

# 1. Teil:

## Die rechtsgeschäftlichen Schuldverhältnisse

Im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums schließen die Wohnungseigentümer eine Vielzahl unterschiedlicher Verträge mit Dritten.<sup>5</sup> Nahezu alle möglichen Typen von Verträgen werden abgeschlossen,<sup>6</sup> insbesondere Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, Versicherungsverträge, Kaufverträge, Werkverträge im Rahmen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder einer baulichen Veränderung i.S. des § 22 Abs. 1 WEG, Dienst- oder Arbeitsverträge mit einem Hausmeister, Giro- und sonstige Verträge mit einer Bank, etwa um die Instandhaltungsrücklage anzulegen.<sup>7</sup> Nicht zuletzt und für die Wohnungseigentümer von besonderer Bedeutung ist der zwischen ihnen und dem Verwalter abgeschlossene Verwaltervertrag zu nennen.<sup>8</sup>

Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich frei, ob, mit wem und mit welchem Inhalt sie einen Vertrag mit einem Dritten abschließen. Verträge über Maßnahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen gem. § 21 Abs. 1 WEG grundsätzlich einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer.<sup>9</sup> Soweit sich der Abschluß eines solchen Vertrages im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hält, kann über den Abschluß auch durch Mehrheitsbeschluß entschieden werden.

Im Regelfall schließen die Wohnungseigentümer Verträge nicht selbst, sondern werden beim Vertragsschluß durch ihren Verwalter gem. § 164 BGB vertreten. Handelt der Verwalter im Namen und mit Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer, wirkt

---

<sup>5</sup> Vgl. Seuß, PiG 9, S. 78 f.

<sup>6</sup> Vgl. Bub, PiG 44, S. 39 ff.; Müller, PiG 9, S. 125 ff.

<sup>7</sup> Vgl. die Aufstellung bei Bub, PiG, 44, S. 39.

<sup>8</sup> Dazu Pick, PiG 9, S. 111 ff.; Merle, Bestellung und Abberufung, S. 71 ff.

<sup>9</sup> Bub, PiG 44, S. 42.

#### 4 1. Teil. Die rechtsgeschäftlichen Schuldverhältnisse

die Erklärung unmittelbar für und gegen diese, mit der Folge, daß sie Gläubiger oder Schuldner des Dritten, meist sogar beides zugleich werden. Im folgenden werden in einem ersten Abschnitt die Gläubigerseite und in einem zweiten Abschnitt die Schuldnerseite untersucht.