Hätten Sie`s gewusst?
Die 10 größten Irrtümer des WEG

1. **Westmünsterländer Eigentümerseminar**

A.S. Hausverwaltung

Ahaus, 16. Januar 2016

martin metzger

Kernaufgabe Beirat?

Welche Grundsatzaufgabe weist der Gesetzgeber dem Verwaltungsbeirat zu?

a) Kontrolle der Verwaltung
b) Kontrolle des Hausmeisters
c) Unterstützung der Verwaltung

Kernaufgabe Beirat

- § 24 Abs. 2 WEG
  - „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.“

a) …

b) …

c) Unterstützung der Verwaltung

Abrechnungserstellung?

Bis wann muss die Abrechnung spätestens dem Eigentümer zugegangen sein?

a) Innerhalb 3 Monate nach Ende Abrechnungsjahr

b) Bis 31.05. nach Ende Abrechnungsj.

c) Ein fester Zeit-punkt besteht nicht

Abrechnungserstellung

- OLG Zweibrücken vom 11.05.2007
  - „i.d.R. innerhalb 6 Monate nach Ende Abrechnungszeitraum – Fristen sind nicht starr (Berücksichtigung Schwierigkeitsgrad und Umfang).“

a) …

b) …

c) Ein fester Zeitpunkt besteht nicht

Versand Protokoll?

Muss die Verwaltung das Protokoll der Eigentümerversammlung an alle Eigentümer verschicken?

a) Nein!
b) Nur an die Eigentümer, die nicht da waren!
c) Ja!

Versand Protokoll?

- § 24 Abs. 6 S. 3 WEG
  - „Jeder Wohnungs-eigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.“

a) Nein

b) …

c) …

Unterschriften Protokoll?

Wie viele Unterschriften mindestens verlangt das WEG zwingend für das Protokoll der Eigentümer-versammlung?

a) Mindestens die Verwaltung, also 1!
b) 2!
c) 3!

Unterschriften Protokoll?

- § 24 Abs. 6 S. 2 WEG
  - „Vorsitzender"
  - „1 Wohnungs-eigentümer"
  - „(**falls bestellt!**) VBR-Vorsitzender o. Stellvertreter"

a) …

b) 2!

c) …

Weisungsrechte?

Muss die Verwaltung Anweisungen des Verwaltungs-beirates oder von Wohnungseigen-tümern befolgen?

a) Ja!
b) Nur, wenn der VBR das einstimmig fordert!
c) Nein!

Weisungsrechte?

- § 23 Abs. 1 WEG
  - „Angelegenheiten … werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.“

a) …

b) …

c) Nein!

Wirksamer Beschluss?

Welche Mehrheit muss bei einer baulichen Veränderung mindestens erreicht werden, um einen positiven Beschluss verkünden zu können?

a) (unangefochtener) Mehrheitsbeschluss!

b) Einstimmig!

c) Allstimmig!

Wirksamer Beschluss?

- § 22 Abs. 1 WEG
  - „Bauliche Veränderungen … können **beschlossen** … werden …“

a) (unangefochtener) Mehrheitsbeschluss!

b) …

c) …

Geschäftsordnungsanträge?

Muss die Versammlungsleitung einem Einzelantrag auf eine geheime Abstimmung zu einem TOP zwingend folgen?

a) Nein!

b) Nur, wenn der Antrag rechtzeitig vorher schriftlich eingegangen ist!

c) Ja!

Geschäftsordnungsanträge?

- § 21 Abs. 3 WEG
  - „.. können die Wohnungseigentümer eine … ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.“

a) Nein

b) …

c) …

Instandhaltung?

Muss die Verwaltung erforderliche Instandhaltungs-maßnahmen auch ohne Beschluss durchführen?

a) Ja!

b) Nur, wenn der Verwaltungsbeirat zustimmt!

c) Nein!

Instandhaltung?

- § 21 Abs. 3 WEG
  - „.. können die Wohnungseigentümer eine … ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.“

a) …

b) …

c) Nein!

Auskünfte?

In welcher Frist muss die Verwaltung Anfragen einzelner Eigentümern zu gemeinschaftlichen Angelegenheiten beantworten?

a) Innerhalb 1 Woche!

b) Innerhalb 1 Monats!

c) Gar nicht!

Auskünfte?

- BGH, 11.02.2011
  - „Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft (hier zur JA) steht allen … gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu.

a) …

b) …

c) Gar nicht!

Hausordnung?

Wann darf die Verwaltung einen Rechtsanwalt beauftragen, wenn ein Bewohner regelmäßig gegen die Hausordnung verstößt?

a) Nach 3 Abmahnungen!
b) Wenn ein Beschluss dazu ergeht
c) Nur wenn der Verwaltungsbeirat zustimmt

Hausordnung?

- § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG
  - „… Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch … Beschluss … ermächtigt ist.“

a) …

b) Wenn ein Beschluss dazu ergeht

c) …

Mieterabrechnung?

Besteht eine Verpflichtung der Verwaltung, für vermietende Eigentümer einen Vorschlag Mieter-abrechnung zu erstellen?

a) Nein

b) Nur wenn ein Beschluss vorliegt

c) Ja

Mieterabrechnung?

- Keine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft
- Mieterabrechnung und WEG-Abrechnung basieren auf zwei divergenten Abrechnungsprinzipien
- Besonderer Service der Verwaltung
- Achtung: Formulierung Mietvertrag – Profis sind gefragt

a) Nein

b) ……

c) ……

SONDERVERGÜTUNGSFALL

Bauliche Änderung?

Welche Befugnisse hat die Verwaltung, gegen eine „Bauliche Veränderung“ vorzugehen?

a) Sie muss unverzüglich deren Beseitigung verlangen

b) Der Störer ist abzumahnen

c) Sie darf einen Rechtsanwalt einschalten

d) Keine!

Bauliche Änderung?

- § 22 Abs. 1

„Beseitigungsrecht ist Individualrecht des einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer“

a) …

b) …

c) …

d) Keine!

Beschlussumsetzung?

Wie lange muss die Verwaltung mit der Umsetzung eines Beschlusses warten, wenn eine Anfechtung zu erwarten ist?

a) Gar nicht!
b) Bis das Amtsgericht den Beschluss „frei gibt“!
c) 1 Monat

Beschlussumsetzung?

- § 23 Abs. 4 S. 2 WEG
  - „Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch ein … Urteil für ungültig erklärt ist.“

a) Gar nicht!

b) …

c) …

Verwaltereignung?

Welche Mindest-voraussetzung muss eine Immo-bilienverwaltung für die gewerb-liche Zulassung erfüllen?

a) Keine!
b) Positives polizeiliches Führungszeugnis!
c) Sach- und Fachkundenachweis
d) Vermögenschaden-haftpflichtvers.

Verwaltereignung?

Welche Mindest-voraussetzung muss eine Immo-bilienverwaltung für die gewerb-liche Zulassung erfüllen?

a) Keine!

b) …

c) …

d) …

Verwaltereignung?

- Voraussichtlich ab 01.07.2016
  - Achten Sie bei der Verwaltersuche auf Qualität (z. B. die Mitgliedschaft in einem Berufsfachverband)!
  - LG Düsseldorf vom 18. Oktober 2013, 25 S 7/13

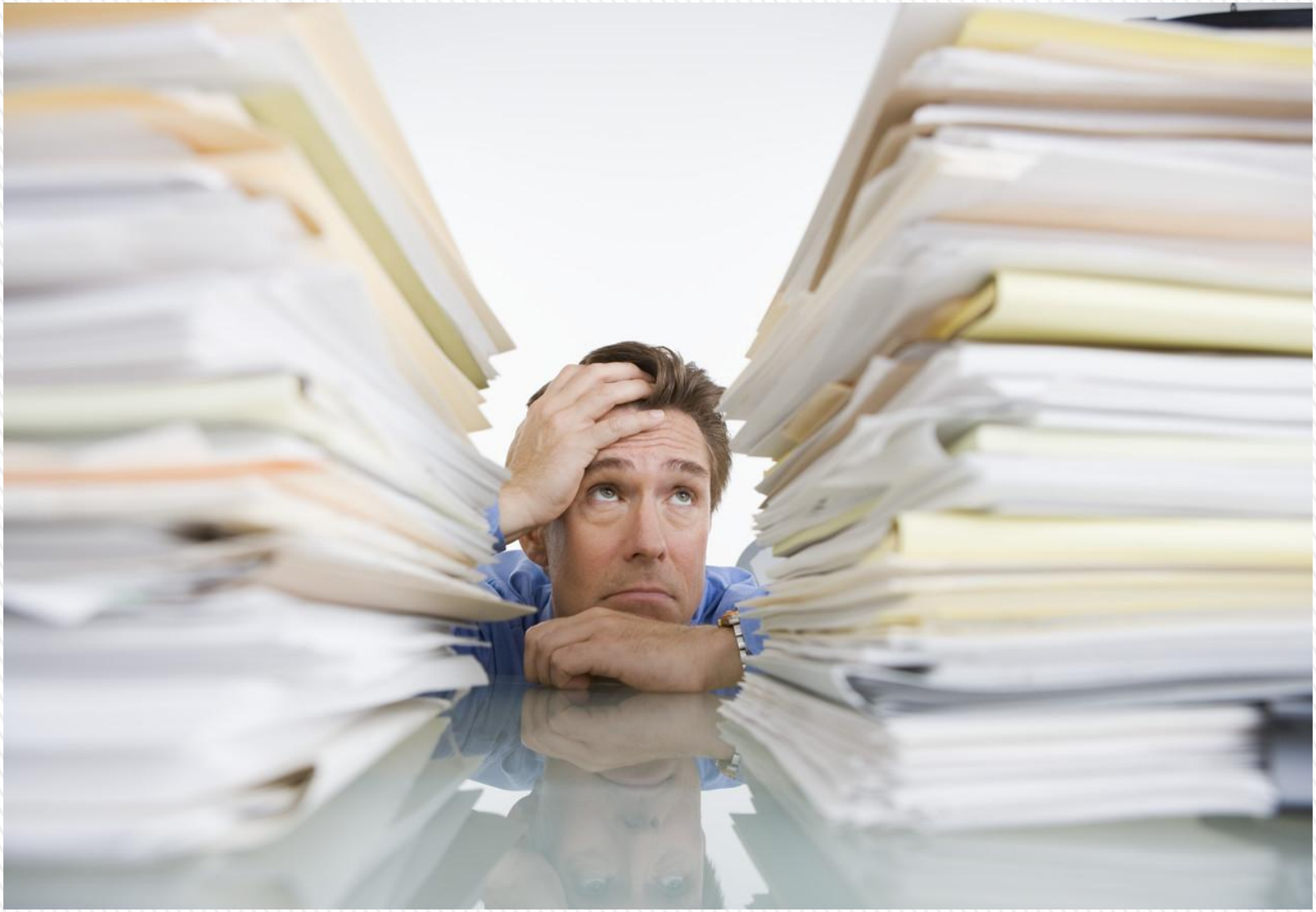
a) …

b) …

c) Sach-und Fachkundenachweis

d) Vermögenschaden-haftpflichtvers.

Ihr Verwalter behält den Durchblick!



© martin metzger