

I. Sondernachfolger

Der Begriff „Sondernachfolger“ ist an §§ 746, 1010 I BGB angelehnt. Sondernachfolger ist, wer Wohnungseigentum nicht im Erbgang oder durch Vereinbarung von Gütergemeinschaft, sondern durch Rechtsgeschäft (zB Kauf oder Schenkung) oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erwirbt (*BayObLG WE 1988, 202*). Kein Sondernachfolger iS von § 10 II, III WEG ist also der Gesamtrechtsnachfolger (§ 1922 Abs. 1 BGB) oder Sonderrechtsnachfolger (§ 56 Abs. 1 SGB I).

II. Funktionsträger

1. Eigentümer

In erster Linie sind es die Eigentümer in ihrer Gesamtheit (nicht die Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer), die das gemeinschaftliche Vermögen nach Maßgabe der §§ 21 – 25 WEG verwalten und tragen (*Strecker ZWE 2004, 337*). Nur den Eigentümern, nicht der Versammlung, ordnet das Gesetz mehrheitliche oder einstimmige Kompetenzen zu. Die Eigentümer sind damit die originären Herren und Träger der Verwaltung (*OLG Düsseldorf WE 1998, 387*; unklar *BGHZ 67, 232, 237 = ZMR 1978, 253*: „Mitbestimmung“ der Eigentümer) und der **wichtigste Funktionsträger**. Vor allem die Eigentümer in ihrer Gesamtheit – vergleichbar der Mitgliederversammlung eines Vereins – haben das Recht, in den Grenzen der §§ 20 ff WEG und nach den in der Gemeinschaftsordnung selbst gewählten Schranken aktiv an der Verwaltung teilzunehmen.

2. Verwalter

Dem Verwalter obliegt neben den ihm rechtsgeschäftlich übertragenen Aufgaben originär nur die **Willensbetätigung** (Maßnahmenkompetenz), § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Er ist damit vor allem als ein ausführender Funktionsträger zu verstehen (*BGH ZMR 2003, 431, 433 = NJW 2003, 1393*; *BGHZ 106, 222, 226 = ZMR 1989, 182, 185*). Wie § 27 II Nr 3 WEG, aber auch § 26 III WEG zeigen, hat er daneben aber auch für die leichtere Durchsetzung von Drittinteressen zu sorgen. Das WEG gestaltet die Rechtsstellung eines Verwalters, seine Pflichten und Befugnisse, als abstraktes Rechtsinstitut aus. Im Einzelfall erhält der Verwalter die gesetzlich vorgesehenen Pflichten und Befugnisse – wie der Vormund, aber auch der Vorstand eines Vereins – mit seiner Bestellung zum Verwalter durch die Eigentümerversammlung oder hilfsweise durch das Gericht (§ 26 Abs. 3 WEG). Die dem Verwalter so verliehene Rechtsmacht ist eine originäre und gesetzliche, in keiner Weise von den Eigentümern abgeleitete.

3. Beirat

Der nach dem Gesetz fakultative Verwaltungsbeirat ist nach § 29 WEG primär ein den Verwalter **beratender** und unterstützender Funktionsträger (§ 29 II WEG). Er ist kein Hilfsorgan des Verwalters (*Drasdo NZM 2001, 522*). Der Verwalter kann – ebenso wie der Beirat diesen – nicht zu einem bestimmten Verhalten anhalten. Die Verpflichtungen der Mitglieder des Beirats sind an §§ 662 ff BGB zu messen (*OLG Düsseldorf OLGR 1998, 27 = NZM 1998, 36*).