter nicht aus der Begründung heraus geltend gemacht werden, er habe den „ungültigen“ Beschluss vollzogen. Sollten sich in diesem Fall Regressansprüche ergeben, weil aufgrund der Ungültigkeit des Beschlusses etwaige Maßnahmen rückgängig zu machen sind, richten sich diese ausschließlich gegen die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft bzw. gegen die Wohnungseigentümer, die durch ihren Beschluss die Maßnahme veranlasst haben, nicht aber gegen den Verwalter.

Weitere Aufgabe des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist es, für die Durchführung der Hausordnung Sorge zu tragen. Zwar ergibt sich daraus nicht eine direkte Überwachungspflicht, sondern lediglich eine Organisationspflicht. Dies bedeutet, dass sich die Aufgabe des Verwalters darauf reduziert, die Wohnungseigentümer über die Beschlüsse zur Hausordnung zu informieren.

Allerdings hat er bei Nichteinhaltung der Hausordnung und etwaigen Verstößen gegen diese weitergehende rechtliche Schritte einzuleiten, die geeignet sind, solche Störungen abzustellen. Gegebenenfalls muss er sogar Maßnahmen ergreifen, um etwaige Verstöße gegen die Hausordnung und die sich daraus ergebende Beeinträchtigung zu unterbinden.

Eine der wichtigsten Pflichten des Verwalters ergibt sich aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Danach hat er die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Betont wird, dass ausschließlich der Wohnungseigentümergeinschaft die Entscheidungskompetenz über Art, Umfang, Finanzierung sowie Zeitpunkt der Durchführung solcher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen obliegt. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass sich die Verpflichtung des Verwalters nach dieser Vorschrift darauf erstreckt, zunächst einmal Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum festzustellen. Sodann hat er technische Lösungsvorschläge zu unterbreiten und Kostenvoranschläge einzuholen. Er hat die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen notwendigen Beschlüsse vorzubereiten und herbeizuführen.

Sobald die Wohnungseigentümergeinschaft einen entsprechenden Beschluss gefasst hat, hat er als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft die Aufträge zur Durchführung der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme zu vergeben.

Verletzt der Verwalter die o.g. Pflichten, haftet er und kann in Regress genommen werden.

Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Verwalter ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Instandsetzungsmaßnahmen in Auftrag gibt, es sei denn, die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG liegen vor.

Nach dieser Vorschrift kann der Verwalter in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen auch ohne Beschlussfassung treffen.

Klassischer Fall ist hier der Rohrbruch oder der Ausfall der Treppenhausbeleuchtung. Da den Verwalter nämlich die Verkehrssicherungspflicht obliegt hat er dafür Sorge zu tragen, dass ein gefahrloser Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums bestehen bleibt. Daraus resultiert für ihn die Verpflichtung, bei drohenden Gefahrenquellen auch ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer diese zu beseitigen.

§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG befasst sich damit, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, die Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt. Ergänzend ist hier auf § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG hinzuweisen, wonach der Verwalter hierbei als gesetzlicher Vertreter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

Zahlt ein Miteigentümer die zu leistenden Hausgeldbeiträge nicht, kann der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG allerdings nur bei entsprechender Ermächtigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtliche Schritte einleiten.

§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG befasst sich mit der Verpflichtung und Berechtigung des Verwalters, alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

Darunter ist die Abwicklung des Rechnungs- und Zahlungsverkehrs mit Dritten zu verstehen, also z.B. der Ausgleich von Handwerkerrechnungen. Diese Vorschrift umfasst aber auch das wichtige Themengebiet, dass der Verwalter etwaige Lieferungen Dritter an die Wohnungseigentümergeinschaft zu prüfen und abzunehmen hat, denn hierunter fallen auch das Recht und die Pflicht, Fristen zu setzen und Mängelrügen geltend zu machen.

Aus § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG ergibt sich die unabdingbare Verpflichtung des Verwalters, die eingenommenen Gelder zu verwalten. Dies sind die Hausgelder, die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung einschl. der Zinsen aus den Geldanlagen der Gemeinschaft sowie die Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung gemeinschaftlichen Eigentums.

Ferner hat der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG die Verpflichtung, die Eigentümer unverzüglich über alle Rechtsstreitigkeiten nach § 43 WEG zu informieren. Damit soll den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, als sogenannte Nebenintervenienten sich am Rechtsstreit als Beigeladene zu beteiligen.

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG ist der Verwalter zur Abgabe der Grundeigentümergeinschaftserklärung berechtigt bzw. verpflichtet. Er hat die Zustimmungserklärungen zu den Maßnahmen zu erteilen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses erforderlich sind.

Wie bereits oben erwähnt, befassen sich § 27 Abs. 2 und § 27 Abs. 3 WEG mit den Befugnissen des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück sowie als Vertreter der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.

Daher finden sich in § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG sowie in § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG zunächst Regelungen zur Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen. Danach ist der Verwalter mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer berechtigt, Willenserklärungen als auch Zustellungen entgegenzunehmen.

Sowohl § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG als auch § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG befassen sich sodann mit der Fristwahrung und der Abwendung von Rechtsnachteilen sowie Prozessführung. Der Verwalter ist danach nicht nur berechtigt sondern sogar verpflichtet, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteten Rechtsstreit zu führen. Dies bedarf aufgrund dieser Gesetzeslage daher nicht einer gesonderten Ermächtigung des Verwalters durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ermächtigt den Verwalter sogar dazu, Klage zur Fristwahrung zu erheben oder andere Rechtsmittel und Rechtsbehelfe einzuleiten. Dies betrifft auch ein Beweissicherungsverfahren.

Allerdings gilt diese durch das Gesetz vorgesehene Ermächtigung des Verwalters, ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer diese in Rechtsstreitigkeiten zu vertreten nur für die Verfahren, die gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Beklagte geführt werden, also für sogenannte Passivprozesse.

In Fällen eines Aktivprozesses, in dem die Wohnungseigentümer also als Kläger auftreten, um etwaige Ansprüche ihrerseits gerichtlich aber auch außergerichtlich geltend zu machen, bedarf es gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG der ausdrücklichen Ermächtigung des Verwalters entweder durch Vereinbarung bereits in der Teilungserklärung, durch mehrheitliche Beschlussfassung oder durch grundsätzliche Ermächtigung im mehrheitlich beschlossenen Verwaltervertrag. Ohne eine solche Ermächtigung ist nach dieser Vorschrift der Verwalter nicht berechtigt, aktiv Prozesse zu führen, es sei denn, dringende Maßnahmen zur Abwehr von Rechtsnachteilen sind geboten.

Sowohl § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG als auch § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG enthalten Sonderregelungen für Rechtsanwaltsgebühren, wonach der Verwalter durchaus berechtigt ist, höhere Anwaltsgebührenvereinbarungen zu treffen.

Wie bereits oben erwähnt, ermächtigt § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG dazu, aufgrund einer entsprechenden Beschlussfassung Instandhaltungen und Instandsetzungen durchzuführen. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG ermächtigt nun den Verwalter, den Auftrag an einen entsprechenden Handwerker als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft zu vergeben. Hierzu bedarf es nicht einer weiteren vorherigen Beschlussfassung.

§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG ermächtigt sodann den Verwalter als Vertreter mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft die in § 27 Abs. 1 Nr. 3 bis Nr. 5 und 8 WEG vorgesehenen Maßnahmen auszuführen, d.h. in dringenden Fällen die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen auszuführen, die Lasten- und Kostenbeiträge sowie die Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern und in Empfang zu nehmen sowie alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen als auch die Grundeigentümergeinschaft bezüglich der Duldung bzw. Herstellung von Fernsprechteilnehmereinrichtungen, Rundfunkempfangsanlagen und Energieversorgungsanschlüssen abzugeben.

Wie bereits erwähnt ist der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG verpflichtet, eingenommene Gelder zu verwalten. Durch § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG wird er deswegen zur Kontoführung ermächtigt. Das heißt, er kann Konten nicht nur eröffnen sondern auch auflösen. Das Konto wird als offenes Fremdkonto auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft eingerichtet und nicht als Treuhandkonto lautend auf den Namen des Verwalters. Damit wird gewährleistet, dass Gläubiger der Gemeinschaft einen pfändbaren Anspruch durchsetzen können.

Zum Abschluss soll auf § 27 Abs. 4 WEG hingewiesen werden, wonach die dem Verwalter gemäß § 21 Abs. 1 bis 3 WEG eingeräumten Befugnisse nicht durch Vereinbarung eingeschränkt und auch nicht ausgeschlossen werden können. Die Regelungen sind unabdingbar und können dem Verwalter nicht entzogen werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dem Verwalter durch Verwaltervertrag, Beschlussfassung oder Vereinbarung zusätzliche weitere Pflichten aufzubürden oder ihn zu weiteren Maßnahmen zu ermächtigen.

U. Beisheim