

Neuer Verwaltervertrag

1. Berücksichtigung der Oberlandesgerichte Düsseldorf und München, z. B. Vertretungsregelungen in der Gemeinschaftsordnung und im Verwaltervertrag. Bei Regelungen in der Gemeinschaftsordnung keine Regelung im Verwaltervertrag, da diese unklar oder überflüssig wäre und zu Missverständnissen führen könnte:

z. B.: „Ein Wohnungseigentümer kann sich, wenn die Teilungserklärung keine andere Regelung enthält, nur durch einen Familienangehörigen, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder den Verwalter aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, wenn in der Gemeinschaftsordnung die Vertretung nur durch den Ehegatten, einen anderen Eigentümer oder den Verwalter geregelt ist.“

„Steht ein Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer, soweit die Teilungserklärung keine andere Regelung enthält, zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu stellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Der Benannte ist auch zustellungsbevollmächtigt. Dieses gilt nicht für Ehegatten, diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.“

Bei entsprechenden speziellen Vorschriften in der Gemeinschaftsordnung darf diese Regelung nicht in den Verwaltervertrag.

2. Bisherige Regelungen des Verwaltervertrages weiter wie Vertragsgegenstand, Beginn, Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrages, Vergütung, Haftung und Verjährung sowie Beendigung der Verwaltungstätigkeit.

Empfehlenswert ist hierbei, bei dem Beginn des Verwaltervertrages einzufügen:

„Der Verwaltervertrag steht unter der auflösenden Bedingung einer wirksamen vorzeitigen Beendigung des Verwalteramtes wie z. B. durch wirksame außerordentliche Abberufung des Verwalters oder wirksame Niederlegung des Verwalteramts durch den Verwalter aus wichtigem Grund. Endet also vor Ablauf der Bestellzeit das Verwalteramt, endet damit zugleich und zeitgleich auch der Verwaltervertrag.“

3. Neue Regelungen nach der WEG-Reform

§ 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters:

„Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag, der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, rechtswirksamen Beschlüssen, rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, aus §§ 24, 27 und 28 WEG und anderen einschlägigen Gesetzen, soweit nachfolgend nicht etwas anderes oder Ergänzendes vereinbart ist. Im Folgenden werden die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters aufgelistet, die zum einen gegenüber der WEG und zum anderen gegenüber den Wohnungseigentümern bestehen. Soweit es sich dabei um Aufgaben des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern handelt, ist dieser Vertrag ein Vertrag zugunsten Dritter, nämlich zugunsten der Wohnungseigentümer.“

Besonderheiten:

- a) „Die Beschluss-Sammlung zu führen“
- b) „Die Wohnungseigentümer über einen Rechtsstreit gemäß § 43 WEG unverzüglich zu informieren.“
- c) „Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 WEG (Streit über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander), § 43 Nr. 4 WEG (Beschlussanfechtungsklagen) oder § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen Wohnungseigentümer, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung beziehen und bei denen der Verwalter zustellungsbevollmächtigt ist), im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren unter Einschaltung eines Rechtsanwalts zu führen.“

- d) „Mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 in Ergänzung zu § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG alternativ eine Vergütung nach Zeitaufwand mit einem festzulegenden Stundensatz zu vereinbaren.“

- e) „der Verwalter ist berechtigt, im Namen der WEG und mit Wirkung für und gegen sie“

- f) „Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die WEG gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 WEG (Streit über Rechte und Pflichten zwischen der WEG und den Wohnungseigentümern) oder § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen die WEG, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung beziehen und bei denen der Verwalter Zustellungsbevollmächtigter ist), im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren unter Einschaltung eines Rechtsanwalts zu führen; einen Rechtsstreit für die WEG (Aktivprozess) darf der Verwalter ohne Eigentümerbeschluss lediglich im Rahmen der Beitreibung rückständiger Hausgelder im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren führen; insoweit ist er berechtigt, hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen.“

- g) „Im Rahmen der Geldverwaltung Konten zu eröffnen und zu führen. Die gemeinschaftlichen Konten sind jeweils als so genannte offene Fremdkonten der WEG zu eröffnen und zu führen.“

- h) „Mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 in Ergänzung zu § 27 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG alternativ eine Vergütung nach Zeitaufwand mit einem festzulegenden Stundensatz zu vereinbaren.“

- i) „Sowohl die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen.“

Die Regelung:

„...auch darüber hinaus im Rahmen seiner Aufgaben zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten namens der WEG zu schließen“ wird vom OLG München nicht für wirksam gehalten, da die Klausel dem Verwalter zulasten der Wohnungseigentümer in unangemessenem Umfang gegen Treu und Glauben die allein diesen obliegende Befugnis einräumt, über die wesentlichen, das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Kerngeschäfte selbst zu bestimmen (also nur Einzelermächtigung per Beschluss oder in der Gemeinschaftsordnung).

k) Entsprechend sind nach dem OLG München auch folgende Regelungen unwirksam:

„Den Hausmeistervertrag abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen sowie die notwendigen Versicherungen abschließen, zu verlängern oder zu kündigen, sofern mit der Kündigung ein Neuabschluss erfolgt, weiter für die laufende Verwaltung erforderliche Verträge abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen.“

l) „In begründeten Einzelfällen und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ist der Verwalter berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, wenn und soweit im Rahmen der Verwaltungsaufgaben eine Leistung zu erbringen ist, die grundsätzlich ein Dritter zu erfüllen hat (z. B. Erstellung der Heizkostenabrechnung), oder der Verwalter verhindert ist.“

Die Klausel:

„Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen“ wird vom OLG München für unwirksam empfunden, da es sich um eine unbeschränkte Übertragungsbefugnis in einem Formularvertrag handelt.“

m) Die Regelung:

„Der Verwalter ist im Rahmen der Wahrnehmung seiner Verwaltungsaufgaben von den Beschränkungen von dem § 181 BGB befreit “

wird sowohl vom OLG Düsseldorf als auch vom OLG München für unwirksam empfunden, da für eine derartige Regelung eine individuelle Vereinbarung nur möglich ist, die nicht in einem vorformulierten Verwaltungsvertrag enthalten sein darf.

Zum Beispiel könnte somit hier der Beirat nach § 21 Abs. 3 WEG ermächtigt werden, individuell hierüber eine Vereinbarung mit dem Verwalter abzuschließen, wobei meines Erachtens die Befreiung nicht erforderlich ist.

4. Neu in den Verwaltervertrag hinein zu nehmen sind auch Regelungen im Rahmen der Vergütung wie z. B.:

„Mit der monatlichen Gesamtvergütung sind die Hauptpflichten des Verwalters für die gesamte reguläre Verwaltungstätigkeit des Verwalters nach § 24 Abs. 7 und § 27 WEG und dessen Auslagen dadurch abgegolten. Hiervon sind nicht erfasst insbesondere die Kosten für Porto und die Anfertigung eigentümerseits gewünschter Kopien sowie weitere Kosten wie für Eigentümerversammlungen, die Einberufung und Durchführung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen oder für die Unterrichtung von Beteiligten oder beigeladenen Wohnungseigentümern eines Rechtsstreits sowie Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren.

Von der Gesamtvergütung nicht erfasst sind des weiteren besondere Verwalterleistungen und Aufwendungen, die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, wie z. B. Unterstützung des Rechtsanwalts bei Rechtsstreitigkeiten der WEG oder der Eigentümer und Besprechungen mit diesen zusammen, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, bei Sanierungen Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Bauabnahmen und Beteiligung an der Bauüberwachung sowie sonstige dem Verwalter durch Eigentümerbeschluss übertragene besondere Verwalterleistungen oder Gegenleistungen wie erforderliche Bescheinigungen.“

5. Folgende Sondervergütungen und Aufwandsersatzmöglichkeiten könnten im Verwaltervertrag enthalten sein:

„Ab der zweiten Eigentümerversammlung im Jahr ... € zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Versammlung, sofern diese aus Gründen erforderlich ist, die die WEG oder einzelne Eigentümer zu vertreten haben.“

Dieser letzte Halbsatz als Zusatz ist gemäß OLG München unbedingt erforderlich, da der Verwalter eine Sondervergütung nicht für eine Eigentümerversammlung erhalten kann, die der Verwalter zu vertreten hat.

Weitere Möglichkeit:

„Befindet sich ein Eigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern aus Wirtschaftsplan, Abrechnung oder Sonderumlage mit einem Betrag in Verzug, der in der Summe zwei Hausgeldraten des jeweils für dessen Einheit gültigen Einzelwirtschaftsplans erreicht, erhält der Verwalter pro Mahnschreiben und Einheit ... € zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.“

„Entstehen dem Verwalter bei Durchführung von Sonderleistungen gesonderte Aufwendungen, hat er einen Anspruch auf Erstattung dieser Aufwendungen.“

„Sofern ein entsprechender Eigentümerbeschluss vorliegt, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen in die jeweilige Einzelabrechnung der betroffenen Einheit für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem der Verwalter die Sondervergütung bzw. den Sonderaufwand erhalten hat, d. h. die Sondervergütungen und die Sonderaufwendungen werden nicht personen-, sondern objektbezogen verteilt.“

„Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Rechtsverordnungen) der Aufgabenbereich des Verwalters nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf angemessene Anpassung der Vergütung.“

6. Zur Verjährung kann folgende Klausel empfohlen werden:

„Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens in drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die WEG von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangen oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren die Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens drei Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit, es sei denn, der Schadensersatzanspruch beruht auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung, oder es sind Schadensersatzansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Kardinalpflichten des Verwalters betroffen.“

7. Der neue Verwaltervertrag des DDIV, erstellt durch Prof. Bub, enthält auch noch einige interessante Klauseln, die ebenfalls vorgeschlagen werden:

- a) Zunächst ist eine dort enthaltene Klausel allerdings durch die Entscheidung des OLG München vom 20. März 2008 unwirksam:

„Die Einladung ist an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers zu versenden.“

Unwirksam ist nach Meinung des Gerichts eine Erklärung von besonderer Bedeutung, die dem anderen Vertragsteil als zugegangen gilt. Die Einladung zur Eigentümerversammlung wird als eine Erklärung von besonderer Bedeutung in diesem Sinne angesehen.

b) Empfehlenswert:

„Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über weitere Eigentümerversammlungen an jeden Wohnungseigentümer nach Aufwand oder alternativ: Pauschalvergütung“

„Anlage einer Beschlussammlung für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die vor dem 01. Juli 2007 oder vor dem Abschluss dieses Verwaltervertrages gefasst wurden“

„Fertigung von Ablichtungen der Beschlussammlung“

„Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben)“

„Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten“

„Erstellen und versenden von Ablichtungen / E-Mails im Rahmen von Auskunft- und Informationspflichten“

„Vervielfältigung und versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen“

„Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen“

„Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitver-sichert; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles“

„Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind“

„Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus“

„Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträge in Wohnungseigentumssachen oder in Schiedsverfahren“

- hierzu gehören nicht die Informationen der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 43 WEG, da diese zu den Grundleistungen gehören -

„Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind“

„Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Klagen auf Zahlung rückständiger Beiträge an die Wohnungseigentümergeinschaft“

„Informationen des beauftragten Rechtsanwalts in anderen gerichtlichen Verfahren, z. B. in selbstständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mängel, Ansprüche oder in Schiedsgerichtsverfahren“

„Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist“

„Teilnahmen an Verfahren in Wohnungseigentumssachen, an denen der Verwalter Kraft Gesetz beteiligt ist“

„Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. zur Grundstücksgestaltung oder im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn“

„Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft“

„Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte“

„Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum“

„Kaufmännische Tätigkeiten in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und die einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte“

„Kaufmännische Tätigkeiten in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, z. B. für Gebäude oder Gebäudeteile, die nur von einer Gruppe von Wohnungseigentümern genutzt werden und die insofern allein zur Kostentragung verpflichtet sind“

„Empfang und Weiterleitung von Zins- und Tilgungsleistungen sowie von Erbbauzinsen für das Wohnungseigentum (Wohnungserbbaurecht) sowie bei Kreditaufnahme der Wohnungseigentümergeinschaft“

„Berechnung, Anforderung und Einziehung von Beiträgen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen)“

„Überprüfung von Jahresabrechnungen und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte“

„Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer“

„Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen“

„Abrechnungen mit besonderer Darstellung des Anteils jedes Wohnungseigentümers und der steuerbegünstigten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen sowie handwerkliche Leistungen im Sinne des § 35 a Abs. 1, 2 EStG oder Erstellung einer Bescheinigung hierüber für jeden Wohnungseigentümer“

„Eröffnung und Führung weiterer Bankkonten und Depots“

„Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer auf Nacherfüllung und anderen Mängelansprüchen“

„Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten“

„Erstellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer und Veranlassung der Zustellung gegen Nachnahme“

8. Die vorgeschlagenen Regelungen in Verwalterverträgen müssen unbedingt in einer Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Pflichten des Verwalters:

1. Sachverhalt:

Haushaltsnahe Dienstleistungen werden durch eine Steuermin-
derung gefördert, vergleiche § 35 a EStG.

Bis vor kurzem profitierten nur solche Wohnungseigentümer von
der Steuervergünstigung, die selbst Arbeitgeber oder Auftragge-
ber der betreffenden Leistung waren. Durch die Anwendungs-
schreiben des Bundesfinanzministeriums zunächst vom 03. No-
vember 2006 und dann endgültig vom 26. Oktober 2007 wurde
der Kreis der Begünstigten erweitert. Jetzt können Wohnungsei-
gentümer auch dann in den Genuss der Steuermin-
derung kommen, wenn die Auftragserteilung durch die WEG oder den
Verwalter erfolgte. Erforderlich ist ein entsprechender Nachweis.

In der Literatur ist noch umstritten, ob der WEG-Verwalter aus vertraglicher Nebenpflicht oder Treu und Glauben verpflichtet ist, die Abrechnungen oder Bescheinigung zu erstellen.

2. Aus der Rechtsprechung, AG Bremen vom 03. Juni 2007 und Landgericht Bremen vom 19. Mai 2008 ergibt sich, dass für die zurückwirkende Ausweisung der haushaltsnahen Dienstleistungen kein Anspruch der Wohnungseigentümer auf kostenlose Ergänzung besteht. Grundsätzlich besteht allerdings ein Anspruch auf Ausweisung dieser gesonderten Leistungen, allerdings ist dieses keine Regelleistung des Verwalters im Rahmen der üblichen Verwaltervergütung.

Das Anwendungsschreiben des BMF ist von dem Verwalter nicht zu befolgen. Rechtlich kann somit der Verwalter den Nachweis ablehnen, ohne seine Verwalterpflicht zu verletzen, wenn er dafür keine Sondervergütung erhält.

Praktisch ist dieses nicht zu empfehlen, da möglicherweise die Weiterbestellung des Verwalters dann in Frage gestellt ist.

Sollten die Eigentümer beschließen, dem Verwalter ein Angebot über die Ausführung des Nachweises gegen eine angemessene Vergütung auszuführen, und der Verwalter dieses klugerweise annimmt, kann er dafür einen individuellen besonderen Nachweis erteilen, wobei aber empfohlen wird, im Rahmen der Abrechnung die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3. In Positionen in Abrechnungen, die steuerbegünstigt sind, müsste der Verwalter in der Abrechnung zwischen Arbeits- und Material-kosten trennen, was schon ausreicht.

Der Verwalter muss auf keinen Fall bei jedem einzelnen Eigentümer dessen Möglichkeiten berücksichtigen, da dieses ausschließlich Sache des einzelnen Eigentümers ist.

Das Landgericht Berlin hat sogar entschieden, dass die Eigentümer keine Beschlusskompetenz für den Beschluss hinsichtlich der Ausweisung der Dienstleistungen haben, da es sich um die Verwaltung des Sondereigentums handelt. Diese liegt ausschließlich in Händen des jeweiligen Sondereigentümers, sodass ein entsprechender Beschluss nichtig wäre. Nach Meinung des Landgerichts Berlin könnte nur jeder Sondereigentümer selbst dem Verwalter einen entsprechenden Auftrag gegen Vergütung erteilen.