

# **Die Anforderungen an den WEG-Verwalter aus der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes**

## **1. Erstverwalterbestellung**

Die Bestellung des Erstverwalters wurde entsprechend § 26 Abs. 1 nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens drei Jahre begrenzt.

## **2. Rechte und Pflichten des Verwalters**

Durch die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hat sich die Stellung des Verwalters geändert hinsichtlich der Doppelfunktion

- Vertreter der Wohnungseigentümer als Teilhaber der nicht rechtsfähigen Bruchteilsgemeinschaft
- Organ des teilrechtsfähigen Verbandes der Wohnungseigentümer

In § 27 Abs. 1 wurden die Rechte und Pflichten im Innenverhältnis geregelt.

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist.

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 ist der Verwalter zur Vertretung der Wohnungseigentümer in Passivverfahren berechtigt. Er ist weiterhin berechtigt, Vergütungsvereinbarungen mit einem Rechtsanwalt zu treffen.

## **3. Neue Aufgaben des Verwalters**

Der Verwalter ist nunmehr verpflichtet, eine Beschluss-Sammlung zu führen und den Wohnungseigentümern sowie den von ihnen Berechtigten die Einsicht zu gewähren. Auf Wunsch sind Kopien und Ausdrücke zu fertigen.

Der Verwalter fungiert als Zustellungsvertreter im gerichtlichen Verfahren.

Alle Wohnungseigentümer sind über anhängige Rechtsstreitigkeiten zu unterrichten.

## **4. Anforderungen bei der Beschlussfassung**

Künftig muss der Verwalter im Rahmen der Beschlussfassung zwischen solchen Maßnahmen unterscheiden, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können und solche, wo eine qualifizierte Mehrheit in doppelter Hinsicht erforderlich ist.

- Veränderung des geltenden, vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels
- abweichende Verteilung der Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Verteilung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen
- Abweichende Stimmenverhältnisse bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und der Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik.

Die Verkündung von Beschlüssen hat konstitutive Wirkung für die Aufnahme in die Beschlussammlung.

### **5. Kostenlast im gerichtlichen Verfahren**

Nach § 49 Abs. 2 können dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreites ist.

Wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten werden künftig unter der Verfahrensordnung der ZPO geführt.