

WEG-Vorschriften, unabdingbare

Überblick

Unabdingbare Vorschriften des WEG sind solche zwingenden Regelungen, welche durch Vereinbarung nicht abgeändert werden können (s. **WEG-Vorschriften, abdingbar**).

Welche Vorschriften im Einzelnen unabdingbar sind, ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut des Gesetzes, zum anderen sind nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur Vorschriften des WEG auch insoweit unabdingbar, als sie zum Kernbereich des Wohnungseigentumsgesetzes gehören.

1 Unabdingbare WEG-Vorschriften nach dem Wortlaut des Gesetzes

Folgende Regelungen des Wohnungseigentumsrechts sind nach dem Wortlaut des Gesetzes unabdingbar, also einer abweichenden Regelung in einer Teilungserklärung, Vereinbarung oder durch Beschluss nicht zugänglich:

1.1 § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG: Verwalterbestellung

Nach dieser Vorschrift erfolgt die **Bestellung** und Abberufung des Verwalters durch Beschluss der Wohnungseigentümer. Die Bestellung darf höchstens auf 5 Jahre vorgenommen werden. Die **Abberufung des Verwalters** kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. "Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig."

Praxis-Beispiel

Verwalterbestellung auf 10 Jahre

Beispiele zur Bestellung des Verwalters :

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Bestellung des neuen Verwalters für die nächsten 10 Jahre. Ist der **Beschluss** wirksam?

Soweit die Bestellung eines Verwalters auf eine längere Dauer als 5 Jahre oder auf eine unbestimmte Dauer erfolgt, ist der Beschluss nicht insgesamt nichtig, sondern endet automatisch nach Ablauf von 5 Jahren (Staudinger-Bub § 26 Rz. 29).

Qualifizierte Mehrheit bei Verwalterbestellung:

Die **Teilungserklärung** der Gemeinschaft X sieht vor, dass für die Bestellung des Verwalters eine qualifizierte Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen erforderlich ist. Ist diese Regelung wirksam?

Diese Regelung ist nach **§ 26 Abs. 4 S. 4 WEG** nicht wirksam. Das Erfordernis der **qualifizierten Mehrheit** schränkt nämlich die Bestellung des Verwalters ein. Eine derartige Einschränkung ist nach **§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG** unzulässig.

Bestellung des Verwalters durch den Beirat:

Die Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft X sieht vor, dass der Verwalter nicht durch Beschluss der Eigentümerversammlung, sondern durch den Beirat bestellt wird. Ist die Regelung wirksam?

Diese Regelung ist nichtig, denn die Kompetenz der Wohnungseigentümer, den Verwalter zu bestellen, ist ebenfalls gemäß § 26 Abs. 1 S. 4 WEG unabdingbar. Dieses Recht darf den Wohnungseigentümern nicht entzogen werden.

1.2 § 27 Abs. 3 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Nach dieser Vorschrift können die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, welche ihm gemäß § 27 Abs. 1 WEG und § 27 Abs. 2 WEG zustehen, durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden. Das Gesetz verschafft dem Verwalter auf diese Weise eine selbstständige Rechtsstellung. Die Eigentümer können zwar die Handlungsbefugnisse des Verwalters durch Vertrag erweitern, sie können ihm jedoch nicht die ihm nach § 27 Abs. 1 WEG und § 27 Abs. 2 WEG übertragenen Befugnisse entziehen.

Praxis-Beispiel

Zustimmung des Verwaltungsbeirats zu Tätigkeiten des Verwalters

Beispiele zu Beiratskompetenzen:

Die **Teilungserklärung** der Eigentümergemeinschaft X sieht vor, dass der Verwalter für jede seiner Tätigkeiten vorab die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einholen muss. Ist die Regelung wirksam?

Eine derartige Regelung ist nichtig (OLG Zweibrücken 10.06.1987, Az.: 3 W 53/87, NJW-RR 1987, 1366), denn sie schließt ein eigenverantwortliches Handeln des Verwalters aus. Dem Verwaltungsbeirat können allenfalls beratende, vorbereitende und prüfende Funktionen übertragen werden.

Recht des Beirats, über das Geldvermögen der Gemeinschaft zu verfügen:

Eine Teilungserklärung sieht vor, dass allein der Verwaltungsbeirat berechtigt ist, über das Geldvermögen der Gemeinschaft zu verfügen.

Auch diese Regelung ist nichtig. Sie kann allerdings gemäß § 140 BGB dahingehend umgedeutet werden, dass der Verwalter nur mit Zustimmung des Beirats über die Gelder der Gemeinschaft verfügen darf. Eine derartige Regelung ist gemäß § 27 Abs. 4 S. 2 WEG ausdrücklich zulässig.

2 Weitere unabdingbare WEG-Vorschriften nach herrschender Meinung

2.1 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums (§ 5 Abs. 2 WEG)

Gemäß § 3 WEG und § 5 Abs. 1 WEG können die Eigentümer vereinbaren, welche Bestandteile des Gebäudes zum **Sondereigentum** gehören. Die Zulässigkeit von **Vereinbarungen** über den Gegenstand des Sondereigentums wird jedoch durch § 5 Abs. 2 WEG beschränkt. Danach können z. B. solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein.

Praxis-Beispiel

Fenster als Sondereigentum?

Fenster als Sondereigentum?

Die **Teilungserklärung** der Eigentümergemeinschaft X sieht vor, dass Fenster zum Sondereigentum gehören.

Eine derartige Regelung ist nichtig, weil Fenster zum Bestand des Gebäudes gehören, welche seine **Abgeschlossenheit** ausmachen. Sie sind deshalb zwingend **Gemeinschaftseigentum** (vgl. Bärmann-Pick Rz. 23).

2.2 Wirkung des Urteils (§ 19 WEG)

Haufe-Index: 637545

Diese Vorschrift (§ 19 WEG) regelt, dass die Entziehung des Wohnungseigentums gemäß § 18 WEG im Wege der freiwilligen Versteigerung erfolgt. Nach herrschender Meinung ist diese Vorschrift unabdingbar, da sie eine notwendige Ergänzung des § 18 Abs. 1 WEG darstellt (Bärmann-Pick § 19 Rz. 27).

2.3 Schriftlicher Beschluss (§ 23 Abs. 3 WEG)

Haufe-Index: 637546

Danach ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft ohne Versammlung nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem **Beschluss** schriftlich erklären (§ 23 Abs. 3 WEG).

Nach herrschender Meinung ist diese Vorschrift unabdingbar. Auf diese Weise soll die Minderheit davor geschützt werden, dass Mehrheitsbeschlüsse zustande kommen können, ohne dass sie Gelegenheit erhält, auf einer Eigentümerversammlung ihren Rechtsstandpunkt darzulegen (BayObLG 28.10.1980, Az.: 2Z BR 63/80, BayObLGZ 80, 331, 337; OLG Köln 21.08.1979, Az.: 16 Wx 80/79, WEM 1977, 52, 54; Palandt-Bassenge § 23 Rz. 7, a. A. Bärmann-Merle § 23 Rz. 99).

Neben den vorgenannten Vorschriften sind auch die Regelungen in § 6 WEG, § 11 WEG, § 12 Abs. 2 WEG, § 18 Abs. 4 WEG, § 20 Abs. 2 WEG, §§ 53 f. WEG unabdingbar. Auch die §§ 43 f. WEG können nicht durch Vereinbarung abbedungen werden. Eine Gemeinschaftsordnung kann also nicht wirksam regeln, dass für Wohnungseigentumsverfahren die ZPO (Zivilprozessordnung) gelte. Die Gemeinschaft kann aber eine Schiedsvereinbarung gemäß § 1031 ZPO treffen (vgl. Bärmann-Merle vor § 43 Rz. 16).