

Die Rolle der WEG-Verwaltung

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Die Rolle der WEG-Verwaltung

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

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 (heißt Neugründung WEG)

- 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

Bestellungsbeschluss mit Honorar und Laufzeit umfassen, LG Rostock, 29.09.2023, 1 S 132/22

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
- Eigenmächtige Berufungseinlegung

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
- Entrechtung der Eigentümer

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

Festlegung der Kompetenzen:
Delegation möglich, wenn Eigentümer selbst
grundlegende Entscheidungen treffen:
Kostenrahmen und Finanzierung
Einholung mehrerer Angebote
Technische Vorgaben
Reihenfolge der Arbeiten
Dann darf der Verwalter autonom Auftrag
vergeben und abarbeiten
BGH 05.07.2024, V ZR 241/23

Der Verwalter in der WEG

Beispiele für Grenzen:

„wesentliche, vor allem auch kostenintensive Maßnahmen, die komplett oder im Kernbereich auf den Verwalter übertragen werden, weil es dabei bleiben muss, dass die WE über wesentliche Maßnahmen selbst entscheiden müssen“ (Maßnahmen im Wert von 30.000,00 €) AG Hamburg St.Georg, 980a C 21/23)

Vergütungsvereinbarung mit Anwalt: WEG muss über Person entscheiden können, LG Karlsruhe, Urteil vom 4.9.2023 – Az. 11 S 68/22

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

Verhältnis der weiteren Beteiligten zum Verwalter
- einzelner Eigentümer:

Keine (vertraglichen) Ansprüche gegen den Verwalter!
z.B. Anspruch auf Aufstellung Jahresabrechnung, LG
Bremen, Beschluss vom 08.02.2024 - 8 T 322/23

Aus Verwaltervertrag mittelbar: Vertrag mit Schutzwirkung
zugunsten Dritter

Sonst nur, wenn Eigentümer oder Dritte in absoluten Rechten
unmittelbar verletzt werden,
Z.B. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten

Der Verwalter in der WEG

Verhältnis der weiteren Beteiligten zum Verwalter

- Verwaltungsbeirat:

- ist Vertretungsorgan gegenüber Verwalter
(Beiratsvorsitzender, § 9b Abs. 2 WEG)

z.B. Abschluss und Kündigung von Verträgen
Durchsetzung von Ansprüchen

- Unterstützt und überwacht den Verwalter (§ 29 Abs. 2 Satz 1 WEG)

Überwachung heißt: Kontrolle wichtiger und schadensträchtiger Maßnahmen und wichtiger Formalien

- Prüfung von WiPlan Jahresabrechnung und Stellungnahme dazu (§ 29 Abs. 2 Satz 2 WEG)

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:

Der Verwalter in der WEG

Sondervergütung:

Fällt nur an, wenn sie vereinbart ist,

AG München 16.08.2023, 1295 C 11868/23

- Erstellung einer Bescheinigung nach § 35a EStG
- Einhaltung DSGVO

Der Verwalter in der WEG

Sondervergütung:

Für den Fall der gerichtlichen Geltendmachung von Beitragsforderungen kann der Verwalter für den Mehraufwand bei der Verfahrensvorbereitung eine Bearbeitungspauschale in Höhe von 10% der geltend gemachten Hauptforderung zzgl. MwSt. gegenüber der WEG abrechnen. Der Verwalter wird angewiesen, diesen Auslagen- und Aufwendungsersatz gegen den/die verursachenden Eigentümer als Direktbelastung geltend zu machen.“

Nichtig, AG Bonn Urteil vom 08.09.2023 – 210 C 14/23

(Verwalter wollte rund 8.000,00 € für die Bearbeitung von Hausgeldinkasso haben).

Der Verwalter in der WEG

Sondervergütung:

Klärungsbedarf: Grundleistung/Zusatzleistung

Was sind „einfach gelagerte“ Vertragsverhandlungen“?

„Veranlassung und Abwicklung erforderlicher

Erhaltungsmaßnahmen“

AG Köln (Abt. 204), Urteil vom 04.07.2022 – 215 C 8/22

zu vdiv Vertragsmuster

Erfordernis der Klarheit/Transparenz!

Aber: Ein Beschluss, dass der Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von drei Prozent zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer für eine umfassende Sanierungsmaßnahme erhält, kann ordentlicher Verwaltung entsprechen.

(LG München I Endurteil v. 18.5.2022 – 1 S 124/21 WEG)

Der Verwalter in der WEG

Haftung des Verwalters

Überwachung von Baumaßnahmen:

Kontrolle des Baufortschritts

Zahlung nur bei Leistung: Der Verwalter muss die Abschlagsrechnung daraufhin durchsehen, ob sie zu dem Auftrag und dem Leistungsstand passt, Er haftet wie ein Bauherr!

Hat der Verwalter keine Ahnung, muss er die Eigentümer darüber aufklären! BGH Urteil vom 26.1.2024 – V ZR 162/22

Der Verwalter in der WEG

Dauerthema Entlastung:

Eine Entlastung hat die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses dergestalt, dass keine Ansprüche gegen den Verwalter wegen solcher Vorgänge bestehen, die bekannt oder bei zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren (BGH ständige Rspr.)!

Keine Pflicht zur Entlastung

Wirkung nur im Verhältnis WEG-Verwalter

Anfechtbar, wenn konkrete Fehler benennbar sind

Der Verwalter in der WEG

Ausgeschiedener Verwalter

- muss alles herausgeben, was er erlangt hat
- muss Rechenschaft ablegen

Das umfasst Rechnungslegung bis zum Ende der Tätigkeit (Kontierung der Einnahmen und Ausgaben)

- kein Zurückbehaltungsrecht
- kann keine Amtshandlungen mehr vornehmen
- ist nur der WEG gegenüber verpflichtet

Muss nicht das letzte Kalenderjahr abrechnen, in dem er ausgeschieden ist.

Der Verwalter in der WEG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit