



Hinweise und Bedingungen des Verwaltervertrags

** Die hier gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird in der Regel zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.*

Durch die WEG-Reform 2020 sind die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters – also auch die Stellung der Gemeinschaft – grundlegend verändert worden.

Dieser wurde nunmehr mit Einführung der neuen Verbraucherschutzregelungen zum April 2022 neu angepasst.

In dem neu angepassten Verwaltervertrag sind die aktuelle Gesetzesfassung sowie die Entwicklung der Rechtsprechung berücksichtigt. Aufgrund der im Dezember 2020 in Kraft getretenen WEG-Reform wird die Entwicklung der Rechtsprechung und deren Auswirkung auf den Verwalteralltag beobachtet und regelmäßig zum Anlass genommen, bei der Vertragsgestaltung nachzusteuern.

Der Aufgabenkatalog des Vertrags beinhaltet keine Ermächtigung darüber, dass der Verwalter ohne vorherigen Beschluss tätig werden kann. Dies richtet sich einzig nach § 27 WEG sowie der dazu gefassten Beschlüsse.

0 VERTRAGSPARTEIEN

Der Vertrag wird zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft geschlossen, da nach § 9a WEG die Gemeinschaft Trägerin aller Rechte und Pflichten ist. Mit ihr werden Verträge geschlossen, sie ist Ansprechpartnerin und haftet. Auch vertraglicher Vereinbarungen im Hinblick auf Ansprüche einzelner Eigentümer gegen den Verwalter bedarf es nicht, weil Ansprüche der einzelnen Eigentümer, die sich bisher gegen den Verwalter gerichtet haben, nach dem Reformentwurf nur noch gegen die Gemeinschaft gerichtet werden dürfen und die Gemeinschaft ihrerseits dann die Ansprüche gegenüber dem Verwalter durchsetzen soll. Selbst bei Auskunfts- und Einsichtsrechten verhält es sich so; § 18 Abs. 4 WEG. Auch die gesonderte Vergütung des Verwalters für solche Einsichtnahmen richtet sich dann gegen die Gemeinschaft und nicht gegen den einzelnen Wohnungseigentümer. Die Gemeinschaft kann jedoch bei gesondertem Kostenanfall die Kosten im Beschlussweg auf die jeweiligen Wohnungseigentümer verteilen.

Ein Vertrag zwischen Gemeinschaft und Verwalter führt auch nur Rechtsfolgen für diese beiden Parteien herbei. Regelungen, die Dritte verpflichten, sind unwirksam und dürfen nicht aufgenommen werden.

Der Verwaltervertrag betrifft nur die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Achtung: Soll der Verwalter auch die Verwaltung des Sondereigentums übernehmen, muss jeder Sondereigentümer einen gesonderten Vertrag mit dem Verwalter über die Sondereigentumsverwaltung abschließen.

1 BESTELLUNG DES VERWALTERS

Die Bestellung des Verwalters setzt voraus, dass nach interner Willensbildung

- darüber mit einfacher Mehrheit beschlossen wird,
- die Bestellung gegenüber dem Verwalter erklärt wird,
- der Verwalter die Bestellung annimmt.

Nr. 1 des Vertrags stellt diesen Ablauf nach.

Die Bestellung des Verwalters kann höchstens für fünf Jahre – bei der ersten Bestellung eines Verwalters für diese Immobilie für höchstens drei Jahre – erfolgen; § 26 Abs. 2 WEG. Durch das jederzeitige Abberufungsrecht haben diese Zeiten maßgeblich an Bedeutung verloren. Dennoch sollen Wohnungseigentümer auf eine möglichst langfristige Bindung bestehen, um zum Beispiel Preise stabil zu halten.

2 UMFANG DER VERWALTERKOMPETENZ

Durch die WEG-Reform 2020 wurden dem Verwalter neue Kompetenzen sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis eingeräumt. Die Katalogaufgaben aus § 27 Abs. 1 – 6 WEG a.F. sind ersatzlos entfallen. § 27 Abs. 1 WEG sieht nunmehr vor, dass der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet ist, **die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen** oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Fristwahrende Maßnahmen sowie die sogenannten Notmaßnahmen waren auch schon nach dem alten § 27 WEG ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft zulässig.

Durch die neuen unbestimmten Rechtsbegriffe „untergeordnete Bedeutung“ und „nicht erhebliche Verpflichtung“ kann der Verwalter nun auch über laufende Maßnahmen der Verwaltung entscheiden. Wie weit diese Kompetenz geht – wie dieser unbestimmte Rechtsbegriff also auszulegen ist – ist gesetzlich nicht geregelt. Nach der Gesetzesbegründung hängt sowohl die untergeordnete Bedeutung als auch die finanzielle Grenze maßgeblich von der Gemeinschaft selbst und den Umständen des Einzelfalls ab. In größeren Gemeinschaften werden dem Verwalter wohl umfangreichere Kompetenzen eingeräumt werden müssen als in kleinen.

Teilweise werden als Richtschnur zwei Prozent der durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme genannt, wobei auf den Durchschnitt mindestens der letzten drei Jahre abzustellen ist, damit einmalige Aufwendungen die Wertgrenze nicht nach oben treiben. Der Ansatz mit einem gewissen Prozentsatz der durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme ist gut und richtig. Aber auch der Prozentsatz darf hier nicht pauschal angenommen werden, denn auch hier sind wieder die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. So kann gerade in kleineren Gemeinschaften aufgrund der niedrigeren Liquidität ein höherer Prozentsatz angenommen werden als in großen.

Die untergeordnete Bedeutung bemisst sich aber auch nach dem Charakter der Anlage und der Gemeinschaft. So haben zum Beispiel emotionale Themen oder auch Fragen zu der Anlage prägenden Maßnahmen

mehr Bedeutung als andere. Folgende Maßnahmen werden aber in der Regel umfasst sein: Durchführung von Beschlüssen, Durchführung der Hausordnung, Zahlungsmanagement.

Im Streitfall wird allerdings ein Gericht entscheiden müssen, welche Aufgaben der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung durchführen können wird.

Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, sollte jede Wohnungseigentümergeinschaft Beschlüsse darüber fassen, welche Aufgaben der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung vornehmen darf und zum Beispiel wo die Wertgrenzen liegen. Diesen Aspekt nimmt Punkt 2 des Vertrags auf. Er stellt klar, dass genau solche Beschlüsse zu fassen sind. Dabei können die Eigentümer die Kompetenzen des Verwalters sowohl erweitern als auch beschränken. Das bedeutet: Jeder bestandskräftige Beschluss, der § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG modifiziert, ist wirksam. Andere sich aus dem Gesetz ergebende Kompetenzen können nur insoweit modifiziert werden, als dass es die jeweilige Norm zulässt. Gleichwohl bedeutet Nr. 2 des Vertrags nicht, dass der Verwalter ohne weitere Konkretisierung durch die Gemeinschaft für jede Maßnahme untergeordneter Bedeutung einen Beschluss einholen muss.

Es wird empfohlen, vorab in der Gemeinschaft zu beraten, wie umfangreich der Verwalter agieren können soll; ob er neben den Standardmaßnahmen auch noch weitere Maßnahmen übernehmen soll. Von einem sehr eingeschränkten Service bis zum „Rundum-sorglos-Paket“ ist alles möglich.

Achtung: Das Festschreiben von über das Gesetz hinausgehende Kompetenzen des Verwalters im Verwaltervertrag selbst ist nicht möglich, da Erweiterungen und Einschränkungen nur per Beschluss und nicht rein vertraglich möglich sind. Allerdings sollte die Gemeinschaft diese Möglichkeit unbedingt wahrnehmen und über Wertgrenzen oder Aufstellungen von Kompetenzen im Einzelfall per Beschluss regeln, was der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung darf und was nicht.

Im Außenverhältnis ist der Verwalter vollumfänglich vertretungsbefugt. Er kann mit Dritten Verträge für und gegen die Gemeinschaft schließen. Ausgenommen sind dabei Grundstücks- und Kreditgeschäfte. Diese Vertretungsmacht im Außenverhältnis kann nicht eingeschränkt werden.

Tipp: Die Gemeinschaft kann den Verwalter vertraglich verpflichten, bei bestimmten Geschäften Auskunft gegenüber der Gemeinschaft geben zu müssen. Dies sollte über dieses Muster hinaus beschlossen und mit dem Verwalter vereinbart werden.

3 ABSCHLUSS UND BEENDIGUNG DES VERWALTERVERTRAGS

Die Bestellung des Verwalters ist strikt von dem Abschluss des Verwaltervertrags zu trennen.

Die Bestellung sagt aus, dass der Verwalter als Organ der Gemeinschaft tätig wird. Der Vertrag regelt die Vergütung und die einzelnen Aufgaben.

Vertrag und Beststellungszeitraum können voneinander abweichen. Es ist aber sinnvoll, diese aneinanderzukoppeln. Wird der Verwalter abberufen, würde so automatisch auch der Vertrag enden. So muss dieser nicht gesondert gekündigt bzw. die gesetzliche Sechs-Monats-Frist abgewartet werden, bis der Vertrag nach einer Abberufung kraft Gesetz ausläuft; vgl. § 26 Abs. 3 WEG.

Die zulässige Höchstbestelldauer eines Verwalters beträgt nach dem Gesetz drei Jahre bei Bestellung des Verwalters durch den teilenden Eigentümer und fünf Jahre bei jeder weiteren Bestellung. Passt man den Verwaltervertrag daran an, verstößt dies – sobald der Gemeinschaft ein Verbraucher angehört und der Verwalter den Vertrag einbringt – eigentlich gegen § 309 Nr. 9 BGB. Dieser sieht bei Verbraucherverträgen nämlich

grundsätzlich nur eine Laufzeit von zwei Jahren vor. Der Bundesgerichtshof entschied jedoch bereits 2002, dass es sich bei der Regelung im WEG um eine vorrangige Sonderregelung handelt (BGH vom 20.06.2002, V ZB 39/01). Ob diese Bewertung durch das Gericht mit der Reform des WEG beibehalten wird, muss abgewartet werden.

Anders als bisher wird in dem Vertrag nun nicht mehr die verkürzte Laufzeit nach § 309 Nr. 9 BGB, sondern die Kopplung an die Berufung des Verwalters gewählt. Dies hat den Vorteil, dass Eigentümergemeinschaften nicht ständig einen neuen Verwaltervertrag beschließen müssen. Auch die Preise bleiben, vorbehaltlich einer vereinbarten jährlichen Preissteigerung, konstant. Da die Gemeinschaft den Verwalter nach dem WEG jederzeit ohne besonderen Grund abberufen kann und der Vertrag sodann spätestens nach 6 Monaten ebenfalls ausläuft (§ 26 Abs. 3 WEG), entsteht der Gemeinschaft kein Nachteil.

Soll der Verwaltervertrag gekündigt werden, bedarf es einer Kündigung der Gemeinschaft. Diese muss vorab in der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Einzelne Eigentümer können nicht wirksam kündigen.

4 AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS SOWIE VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Vereinbarungen der Gemeinschaft, den Beschlüssen und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dieser Vertrag konkretisiert die Aufgaben des Verwalters. Der Katalog der Nr. 4 enthält alle Aufgaben, die ein Verwalter üblicherweise übernimmt.

Die Aufgaben sind aufgeteilt in Grundleistungen zur Festvergütung (linke Spalte) und besondere Leistungen, die gesondert variabel und nur dann vergütet werden, wenn sie tatsächlich anfallen (rechte Spalte). Die geteilte Form der Vergütung hat vor allem den Grund, Kosten für die Eigentümer zu sparen. Denn die besonderen Leistungen fallen oft nur in Ausnahmefällen an, sind für den Verwalter sehr zeitaufwendig oder bringen ein hohes Haftungsrisiko mit sich. Um für diese – eher untypischen und teuren – Leistungen nicht pauschal zahlen zu müssen, werden sie gesondert abgerechnet. Eine solche Aufteilung ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 05.07.2019, V ZR 278/17) immer dann möglich, wenn für Sie als Verbraucher transparent ersichtlich ist, welche Leistungen pauschal abgerechnet und welche sondervergütet werden. Dies ist in diesem Vertrag der Fall. Bei Verhandlung des Vertrags wurde insbesondere darauf geachtet, dass alle üblichen von einem Verwalter auszuführenden Tätigkeiten von der Grundvergütung umfasst sind.

Tipp: Wissen Sie, dass bestimmte Leistungen regelmäßig anfallen, können diese in die Grundleistungen zur Festvergütung verhandelt werden.

Zu den einzelnen Vergütungsbereichen:

4.1 Übernahme der Verwaltungstätigkeit

Grundsätzlich ist die Einrichtung der Verwaltung und die Datenaufnahme in der Grundleistung zur Festvergütung enthalten. Aufgrund der im Dezember 2020 neu in Kraft getretenen Regelung zur jederzeitigen Möglich-

keit der Abberufung des Verwalters stehen viele Verwalter jedoch vor dem Problem, wie sie ihren Einarbeitungsaufwand und die dadurch entstehenden Kosten absichern. Um dieses Risiko angemessen abzusichern, enthält der Vertrag eine Klausel, nach der die Kosten der Einarbeitung dann gesondert abgerechnet werden können, wenn der Verwalter innerhalb einer bestimmten Frist nach seiner Erstbestellung verschuldensunabhängig abberufen wird. Wie lang diese Frist und wie hoch das zusätzlich zu entrichtende Entgelt ist, ist abhängig vom Umfang der Aufgaben, die der Verwalter wahrnimmt.

4.2 Willensbildung

4.2.1. Die Vorgabe im Vertragsmuster, wie viele Beiratssitzungen von der Grundvergütung umfasst sind, enthält eine Planzahl, die bei Vertragsabschluss nach Absprache zwischen Verwalter und Gemeinschaft situationsangepasst werden kann. Hierbei ist immer darauf abzustellen, wie aktiv der Beirat in der Vergangenheit war und/oder in der Zukunft sein wird.

4.2.2. Der Abschnitt enthält ebenso vorgefertigte Klauseln für die Anzahl von Umlaufbeschlüssen und das Abhalten von Hybridversammlungen. Auch hier kommt es immer darauf an, wie die jeweilige Eigentümergemeinschaft bisher agiert hat.

Reine Onlineversammlungen sind bislang nicht möglich. Lediglich das Abhalten von Hybridveranstaltungen wurde gesetzlich normiert. Die Gemeinschaft kann beschließen, dass solche Versammlungen stattfinden können. Wie eine solche Hybridversammlung stattzufinden hat, bedarf allerdings nicht der vertraglichen Ausführung und findet allemal in Beschlüssen der Gemeinschaft Eingang.

Nach 4.2.4. sind nachzuziehende Grundbucheintragungen nach § 10 Abs. 3 WEG gesondert zu vergüten. Das Gesetz sieht nach der Reform vor, dass bestimmte Beschlüsse und Vereinbarungen innerhalb einer bestimmten Frist ins Grundbuch eingetragen werden müssen, damit sie für und gegen Sonderrechtsnachfolger gelten.

Tipp: Nehmen Sie das Geld in die Hand und lassen Sie vom Verwalter prüfen, ob solche Beschlüsse oder Vereinbarungen bei Ihnen in der Gemeinschaft existieren.

4.3 Allgemeine Betreuung

Unter 4.3.5. ist auszufüllen, in welchem Umfang Einsichtnahmen beim Verwalter von der Grundleistung erfasst sind. Hierbei ist keine Stundenanzahl, sondern die Anzahl der Einsichtnahmen einzufügen.

4.4 Vorbereitung des Abschlusses und Eingehung von Verträgen sowie Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Verträgen ist insbesondere darauf zu achten, dass der Umfang der von der besonderen Leistungen umfassten Tätigkeit des Verwalters nicht gedeckelt ist.

4.5 Außergerichtliche, gerichtliche und behördliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Verwaltungstätigkeit ist nicht darauf ausgelegt, umfangreiche Korrespondenz mit einem externen Rechtsanwalt vorzunehmen. Kommt eine Gemeinschaft in die Lage, rechtlichen Beistand zu benötigen, wird ihr Verwalter die Korrespondenz zwar übernehmen. Diese Leistung kann er jedoch gesondert abrechnen und in Rechnung stellen.

4.7 Finanz- und Vermögensverwaltung

4.7.1. Von der Grundleistung und Vergütung umfasst ist die ordnungsgemäße aktuelle Buchhaltung für die Gemeinschaft. Soll der Verwalter die Buchhaltung eines vorherigen Verwalters nachholen oder in Ordnung bringen, so ist dies gesondert zu vergüten.

4.7.2. Die Einziehung von Mieten aus vermietetem Gemeinschaftseigentum oder auch die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes Gemeinschaftseigentum wird der variablen Vergütung zugeordnet, weil sie in der Praxis teils sehr aufwendig und dementsprechend teuer ist. Gemeinschaften sollen diese Leistung nur zahlen, wenn sie auch anfällt.

4.7.3. Der Mustervertrag geht davon aus, dass Zahlungen der Eigentümer im Rahmen eines üblichen Lastschriftverfahrens geleistet werden. Extrakosten fallen nur dann an, wenn Barzahlungen, Teilzahlungen oder Umbuchungen wegen der Zahlung auf falsche Konten durch die Wohnungseigentümer erfolgen.

4.7.4. Die Erstellung von Jahresabrechnungen nach den gesetzlichen Vorgaben ist von der Grundleistung umfasst. Die Überprüfung und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte, die Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, für weitere gesonderte Rechnungslegungen und für sonstige steuerliche Tätigkeiten sind gesondert zu vergüten. Für die gesonderte Vergütung kann zwischen einer Abrechnung nach Stunden oder einer Pauschalvergütung unterschieden werden. Sie sollten prüfen und durchrechnen, ob bei gelegentlichem Anfall eine zeitabhängige Vergütung oder bei häufigem Anfall eine Pauschalvergütung wirtschaftlich sinnvoller ist.

Ebenfalls nicht von der Grundleistung umfasst ist die nach der Novellierung der Heizkostenverordnung notwendige monatliche Zurverfügungstellung von Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen. Zwar sind die Regelungen bereits in Kraft. Durch langfristige Übergangsregelungen ist allerdings ein Großteil der Wohnungseigentümergeinschaften noch nicht mit den dafür notwendigen Smart Metern ausgestattet. Zusätzliche Aufgaben für den Verwalter fallen demnach noch eher selten an. Betroffene Gemeinschaften können dafür Kostenregelungen treffen. Die Vergütung könnte dann beispielsweise jährlich pro Sondereigentumseinheit oder pro Ablesung erfolgen. Nicht betroffene Gemeinschaften haben keine Mehrkosten. Spätestens mit Ablauf der Übergangsregelungen bietet es sich jedoch an, diese Leistung in die Grundleistungen zu übernehmen.

4.7.5. Das Einziehen des Hausgeldes ist von der Grundleistung des Verwalters umfasst. Muss er Mahnungen aufgrund von Nichtzahlung aussprechen, so fallen dafür gesonderte Kosten an. Damit diese Kosten nicht von der Gemeinschaft getragen werden müssen, sollte in der Eigentümergemeinschaft ein Beschluss darüber gefasst werden, dass diese Kosten dem Verursacher auferlegt werden.

5 PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Den Wohnungseigentümern werden unter Punkt 5 Mitwirkungspflichten auferlegt, damit der Verwalter effektiv arbeiten kann. Mit Inkrafttreten des Vertrags sollten die Unterlagen zumindest digital vorliegen, damit der Verwalter direkt tätig werden kann.

Achtung: Liegen die Unterlagen nicht rechtzeitig vor und kann der Verwalter aus diesem Grund nicht handeln oder verpasst zum Beispiel Fristen, so kann von ihm kein Ersatz eines entstandenen Schadens verlangt werden.

6 VOLLMACHT DES VERWALTERS

Da der Verwalter im Außenverhältnis vollumfänglich (bis auf Kredit- und Grundstücksgeschäfte) vertretungsbefugt ist, ist eigentlich keine Verwaltervollmacht mehr notwendig. Gerade aber in der Übergangszeit nach der WEG-Reform kann es hilfreich sein, eine solche vorweisen zu können.

7 VERGÜTUNG

Die Anpassung der Festvergütung kann durch Vereinbarung eines bestimmten Erhöhungsbetrags oder eines Prozentsatzes geregelt werden. Im letzteren Fall muss aber aufgrund des Transparenzgebots definiert werden, ob sich die Vergütung um einen Prozentsatz ausgehend vom ursprünglich bei Vertragsschluss vereinbarten Ausgangsbetrag oder vom zuletzt geltenden Grundvergütungsbetrag erhöht.

Achtung: Zeitabhängige Vergütungen sollten minutengenau durch den Verwalter abgerechnet werden. Die pauschale Vereinbarung von Vergütung pro angefangener Zeiteinheit ist durch die Rechtsprechung kritisiert worden. Danach darf sich der Verwalter zum Beispiel nicht bei einer tatsächlichen Tätigkeit über fünf Minuten mit einem Betrag für eine vollendete Viertelstunde vergüten lassen.

Der Vertrag sieht vor, dass die Gemeinschaft zu informieren ist, wenn die variable Vergütung einen bestimmten – an der Grundvergütung orientierten – Betrag überschreitet. Dies soll volle Transparenz und Kostenkontrolle der Gemeinschaft ermöglichen. Der prozentuale Betrag sollte nicht zu hoch, aber auch nicht zu niedrig angesetzt werden, um unnötigen Bürokratismus zu vermeiden.

Das Vertragsmuster sieht vor, dass der Verwalter nach Rechnungslegung ohne Weiteres die Gelder dem Gemeinschaftskonto entnehmen darf. Dies entspricht der ständigen Praxis, um für Freigaben etc. den Beirat nicht zu sehr zu belasten. Die Informationspflicht des Verwalters bei Überschreitung eines bestimmten Betrags sorgt dafür, dass Eigentümer nicht von überhöhten Honoraren überrascht werden.