

Verwalterstammtisch

Der WEG-Verwalter

Im Spiegel der aktuellen Rechtsprechung und der WEG-Novelle - Stand: Januar 2009

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Die Verwalterbestellung



- Formen der Verwalterbestellung:
 - Bestellung durch teilenden Eigentümer in Teilungserklärung
 - Bestellung durch Wahl auf der Wohnungseigentümerversammlung

- Bestellung auf der Wohnungseigentümerversammlung
 - Keine „Wahl“, sondern eine Bestellung
 - Keine relative Mehrheit, sondern einfache Mehrheit im Bestellungsbeschluss
 - Bestellung + Annahme der Wahl + Vertragsschluss
Verwaltervertrag = Verwalter

- Bestellung unbefristet oder befristet
- Höchstdauer: 5 Jahre, § 26 Abs. 1 WEG
- Höchstdauer bei Erstbestellung: 3 Jahre, § 26
Abs. 1 WEG
- OLG München (**NZM 2007, 647**): Längere
Bestellung ist nicht nichtig, sondern nur
anfechtbar
- Wiederbestellung frühestens 1 Jahr vor Ende der
Bestellzeit (keine Umgehung 5-Jahresfrist durch
vorsorglichen Kettenbestellungen)

- Ungeeignete Verwalter:
 - BGH (**ZWE 2006, 183**): GbR
 - OLG Köln (**ZMR 2007, 715**): **Unzuverlässigkeit**
 - Keine rechtzeitige Neubestellung
 - Rückwirkende Bestellung (= unmöglich)
 - Nichtbeachtung Stimmverbot (Entlastung mit WE-Vollmachten)
 - Fehler im Protokoll
 - OLG München (**WuM 2007, 589**): **Zu teuer**
 - Aktueller Verwalter: 14,31 € netto/Monat/WE
 - Konkurrenz: 10,00 € netto
 - Zurückverweisung an Vorinstanz, um zu prüfen, ob es sachlichen Grund für 40% Preisüberhöhung gäbe, da sonst keine ordnungsgemäße Verwaltung

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Die Wahl



- Stimmrechtsverbote
 - § 25 Abs. 5 WEG: „*Ein WE ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft (...)*
 - WE = Verwalter in spe: Grundsätzlich Stimmverbot in Bezug auf Verwaltervertrag

■ Stimmrechtsverbote

- WE ≠ Verwalter in spe /WE ≈ Verwalter in spe (Wirtschaftliche Verflechtung): **Stimmverbot (Vertrag)** ([OLG Düss. WuM 1999, 59](#))
- Problem: WE » Vollmacht » Verwalter: **Stimmverbot (Vertrag)**, ([BayObLG WuM 1999, 58](#))
 - Aber: Weitergabe Vollmachten (ohne Weisung) zulässig
- Stimmverbot in Bezug auf Bestellung? [OLG Düss. \(WuM 1999, 59\)](#): Nein, **kein Rechtsgeschäft mit WE, sondern interner Organisationakt**
- **BGH (NZM 2002, 995): Wird über Bestellung und Vertrag gemeinsam abgestimmt überwiegt Bestellung: Kein Stimmverbot**

■ Stimmrechtsverbote

Beschlussgegenstand	Stimm-verbot für Verwalter	Gericht
Verwalter <u>bestellung</u> (bei wirtschaftlicher Verbindung WE mit Verwalter)	Nein	KG NJW-RR 1986, 268
Erhöhung Verwalter <u>vergütung</u> (bei wirtschaftlicher Verbindung WE mit Verw.)	Ja	KG NJW-RR 1986, 642
Vollmachten Abstimmung Verwalter <u>vertrag</u> mit Vollmachten	Ja	BayObLG WuM 1999, 58 (Weitergabe Vollmachten ohne Weisung ist zulässig)
Bei Beschluss über Bestellung + Vertrag überwiegt Bestellung	Nein	BGH NZM 2002, 995
(Wieder)- <u>Bestellung und Änderung Verwaltervertrag</u> mit	Nein	OLG Hamm NZM 2007, 253 OLG KA ZMR 2008, 408

- 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**)

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

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)

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

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: [OLG Köln NJW 1991, 1302](#), 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 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 (Dogmatisch schwierig, Anspruch auf Erhöhung Grundvergütung)
- Sondervergütung **Beschlussssammlung**
 - (Anspruch auf Anhebung Grundvergütung ?)

- 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. Aufwendungersatzanspruch für Verwaltertätigkeit**) [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**

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

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**)
 - 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 angemessen Verhältnis zum Schadensrisiko stehen ([BGH NJW 2001, 292](#))

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Geschäftsleitung und Vertretung



- **Geschäftsleitung**: Tätigkeit nach Innen
- **Vertretung**: Wirksames Handeln nach außen
- **VERWALTUNG des gemeinschaftlichen Eigentums durch Geschäftsleitung und Vertretung**
- **Verwaltung, § 20 Abs. 1 WEG:**
 - Wohnungseigentümer (§§ 21, 22, 23, 24, 25 WEG)
 - Verwalter (§§ 26, 27, 28 WEG)
 - Beirat (§ 29 WEG)

- Verwaltung durch Wohnungseigentümer
- § 21 WEG: Ordnungsgemäße Verwaltung
 - Hausordnung
 - Instandsetzung
 - Versicherung (Feuer- und Haftpflicht)
 - Bildung IH-Rücklage
 - W-plan
 - TV, Telefon, Energiezugang

- § 22 WEG: Bauliche Änderungen und Instandsetzung
 - Bauliche Änderung
 - Modernisierung
 - Modernisierende Instandsetzung
 - Zerstörung des Gebäudes

- § 23 WEG: Verwaltung durch Beschluss:
 - Bezeichnung TOP für Ladung
 - Umlaufbeschluss
 - Niedrige und Rechtswidrige Beschlüsse

- § 24 WEG: Versammlungen
 - Mindestens 1 Versammlung pro Jahr
 - Minderheiten-Quorum Ladungsbegehren
 - Ladung durch Beiratsvorsitzenden
 - Form (Text) und Frist (2 Wochen) der Ladung
 - Niederschrift und Beschlusssammlung

- § 24 WEG: Versammlungen
 - Mindestens 1 Versammlung pro Jahr
 - Minderheiten-Quorum Ladungsbegehren
 - Ladung durch Beiratsvorsitzenden
 - Form (Text) und Frist (2 Wochen) der Ladung
 - **Abs. 5: Versammlungsvorsitzender = Verwalter**
 - Niederschrift und Beschlusssammlung
 - **Abs. 8: Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen**

- § 25 WEG: Abstimmung
 - Jeder WE hat eine Stimme
 - Beschlussfähigkeit
 - Neue Versammlung
 - Stimmverbote

■ Verwaltung durch Beirat

- § 29 WEG: Beirat
 - Zusammensetzung (1 Vors. + 2 Beisitzer)
 - Unterstützung Verwalter
 - Prüfung und Stellungnahme bezüglich
 - W-plan
 - Abrechnung
 - Rechnungslegung
 - Kostenvoranschläge

- **Verwaltung durch Verwalter:**
- § 26 Bestellung
- Bestellung und Dauer
- Abberufung aus wichtigem Grund
(Beschluss-Sammlung)
- Keine Vorratsbestellung (1 Jahr vor Ablauf)
- Öffentliche Beglaubigung der Bestellung

- § 28 WEG: Wplan und Rechnungslegung
 - Wplan für jedes Jahr, bestehend aus
 - Vorauss. Einnahmen + Ausgaben
 - Anteilige Verpflichtung WE
 - Höhe der IH-Rücklagenabführung
 - Zahlung nach Abruf durch Verwalter
 - Abrechnung
 - Jederzeit: Rechnungslegung
 - Abstimmung über
 - Wplan
 - Abrechnung
 - Rechnungslegung

■ Struktur des neuen § 27 WEG:

§ 27 Abs. 1	§ 27 Abs. 2	§ 27 Abs. 3
Rechtliches Dürfen und Sollen	Rechtliches Können	Rechtliches Können
Aufgaben	Vertretung WE	Vertretung WEG

Geschäftsleitung und Vertretung

Abs. 1 (Aufgaben)	Abs. 2 (Vertretung WE)	Abs. 3 (Vertretung WEG)
1. Durchführung Beschlüsse und Hausordnung		7. Alle Rechtsgeschäfte gem. Beschluss oder Vereinbarung
?	1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegen nehmen	1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegen nehmen
?	2. Fristwahrungen	2. Fristwahrungen
?	3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich <u>nach Beschluss</u> <u>oder Vereinbarung geltend</u> <u>machen</u>	
?	4. Honorarvereinbarung mit RA	6. Honorarvereinbarungen mit RA
2. Instandsetzung – und Instandhaltung		3. Instandsetzung –und Instandhaltung

Geschäftsleitung und Vertretung

Abs. 1 (Aufgaben)	Abs. 2 (Vertretung WE)	Abs. 3 (Vertretung WEG)
3. Wenn dringlich alles zur Erhaltung Notwendige		4. Bei Dringlichkeit alles zur Erhaltung Notwendige
4. Anfordern Kosten- und Lastenbeiträge		4. Anfordern Kosten- und Lastenbeiträge
5. Bewirken von Zahlungen		4. Bewirken von Zahlungen
6. Verwaltung von Geldern		5. Führung von Bankkonten
7. Unterrichtung v. Rechtsstreit nach § 43 WEG		
8. Telefon, Rundfunk und Energieversorgung		4. Telefon, Rundfunk und Energieversorgung

Verwalterermächtigung Prozessführung

Ermächtigung	Aktivprozess	Passivprozess
WE durch:	§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG i.V.m. Beschluss	§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG
WEG (Verband) durch:	§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG i.V.m. Beschluss	§ 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG

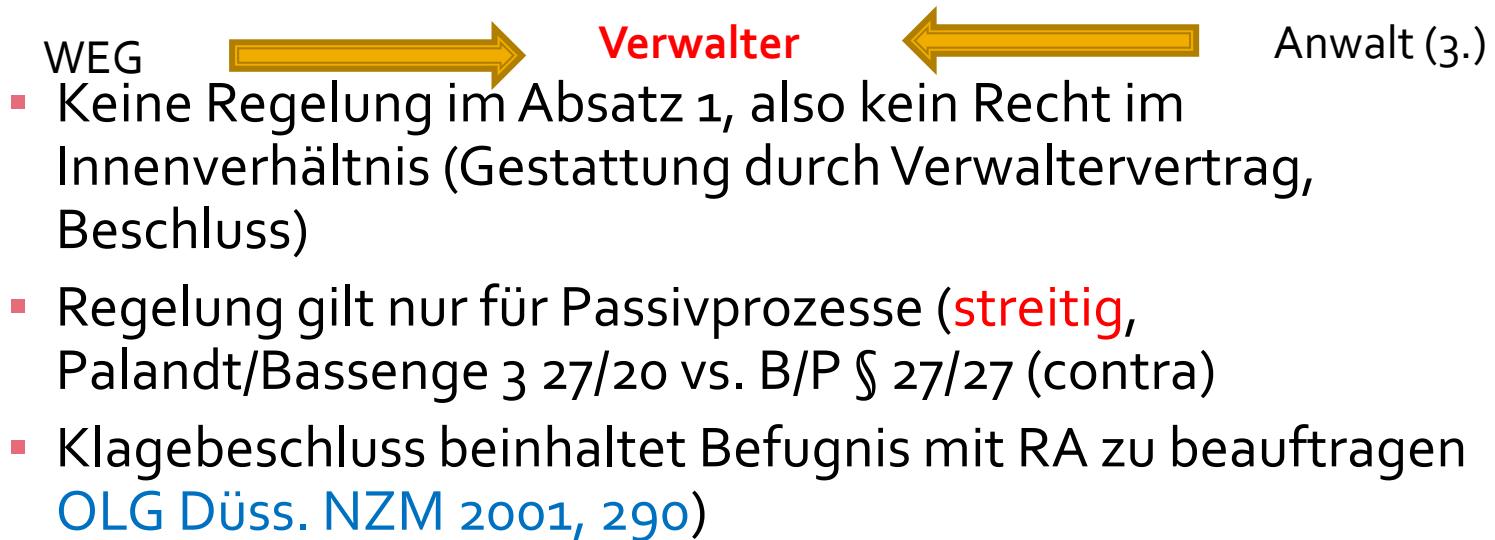
Verwalterermächtigung Honorarvereinbarung mit Anwalt

Ermächtigung	Aktivprozess	Passivprozess
WE durch:	§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG (str.) ➔ Beschluss (Verwaltervertrag)	§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG
WEG (Verband) durch:	§ 27 Abs. 2 Nr. 6 WEG (str.) ➔ Beschluss (Verwaltervertrag)	§ 27 Abs. 2 Nr. 6 WEG

■ Konsequenzen:

- Versicherung, § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG i.V.m. § 27 WEG: Verwalter hat keine originäre Zuständigkeit hierfür (Beschluss)
- Bankkonten, § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG:
 - Verwalter hat Vertretungsmacht Konten zu eröffnen und zuschließen sowie für Abwicklung Geldverkehr
 - Keine offenen Treuhandkonten, sondern nur noch Konten auf den Namen der Gemeinschaft (B/P § 27/ 203)
 - Keine Kontenüberziehung /Darlehen (B/P § 27/203)

- Vereinbarungen zur Anwaltsvergütung, § 27 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 5 WEG
 - Vereinbarung eines Streitwertes, nicht höhere Gebühren
 - Vertretungsmacht im Außenverhältnis (Können)



- Vollmacht Anwaltsvergütung nur für Passivprozess?
- BT-Drs. 16/877 S. 77: „Es muss im Interesse aller übrigen WE möglich sein, dass der Verwalter für diese einen RA beauftragen und mit ihm eine insbesondere dem gesteigerten Haftungsrisiko angemessene Vergütung vereinbaren kann. Eine vorherige Ermächtigung des Verwalters durch Beschluss der WE ist in aller Regel aus Zeitgründen nicht möglich“

Geschäftsleitung und Vertretung

§ 27 Abs. 2 Nr. 4 (WE)		Zulässige Vergütungsvereinbarung RA-WE
	§ 43 Nr. 1	Streitigkeiten WE untereinander wg. Re + Pflichten
	§ 43 Nr. 4	Streitigkeiten bzgl. Beschlüsse
	§ 43 Nr. 5	Klagen Dritter gegen die WE oder Gemeinschaft

§ 27 Abs. 3 Nr. 6 (WEG)		Zulässige Vergütungsvereinbarung RA- WEG
	§ 43 Nr. 2	Streitigkeiten zwischen WEG und WE
	§ 43 Nr. 5	Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft oder WE

Keine Regelung in § 27		Keine zulässigen Vergütungsvereinbarungen
	§ 43 Nr. 3	Streitigkeiten über Re + Pflichten Verwalter
	§ 43 Nr. 6	Gerichtl. Mahnverfahren, WEG = Antragstellerin

- Vollmachtloses Handeln des Verwalters
 - Abschluss eines **5-jährigen Hausmeistervertrages** ohne Beschluss OLG Köln (NZM 2005, 345)
 - Jeglicher **Wartungsvertrag** ist unzulässig, OLG Zweibrücken (NJW-RR 1991, 1301)
 - Grund: Instandsetzung und Instandhaltung ist nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 ggü. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG a.F. vorrangig zuständig
 - Abschluss **Hausmeister- und Reinigungsvertrag** von § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG a.F. nicht gedeckt, OLG Koblenz (ZMR 1999, 583)
 - OLG Brandenburg: § 27 Abs. 2 WEG a.F. begründet keine Vollmacht zum Abschluss von Verträgen mit **Architekten**. (IBR 2003, 483)

■ Vollmachten in Verwaltervertrag I

- KG Berlin (**ZMR 2008, 476**):
 - Ermächtigung zur Beauftragung von Fachleuten (Anwälte, Sachverständige) in Verwaltervertrag ist unwirksam,
 - Grund: **Umfang** der Beauftragung und **Kosten** unklar
- OLG Köln (**ZMR 2003, 604**):
 - Vollmachtserweiterungen ggü Gesetz zulässig, es sei denn, Vollmachtsumfang ist in TE geregelt, dann kann eine Erweiterung nur über Vereinbarung erfolgen

■ Vollmachten in Verwaltervertrag II

- OLG München (**ZfIR 2008, 588**):
 - Vertragl. Ermächtigung Einstellung und Kündigung von **Hausmeistern** oder **Reinigungskräften** ist unwirksam;
 - Ermächtigung zur Begründung und Aufhebung von **Versicherungsverträgen**, **Wartungsverträgen**, **Heizungs- Strom- und Wasserlieferungsverträgen** nach Freigabe durch Beirat ist unwirksam
 - Grund: Unzulässige Verlagerung der **Kernkompetenzen** der Verwaltung durch Wohnungseigentümer; keine **Kostenbegrenzung**

■ Verhältnis zum neuen WEG

- § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG: Der Verwalter ist berechtigt (...) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder **Beschluss** der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit **ermächtigt** ist.
 - Unzulässige Verlagerung von Kernkompetenzen ?
 - Unangemessene Benachteiligung ohne Kostenbegrenzung ?
 - Unangemessene Benachteiligung ohne Begrenzung Beauftragungsumfang ?

- Konsequenzen für Verwaltervertrag: Grenzen ziehen durch:
 - Beauftragungsumfang festlegen
 - Nur Ersatz bestehender Verträge (keine Eingehung neuer Verträge)
 - Grund zum Vertragswechsel festlegen
 - Kosteneinsparung oder Leistungsmehrung bei Kostenkonstanz
 - Für Neuverträge Grenzen festlegen
 - Einschränkungen je nach Vertragstyp (Wartung, Reparatur, Beratung)
 - Dauerschuldverhältnisse: Zeitobergrenze einsetzen (1 Jahr), ggf. mit Verlängerungsklausur
 - Entgeltjahresobergrenze (Summe der Einzelbeauftragungen / Jahresentgelt)

- Unverzügliche Information über Rechtsstreit nach § 43, der **anhängig** ist, § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG
 - Möglichkeit der Wahrung der Rechte durch jeden Wohnungseigentümer
 - **Nicht:** laufende Information
 - **Aber:** Ggf. Information über geänderte Prozesssituationen, § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG analog (B/P § 27/91)

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Kurze Pause



Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Haftungsquellen für den Verwalter



■ Mangelhafter Verkehrssicherung

- Verwalter hat alles Zumutbare zu unternehmen, dass aus technischer Sicht geeignet ist, Dritte vor Schäden zu bewahren, die durch **herabstürzende Gebäudefteile** verursacht werden ([BGH MDR 1994, 45](#), § 838 BGB: Haftung des Gebäudeunterhaltspflichtigen)
- WE stürzt in Scheibe und zieht sich Schnittwunden zu, weil **kein Sicherheitsglas** (Haftung +) ([BGH NJW 1994, 2232](#))
- Kind stürzt in Treppenhaus in 32 x 45 cm großen Fensterausschnitt – unerheblich ist **Bauordnungsrecht**, Relevant ist Erkennbarkeit **Gefahrenquelle** an ([BGH VersR 1969, 665](#))

- Egal, ob Schaufensterscheibe **früheren DIN** entsprach, sondern auch, ob sie den aktuellen Vorschriften entspricht; sie sind regelmäßig auf Sicherheit zu kontrollieren, [OLG Düsseldorf \(DB 1984, 1772\)](#)
- Haftung wegen **schadhaften Bodenbelag** [BGH \(NJW 1986, 2757\)](#)
- Haftung wegen **schadhafte Treppe** ([BGH VersR 1967, 877](#))
- Keine Haftung Verwalter wegen im Hausflur abgestellter **Schuhe** [OLG Hamm \(NJW-RR 1988, 1171\)](#)

■ Räum- und Streupflicht

- Räumliche und zeitliche Mindestanforderungen ergeben sich aus der kommunalen Ortssatzung
- In **schneearmen Gebieten** trifft den Verwalter keine Verpflichtung zur allgemeinen Vorkehrungen gegen Dachlawinen (Schneefanggitter) ([OLG Hamm, NJW-RR 1987, 412](#))
- Anders, wenn sich **aktuelle Gefahr** (Eiszapfen, Überhänge) abzeichnet ([OLG Düss. VersR. 1978, 454](#))
- Genügend kann dann sein, dass **Warnschilder** angebracht werden ([OLG KA, NJW 1983, 2946](#))

- **Bürgersteig:** 1,10 bis 1,30 m
- **Parkplatz** muss nicht vollflächig beräumt werden
Wegstrecke vom Auto bis geräumter Gang von 6-8 m ist zu weit [OLG Hamm \(VersR 1983, 163\)](#)
- Wenn absehbar ist, dass es glatt wird, ist **vorsorglich** zu streuen [OLG Brandenburg \(WuM 2007, 137\)](#)

- Wartung und Reparatur von technischen Einrichtung
 - **Zögerliche Reparatursachbearbeitung** mit nachfolgender Schadensausweitung ([BGH MDR 2000, 262](#))
 - Unzureichende **Frostsicherung** von Wasserleitungen ([BGH MDR 2000, 262](#))
 - **Auswahlverschulden**, weil WEG Hausmeister mit **Aufzugswartung** betraut hatte ([BGH DB 1957, 115](#))
 - Unterlassene **Wartung**
 - **Rolltreppe** ([OLG Oldenburg MDR 1965, 134](#))
 - **Öltankanlage** mit späterer Bodenkontamination ([BGH NJW 1995, 1150](#))
 - **Spielgeräte** auf dem Spielplatz ([BGH NJW 1988, 48](#))

- Unterlassene Verfolgung Mangelrechte
 - Rechtzeitige Organisation der Mangelverfolgung:
Haftung bei Verjährung: OLG Düss. (**NZM 2007, 137**)
 - Haftung für
 - Mangelbeseitigungskosten
 - Mietminderung /Mietausfall **BayObLG (NZM 2000, 501)**
 - Weitere Fristüberwachung nach Instandsetzung
BayObLG (WE 1993, 83)

- Unterlassene Versicherung
 - § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG: ausreichende Versicherung (Feuer- und Haftpflicht)
- Falsche Beratung
 - Einlagensicherungsfonds 90% bis max. 20.000 € /WE oder / WEG OLG München (**ZMR 2006, 637**)

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Entlastung



- Entlastung: Verzicht auf bekannte und fahrlässig nicht bekannte Schadenersatzansprüche aus Verwaltertätigkeit
 - Kein Anspruch auf Entlastung, [BGH \(NJW 2003, 3124\)](#)
 - Entlastung kann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, [BGH \(NJW 2003, 3554\)](#)
 - Wenn Haftungen bekannt sind, müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass dennoch Entlastung erteilt wird, [BGH \(NJW 2003, 3124\)](#)
 - Verwalter hat kein Stimmrecht, auch nicht über Vollmachten, [OLG Zweibrücken \(NJW-RR 2002, 755\)](#): [KG \(WE 1989, 134\)](#), [OLG Köln \(ZMR 2007, 715\)](#)

Auskunftsverpflichtung

- Umfassende Auskunftsverpflichtung einschließlich Beschaffung von Informationen
 - Aktualisierung Eigentümerliste: OLG Saarbrücken (ZMR 2007, 141)
- Belegeinsicht
- Fertigung von Kopien gegen Kosten-erstattung OLG München (NJW-Spezial 2006, 435)

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

Die Abberufung



- Bestellungsbeschluss + Annahme + Vertrag = Verwalter
- Abberufung + Kündigung = Vertragsende
- Oder: Amtsniederlegung (ggü allen WE, in Nicht-Vollversammlung genügt nicht [OLG München 2005, 750](#))
- Unbefristete Bestellung: Abberufung + Kündigung
- Befristete Bestellung: Abberufung und fristlose Kündigung nur aus wichtigem Grund
- § 626 BGB ist analog anzuwenden (2 Monate),
[HansOLG Hamburg, ZMR 2005, 974, BayOblG NZM 2000, 341](#)

- 18 Wichtige Gründe für eine ao Abberufung:
 - **Interessenkollision:**
 - WEG will Ansprüche gegen BT wegen Mängeln herantragen; Verwalter = GF von BT [OLG Hamm \(NZM 2004, 744\)](#)
 - Anbieten von Maklertätigkeit für Wohnungsverkauf, wenn Verwalter Verkauf zustimmen muss [BayObLG \(Z 1998, 148\)](#)
 - Verschweigen von erheblichen Provisionen für Versicherungsabschlüsse mit WEG [OLG Düss. \(NZM 1998, 487\)](#)

■ Vertrauensverlust:

- Verurteilung des GF der Verwalterin wegen **Vermögensdelikt**, das nicht unbedingt gegen WEG gerichtet sein muss BayObLG ([NJW-RR 1988, 1022](#))
- Nach Abtretung Forderungen von Dritten **Klage gegen WE** auf Zahlung BayObLG ([WuM 1993, 762](#))
- Erstattung von **Strafanzeigen** durch Verwalter gegen WE, die jeder Grundlage entbehren OLG Düss. ([NZM 1998, 517](#))
- **Zerrüttung** vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwalter und **Beirat** BayObLG ([Z 1998, 310](#))
- **Vermögensverfall**: Sowohl WEG-Verwalterin als auch deren GF haben kein pfändbares Vermögen mehr OLG Stuttgart ([Z 1977, 433](#))

- **Vertrauensverlust (Forts.)**
 - **Aufgabenverlagerung** in erheblichen Umfang auf Dritte (gegen Überlassung 2/3 Verwaltervergütung) [BayObLG \(NJW-RR 1997, 1443\)](#)
 - Formwandelnde Übertragung Unternehmen auf neuen Rechtsträger OLG Köln ([NJW-Spez. 2006, 435](#))
- **Verweigerungshaltung des Verwalters:**
 - **Nichtaufnahme** TOP entgegen dem Wunsch eines erheblichen Teils der WE (hier: Abberufung Verwalter aus wichtigem Grund) [OLG Frankfurt \(NJW-RR 1988, 1169\)](#)
 - **Nichteinberufung** WEG-Versammlung trotz ordentlichen Verlangens [OLG Düss. \(NZM 1998, 517\)](#)
 - **Behinderung** Prüfung JA durch pflichtwidrige Weigerung Auskünfte zu erteilen und Einsicht in Abrechnungsunterlagen zu gewähren [BayObLG \(WuM 1990, 464\)](#)

■ Unordnung

- **Nichteinberufen** WEG-Versammlung 1,5 Jahre nach Entstehen WEG [BayObLG \(ZMR 1999, 575\)](#)
- Wiederholt **verspätete Abrechnung** [BayObLG \(NZM 2000 343\)](#)
- Keine geordnete **Geldverwaltung**, 15 – monatige Abrechnungsverzögerung, kein nachdrückliche Einforderung von Hausgeldern mit Liquiditätsengpass [OLG KA \(NZM 1998, 768\)](#)
- Verwalter versäumt über Monate hinweg für einen **Gebäudeversicherungsschutz** Sorge zu tragen [OLG Düss. \(NZM 2005, V\)](#)
- **Beschlusssammlung**, § 26 Abs. 1 S. 4 WEG

■ Stimmrechtsverbote

Beschlussgegenstand	Stimm-verbot für Verwalter	Gericht
Verwalterabberufung und Kündigung Verwaltervertrag (WE=Verwalter), wenn kein wichtiger Grund vorliegt	Nein	BGH NZM 2002, 995
Verwalterkündigung (Verwalter mit Vollmachten) Weitergabe immer zulässig	Ja (wichtiger Grund)	BayObLG WuM 1990, 321 OLG Düss. WuM 1999, 59, NZM 2001, 992
z-Brücken: Weitergabe nur bei Gestattung	Ja (wichtiger Grund)	OLG z-Brücken NZM 1998, 671
Stimmrechtsausschluss eines Vertreters besteht auch dann, wenn er konkrete Weisungen in der Vollmacht hat	Ja (wichtiger Grund)	LG Frankf. NJW-RR 1988, 596 (zur Entlastung)

Rechtsmittel gegen vorzeitige Abberufung

- Anfechtung Abberufungsbeschluss
 - Rechtsschutzbedürfnis besteht nicht nur in Bezug auf Kündigung, sondern auch in Bezug auf Beschluss, [BGH NJW 2002, 3240](#)
 - Verwalter ist hinsichtlich Abberufungsbeschluss rechtsmittelbefugt [BGH-Beschluss vom 21.6.07 \(V ZB 20/07\)](#)

Aktuelle Rechtsfragen von der Bestellung bis zur Abberufung

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
 - Anspruchsinhaber auf Herausgabe ist teilrechtsfähiger Verband ([OLG München, ZMR 2006, 522](#))
 - Kein Zurückbehaltungsrecht wegen offener Vergütungsansprüche ([OLG Celle NZM 2005, 748, LG Leipzig 16 S 3580/03](#))

Der WEG-Verwalter

Vielen Dank für Ihr Interesse!

