

Der Verwalter in der WEG

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Der Verwalter in der WEG

Warum überhaupt ein Verwalter?

- Der Verwalter ist ein von den Eigentümern unabhängiges Organ mit eigenen Rechten. Er verwaltet das Vermögen, organisiert die Gemeinschaft, bereitet Beschlussfassungen vor und führt Beschlüsse aus.
- Der Verwalter handelt in Vollmacht der Gemeinschaft. Er schließt die Verträge mit Dienstleistern und Lieferanten.
- Ohne Verwalter müssten die Eigentümer die Gemeinschaft zusammen vertreten. Bei mehr als zwei Eigentümern ist das praktisch unmöglich. Schon für die Bankgeschäfte müssten einzelnen Eigentümer ermächtigt werden, das führt dann automatisch zur Notwendigkeit eines Verwalters.

Der Verwalter in der WEG

Qualifikation des Verwalters:

§ 19 WEG:

Anspruch auf zertifizierten Verwalter

§ 26a WEG: Kriterien werden durch Rechtsverordnung festgelegt.

- Nachweis durch IHK-Prüfung, Fortbildungspflicht nach GewO bleibt!

- Ausnahmen für bestimmte Berufsgruppen

Verzicht auf zertifizierten Verwalter zugunsten verwaltenden Eigentümers möglich bei Gemeinschaften bis 8 Wohnungen, aber 1/3 der Eigentümer kann Z-Verwalter erzwingen (§ 19 Abs.2 Nr. 6 WEG)

Der Verwalter in der WEG

„Alte Hasen“ -Regel:
Z-Regel gilt seit 01.12.2022

Wer am 01.12.2020 bereits bestellt war, gilt bis zum 01.06.2024 als zertifiziert.

Alle Eigentümer gemeinsam können auf Zertifikat verzichten.

Beschluss wäre nur anfechtbar, nicht nichtig.

Der Verwalter in der WEG

Bestellung des Verwalters:

Beschlussfassung der Gemeinschaft

Nach der herrschenden Trennungstheorie erfolgen Verwalterbestellung und Abschluss des Verwaltervertrags nicht einheitlich.

Die Verwalterbestellung erfolgt einseitig durch die Gemeinschaft (§ 26 Abs. 1 S. 1 WEG), die Bestellung wird gegenüber dem Verwalter erklärt, der Verwalter muss durch Annahme des Amtes mitwirken.

Gemeinschaft wird durch Beirat vertreten (§ 9b WEG)

Der Verwalter in der WEG

Amtszeit des Verwalters

Erstbestellung

- Höchstgrenze 3 Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG)
- Bestellung durch Teilungserklärung oder Ersteigentümer („1-Mann WEG“, § 9a Abs. 1 WEG)

Weitere Bestellung: - Höchstgrenze 5 Jahre

Bestellung durch Gemeinschaft, § 26 Abs. 1 WEG

Der Verwalter in der WEG

Ende der Verwalterstellung

- Auslaufen der Amtszeit, aber Wiederbestellung möglich, § 26 Abs. 2 WEG).
- Abberufung durch Beschluss, § 26 Abs. 3 WEG.

Was ist mit dem Verwaltervertrag?

Endet 6 Monate nach Abberufung

Verwaltervertrag darf auf höchstens 2 Jahre abgeschlossen werden(§ 309 Nr. 9 BGB).

Unklar, welche Folge, offene Rechtsfrage.

„Wichtiger Grund“ spielt weiter eine Rolle, wenn Verwalter wegen der restlichen 6 Monate kein Geld bekommen soll.

Abberufungsrecht betrifft auch laufende Verträge!

Der Verwalter in der WEG

Wichtige Gründe sind laut Rechtsprechung etwa:

Angriffe des Verwalters gegen den Verwaltungsbeirat,

- Einsichtsverweigerung durch den Verwalter gegenüber den mit der Prüfung der Jahresabrechnung beauftragten Prüfern,

- Fehlende Beitreibung rückständige Hausgeldforderungen

- Nicht zeitgerechte Aufstellung der Jahresabrechnung oder Unvermögen. Diese nach gängigen Methoden aufzustellen

- Nichteinberufung der Eigentümerversammlung trotz mehrfachen Verlangens,

- Verschweigen von Provisionszahlungen durch Dritte an den Verwalter für den Abschluss von Versicherungsverträge

- Weitergabe interner Unterlagen an einen Dritten,

- Gefahr von Interessenkollisionen, des

„Bauträgerverwalters“, wenn die Gemeinschaft gegen den Bauträger vorgehen will

Der Verwalter in der WEG

Vertretungsmacht des Verwalters:

§ 9 b Abs. 1 S.1 WEG:

Alle Geschäfte außer Grundstückskauf oder Darlehensabschluss

- keine Beschränkung nach außen möglich (§ 9 Abs. 1 S. 3 WEG)

Aber: Das Innenverhältnis kann umfassend geregelt werden, der Unterschied besteht zwischen dem „können“ und dem „dürfen“.

Der Verwalter in der WEG

Aufgaben des Verwalters im Innenverhältnis:

Übersicht:

1. Organisationskompetenz

Der Verwalter muss die Entscheidungsfindung der Gemeinschaft organisieren.

2. Entscheidungskompetenz

Der Verwalter darf in eigener Verantwortung über gewisse Maßnahmen entscheiden

3. Vollzugskompetenz:

Der Verwalter muss Beschlüsse umsetzen

Das bedeutet....

Der Verwalter in der WEG

Organisationskompetenz:

- Einberufung und Vorbereitung der Versammlung (§ 24 Abs. 1 WEG)
- Aufstellung von Wirtschaftsplan, Jahresabschluss und Vermögensübersicht (§ 28 Abs. 1 und Abs. 4 WEG).
- Führung der Beschlussammlung (24 Abs. 8 WEG)
- Kommunikation mit Beirat und Eigentümern (§ 29 Abs. 2 WEG).
- Gewährleistung des Einsichtsrechts (§ 18 Abs. 4 WEG)

Der Verwalter in der WEG

Entscheidungskompetenz. § 27 Abs. 1 WEG:

- Angelegenheiten der laufenden Verwaltung, wenn diese untergeordnete Bedeutung haben und Nicht zu erhebliche Verpflichtungen führen

„Erhebliche Verpflichtung“: neuer Rechtsbegriff, entscheidend ist das finanzielle Volumen.

- Größe der Anlage entscheidet mit.

- Richtschnur: weniger als 2% der Wirtschaftsplansumme

„untergeordnete Bedeutung“: neuer Rechtsbegriff, entscheidend sind die nicht-finanziellen Belange, z.B emotionale Bedeutung, verändernder Charakter, Gefahr von Interessenskonflikten

- Durchführung dringlicher Maßnahmen:

Im Schadensfall die Abwendung der Entstehung weiteren Schadens

Der Verwalter in der WEG

Modifikation der Entscheidungskompetenz:

Im Innenverhältnis können Eigentümer die Entscheidungskompetenz erweitern oder einschränken, § 27 Abs. 2 WEG

Grenzen der Erweiterung:

- Rechtsverhältnis zum Verwalter
- Änderung der Vereinbarung, Teilungserklärung
- Bestellung Beirat
- Beschluss über Abrechnung und Wirtschaftsplan

Aber:

Entscheidungen zum Forderungseinzug

Fragen der laufenden Verwaltung

Form: Beschlussfassung, nicht Verwaltervertrag

Außer Beschluss über den Verwaltervertrag ist gleichzeitig

Beschluss zu Kompetenzerweiterung

Der Verwalter in der WEG

Einschränkungen:

Eigentümer können intern Handlungsoptionen vorgeben.

Beispiele:

Modifikation Inkasso

Einschränkungen bei der Auftragsvergabe

- Kreis der Handwerker/Dienstleister
- Finanzielle Begrenzung der Aufträge
- Art der Verträge

Vorgaben zu Werkverträgen, Abnahme

Der Verwalter in der WEG

Vollzugskompetenz:

Der Verwalter

- hat autonom die Beschlüsse umzusetzen und Vereinbarungen durchzuführen und entscheidet nicht über „Richtig oder falsch“
- überwacht die Einhaltung der Hausordnung
- hat für die Erhaltung der Anlage zu sorgen, dh. Erkenntnisse sammeln und Entscheidungen vorbereiten
- betreibt das Finanzmanagement, also Hausgeldinkasso, Zahlungen, Buchführung, Kontoführung

Der Verwalter in der WEG

Bedeutung des Verwaltervertrages:

WEG ist Verbraucher, AGB-recht ist anwendbar.

Selbstkontrahieren, § 181 BGB -

Verwalter schließt für die Gemeinschaft mit sich selbst einen Vertrag abschließt.

Ermächtigung zur Vergabe von Aufträgen

Durch Neuregelung kein Problem mehr!

Haftungsbeschränkungen

Der Verwalter darf seine Haftung nicht auf grobe Fahrlässigkeit beschränken, da der Ausschluss den Vertragszweck gefährden kann.

Vergütungsregeln

Es gibt keine Kardinalpflichten mehr, Vergütungsregel offen

Laufzeit des Vertrages:

Jetzt wohl höchstens 2 Jahre

Der Verwalter in der WEG

Haftung des Verwalters

Haftung grundsätzlich nur noch ggü. der Gemeinschaft, Eigentümer hat nur noch im Ausnahmefall eigenen Anspruch gegen den Verwalter, wenn absolutes Recht verletzt wird.

Eigentümer müssen gegen die Gemeinschaft vorgehen, Gemeinschaft kann beim Verwalter Regress nehmen.

Der Verwalter in der WEG

Konsequenzen für die Zukunft:

Ungültige Klauseln werden erst im Anwendungsfall geprüft, Verwaltervertrag ist wegen unwirksamer Klauseln nicht anfechtbar.

Vorgaben an Beirat zur Verhandlung

Festlegung der Verwaltungsaufgaben durch Beschluss

Der Verwalter in der WEG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Folien unter

Schultz-carstens.de/servicebereich

