

WEG-Reform: Was gilt es bei der Gestaltung des Verwaltervertrags neu zu beachten?

Stand 26. Juni 2021



IHR REFERENT



- seit 1997 Richter in Berlin
- in den Jahren 2000 bis 2005 Richter für WEG-Streitigkeiten
- seit 2000 unter anderem Referent für wohnungseigentumsrechtliche Themen und Fachbuchautor (unter anderem: Die Eigentumswohnung, Verwalterbrief, WEG-Kommentar Hügel/Elzer, Herausgeber NOMOS-Stichwortkommentar WEG)
- seit 2005 am Kammergericht
- im Jahr 2020 Sachverständiger für den Rechtsausschuss des Bundestages zum WEMoG

HINWEISE

- Das WEMoG **zwingt** dazu, den Verwaltervertrag zu überprüfen, nicht nur, aber auch weil die Abberufung **nicht mehr auf einen wichtigen Grund** beschränkt werden kann.
- Die Fragen des Verwaltervertrages hängen nach herrschender Meinung sehr eng mit der Bestellung einer Person zum Verwalter zusammen.
- Diese wichtigen Fragen müssen hier im Sinne einer Schwerpunktbildung **ausgespart** bleiben!
- Nur eines: Bei **jeder** Wiederbestellung sollte der Vertrag anhand der aktuellen Rechtslage dringend überprüft werden! Nicht 20 Jahre einen Vertrag nutzen!

TRENNUNG

Amt

Vertrag

Bestellung

§ 26 Absatz 1 WEG

Abberufung

§ 26 Absatz 1,
Absatz 3 WEG

Bestellzeit

§ 26 Absatz 2 WEG

Abschluss

BGB

Beendigung

BGB

Laufzeit

BGB (§ 309 Nr. 9a?)

AGENDA

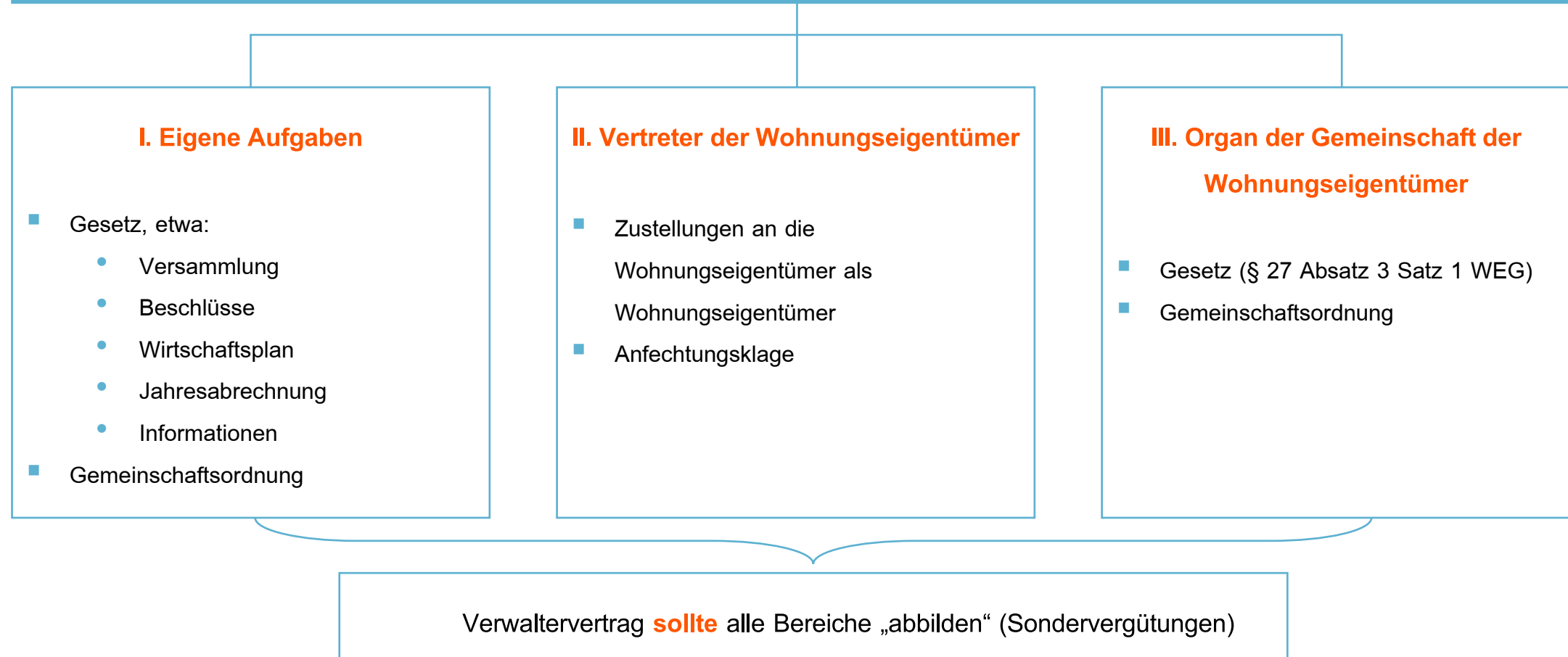
- Stellung des Verwalters im „WEG-System“
- Vorbereitung, oder:
das „A und O“
- Vertragsparteien des Verwaltervertrages
- Die Willensbildung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Der Vertragsschluss: Vertragsbeginn und Vertragsende
- Vertragsänderungen Die wesentlichen Inhalte
- AGB-Prüfung

- Erweiterung der gesetzlichen Pflichten und Rechte
- Widerrufsbelehrung
- Vollmachten
- Ordnungsmäßigkeit des „Ermächtigungsbeschlusses“
- Umlageschlüssel nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG
- Die Vertragshaftung
- Altverträge/Übergangsfragen

| Stellung des Verwalters im „WEG-System“



RECHTSLAGE **BIS** 30. NOVEMBER 2020



RECHTSLAGE **AB** DEZEMBER 2020

Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG
- Aufgaben folgen
 - aus dem Wohnungseigentumsgesetz
 - aus der Gemeinschaftsordnung
 - Zustimmung nach § 12 Absatz 1 WEG?
 - Zustimmung zu einer Benutzung?
 - Zustimmung zu einer baulichen Veränderung?

Wohnungseigentümer?

- Zustellungen an die Wohnungseigentümer?
- Schutzwirkungen?
- Amtspflichten?

Verwaltervertrag **sollte alle** Bereiche „abbilden“: vor Vertragsschluss
Gemeinschaftsordnung auswerten!

| 2. Vorbereitung, oder: das „A und O“



ÜBERBLICK

- Jede Teilungserklärung ist grundsätzlich **anders**.
- Jede Gemeinschaftsordnung ist grundsätzlich **anders**.

ÜBERBLICK

- Die Arbeit des Verwalters wird **unter anderem** bestimmt durch:
 - Die Qualität des Vorverwalters.
 - Die Zusammensetzung der Wohnungseigentümer (Selbstnutzer, Kapitalanleger)
 - Die Anzahl der Wohnungseigentümer.
 - Das Alter der Wohnungseigentumsanlage und ihr Erhaltungszustand.
 - Die Größe der Wohnungseigentumsanlage.
 - Die technische Gebäudeausstattung.
 - Die Verwaltungsbeiräte.
 - Die „Streitfreudigkeit“ der Wohnungseigentümer (ergibt sich unter anderem aus der Beschluss-Sammlung und den Verwaltungsunterlagen).
 - Der Höhe der Rücklagen.
 - Den vorhandenen Planungen.
 - Die laufenden Verträge.

Allgemeine Angaben

Datum:	_____
Ansprechpartner:	Eigentümer [] / Beirat [] Name: _____
Telefon:	_____
E-Mail:	_____
Angebots-Adresse:	_____ _____ _____
Eigentümergeinschaft:	_____
Objekt-Adresse:	_____
Baujahr:	_____

Verwaltung

Vermietungsquote:	_____
Gesamtfläche:	_____
Beirat vorhanden?	Ja [] / Nein []
Bisheriger Verwalter:	_____
Grund für den Wechsel:	_____
Bisherige Verwaltungsgebühr:	_____ EUR je Wohneinheit _____ EUR je Gewerbeeinheit _____ EUR je Stellplatz/Garage
Veräußerungszustimmung des Verwalters vereinbart?	Ja [] / Nein []

Objektdaten: Angestellte

Hausmeister	hauptberuflich ☐ / nebenberuflich ☐
Reinigungskraft	hauptberuflich ☐ / nebenberuflich ☐
Gärtner	hauptberuflich ☐ / nebenberuflich ☐

Objektdaten: Einheiten

Anzahl Wohneinheiten:	_____ (Selbstnutzerquote?)
Anzahl Gewerbeeinheiten:	_____
Anzahl Kellerräume:	_____
Tiefgarage vorhanden?	Ja ☐ / Nein ☐
	Anzahl Stellplätze: _____
Anzahl Mehrfach-Parker:	_____
Anzahl Außenstellplätze:	_____
Anzahl Einzelgaragen:	_____

Objektdaten: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung/Beschluss-Sammlung

Gemeinschaftsordnung (Aufgaben für Verwaltung?):	Ja ☐ / Nein ☐
	Wenn Ja, welche:
Beschluss-Sammlung:	Wie bislang geführt?
	Anzahl der Rechtsstreitigkeiten – welcher Art?
Anwendung	Welche Anwendung hatte der Verwalter bislang?
Datenschutz	Datenschutzbeauftragter? Verträge?
Konto	Wo geführt? Wie Anbindung?
SEPA	Alles eingerichtet?
Umlageschlüssel	Alle vorhanden?
Rücklagen	Welche? Höhe?

Objektdaten: Ausstattung und Technik

Heizung:	Öl- ☐ / Gas- ☐ / Fern- ☐ / Etagen-Heizung ☐
Abrechnungsunternehmen:	_____
Dachart:	Ziegel- ☐ / Flachdach ☐
	Sanierung (Datum): _____
Balkone:	Anzahl: _____
	Sanierung (Datum): _____
Fenster:	Holz ☐ / Alu ☐ / Kunststoff ☐
Fassade:	Putz ☐ / Ziegel ☐ / Klinker ☐ / Beton ☐
Aufzüge:	Anzahl _____
Videoanlage	

Objektdaten: Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)

laufende Erhaltungsmaßnahmen:	_____
geplante mittelfristige Erhaltungsmaßnahmen:	_____
geplante längerfristige Erhaltungsmaßnahmen:	_____
abgeschlossene Erhaltungsmaßnahmen:	_____
Erhaltungsrücklage	_____

Objektdaten: Verträge

Strom:	_____
Wasser:	_____
Gas:	_____
Versicherungen:	_____
Müllabfuhr:	_____
Verkehrssicherung:	_____
Sonstige	_____

Besondere Hinweise

Angebote bis:	_____
erwünschte Unterlagen:	_____
Vereinbarter Besichtigungstermin:	am _____ um _____ Uhr
Treffpunkt:	_____

| Vertragsparteien des Verwaltervertrages





Verwalter

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Verwaltervertrag

Wohnungseigentümer **haften** für Schuld der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach
§ 9a Absatz 4 Satz 1 WEG!

AUF WELCHE WEISE **ERFÜLLT** DIE GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER IHRE SCHULD?

- Durch eine **Überweisung** oder **Auszahlung**, die der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer veranlasst.
- Durch eine im Verwaltervertrag **vereinbarte** Berechtigung des Verwalters, seine Ansprüche durch eine Entnahme aus dem Gemeinschaftsvermögen namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst zu erfüllen.

| Die Willensbildung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



ÜBERSICHT

■ Idealfall

- Die Wohnungseigentümer entscheiden sich nach der Vorlage mehrerer Verwalterverträge in einer Versammlung, welchen Vertrag die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließen soll.

■ Probleme

- es gab **keine** Alternativen (Wiederbestellung)
- der Vertrag lag nur **einigen** Wohnungseigentümern vor, etwa den Verwaltungsbeiräten
- Zeitpunkt der Willensbildung – Verhältnis zur Bestellung

| Der Vertragsschluss: Vertragsbeginn und Vertragsende



ANFANG

■ Idealfall

- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer erklärt nach einer Willensbildung und nach der Abberufung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kündigung

■ Probleme

- es gibt **keine** Bestellung
- es gibt **keine** Willensbildung
- Willensbildung ist **fehlerhaft**

ENDE

■ Idealfall

- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer erklärt nach einer Willensbildung und nach der Abberufung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kündigung

■ Probleme

- es gibt **keine** Abberufung
- es gibt **keine** Willensbildung
- Willensbildung ist **fehlerhaft**

§ 26 ABSATZ 3 WEG



Der Verwalter kann **jederzeit** abberufen werden.



Ein Vertrag mit dem Verwalter endet **spätestens** sechs Monate nach dessen Abberufung.

ABBERUFUNGSBESCHLUSS

Beispiel 1

Der Verwalter wird am 31. Dezember 2021 durch Beschluss abberufen.

Dann endet der Verwaltervertrag spätestens ohne Weiteres am 30. Juni 2022.

Er endet früher, wenn die Parteien das so vereinbaren oder der Verwalter einen **wichtigen** Grund für die Kündigung verursacht hat.

Beispiel 2

Der Verwalter wird am 30. Juni 2021 durch Beschluss mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 abberufen.

Dann endet der Verwaltervertrag spätestens ohne Weiteres **am 31. Dezember** 2021?

KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND

- Verwalter hat eine Pflicht **vorsätzlich oder grob fahrlässig** verletzt.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfährt davon.
- Willensbildung.
- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer erklärt nach der Willensbildung die Kündigung.

- **Probleme**
 - Auf welches Wissen kommt es an?
 - Ist eine Abmahnung notwendig?
 - Wie schnell muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer reagieren?

| Vertragsänderungen



ÜBERBLICK

- Das **Gesetz** schafft für den Verwalter eine neue Aufgabe.
 - Beispiel: Nach **§ 24 Zensusgesetz 2022** sind für die Erhebung unter anderem die Verwalterinnen und Verwalter verpflichtet.
- Für diese **neue Aufgabe** ist im Verwaltervertrag **nichts** vorgesehen.
- Der Verwalter möchte für diese Aufgabe eine **Sondervergütung** erhalten.

- Wie ist vorzugehen?

1. SCHRITT: DISKUSSION

Die Vertragsänderung ist ein Gegenstand einer Versammlung. Der Verwalter sollte einen Beschluss entsprechend vorformulieren.



2. SCHRITT: WILLENSBILDUNG

Die Wohnungseigentümer fassen den Beschluss (= Willensbildung), dass der Verwalter von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Sondervergütung erhalten soll.



3. SCHRITT: WILLENSAUSFÜHRUNG

Eine Person schließt mit dem Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Grundlage des Beschlusses nach § 9b Absatz 2 WEG einen Ergänzungsvertrag.

| Die wesentlichen Inhalte des Verwaltervertrages



VERTRAGSPARTEIEN

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Verwalter

MUSTER

§ ## VERTRAGSPARTEIEN

Vertragsparteien des Verwaltervertrags sind die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer _____ (Auftraggeber) und _____ (Auftragnehmer).

...

VERTRAGSDAUER

- **Anfang** und **Ende** bestimmen?
- Dauer
 - Anwendbarkeit von § 309 Nummer 9 Buchstabe a) BGB?
 - Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen **unwirksam**
 - bei einem Vertragsverhältnis, das ... die regelmäßige Erbringung von Dienstleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat, eine den anderen Vertragsteil **länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags**.
- Bezug zur Bestellung / Abberufung?
- Beschränkung der **Kündigungsmöglichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** auf wichtigen Grund?

MUSTER

§ ## VERTRAGSDAUER

- (1) Der Vertrag beginnt am _____. Er gilt bis zum _____. (Er verlängert sich um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 2 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird).
- (2) Die Vertragspflichten des Auftragnehmers enden, wenn die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellt haben, spätestens aber nach Ablauf eines Jahres.
- (3) Der Vertrag kann vom Auftragnehmer jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Der Auftraggeber kann nur aus wichtigem Grund kündigen.

VERGÜTUNG

- Der Verwaltervertrag sollte regeln, in welcher **Höhe** der Verwalter eine Vergütung erhält (dazu gleich näher).
- Ferner sollte der Verwaltervertrag es dem Verwalter **erlauben**, seine monatlichen Ansprüche namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst zu erfüllen.
- Ob „Deckelungen“ möglich sind, ist im aktuellen Recht unsicher (§ 26 Absatz 5 WEG: „Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig“).
- An **Umsatzsteuer** denken!
- **Honoraranpassungen?**
 - Staffelfvereinbarung (zum Beispiel höhere Grundvergütung im Jahr der Übernahme der Verwaltung)?
 - Verwaltungskostenentwicklung?

MUSTER (NUR FÜR GRUNDVERGÜTUNG)

§ ## Grundvergütung

- (1) Die Grundvergütung beträgt im ersten Jahr (Basisjahr) monatlich ____ Euro zzgl. Umsatzsteuer = ____
- (2) Im zweiten Jahr beträgt die Grundvergütung monatlich ____ Euro zzgl. Umsatzsteuer = ____ .
- (3) Die Grundvergütung ist im Voraus zum ____ fällig.
- (4) Die Grundvergütung erhöht sich ab dem dritten Jahr jährlich gegenüber dem Basisjahr um ____ .
- (5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Grundvergütung bei Fälligkeit dem Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu entnehmen.

VERGÜTUNGSMODELLE

Pauschalvergütung

**Grundvergütung +
Sondervergütung**

Einzelvergütung

alles geht – im **Grundsatz** ...

BGH, 5.7.2019, V ZR 278/17

1

Der Verwalter hat grundsätzlich die **Wahl**, ob er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag mit einer **Pauschalvergütung** anbietet oder einen Vertrag mit einer in **Teilentgelte** aufgespaltenen Vergütung.

2

Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine **klare und transparente Abgrenzung** derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen **Grundvergütung** erfasst sein sollen, von denen, die **gesondert zu vergüten** sind.

3

Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft **laufend** anfallen, der **tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung** erkennbar sein.

BGH, 5.7.2019, V ZR 278/17

4

Der Aufspaltung der Vergütung setzen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung allerdings Grenzen. Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine **klare und transparente Abgrenzung** derjenigen – gesetzlich geschuldeten oder im Einzelfall vereinbarten – Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind.

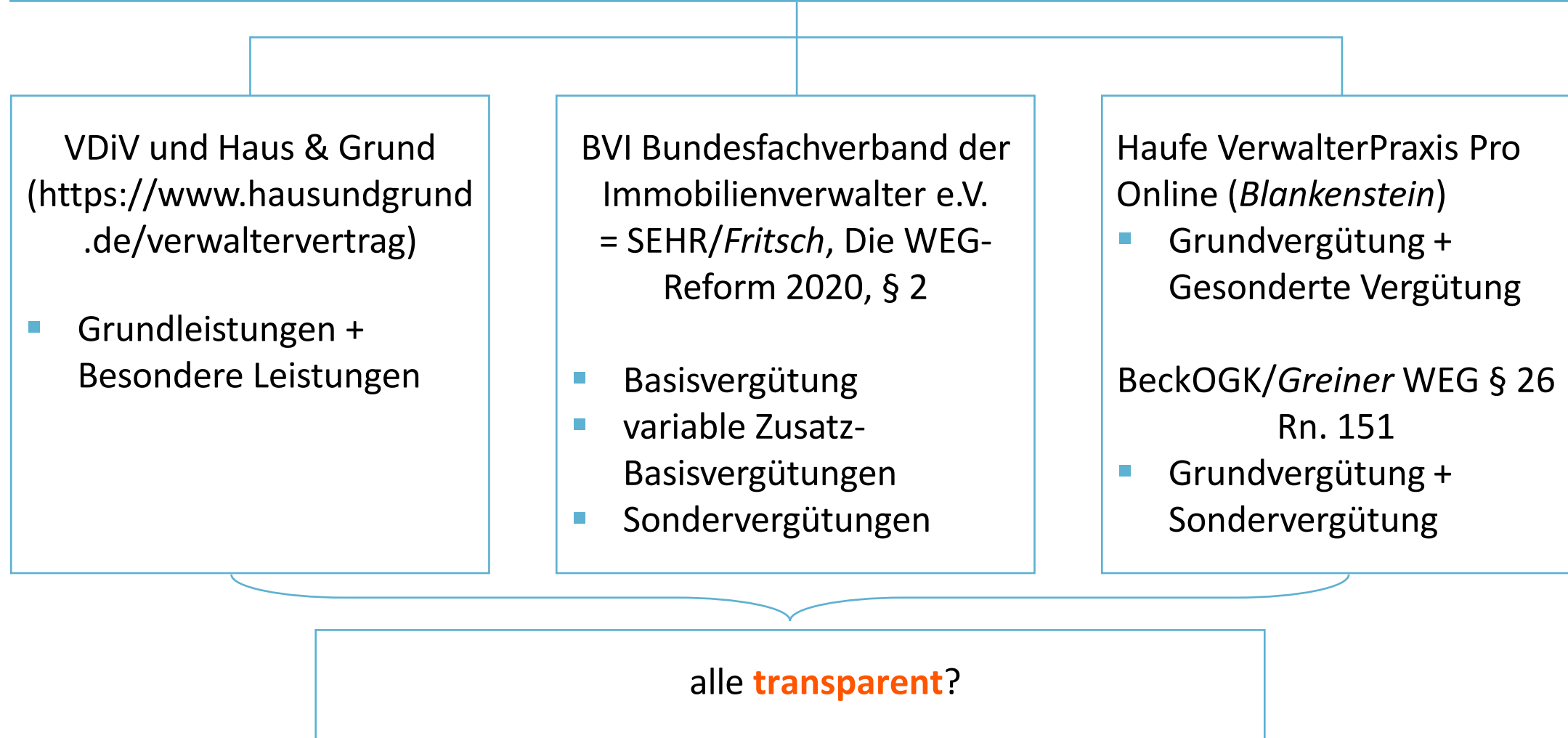
5

Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft **laufend** anfallen, der **tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung** erkennbar sein.

6

Dieses **wohnungseigentumsrechtliche Erfordernis** wird unbeschadet des – hier zwar nicht zu prüfenden, aber gleichwohl einzuhaltenden – AGB-rechtlichen Transparenzgebots einer **Aufteilung der Vergütung für einzelne Tätigkeiten auch in diesem Bereich in aller Regel entgegenstehen**.

GRUNDVERGÜTUNG + SONDERVERGÜTUNG



AKTUELLE MODELLE

■ *VDiV und Haus & Grund*

4. AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS SOWIE VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die **Grundleistungen** des Verwalters wird eine **Festvergütung** (§ 8.1) vereinbart. **Besondere Leistungen** werden **gesondert variabel nur dann vergütet, wenn sie tatsächlich anfallen** (§ 8.2). Ist hinsichtlich der variablen Vergütung keine anderweitige Vereinbarung getroffen, erfolgt diese auf der Grundlage eines Zeithonorars gemäß § 8.2. Die variable Vergütung sowie eine entsprechende Auslagenerstattung werden stets nicht geschuldet, wenn sie wegen einer Pflichtverletzung des Verwalters anfallen.

4.1 Datenerfassung bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit, Erstanzeigen

Grundleistungen	Besondere Leistungen
- die Einrichtung der Konten, die Erfassung der Daten, die Übernahme in das Dateisystem, die Erstinformation der Betroffenen zum Datenschutz, eine Erstbegehung der Anlage mit Feststellungen zum Instandhaltungsbedarf, die Erstanzeige bei Vertragspartnern. - die Mitwirkung an der Erstellung des Verwalternachweises in öffentlich beglaubigter Form.	- die Einrichtung der Verwaltung gem. Tabellenspalte links, falls der Verwaltervertrag aus nicht vom Verwalter verschuldeten Gründen vorzeitig vor Ablauf von [] Monaten ab Inkrafttreten beendet wird und der Verwalter nicht bereits in der vorangegangenen Verwaltungsperiode in dieser Gemeinschaft bestellt war, beträgt pauschal: [] Euro/nach Zeit. Der Gemeinschaft bleibt die Möglichkeit nachzuweisen, dass tatsächlich ein geringerer oder kein Aufwand entstanden ist. - die Nachforderung fehlender Unterlagen bei der Gemeinschaft, dem Vorverwalter oder Dritten, die Beibringung

AKTUELLE MODELLE

■ *BVI (Fritsch)*

§ 3 Leistungen und Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters setzt sich zusammen aus

a) Der **Basisvergütung** des Verwalters gem. § 3 Ziff. 4. für die vom Verwalter zu erbringenden **Basisleistungen** zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, wie in dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnis näher beschrieben,

b) den **variablen Zusatz-Basisvergütungen** des Verwalters für die vom Verwalter je nach Anfall zu erbringenden **variablen Zusatz-Basisleistungen** für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, wie in dem als **Anlage 2** zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben,

c) den **Sondervergütungen** des Verwalters für die auf Wunsch der Gemeinschaft zusätzlich zu erbringenden, über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehenden **Sonderleistungen**, wie in dem als **Anlage 3** zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben.

2. Daneben stehen dem Verwalter die gesetzlichen sowie die vertraglich gemäß den Leistungs- und Vergütungsverzeichnissen als **Anlagen 2 und 3** vereinbarten Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft zu.

3. Für die vom Verwalter nach Zeit- bzw. Arbeitsaufwand abzurechnenden variablen Zusatz-Basisvergütungen und Sondervergütungen gemäß **Anlagen 2 und 3**, für den Ersatz von Fahrt- und Reisekosten, für die Fertigung und den Versand von Kopien bzw. für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand sowie für die sonstigen nach Aufwand abzurechnenden sonstigen Vergütungen und Auslagen gilt das als **Anlage 4** zu diesem Vertrag genommene Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters.

AKTUELLE MODELLE

■ Greiner

§ 4 Verwaltervergütung

1. Die Grundvergütung beträgt monatlich EUR (= EUR zzgl. USt.).

Sie beruht auf folgender Kalkulation, die informatorisch offengelegt wird:

a) Pro Wohnungs-/Teileigentum monatlich EUR (= EUR zzgl. USt.).

b) Pro Stellplatz monatlich EUR (= EUR zzgl. USt.).

Die Grundvergütung deckt alle Leistungen ab, für die nicht nachfolgend Sondervergütungen vereinbart werden. Diese Kombination aus Grund- und Sondervergütungen hat im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen fallen bestimmte Sonderleistungen nur selten oder gar nicht an. Zum anderen sollen die Kosten bestimmter Sonderleistungen nicht der Gemeinschaft zur Last fallen, sondern direkt einem Verursacher belastet werden können.

2. Für folgende Leistungen werden Sondervergütungen vereinbart:

a) Mehraufwand für Hausgeldverbuchung bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren: Für jede Einheit, die dem Verwalter keine Einzugsermächtigung für Hausgeldzahlungen erteilt, fällt eine Mehraufwandspauschale von monatlich 3,57 EUR (= 3,00 EUR zzgl. USt.) an.

b) Anmahnung fälliger Forderungen der Gemeinschaft: Je Mahnung pauschal 11,90 EUR (= 10 EUR zzgl. USt.).

c) Fertigung von Kopien aus den Verwaltungsunterlagen auf Verlangen einzelner Eigentümer: 0,59 EUR (= 0,50 EUR zzgl. USt.) je Kopie für die ersten 50 Kopien, ab der 51. Kopie je 0,17 EUR (= 0,15 EUR zzgl. USt.) zzgl. Porto für eine eventuelle Übersendung.

Überlassung elektronisch gespeicherter Dateien oder deren Bereitstellung zum Abruf anstelle der vorstehend genannten Kopien und Ausdrucke: 1,50 EUR je Datei; für die in einem Arbeitsgang überlassenen oder bereitgestellten Dateien insgesamt jedoch höchstens 5 EUR. Werden bestimmte Dokumente zum Zweck der elektronischen Überlassung im Einverständnis mit dem Eigentümer von der Papierform in die elektronische Form übertragen, berechnet sich die Vergütung entsprechend der Fertigung von Kopien.

d) Vorbereitung und Bearbeitung gerichtlicher Verfahren, z. B. Beschlussanfechtung, Hausgeldklagen, Durchsetzung von Mängel-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen usw. unter Hinzuziehung einer Rechtsanwaltskanzlei: Je Gerichtsinstanz pauschal 238 EUR (= 200 EUR zzgl. USt.). Zusätzlich wird die Wahrnehmung von Gerichts- und Ortsterminen sowie der Aufwand für die Information der Eigentümer nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5) berechnet.

e) Prüfung und Erteilung einer Veräußerungszustimmung i. S. v. § 12 WEG (falls nach der Teilungserklärung vorgesehen): Pauschal 238 EUR (= 200 EUR zzgl. USt.).

PERSÖNLICHE EINSCHÄTZUNG

- Die in den Verträgen vom VDIV und Haus & Grund und BVI gewählten Modelle könnten **teilweise intransparent** sein.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kennt bei beiden Modellen nicht die Vergütung – und kann sie letztlich nur schwer einschätzen.
- Ich rate daher derzeit noch von beiden Modellen ab, obwohl sie im **Interesse der Verwalter** sind.
- Ich halte es derzeit für rechtssicherer, neben einer Grundvergütung **wenige klare und grundsätzlich „seltene“ Tatbestände** zu benennen, in denen eine Sondervergütung anfallen soll.

PERSÖNLICHE EINSCHÄTZUNG

- Der Verwalter muss allerdings beachten, dass er dann die **Grundvergütung erhöhen** muss – was am Markt gegebenenfalls nicht durchzusetzen ist.
- Indes sind viele „weitere“ Vergütungen bei § 26 Absatz 3 Satz 2 WEG hochriskant!
- Mir selbst gefällt daher der **Verwaltervertrag von Blankenstein** (Haufe) am besten.
 - Er enthält allerdings auch „Prosa“ und könnte schlanker gehalten werden.
- Ähnliches Lob gilt für den **Verwaltervertrag von Greiner**.
 - Er basiert allerdings auf einem hier abgelehnten Denken (der Autor steht für die gut vertretbare, aber mehrheitlich abgelehnte Ansicht, im Verwaltervertrag könnten die Rechte des Verwalters erweitert werden).

§ 15 Grundvergütung

(1) Die Grundvergütung für die in §§ 5 bis 13 geregelten Aufgaben des Verwalters beträgt vom _____ bis zum _____ monatlich
 _____ EUR je Wohneigentumseinheit,
 _____ EUR je Teileigentumseinheit,
 _____ EUR je Garage,
 _____ EUR je Stellplatz.

Vom _____ bis zum _____ beträgt die Grundvergütung _____ EUR.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, diese Grundvergütung jeweils am dritten Werktag eines Kalendermonats dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

(3) Mit der Grundvergütung sind sämtliche allgemeinen Bürokosten des Verwalters abgegolten. Für die Anfertigung erforderlicher Kopien zur Information der Wohnungseigentümer insbesondere über absolvierte Fortbildungsmaßnahmen gemäß § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV i. V. m. § 34c Abs. 2a GewO sowie über anhängige Beschlussklagen sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von ____ EUR pro Kopie zu erstatten. Entsprechendes gilt für Einladungsschreiben zu Wohnungseigentümerversammlungen sowie den Versand von Niederschriften über die Wohnungseigentümerversammlungen.

(4) Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird, hat dieser Anspruch auf angemessene Anpassung der Grundvergütung.

§ 16 Gesonderte Vergütung

(1) Nicht mit der in § 15 vereinbarten Grundvergütung abgegolten und insofern gesondert zu zahlen, sind die Entgelte für die nachfolgend aufgeführten besonderen Verwaltungsleistungen:

1. Wohnungseigentümerversammlung

2.a) Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümern in elektronischer Form

SONDERVERGÜTUNGEN (BEISPIELE)

■ Grundsätzlich möglich:

- zusätzliche Versammlungen
- Online-Teilnahme von Wohnungseigentümern
- Veräußerungszustimmung
- zusätzlicher Verwaltungsaufwand, zum Beispiel
 - fehlende Lastschrift
 - Zensus

■ Schwieriger

- Begleitung von baulichen Veränderungen/Erhaltungsmaßnahmen
- gerichtliche Streitigkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Hausgeldinkasso
- Eigentümerwechsel

PROBLEMATIK **UNKLARE** VERTRAGSDAUER

Staffelung der Grundvergütung?

höhere Grundvergütung im
ersten Vertragsjahr?
+
Angebot auf »Rückzahlung
am Ende der geplanten
Vertragslaufzeit«

Sondervergütung für die Einarbeitung?

»Baukasten«

»Strafzahlung« bei frühzeitigem Vertragsende?

was rät sich?

PFLICHTEN DES VERWALTERS

- Der Verwaltervertrag muss nach Ansicht des BGH daran **erinnern**, dass
 - Verwalter die Pflichten zu erfüllen hat, die ihm das Wohnungseigentumsgesetz in seiner jeweiligen Fassung,
 - andere Gesetze,
 - Vereinbarungen der Wohnungseigentümer oder
 - Beschlüsse der Wohnungseigentümer auferlegen.

MUSTER

§ ## Pflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer hat die Pflichten zu erfüllen, die ihm das Wohnungseigentumsgesetz in seiner jeweiligen Fassung, andere Gesetze, Vereinbarungen der Wohnungseigentümer oder Beschlüsse der Wohnungseigentümer auferlegen.
- (2) Neben den Pflichten gemäß Absatz 1 hat der Auftragnehmer folgende Pflichten:
- (3) ...

PFLICHTEN DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER



§ 9B ABSATZ 2 WEG?



HERAUSGABE UNTERLAGEN?

VERSICHERUNG DES VERWALTERS

- Nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung bedarf der Verwalter einer Berufshaftpflichtversicherung. Diese muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.
- Die Mindestversicherungssumme beträgt 500 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 000 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres.
- Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Verwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden gewähren. Der Versicherungsvertrag muss sich auch auf solche Vermögensschäden erstrecken, für die der Versicherungspflichtige nach § 278 oder § 831 BGB einzustehen hat, soweit die Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Ist der Gewerbetreibende in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften als geschäftsführender Gesellschafter tätig, so muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden; der Versicherungsvertrag kann auch die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nach Satz 1 abdecken.

VERSICHERUNG DES VERWALTERS

- Der Versicherungsvertrag hat Versicherungsschutz für jede einzelne Pflichtverletzung zu gewähren, die gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts gegen den Versicherungspflichtigen zur Folge haben könnte.

MUSTER

§ ## Versicherung des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf eigene Kosten eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung und eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen. Ferner ist auf eigene Kosten eine Berufshaftpflichtversicherung im Sinne von § 34c Absatz 2 Nr. 2 der Gewerbeordnung in der Fassung vom 1. August 2018 nachzuweisen.
- (2) Der Auftragnehmer hat den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats die jeweiligen Versicherungspolicen jährlich unaufgefordert vorlegen. Änderungen hat der Auftragnehmer unverzüglich den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats anzuzeigen.
- (3) Die Mindestversicherungssumme muss jeweils 1.000.000,00 EUR für jeden Versicherungsfall und 5.000.000,00 EUR für alle Versicherungsfälle eines Jahres betragen.

HAFTUNG

- Von Gesetzes wegen hat der Verwalter für jedes Verschulden einzustehen.
- Von Gesetzes wegen haftet der Verwalter summenmäßig unbegrenzt.
- Von Gesetzes wegen hat der Verwalter keinen Anspruch auf Entlastung.

MUSTER

§ ## Haftung des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (2) Von der Beschränkung der Haftung nicht erfasst sind Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder vom Auftragnehmer zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit.
- (3) Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen. (Hierzu zählen unter anderem: ____).
- (4) Die Haftung des Auftragnehmers für ein Verhalten, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird begrenzt auf 500 000 Euro für jeden Schaden und 1 000 000 Euro für alle Schäden eines Jahres.

DRITTE

- Der Verwaltervertrag wird zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter geschlossen.
- Er ist **kein Ort, die Rechte der Wohnungseigentümer oder die Rechte Dritter zu beschneiden oder ihnen Pflichten** aufzuerlegen.
- Aktuelle Beispiele für unwirksame Klauseln:
 - BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 151: „Gibt es mehrere Eigentümer einer Sondereigentumseinheit, ist der Verwalter berechtigt, jegliche Korrespondenz nur mit einem dieser Miteigentümer zu führen. Wenn die Miteigentümer dem Verwalter einen gemeinsamen Bevollmächtigten benennen, ist die Korrespondenz an diesen zu richten.“

GUT GEMEINTE „PROSA“?

- Im Verwaltervertrag sollte **meines Erachtens** auf „Prosa“ verzichtet werden.
- Dies meint, was **selbstverständlich** ist, sollte – auch aus Gründen der Transparenz – besser nicht geregelt werden.
- Aktuelle Beispiele für solche Klauseln:
 - **BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 151:** Dem Verwalter steht nach Maßgabe des § 9b Absatz 1 WEG die nach außen unbeschränkte Vertretung der Gemeinschaft zu. Er ist verpflichtet, alle zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen. Dabei hat er Weisungen der Gemeinschaft zu beachten und deren Beschlüsse durchzuführen.
 - **BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 151:** Die Unterzeichnung aufseiten der Gemeinschaft erfolgt durch den hierfür gemäß § 9b Absatz 2 WEG zuständigen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats.
 - **VDiV und Haus & Grund § 3.3:** Im Falle der Abberufung gilt § 26 Abs. 3, S. 2 WEG.
 - **Blankenstein § 2:** Eine Kündigung dieses Vertrags durch den Verwalter ist entweder gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nach § 9b Abs. 2 WEG zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer zu erklären.

„UNGESCHICKTE“ KLAUSELN

VDiV und Haus & Grund § 1:

Die Verwalterbestellung erfolgte gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG)/Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom _____ durch Beschluss vom _____ zu Tagesordnungspunkt _____ für die Zeit vom _____ bis _____. Der Verwalter nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.

| AGB-Prüfung



ÜBERBLICK

- Gibt ein **Verwalter als Unternehmer den Inhalt des Verwaltervertrags vor**, handelt es sich um einen **Formularvertrag**, weshalb die §§ 305 ff. BGB einschlägig sind. Der Umstand, dass einzelne Vertragsbestimmungen, zum Beispiel die Höhe der Grundvergütung, individuell verhandelt werden, schließt die Qualifizierung des übrigen Vertrags als allgemeine Geschäftsbedingungen nicht aus. Erwächst ein Ermächtigungs- und/oder Genehmigungsbeschluss zum Verwaltervertrag in Bestandskraft, hindert das nicht die Inhaltskontrolle.
- Im Zusammenhang mit der Prüfung von Vertragsbestimmungen sprechen Gerichte häufig die Frage einer ordnungsmäßigen Verwaltung an. Zwischen den Vertragsparteien spielt der Maßstab der Ordnungsmäßigkeit indes keine Rolle. Dieser Maßstab ist an Beschlüsse anzulegen und beantwortet die Frage, ob diese erfolgreich anfechtbar sind. Für Vertragsbestimmungen ist nach §§ 305 ff. BGB hingegen zu fragen, ob sie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Vertragspartnerin unangemessen benachteiligen.
- Zu fragen ist, ob die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Verwalters die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

EINZELFÄLLE

- Eine **Befreiung von § 181 BGB** ist nicht gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB nichtig (streitig).
- Die Möglichkeit, umfassend Untervollmacht zu erteilen, ist gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB nichtig.
- Entlastungsklauseln müssen § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB beachten.
- Eine Klausel zur **beliebigen einseitigen Erhöhung** der Verwaltervergütung („Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühren jährlich höchstens einmal der Verwaltungskostenentwicklung anzupassen“) ist unwirksam.
- **Haftungsausschlüsse** müssen § 309 Nr. 7 BGB beachten. Wird also nicht zwischen der uneinschränkbaren Haftung für Personenschäden sowie den Fällen des groben Verschuldens einerseits und der eher einschränkbaren Haftung für Vermögensschäden andererseits differenziert, ist im Regelfall die gesamte Klausel unwirksam. Ferner soll darauf zu achten sein, dass eine Haftungsklausel nicht die „Kardinalpflichten“ des Verwalters erfasst.

EINZELFÄLLE

- Verjährungsklauseln müssen §§ 309 Nr. 7, 202 Abs. 1 BGB beachten.
- Kommt es aus Gründen, die der konkrete Verwalter zu vertreten hat, zu einer weiteren **Versammlung der Wohnungseigentümer**, kann er für deren Organisation und Abhaltung keine weitere Vergütung beanspruchen. Eine entsprechende Vertragsklausel muss daher eine entsprechende Einschränkung der Zusatzvergütungspflicht für den Fall schuldhaften Verwalterhandelns vorsehen; fehlt es daran, ist die Klausel nichtig.
- Zum Teil finden sich in Verwalterverträgen **salvatorische Klauseln**. Nach diesen soll, wenn ein Teil oder einzelne Bestimmungen des Vertrags ungültig oder nichtig sein sollten, der übrige Teil bestehen bleiben und der ungültige oder nichtige Teil durch die zulässige Regelung ersetzt werden, die dem Zweck und der Absicht des nichtigen bzw. ungültigen Teils am nächsten kommt. Derartige Klauseln sind wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

| Erweiterung der gesetzlichen Pflichten und Rechte?



ÜBERBLICK

§ 27 WEG (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 - 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 - 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Können die **Vertragsparteien** auf dieses „Programm“ durch den Verwaltervertrag einwirken und die Rechte/Pflichten des Verwalters einschränken/erweitern?

SCHRIFTTUM (KLEINE AUSWAHL)

- BeckOGK/Greiner WEG § 27 Rn. 70:
 - Der übliche und passende Ort zur Regelung der Rechte und Pflichten ist der Verwaltervertrag. ... Die Eigentümer können aber auch (ggf. ergänzend zum Verwaltervertrag) einen separaten Beschluss nach § 27 Absatz 2 fassen; dieser gilt dann nicht nur für den aktuellen, sondern für den jeweiligen Verwalter.
- MüKoBGB/Skauradszun WEG § 27 Rn. 32:
 - Durch den Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter können die Aufgaben und Befugnisse hingegen nicht eingeschränkt oder erweitert werden.

FAZIT

- Der Verwalter sollte zurzeit **nicht allein** auf den Vertrag setzen.
- Alle Erweiterungen/Ergänzungen/Einschränkungen sollten (auch) **beschlossen** werden!

PRAKTISCHES VORGEHEN: VERTRÄGE

- Es sollten **sämtliche Verträge** gesichtet werden. Dann ist zu klären,
 - welche dieser Verträge der Verwalter künftig schließen können soll, ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
 - auf welche Verträge der Verwalter einwirken können soll (etwa kündigen), ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
 - bei welchen Summen der Verwalter die Verwaltungsbeiräte oder die Wohnungseigentümer eingeschalten muss,
 - wann der Verwalter Rat einholen muss,
 - wann die Entscheidung des Verwalters an die Zustimmung eines Dritten, etwa eines Architekten, Ingenieurs, Rechtsanwaltes, Wirtschaftsprüfers oder Sachverständigen gebunden sein soll.
- Es kann auch überlegt werden,
 - welche Verträge künftig anstehen und
 - welche Rechte der Verwalter haben soll.

PRAKTISCHES VORGEHEN: ENTSCHEIDUNGEN

- Weiter ist zu ermitteln, welche **Entscheidungen** üblicherweise in der Wohnungseigentumsanlage zu treffen sind.
- Dies kann
 - die Erhebung einer Klage,
 - die Gestaltung der Außenanlagen oder
 - die Weisung an einen Hausmeister sein.
- Auch hier ist zu klären,
 - inwieweit der Verwalter allein handeln können und
 - wo und wann er gebunden sein soll.

MUSTERBESCHLUSS

- (1) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Verträge zu schließen und sämtliche Vertragserklärungen abzugeben: ____; anderes gilt, soweit eine Haftung nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG den Betrag von ____ überschreitet.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sämtliche ihrer Forderungen außergerichtlich und gerichtlich mit Hilfe eines von ihm zu bestimmenden Rechtsanwaltes in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.
- (3) Der Verwalter bedarf bei den im Folgenden aufgezählten Verträgen und sämtlichen Erklärungen in Bezug auf diese Verträge eines zustimmenden Beschlusses des Verwaltungsbeirats: ____.
- (4) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Zahlungsdiensterahmenvertrag mit Überziehungsmöglichkeit bis zu einer Summe von ____ zu schließen.
- (5) Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Entscheidungen zu treffen: ____.
- (6) Der Verwalter ist ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Lastschriftabrede mit einem Wohnungseigentümer zu kündigen, wenn ein sachlicher Grund besteht und die berechtigten Interessen des Wohnungseigentümers an dem Fortbestand der Lastschriftabrede dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sich von der Lastschriftabrede zu lösen, nicht entgegenstehen.

| Widerrufsbelehrung



WIDERRUFSBELEHRUNG DES VERWALTERS

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird bislang als **Verbraucherin** angesehen.
- Im Falle des Verwaltervertrags kommen daher die Widerrufsrechte als Außergeschäftsraumvertrag (§§ 312b, 312g BGB) oder als Fernabsatzvertrag (§§ 312c, 312g BGB) in Betracht.

Wichtig!

- Der Bauträger schließt nach § 9a Absatz 1 Satz 2, 9b Absatz 1 Satz 2 WEG den Verwaltervertrag.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in diesem Falle nach zurzeit herrschender Meinung **keine Verbraucherin**! Eine andere Ansicht lässt es genügen, dass künftig Verbraucher Eigentümer werden.

MUSTER-WIDERRUFSBELEHRUNG ANLAGE 1 ZU ARTIKEL 246A EGBGB § 1 ABSATZ 2 SATZ 2

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [1] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. [2]

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

[1] Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift und, soweit verfügbar, Ihre Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse ein.

[2] Wenn Sie dem Verbraucher die Wahl einräumen, die Information über seinen Widerruf des Vertrags auf Ihrer Webseite elektronisch auszufüllen und zu übermitteln, fügen Sie Folgendes ein: „Sie können das Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer Webseite [Internet-Adresse einfügen] elektronisch ausfüllen und übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.“

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR ANLAGE 1 ZU ARTIKEL 246A EGBGB § 1 ABSATZ 2 SATZ 2

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An

Hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen.

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*)

den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

| Vollmacht?



§ 9B WEG

- (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
- (2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

- Braucht der Verwalter **dennoch** eine Vollmacht? **In der Praxis ja!**
- Wer **vertritt** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

MUSTER

§ ## Vollmacht

- (1) Der Auftragnehmer kann vom Auftraggeber die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen.
- (2) Wird der Auftragnehmer abberufen, so ist die Vollmachtsurkunde unverzüglich zurückzugeben.
- (3) Dem Auftragnehmer steht an der Vollmachtsurkunde kein Zurückbehaltungsrecht zu.

| Ordnungsmäßigkeit des „Ermächtigungsbeschlusses“



WILLENSBILDUNG

- Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 18 Absatz 2 Nummer 1 eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht.
- Schließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Verträge, müssen diese diesem Maßstab genügen.
- Was heißt das für den Verwaltervertrag?

BGH, URTEIL VOM 5.7.2019, V ZR 278/17

- Die Wohnungseigentümer **ermächtigen** 3 Wohnungseigentümer, einen Verwaltervertrag zu schließen.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

BGH, URTEIL VOM 5.7.2019, V ZR 278/17

- Die Frage, ob das Verfahren und die Auswahl des Verwalters den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, ist im Rahmen einer Anfechtung des Bestellungsbeschlusses zu prüfen ist.
- Die Frage, ob das Verfahren und die beschlossenen Vorgaben für den Inhalt des abzuschließenden Verwaltervertrags den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, ist im Rahmen der Anfechtung des Ermächtigungsbeschlusses zu prüfen.

BGH, URTEIL VOM 5.7.2019, V ZR 278/17

- Der Umfang der danach zu überprüfenden Vorgaben für den Inhalt des abzuschließenden Verwaltervertrags bestimmt sich nach dem von den Wohnungseigentümern für den Abschluss des Verwaltervertrags gewählten Vorgehen.
 - Haben sie die Ermächtigung einzelner von ihnen zum Abschluss des Verwaltervertrages nur mit **Maßgaben für die Eckpunkte** beschlossen, beschränkt sich die Prüfung auf diese Eckpunkte sowie gegebenenfalls darauf, ob im konkreten Fall noch weitere Maßgaben hätten beschlossen werden müssen.
 - Haben die Wohnungseigentümer dagegen beschlossen, einzelne von ihnen zum Abschluss eines Verwaltervertrages entsprechend einem von der ausgewählten Verwaltung **vorgelegten Vertragsmuster** zu ermächtigen, ist, vorbehaltlich einer Beschränkung des Klageantrags, auch der Inhalt des abzuschließenden Vertrags Gegenstand der gerichtlichen Prüfung.

BGH, URTEIL VOM 5.7.2019, V ZR 278/17

- Bei der Ausgestaltung der zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Verträge und speziell für die Ausgestaltung des Verwaltervertrags haben die Wohnungseigentümer ein Ermessen.
- Dieser Gestaltungsspielraum ist jedoch nicht nur durch die **allgemeinen Grenzen der Vertragsfreiheit** beschränkt.
 - Der abzuschließende Verwaltervertrag muss **sicherstellen**, dass der Verwalter zu allen Leistungen verpflichtet ist, die die ihm mit dem gesondert zu überprüfenden Bestellungsbeschluss übertragene Organstellung als Verwalter mit sich bringt.

BGH, URTEIL VOM 5.7.2019, V ZR 278/17

- Der Verwaltervertrag muss sich in seiner Ausgestaltung sowohl bei den wirtschaftlich relevanten Bestimmungen über Leistung und Vergütung als auch bei den übrigen Bestimmungen in den durch das auch sonst geltende **Gebot der Wirtschaftlichkeit** und durch die Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer bestimmten Grenzen halten.
 - Dieses Gebot ist nicht schon verletzt, wenn die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liegt. Die Wohnungseigentümer können ... einem Verwalter etwa deshalb eine höhere Vergütung zahlen, weil sie mit ihm gut zurechtkommen.
 - Eine deutliche Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung wird den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung regelmäßig indessen nur dann genügen, wenn sie auf Sachgründen beruht, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertigt.

MUSTER

§ ## Pflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer hat die Pflichten zu erfüllen, die ihm das Wohnungseigentumsgesetz in seiner jeweiligen Fassung, andere Gesetze, Vereinbarungen der Wohnungseigentümer oder Beschlüsse der Wohnungseigentümer auferlegen.
- (2) ...

| Umlageschlüssel



§ 16 ABSATZ 2 WEG

- Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
- **Sondervergütungen?**

MUSTER

TOP ## Umlageschlüssel für Sondervergütungen

- (1) Im Verwaltervertrag hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem Verwalter folgende Sondervergütungen versprochen:
- (2) ____
- (3) Abweichend von § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG wird bestimmt, dass der Wohnungseigentümer, der diese Sondervergütung verschuldet hat, ab dem ____ allein die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu tragen hat.

| Vertragshaftung



ÜBERBLICK

- Der Verwalter schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Schadenersatz**, wenn er schuldhaft seine vertraglichen Pflichten verletzt.
- Ob der Verwalter auch einem Wohnungseigentümer einen **vertraglichen** Schadenersatz schulden kann, ist nach dem WEMoG streitig geworden.
- Der Verwalter kann – auch um sich im Wettbewerb zu qualifizieren – diese Frage positiv im Verwaltervertrag klären.

MUSTER

§ ## VERTRAGSPARTEIEN

- (1) Vertragsparteien des Verwaltervertrags sind die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer _____ (Auftraggeber) und _____ (Auftragnehmer).
- (2) Der Vertrag ist Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer und soll einen Wohnungseigentümer berechtigen, einen Schaden, den nur er erlitten hat, allein gegen den Verwalter zu verfolgen.

| Altverträge



ÜBERBLICK

- Altverträge (= solche, die vor dem 1. Dezember 2020 geschlossen wurden) gelten **weiter**.
- Sollte dort bestimmt worden sein, dass der Verwalter nur aus einem **wichtigen** Grund abberufen werden kann, ist die Regelung nichtig.
- Gegebenenfalls kann der Verwalter Schadenersatz verlangen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

