

Verwalterstammtisch Leipzig

Die rechtliche Gestaltung von Verwalterverträgen

Die rechtliche Gestaltung von Verwalterverträgen

WEG-Verwalterverträge

Kandidaten

- Mehrhausanlage:
 - Keine Verwalter für Untergemeinschaften
 - Untergemeinschaften sind nicht teilrechtsfähig (OLG Naumburg, 21.4.08, 4 W 18/08)
 - Keine Untergemeinschaftswahlen (OLG Zweibrücken, NZM 2005, 732)
- Alternativbewerber:
 - Bei Wiederwahl ist Unterbreitung von Alternativangeboten rechtlich nicht geboten (OLG Schleswig, ZMR 2006, 803)
 - Vorauswahl von Bewerbern durch Beirat ist zulässig (OLG Düss. ZMR 2002, 213)
 - Wenn Alternativangebote eingeholt werden, sind diese den WE zur Abstimmung bekannt zu machen (OLG Köln, NZM 2005, 428)

Abschluss Verwaltervertrag

- Vertragspartner ist der teilrechtsfähige Verband bzw. die Gemeinschaft der WE im Sinne von § 10 Abs. 6 WEG (BGH NJW 2005, 2061, OLG Hamm ZMR 2006, 632, OLG München NJW 2007, 227)
- Einzelner WE ist nicht mehr Vertragspartner des Verwalters
- Vertrag ist **Vertrag mit Schutzwirkung Dritter** (3. = WE) (OLG Düsseldorf, WuM 2006, 639)
- Vertrag ist auch **Vertrag z.G. 3.** (WE), die eigene Ansprüche an Verwalter herantragen können (OLG München NJW 2007, 227, OLG Düsseldorf NZM 2007, 137)

- Problem: Vertragsunterzeichnung
 - Beschlussfassung: Beirat (WE) unterzeichnet Vertrag
 - Beschlussfassung: Beirat handelt die Details des Vertrages aus und unterzeichnet ist zulässig (OLG Köln NZM 2001, 991)
 - Aber: Haftungsproblem für Beirat, bei Vertragsschluss mit
 - Zusatzentgelt (BayObLG NJW-Spezial 2004, 291),
 - Haftungsbeschränkungen (OLG FFM, ZMR 2008, 985)
 - **Lösung:**
 - Beschlussfassung auch über (vorliegenden) Vertrag oder
 - Ausdrückliche Ermächtigung (OLG FFM, ZMR 2008, 985) (Rechtssichere Festlegung Grenzen problematisch)

Sondervergütungen

- Grundsatz: Grundvergütung gilt alle gesetzlichen Pflichtaufgaben des Verwalters ab (BGH NJW 1993, 1924)
- Ausnahmen:
 - **Mahnung** rückständiges Hausgeld
 - BayObLG WE 1991, 111: 5 DM (=3,00 €)
 - OLG Düss. NZM 1999, 267: unzulässig
 - Vertragliche Verpflichtung Verband-Verwalter, d.h. Entgelt zahlt die Gemeinschaft, nicht säumiger WE.
 - NEU: § 21 Abs. 7 WEG: Folgen des Verzugs

- **Klage** auf Zahlung rückständiges Hausgeld
 - Kein Verstoß gegen RDG (RBerG)
 - Tätigkeit anstelle RA: Vergütung + (BGH NJW 1993, 1924)
 - Abrechnung nach RVG (BGH NJW 1993, 1924, KG Berlin OLGZ 1989, 174, BayObLG NZM 2004, 587)
 - Vergütung für Organisation der Anwaltsbeauftragung **streitig** (pro: OL G Köln NJW 1991, 1302, LG München I, IMR 2010, 155, contra: OLG Düss. WuM 2003, 111)
 - Problematisch: Pauschalen, (bei Kleinfällen ggf. unangemessen hoch (höher als RVG))

- **Begleitung von Baumaßnahmen**
 - Nachträglich beschlossene Sondervergütung für Orga Schadensbeseitigung nach Hochwasser: **unwirksam**, OLG Düss. (ZMR 1998, 653)
 - Sondervergütung 5% Bausumme wegen Orga Instandsetzungsarbeiten **unwirksam**, OLG Düss. (NZM 1999, 267)
 - Grundsätzlich nein, hier aber zulässig, weil besonders aufwändige Bauüberwachung, OLG Köln (NZM 2001, 470)
 - **ABER**: Planungsleistungen können nach HOAI abgerechnet werden (BGH NJW 1993, 1924, OLG Hamm NZM 2001, 49)
 - **ABER**: Modernisierungen nach § 22 Abs. 2 WEG noch ungeklärt (wohl zulässig, arg ex § 27 Abs. 1 Nr. 2 e contrario)

- Sonderhonorar für **WE-Versammlungen**
 - OLG Hamm (NJW-RR 2001, 226): Zulässig
 - OLG Düss. (NJW 2006, 3645): Unzulässig,
ausnahmsweise zulässig für 2. und ff. (ao) Versammlung,
deren Abhaltung der Verwalter nicht zu vertreten hat.
- Sonderhonorar **vermietete Wohnung** (wegen des
üblicherweise damit verbundenen
Mehraufwandes): 5 DM (OLG Frankf. NJW-RR 1991, 659)

- Nichtteilnahme **Lastschriftverfahren**
 - OLG Hamburg ([NJW-RR 1998, 1163](#)): **zulässig**
 - OLG Düss. ([NZM 1999, 267](#)) **5 DM /Monat** angemessen
 - OLG Hamm ([NJW-RR 2000, 505](#)) **7,50 DM/Buchung** angemessen
 - BayObLG ([MDR 1996, 143](#)): Erhöhung Grundvergütung von 24 DM auf 35,50 DM (**11,50 DM**) unangemessen
 - OLG München ([ZfIR 2006, 738](#)): WEG kann nur Kosten tragen, aber keine Kostenlast des betreffenden WE beschließen
 - **NEU: Gemeinschaft kann Kostentragung für WE nach § 21 Abs. 7 WEG beschließen**

- Sonderhonorar **Verwalterzustimmung**
 - Honorar für Prüfungsaufwand
 - KG Berlin (NJW-RR 1997, 1231) zulässig
 - KG Berlin (NJW-RR 1989, 975) 600 DM sind maßvoll
 - Gebühr fällt auch an, wenn Prüfung ergibt, dass keine Zustimmung notwendig ist (KG wie zuvor)
 - NEU: Prüfung, ob Gemeinschaft nicht Beschluss nach § 12 Abs. 4 WEG gefasst hat, dann Zustimmung entbehrlich

- Bescheinigung Ausgaben **haushaltsnahe Dienstleistungen /Handwerkerleistungen**
 - LG Düss. (**WuM 2008, 173**): **25 €/Jahr/Einheit** ist angemessen (Anspruch auf Erhöhung Grundvergütung – nachträgliche Änderung Äquivalenzverhältnis)
- Sondervergütung **Beschlussammlung**
 - (Anspruch auf Anhebung Grundvergütung ? – wenn dann nur Altverträge)

- Sonstige Aufgaben (**Regiestunden**)
 - z.B. für Schriftverkehr mit Ordnungsbehörden, Nachbarschaftsdifferenzen
 - BayObLG ([NZM 2004, 587](#)): Preisregelung GF (130 €), Haustechniker (65 €), Sachbearbeiter (45 €) entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil zu teuer.

- **Auslagen (Porti, Kopierkosten)**
 - OLG München (*NJW-Spezial 2006, 435*): WE (Einsicht Unterlagen) hat Anspruch auf Fertigung von Kopien **nur gegen Entgelt**
 - Ersatz von Kopierkosten grundsätzlich zulässig (**Allg. Aufwendersatzanspruch für Verwaltungstätigkeit**) OLG Hamm (*NJW-RR 2001, 226*)
 - BayObLG (*NZM 2003, 154*): **0,5 € zzgl. Mehrwertsteuer** /Kopie, die einzelner WE benötigt angemessen
 - OLG München (*NZM 2007, 91*) **0,30 € angemessen**

Klauselkontrolle

- Verwaltervertrag ist AGB und unterliegt damit den §§ 305 ff BGB
 - Laufzeit bis 3 bzw. 5 Jahre entsprechend Bestelldauer zulässig
 - Kein Verstoß gegen § 309 Nr. 9a BGB, weil WEG-Regelung Vorrang hat ([BGH 20.6.02, V ZB 39/01](#))

- **Ist WEG Verbraucher im Sinne von § 13 BGB oder nicht ?** (offen gelassen: BGH 20.6.02, V ZB 39/01)
 - LG Rostock (NZM 2007, 370): Kein Verbraucher
 - OLG München (NZM 2008, 894): Verbraucher, wenn nicht ausnahmsweise alle WE Unternehmer sind
 - Konsequenzen: Anwendbarkeit von
 - §§ 308 und 309 BGB (Verbraucherschutz) neben
 - §§ 305c und 307 BGB

- § 305 c: Verbot überraschender Klauseln
- § 307: Unangemessene Benachteiligung Vertragspartner, insbesondere durch:
 - Verstoß gegen wesentliche Grundgedanken des Gesetzes
 - Unklare Regelungen
- §§ 308, 309 Klauselverbote (Auszug)
 - Fingierte Erklärungen (**Genehmigung Jahresrechnung**), OLG München, Beschluss vom 25.9.08 (32 Wx 118/08), IMR 2008, 370
 - Fiktion Zugang (**letzte dem Verwalter gemeldete Adresse**)
 - Pauschalierung oder Begrenzung von SEA, nur wenn angemessen
 - Beweislast

- Verjährungsabkürzungsklausen
 - „Alle wechselseitigen Ansprüche aus dem Verwaltervertrag sind spätestens 3 Jahre nach Vertragsbeendigung verjährt“
 - OLG München ([NJW 2007, 227](#)): unwirksam, weil unangemessene Benachteiligung, da auch SEA von vorsätzlich begangenen Taten erfasst werden

- Freizeichnungsklauseln
 - Beschränkung Haftung auf grobe Fahrlässigkeit
 - Nicht möglich bei Verletzung von Kardinalspflichten
 - Nicht möglich bei Vertrauensstellung ([OLG Celle zu Treuhänder, NJW 86, 260](#))
 - „Bedenken in Bezug auf WEG-Verwalter“ hat auch OLG Frankfurt/Main ([ZMR 2008, 95](#))

- Summenmäßige Haftungsbeschränkung
 - In engen Grenzen zulässig, wenn sie im angemessenen Verhältnis zum Schadensrisiko stehen (BGH NJW 2001, 292)

Rechtspflichten nach dem Ausscheiden

- **OLG München (WuM 2007, 539):**
 - Rechnungslegung
 - Einnahmen-/Ausgaben + Belege
 - Forderungen und Verbindlichkeiten
 - Kontostände
- **OLG München ZMR 2006, 552):**
 - Herausgaben von Verwaltungsunterlagen (Anspruchsinhaber ist exklusiv der Verband)
- **Zurückbehaltungsrecht Unterlagen**
 - Kein Zurückbehaltungsrecht wegen offener Vergütungsansprüche (OLG Celle NZM 2005, 748, LG Leipzig 16 S 3580/03)

Die rechtliche Gestaltung von Verwalterverträgen

Miet-Verwalterverträge

- SE/Miet-Verwaltervertrag
 - Kein gesetzliches Leitbild  WEG-Verwalter, § 27 WEG
 - Praktisch keine Rechtsprechung
 - Ergo: Detaillierte vertragliche Regelungen
 - Aber: Gesetzliche Grenzen beachten:
 - AGB- Regelungen, § 305 ff. BGB (Überraschende Klauseln, Unangemessene Benachteiligung, Verstoß gegen wesentliche Grundgedanken der gesetzl. Regelung)
 - MaBV, WoVermittG, BGB (Mietrecht, Treuhandstellung)

- **SE/Miet-Verwaltervertrag (BAUSTEINE)**
 - Abschluss von **Mietverträgen**
 - Einzug von Mieten und *Titulierung* (ZPO-Novelle)
 - Erstellen von **Bk-Abrechnungen**
 - Bearbeiten von **Mängelrügen** des Mieters
 - Organisieren von **Mängelbehebungen** (Reparaturen)
 - Kündigungen erklären (Zahlungsverzug)
 - **Mieterhöhungen** – Mietspiegel
 - **Mieterhöhungen** – Modernisierung
 - Hinweis auf Mängel an der Mietsache

- Organisieren und Überwachen Verkehrssicherung
 - Vermittlung des **Zahlungsverkehrs**
 - Teilnahme an **WEG-Versammlungen**
 - **Versicherung**
 - Sonstiges
-
- Regelung welche Aufgaben übernommen werden.
 - Regelung welche Aufgaben nicht übernommen werden.

BAUSTEIN: Abschluss von Mietverträgen

- Vorvermieterbescheinigung und falsche Mieterauskunft
 - Mieter hat keinen Anspruch, BGH Urteil vom 30.9.09 (VIII ZR 238/08)
 - Verwalter darf bonitätsrelevante Fragen stellen; Falschangaben berechtigen zur fristlosen Kündigung bzw. zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung, LG München I, WuM 2009, 349
 - **Unterlässt Verwalter eine bonitätsrelevante Prüfung, wird er schadensersatzpflichtig, OLG Saarbrücken, Urteil vom 12.2.2004, 8 U 102/03 (IBR-Online);**
 - Hier: Arbeitslosengeldbezieher und Betrüger

■ Mögliche Regelungen im Anschluss:

Der Verwalter meldet dem Vermieter die Mietinteressenten der engeren Wahl mit

- Schufa-Auskunft oder
- Vorvermieterbescheinigung oder
- Gehaltsnachweis

Der Vermieter entscheidet im Anschluss über weitere bonitätsrelevante Prüfungen oder wählt einen Mieter als Vertragspartner aus.

- Maklervertrag
 - § 34 c GewO: gewerbsmäßige Vermittlung oder Nachweis von Wohnraum
 - Erlaubnispflicht: keine Unwirksamkeit Maklervertrag
- § 1 Nr. 2 MaBV
 - Immobilienverwalter ist nicht erfasst
 - § 2 Abs. 5 WoVermittG: Keine Provision
 - § 5 WoVermittG: Rückforderung nach Bereicherungsrecht, § 812 Abs. 1 BGB

Baustein: Abschluss von Mietverträgen

- WEG – Verwalter (BGH NJW 2003, 1393)
- WEG- Verwalter + SE-Serviceleistungen (str.:LG Düss. NJW-RR 2006, 235, a.A. LG Hamburg NJW, 1997, 2827)
- **Denkbare Regelung im Anschluss:**
 - Erfolgsunabhängige Verpreisung der Vermietungsleistung
 - Preis hängt ab von
 - Aufwand der Vermietung (Problemimmobilien)
 - Fluktuation der Mieter

- Mietvertrag
 - Vermieter
 - Eigene
 - Schreibwarenladen
- Verbände (z.B. Haus und Grund, VdIV, BfW)
 - Haftung wegen Verwendung nichtiger Schönheitsreparaturklausel, KG Berlin, ZMR 2007, 692
 - Ergo: Verwalter steht für Vertragsmanagement der Vermietung rechtlich ein

- **Denkbare Regelung im Anschluss:**
Der Vermieter stellt für die Vermietung der Liegenschaft die Wohnraum- bzw. Gewerberaummietverträge. Eine rechtliche Prüfung der Verwalterverträge findet durch den Verwalter nicht statt. Wenn es der Vermieter wünscht, lässt der Verwalter die Verträge vor Vertragsschluss von einem Fachanwalt auf Kosten des Vermieters prüfen.
- **Beachten: Deutliche drucktechnische Herausstellung der Regelung im Vertrag (überraschenden Klausel, § 305 c BGB), BGHZ 47, 210**

BAUSTEIN: Vertragsmanagement im Mietvertrag

- Mietzahlungen und Mietverzug
 - Benennung Konto
 - Einzugsermächtigungen zulässig (OLG Brandenburg, ZMR 2004, 745)
 - Abbuchungsermächtigung formularvertraglich unzulässig (LG Köln, WuM 1990, 380)
 - Mahnpauschale nur wirksam, wenn Mieter geringeren Schaden nachweisen darf (BGH VIII ZR 154/04)
 - Klausel Verwaltervertrag: Mahnung Mieter kostet 5 €.

- LG Leipzig, Beschluss vom 29.6.10, 2 S 602/09 (§ 522 ZPO):
 - SE – Verwaltervertrag
 - Mieten laufen zu Eigentümer
 - Eigentümer bezahlt HG
 - 1. Bk-Abrechnung: Nachzahlung
 - Verwalter erhöht Vorauszahlungen + Info an VM
 - 7 Jahre in Folge Abrechnung mit Einstellung erhöhter Vorauszahlungen

Baustein: Vertragsmanagement

- Folgejahre: Guthaben, geringe Nachzahlungen
- Differenz eingestellte Vorauszahlungen und erhaltene fällt Verwalter auf
- Klage gegen Mieter zwecklos, § 556 Abs. 3 BGB
- VM klagt gegen Verwalter auf SE
- Urteil: Haftungsquote 80:20 zugunsten Verwalter
- Denkbare Regelung im Anschluss:
- Soweit der Vermieter direkt vom Mieter Geldleistungen, insbesondere Miete und Nebenkosten erhält, ist es seine Aufgabe, diese auf Vollständigkeit zu prüfen. Er hat dem Verwalter auftretende Rückstände unverzüglich mitzuteilen.

- Gerichtliche Forderungsdurchsetzung
 - 1.7.08 Novelle des § 79 ZPO
 - WEG – Verwalter als gesetzlicher Vertreter kann klagen
 - SE-/Mietverwalter kann nicht (mehr) klagen
 - Abtretung Mietzinsansprüche (eigener Kostenschuldner)
 - Prozessstandschaft (unzul.: KG Berlin, NZM 2007, 85)
 - Inkassozulassung
 - Unterzeichnung durch VM (aufwändig)
 - Anwalt
 - Haftung (Zinsen!!)
 - Haftung Verjährung (z.B. § 548 BGB: 6 Monate): keine Hemmung durch unzulässigen Antrag

- Denkbare Regelungen im Anschluss:
Der Verwalter organisiert in Abstimmung mit dem Vermieter die gerichtliche Durchsetzung rückständiger mietvertraglicher Ansprüche wie insbesondere:
 - Klagen auf Zustimmung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mietspiegel)
 - Klagen auf Bezahlung rückständiger Mieten und Betriebskostenabrechnungen und Abgeltungen für Schönheitsreparaturen
 - Klagen auf Räumung der Wohnung
 - Klagen auf Schadensersatz nach Rückgabe der Mietsache wegen Beschädigungen und unterlassener Schönheitsreparaturen

(./..)

Für die Anwaltsbeauftragung und die inhaltlichen Abstimmungen mit dem Anwalt einschließlich ggf. erforderlicher Wahrnehmung von Besprechungs- und Gerichtsterminen erhält der Verwalter eine pauschale Vergütung von 100 €.

- Vergütung für Organisation der Anwaltsbeauftragung (WEG-Entscheidungen) **streitig** (pro: OL G Köln NJW 1991, 1302, LG München I (Jahresverwaltervergütung f. 1 Wohnung), IMR 2010, 155 (100 , contra: OLG Düss. WuM 2003, 111)

- Insolvenzfeste Verwalterkonten?
- VM verliert seine Gelder vollständig, wenn kein reines FG-Konto (BGH IX ZR 120/02)
- Pflicht zur insolvenzfesten Anlage?
 - Untreue nach § 266 StGB
 - BGH – Urteil vom 2.4.08 (5 StR354/07): keine Untreue in Bezug auf Kautionsgewerbemietener, weil gesetzlich nicht vorgeschrieben
 - Aber: u.U. aus Vertrag
 - Konsequenz für Verwaltervertrag: Keine Regelung in Bezug auf Anlage Gelder auf Treuhandkonten (?)

Mietminderungen und Reparaturen

- Verwalter übt Obhut über Mietobjekt aus
- Mängel an der Bausubstanz sind Eigentümer anzuzeigen
- Verzögert Verwalter Anzeige, haftet er für die Schäden des Vermieters (BGH NJW 1998, 680):
 - Verzugsschäden (Mietausfälle, Mietminderungen, Schadensersatzansprüche 3.)
 - Ablauf der Gewährleistungsfrist

- Überprüfung der Existenz des Mangels
- Überprüfung der Verantwortlichkeit des VM
- Überprüfung der Angemessenheit der Mietminderung / Zurückbehaltung
- Organisation der Mangelbeseitigung
 - Preisvergleiche
 - Vollmacht zur Auftragsvergabe

- Vertragsmanagement
 - Bauverträge (Anzahlungen und Sicherungen)
 - Vereinbarung 10.000 € Anzahlung
 - § 648a BGB Bauhandwerkersicherungen
 - § 17 Abs. 5 VOB/B: Sperrkonto
 - § 17 Abs. 8 VOB/B: Rückgabe Sicherheiten nach 2 Jahren
 - Forderungssicherungsgesetz (1.1.2009)
 - Baugeld vom Bauherren an den Verwalter
 - Treuhandkonten Pflicht (BGH NJW 1988, 263)
 - Persönliche Haftung GF

- Denkbare Regelungen im Anschluss:

Bauverträge – Keine Überwachung von Gewährleistungsfristen

(1) Für die Vergabe von Bauleistungen über einem Wert von 1000 € beschränkt sich die Tätigkeit des Verwalters auf das Einholen von Angeboten und der vertretungsweisen Beauftragung der Werkleistung. Nach Einholung der Angebote leitet der Verwalter diese dem Vermieter zu, der über die Vergabe oder weitere Verfahrensweise entscheidet. Der Verwalter prüft die Bauverträge weder rechtlich noch auf bautechnische Vergleichbarkeit. Auf Wunsch des Vermieters werden ausschließlich Pauschalpreisangebote abgefordert. (./..)

(2) Soweit weitere Entscheidungen in der Bauphase anstehen (insbesondere Sicherungsverlangen, Bauverzug, Streitigkeiten über Abschläge und Abnahmefähigkeit) holt der Verwalter eine Entscheidung des Vermieters ein. Auf Wunsch des Vermieters wird die Einholung von bautechnischen oder juristischen Rat von Dritter Seite organisiert.

(3) Der Verwalter erfasst nicht die Gewährleistungsfristen und überwacht nicht deren Ablauf.

Kündigungen

- Haftung: Verhandlungen /Zuwarten
 - Verzögerungsschaden durch zu viel Konzilianz
- Haftung: Verzögerung der Durchsetzung
 - Kündigung wird unwirksam nach mehreren Monaten ohne gerichtliche Durchsetzung (AG Regensburg, WuM 1990, 514, AG Wedding, MM 1992, 29), LG Berlin MM 1992, 30, OLG Oldenburg, DWW 2001, 88)
 - Titel wird unwirksam nach mehreren Monaten
 - AG Nordenhamm (DGVZ 1976, 14): 9 Monate
 - AG Frankfurt/Main (NJW-RR 1988, 204): 1,5 Jahre
- Haftung: Ratenzahlungsvereinbarung nach Kündigung

- BGH-Urteil vom **14.7.2010** (VIII ZR 45/09)
 - Mieter verschwunden
 - Vermisstenanzeige von Bekannten
 - Wohnungsöffnung durch Polizei
 - Kein Eingang von Mieten: Fristlose Kündigung
 - Öffnung Wohnung mit Schlüssel
 - Beräumung und Teilvernichtung, Räumungsprotokoll
 - Mieter klagt 62.000 € SE ein

- Klage bei AG und LG abgewiesen
 - Schaden kann nicht nach § 287 zPO geschätzt werden
 - Bezeichnung Gegenstände mit Marke, Typ und Neupreis
- BGH: Verkennung der Beweislast
 - Vermieter hat unerlaubte Selbsthilfe nach § 229 BGB begangen (Verbotene Eigenmacht, § 858 BGB)
 - Irrtümer über Grenzen unerheblich, § 231 BGB
 - VERMIETER trifft Obhutspflicht für Sachen des Mieters
 - Räumungsprotokoll reicht bei weitem nicht aus
 - Auch Lichtbilder genügen nicht
 - Erforderlich: Exakte Bestandsaufnahme mit Wertfeststellung
 - VERMIETER TRIFFT VOLLE BEWEISLAST

Mieterhöhungen (Vergleichsmiete)

- OLG Saarbrücken (NZM 2006, 878): Der Mietverwalter hat zulässige Mieterhöhungen wahrzunehmen.
 - Laufende Prüfung der Angemessenheit der Miete
 - Kenntnis der Rechtsprechung zu Mieterhöhung nach § 558 BGB

- Fristen beachten (§ 558 b Abs. 2 BGB):
 - 2 Monate nach Zugangsmonat der Erklärung:
Zustimmung
 - Ohne Erklärung: binnen weiterer 3 Monate: **Klage**
- Erklärung nicht im Namen des Eigentümers, sondern im Namen des Vermieters (AG Dresden, Urteil vom 19.5.2010)
- Auf korrekte Erfassung der Mietmerkmale der Wohnung achten (Verwaltungsbeginn)

- Mögliche Regelung im Anschluss:

Mieterhöhungen nur auf Wunsch

Der Verwalter führt KEINE laufende Überprüfung durch, ob eine Mieterhöhung nach dem lokalen Mietspiegel möglich ist. Der Vermieter stimmt sich nach einer von ihm zu bemessenden Frist mit dem Verwalter ab, um einen Abgleich von rechtlichen Möglichkeiten und ökonomischen Vorteilen vorzunehmen. Auf Weisung des Vermieters führt dann der Verwalter im Rahmen des rechtlich zulässigen eine Mieterhöhung durch.

Mieterhöhungen (Modernisierung)

- Modernisierungsmieterhöhung
 - Ankündigung der baulichen Maßnahme, § 554 BGB
 - Mieterhöhung nach Modernisierung, § 559 BGB
 - FRIST: Ankündigung bauliche Maßnahme, 3 Monate, § 554 Abs. 3 BGB
 - Beschreibung der Arbeiten und der Beeinträchtigung sowie Zeitraum
 - Problem: Baustopp
 - Modernisierungsvereinbarungen
 - Mieterberatung Prenzlauer Berg
 - Diverse Vertragsstrafenregelungen
 - AGB-Verstoß?

- Mögliche Regelung im Anschluss:

Ankündigung von Instandsetzungen und sonstigen Bauleistungen – Ausschluss von Modernisierungsmieterhöhungen

(1) Der Verwalter fertigt die Ankündigungen für Maßnahmen der Erhaltung der Mietsache nach § 554 Abs. 1 BGB.

(2) Der Verwalter fertigt keine Ankündigungen für Baumaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB

- zur Verbesserung der Mietsache
- zur Einsparung von Energie oder
- zur Schaffung von Wohnraum.

Das gleiche gilt für nachfolgende Mieterhöhungserklärungen nach § 559 BGB. Der Verwalter organisiert auf Wunsch des Vermieters die damit in Zusammenhang stehenden rechtlichen Aufgaben durch Beauftragung einer Fachanwaltskanzlei.

Kautionsabrechnung

- Kautionsabrechnung
 - Angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist
 - 6 Monate
 - (Teil-) Einbehalt für Bk-Abrechnung, BGH-Urteil vom 18.1.2006 (VIII ZR 71/06)
 - Verfrühte Kautionsherausgabe (keine Forderungsdurchsetzung mehr möglich) = Haftung des Verwalters, OLG Saarbrücken, Urteil vom 12.2.2004 (8 U 102/03) (IBR-Online)
 - Abrechnung Kautions + Versäumung Auszahlung

- Problem Mietermehrheit
(AG Leipzig, Urteil vom 29.4.09, 161 C 4084/09)
 - M = Nichtehele. LG
 - Mann zahlt Kautio ein
 - Nach 10 Jahren: Mann stirbt, Frau kündigt und zieht aus
 - Tochter vom Mann meldet sich nach 1 Jahr und verlangt Kautio
 - Kautionsauszahlung durch Verwalter
 - Mieterin meldet sich und will auch Kautio
 - Mieterin verklagt VM (Titel auf Hinterlegung)
 - VM verklagt Tochter (Titel auf Zahlung)

- Insolvenzfeste Kautionsanlage
 - Untreue nach § 266 StGB, wenn Kaution nicht mehr ausbezahlt werden kann, BGHSt 41, 241
 - Verwaltungsunternehmen haftet aus Vertrag
 - Geschäftsführer haftet aus Delikt, § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 266 StGB

BAUSTEIN: Versicherung

- EIGEN-Versicherung (Vermögensschaden) prüfen
- Versicherungsumfang abstimmen
 - Verbundene Gebäude vs. Feuerversicherung
 - Haftpflichtversicherung
- Versicherungsbestand prüfen
- Vermögensschadensversicherung übernimmt keine Pflichtverletzungen bei
 - Abschluss
 - Erfüllung
 - Fortführung der Gebäudeversicherung

- Vermögensschadensversicherung übernimmt keine
 - **wissentlichen** Pflichtverletzungen gegen Pflichten aus
 - Gesetz
 - Vertrag
 - Anweisung des Geschäftsherrn
 - Unterschlagungen von Mitarbeitern
 - Fehlüberweisungen
 - Erfüllungssurrogate (kostenpflichtige Ersatzvornahme Abrechnung)

- Ausschlüsse und Anzeigeobligationen
 - Anzeigeobligationen wahrnehmen, z.B. Anzeige von Gefahrerhöhungen (Leerstand mit Zugangsmöglichkeit – Brandgefahr)
- BGH zur Vertretung: Hausverwalter wird bei Bauaufträgen i.d.R. im fremden Interesse tätig (VIII ZR 12/03)
- **BGH (IV ZR 201/06) Das gilt nicht bei Versicherungsverträgen**

- Mögliche Regelung im Anschluss:
Kein Versicherungsmanagement
Der Verwalter prüft nicht den Abschluss, Bestand und die Fortführung der für die Immobilie notwendigen Versicherungen. Das Versicherungsmanagement einschließlich der Wahrnehmung der Anzeigeobligationen sowie der für den Bestand und die Fortführung notwendigen Aufgaben gegenüber der Versicherung nimmt der Vermieter wahr.

BAUSTEIN: WEG-Versammlung

- **LG Hamburg (ZMR 2008, 627):**
 - Vollmachtserteilung im Mietpoolvertrag mit Mietverwaltungsvertrag ist nichtig (§ 305c BGB: Überraschende Klausel)
 - Mietpoolverwalter ist nicht wirksam bevollmächtigt
 - Unbeachtlich ist, dass WE selbst an der WEV teilnehmen kann oder 3. Bevollmächtigten kann

Klauselkontrolle

- Wie WEG-Verwaltervertrag
 - Haftungsreduzierungen (s.o.)
 - Aber: Vermieter ist ggf. nicht Verbraucher, sondern Kaufmann
 - Größere Gestaltungsspielraum, weil §§ 305 Abs. 2, 3 und 308, 309 BGB nicht anwendbar sind, § 310 Abs. 1 BGB

- Laufzeit und Kündigungsmöglichkeit
 - Laufzeitbeschränkung bei Kaufleuten nicht anwendbar, § 309 Nr. 9a, § 310 BGB
 - Aber: Keine freie Laufzeitregelung, wesentliche Grundgedanken der gesetz. Regelung (§ 307 BGB) ist auch § 309 BGB
 - BGH (NJW 2000, 1110, NJW 2003, 1313): Abhängig von Investitionen des Vertragspartners,
 - Sehr fraglich: Max. 3 Jahre
 - Perspektivisch: Ausschluss von § 627 BGB (Höhere Dienste)

- § 309 Nr. 9 b,c BGB
 - Max. jeweils 1 Jahr Verlängerung
 - Max. 3 Monate Kündigungsfrist

(Sonder-) Vergütungen

Sonder-/Vergütungen

- Vergütung Mietverwalter
 - Bub (NZM 2000, 1206). „In der Praxis: 3-8% der Bruttomiete“

Miete	3%	5%	8%
300	9	15	24
400	12	20	32
500	15	25	40
600	18	30	48

- § 26 II. BV
 - Max.: 230 € p.a. je Wohnung (19,16 €)
 - Max: 30 € p.a. je Garage (2,50 €)

- Sondervergütung für gerichtliches Tätigwerden
 - - , weil 79 ZPO leerlaufend
 - Vergütung für Organisation der Anwaltsbeauftragung (WEG-Entscheidungen), OLG Köln NJW 1991, 1302, LG München I, IMR 2010, 155 (100 € zu hoch, v.a. wenn Mahnpauschale 5 für 1. und 25 € für 2. Mahnung angefallen)

Sonder-/Vergütungen

- Mögliche Klausel im Anschluss:
Der Verwalter erhält für die Organisation im Zusammenhang mit gerichtlichen Rechtsstreitigkeiten, insbesondere für Maßnahmen wie:
 - Auswahl und Beauftragung von Anwälten
 - Zusammenstellen von Unterlagen für den Anwalt
 - Abhalten von Besprechungen zur Sachverhaltsaufklärung
 - Abwicklung von Zahlungsvorgängen
 - Abstimmung von Vollstreckungsmaßnahmen mit dem Anwalt
 - Entgegennahme von geräumten Wohnungen
 - Abstimmungen mit dem Vermieter zur weiteren Verfahrensweiseein Sonderhonorar von 20 € für jedes mahngerichtliche Verfahren und von 50 € in allen anderen Rechtsstreitigkeiten. Die Gebühr wird mit Einreichung des verfahrenseinleitenden Antrages bzw. Schriftsatzes fällig.

- Sondervergütung für
 - Mahnung (+), BayObLG WE 1991, 111
 - Nichtteilnahme Lastschriftinzugsverfahren (+), OLG Hamburg (NJW-RR 1998, 1163): **zulässig**
 - OLG Düss. (NZM 1999, 267) **5 DM /Monat** angemessen
 - OLG Hamm (NJW-RR 2000, 505) **7,50 DM/Buchung** angemessen
 - Auslagen (Porti) (+): OLG Hamm NJW-RR 2001, 226
 - Bescheinigung HHDL (+), LG Düss. (WuM 2008, 173): 25 €/Jahr/Einheit

- Sondervergütung für
 - Kopien
 - BayObLG (NZM 2003, 154): **0,5 € zzgl. Mehrwertsteuer /Kopie**
 - OLG München (NZM 2007, 91) **0,30 € angemessen**
 - ABER: Kopierkostenersatz ggü. Mieter
 - **10 Cent** (AG Oldenburg, WuM 1999, 412)
 - **25 Cent** (LG Duisburg, WuM 1990, 562, AG Köln, AG Ahaus, AG Wiesbaden, LG Berlin, AG Brühl – vgl. Schmidt-Futterer, § 556 Rz. 495)
 - **50 Cent** (LG Berlin, GE 1991, 151, AG Köln, WuM 2000 332)
 - **Klauselzusatz: Soweit der Verwalter von 3. Seite Kostenersatz erhält, fällt kein Auslagenersatz für den Vermieter an.**

- Sondervergütung für
 - Begleitung baulicher Maßnahmen, entgegen WEG-Rechtsprechung (+), weil kein gesetzmäßiger Pflichtenkatalog
 - Vorvermieterbescheinigung
 - (-), wenn ggü. Vermieter (überraschend, nicht im Interesse des VM)
 - (+), wenn ggü. Mieter (freie Vereinbarung, kein Anspruch, aber Wucher beachten, § 138 BGB)

- **Besondere Sondervergütung für**
 - Standardaufgaben (-)
 - Wohnungsabnahme
 - Ausdruck von Mieterkonten
 - Kautionsabrechnungen
 - Bearbeitung Widersprüche Bk-Abrechnung
 - Probleme:
 - Überraschende Klausel
 - Veranlassung (Fehler in Bk-Abrechnung)
 - Ausnahme: „Einheitspreisvertrag“ völlig ohne Grundvergütung

- **Besondere Sondervergütung für**
 - Standardaufgaben mit Mehraufwand durch 3. Seite
 - Wiederholte Wohnungsabnahme (+)
 - Nachträgliche Anmeldung bei Stromversorgungsunternehmen bei Versäumnis Mieter (+)
 - Mehraufwand ggü. „unproblematischen Standardfall“ kann Anpassung rechtfertigen
 - (keine Störung, sondern Herstellung des Äquivalenzverhältnisses)

- **Besondere** Sondervergütung für
 - Rechtliche Aufgaben (ohne Gericht), (+)
 - Verhandlung und Abschluss Mietvertrag
 - Ratenzahlungsvereinbarungen, Stundungsvereinbarungen, Mietvertragsaufhebungen, etc.
 - Abmahnungen Mieter (s.o. „**Mahnung**“, hier aber auch wegen anderer Rechtsverletzungen: Ruhestörung)
 - Aufnahme und Entlassung von Mietvertragsparteien
 - Mieterhöhungserklärungen
 - Geldwerte Leistungen (Makler, Anwalt) höherer Art (Haftung)
 - Mehraufwand

Pflichtenwechsel im Verwaltervertrag

- Verwaltervertrag und Zwangsversteigerung/
Zwangsverwaltung/Verkauf (§ 326 BGB)
 - Verwalter wird arbeitslos, bleibt aber in
Leistungspflicht, soweit möglich (Bk-Abrechnung)
 - Vertrag mit Alt-VM endet nicht
 - Keine Überleitung auf Neu-VM
 - Alt-VM bleibt vergütungspflichtig (Ausnahme:
Arbeitslosigkeit ist unverschuldet: Haus abgebrannt)
 - Kein Grund zur fristlosen Kündigung
 - Verwalter muss sich ersparte Aufwendungen und
Alternativeinkünfte anrechnen lassen

Pflichtenwechsel im Verwaltervertrag

- Verwaltervertrag endet mit Insolvenzeröffnung, § 115 InsO, Inso-Verwalter hat kein Wahlrecht nach § 103 InsO, BGH-Urteil vom 6.7.2006, IX ZR 121/05
- Erstellung BK-Abrechnung
 - Abgrenzung nach Fälligkeit: Wer zurzeit der Fälligkeit der Abrechnung Verwalter ist, muss abrechnen
 - Keine Pflicht bei Kündigung zum Ende des (Wirtschaftsjahres), AG Magdeburg, Urteil vom 24.7.2002 (17 C 4962/01)
 - Notfalls Einsicht in Verwaltungsunterlagen bei Neuverwalter (OLG Hamm OLGZ 1993, 438)
 - Verwaltervertrag kann abweichende Regelung vorsehen

- Kontoauszüge
 - ZBR besteht auch dann nicht, wenn offene Treuhandkonten auf Namen Verwalter (**AG Leipzig, Beschluss (§91 a ZPO) vom 9.3.10**)
- Auskunftspflicht
 - Auch noch nach Vertragsbeendigung
 - Notfalls bei Neu-Verwalter Akteneinsicht (OLG Saarbrücken, Urteil vom 25.8.1999 (NZM 19999, 1008))

Verwalterverträge

Vielen Dank für Ihr Interesse!