

Ausfüllhinweise für den gemeinsamen Verwaltervertrag zwischen Haus & Grund und VDIV

** Die hier gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter ein. Auf Mehrfachbezeichnungen wird aus Lesbarkeitsgründen verzichtet.*

Haus & Grund Deutschland und der VDIV haben gemeinsam die Regelungen des in 2020 novellierten WEG-Rechts analysiert, um diese praxisgerecht umzusetzen und einen Musterverwaltervertrag erarbeitet, welche sowohl die Interessen der Wohnungseigentümer als auch der Verwalter gerecht wird. Dieser Musterverwaltervertrag wurde mit Einführung der neuen Verbraucherschutzregelungen zum April 2022, sowie der Einführung der Möglichkeit einer reinen Online-Versammlung zum Februar 2025 angepasst.

In dem angepassten Verwaltervertrag sind die aktuelle Gesetzesfassung sowie die Entwicklung der Rechtsprechung berücksichtigt.

Der Vertrag kann und sollte angepasst werden. **Insbesondere können die angebotenen Aufgaben des Verwalters unter Punkt 4 durch das Setzen entsprechender Häkchen im Feld ausgewählt werden.**

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.

Mit einem * oder durch Leerstellen gekennzeichnete Passagen sind zwingend anzupassen/auszufüllen.

Gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verbraucherin sind Bruttoendpreise anzugeben.

0 VERTRAGSPARTEIEN

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

Ein Vertrag zwischen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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

§ 27 WEG gibt dem Verwalter die Befugnis, Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Verwaltung zu treffen, die keine erheblichen Verpflichtungen oder Fristwahrungen erfordern. Im Unterschied zur alten Fassung des § 27 WEG, die einen konkreten Katalog von Aufgaben enthielt, ist die neue Regelung deutlich weiter und weniger präzise gefasst.

Fristwahrende Maßnahmen sowie die sogenannten Notmaßnahmen waren und bleiben auch nach der Reform des § 27 WEG ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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 der Wohnungseigentümer selbst und den Umständen des Einzelfalls ab. In größeren Gemeinschaften von Wohnungseigentümern wird man dem Verwalter wohl umfangreichere Kompetenzen einräumen 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 von Wohnungseigentümern 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 der Wohnungseigentümer. 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 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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 Wohnungseigentümer 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 der Wohnungseigentümer für jede Maßnahme untergeordneter Bedeutung einen Beschluss einholen muss.**

Es wird empfohlen, vorab in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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 der Wohnungseigentümer 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 der Wohnungseigentümer schließen. Ausgenommen sind dabei Grundstücks- und Kreditgeschäfte. Diese Vertretungsmacht im Außenverhältnis kann nicht eingeschränkt werden.

Tipp: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den Verwalter vertraglich verpflichten, bei bestimmten Geschäften, wie beispielsweise langfristige Wartungs- oder Dienstleistungsverträge, Auskunft gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geben zu müssen. Dies sollte über dieses Muster hinaus abgeschlossen und mit dem Verwalter vereinbart werden, beziehungsweise, sofern bereits bekannt, in diesem Vertrag als Individualvereinbarung aufgenommen 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 der Wohnungseigentümer 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 Gesetzes ausläuft; vgl. § 26 Abs. 3 WEG.

Die zulässige Höchstbestelldauer eines Verwalters beträgt nach dem Gesetz drei Jahre bei Bestellung des Verwalters durch den teilenden Wohnungseigentümer und fünf Jahre bei jeder weiteren Bestellung. Passt

man den Vertrag an, könnte dies – wenn ein Verbraucher Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist – gegen § 309 Nr. 9 BGB verstoßen, der eine Laufzeit von nur zwei Jahren bei Verbraucherverträgen vorsieht. 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 sich diese Einschätzung aufgrund der WEG-Reform geändert hat, ist noch offen. Bis dahin gilt sie weiter und Haus & Grund Deutschland und der VDIV orientieren sich daran.

Soll der Verwaltervertrag gekündigt werden, bedarf es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese muss vorab in der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Einzelne Wohnungseigentümer 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 der Wohnungseigentümer, 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. An dieser Stelle entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, in welchem Umfang der Verwalter beauftragt werden soll. Nicht benötigte Aufgaben können und sollten gestrichen bzw. im Falle dieses Vertragsmusters nicht per Häkchen ausgewählt werden. Dies sollte sich in der Vergütung auswirken. Besondere Leistungen, die nicht aufgeführt sind, können bei Bedarf unter Punkt 14 des Vertrages aufgenommen werden.

Achtung: Zu den ausgewählten Aufgaben ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet. Die Auswahl der Katalogaufgaben sagt jedoch nichts darüber aus, ob zuvor ein Beschluss durch die Eigentümerversammlung gefasst werden muss oder nicht.

Die Katalogaufgaben 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 Wohnungseigentümer 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 der Erstellung dieses Vertrages wurde insbesondere davon ausgegangen, dass die üblichen Tätigkeiten, die in einer durchschnittlichen Gemeinschaft einer Wohnungseigentümer von einem Verwalter zu erbringen sind, durch die Grundvergütung abgedeckt sind.

Tipp: Wissen Sie, dass bestimmte Leistungen regelmäßig anfallen, können diese in die Grundleistungen zur Festvergütung verhandelt werden. Ist bekannt, dass bestimmte Leistungen regelmäßig anfallen, z.B. die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldforderungen aufgrund der Zahlungsmoral eines bestimmten Wohnungseigentümers, können diese als Grundleistungen definiert und zu einem festen Entgelt verhandelt werden.

Zu den einzelnen Vergütungsbereichen:

4.1 Übernahme der Verwaltungstätigkeit

Grundsätzlich sind die Einrichtung und die Datenerfassung in der Grundleistung der Pauschalvergütung enthalten. Durch das jederzeitige Kündigungsrecht des Verwaltervertrages kann sich jedoch ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko für den Verwalter ergeben.

Um diesem Risiko angemessen Rechnung zu tragen, enthält der Vertrag eine Auffangklausel. Sie ermöglicht es, die Kosten der Einarbeitung gesondert in Rechnung zu stellen, wenn der Verwalter innerhalb einer bestimmten Frist nach seiner erstmaligen Bestellung ohne Verschulden abberufen wird. Die Höhe der Pauschale sollte sich am Einarbeitungs- und Datenimplementierungsaufwand orientieren. Je größer der zu erwartende Aufwand ist, desto höher sollte die Pauschale sein. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein geringerer oder gar kein Aufwand entstanden ist.

4.2 Willensbildung

4.2.1. Die Vorgabe im Vertragsmuster, wie viele Beiratssitzungen von der Grundvergütung umfasst sind, enthält Leerstellen, die bei Vertragsabschluss nach Absprache zwischen Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer situationsangepasst ausgefüllt werden müssen. 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 ausfüllungsbedürftige Klauseln für die Anzahl von Umlaufbeschlüssen und das Abhalten von Online- sowie Hybridversammlungen. Auch hier kommt es immer darauf an, wie die jeweilige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bisher agiert hat.

Je mehr Umlaufbeschlüsse im Jahr gefasst werden, desto höher sollte zum Beispiel die Anzahl der von der Grundleistung umfassten Beschlüsse ausfallen. Dies wird sich dann in der Grundvergütung widerspiegeln, kann jedoch im Endeffekt günstiger sein als alles einzeln zu vergüten.

Seit Oktober 2024 sind auch reine Onlineversammlungen möglich. Diese sind – mangels Mehraufwandes für den Verwalter – von der Grundvergütung erfasst. Lediglich das Abhalten von Hybridveranstaltungen soll aufgrund des Mehraufwandes nach diesem Vertrag gesondert vergütet werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann beschließen, dass solche Versammlungen stattfinden können. Wie eine solche Online- oder Hybridversammlung stattzufinden hat, bedarf allerdings nicht der vertraglichen Ausführung und findet allemal in Beschlüssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Eingang.

Nach 4.2.4. sind Grundbucheintragungen nach § 10 Abs. 3 WEG gesondert zu vergüten. Das Gesetz sieht vor, dass bestimmte Beschlüsse und Vereinbarungen innerhalb einer bestimmten Frist ins Grundbuch eingetragen werden müssen, damit sie für und gegen Sonderrechtsnachfolger gelten. Da Grundbucheintragungen in der Regel einem bestimmten Wohnungseigentümer zugutekommen, könnten die damit verbundenen Kosten als Sonderleistung von dem begünstigten Wohnungseigentümer übernommen werden.

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

4.3 Allgemeine Betreuung

Unter 4.3.2. wurden als gesondert zu vergütende Posten nicht regelmäßig anfallende Auskunft- und Informationspflichten aufgenommen. Als gesondert zu vergütende Leistungen gelten daher Verpflichtungen, wie etwa

die aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes durchgeführten Datensammlungen, die zum Zeitpunkt des Verwaltervertragsabschlusses noch nicht absehbar waren, weil sie sich aus nachträglichen gesetzlichen Änderungen oder neuen behördlichen Anforderungen ergeben.

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. Je größer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, desto mehr Einsichtnahmen sollten umfasst sein, um allen Wohnungseigentümern gerecht zu werden.

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 Grundleistung umfassten Tätigkeit des Verwalters der Größe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angemessen ist. Je größer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, desto mehr Leistung sollte vom Verwalter im Rahmen der Grundleistung erbracht werden. Bauliche Maßnahmen fallen in den Bereich der Grundleistungen, wenn sie einen begrenzten Verwaltungsaufwand erfordern und die Grenze von 5 % des Gesamtwirtschaftsplanes für laufende Erhaltungsmaßnahmen, mindestens jedoch 3.000 EUR, nicht überschreiten.

Darüberhinausgehende Tätigkeiten, wie z.B. umfangreiche Koordinationsaufgaben, besondere bauliche Veränderungen oder Maßnahmen mit erheblichem Mehraufwand, werden als Besondere Leistungen gesondert vergütet.

Unter 4.4.2. wurde insbesondere das Führen von Beratungsgesprächen zum Gebäudezustand sowie dazugehörige Vertragsverhandlungen aufgenommen.

4.5 Außergerichtliche, gerichtliche und behördliche Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Die Verwaltungstätigkeit ist klassischerweise 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 jedoch 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 der Wohnungseigentümer. 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 von Wohnungseigentümern sollen diese Leistung nur zahlen, wenn sie auch anfällt. Die Kosten für diese Leistungen sind grundsätzlich von dem Wohnungseigentümer zu tragen, der davon profitiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Leistungsumfang und die Vergütung in einem gesonderten Vertrag zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer individuell zu regeln.

4.7.3. Der Mustervertrag geht davon aus, dass Zahlungen der Wohnungseigentümer 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.

Die gemäß der novellierten Heizkostenverordnung monatliche Bereitstellung von Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen sowie die Mitteilung von Informationen zur CO₂-Kostenaufteilung nach dem CO₂KostAufG sind nicht in den Grundleistungen enthalten. Da diese Pflichten ausschließlich vermietende Wohnungseigentümer betreffen, werden die hierfür anfallenden Kosten in der Regel von diesen gesondert getragen.

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 der Wohnungseigentümer getragen werden müssen, sollte in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Beschluss darüber gefasst werden, dass diese Kosten dem Verursacher auferlegt werden.

5 PFLICHTEN DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

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 Mustervertrag sieht vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu informieren ist, wenn die variable Vergütung einen bestimmten – an der Grundvergütung orientierten – Betrag überschreitet. Dies soll volle Transparenz und Kostenkontrolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ermöglichen. Der prozentuale Betrag sollte nicht zu hoch, aber auch nicht zu niedrig angesetzt werden, um unnötige Bürokratie 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 Wohnungseigentümer nicht von überhöhten Honoraren überrascht werden.

Tipp: Sollte Ihnen dieses Prozedere nicht zusagen oder zu unsicher sein, vereinbaren Sie eine andere Praxis mit Ihrem Verwalter.