

Anmerkungen

1. Zum Zwecke der Übersichtlichkeit und Transparenz ist versucht worden, einen relativ kurzen und bündigen Verwaltervertrag darzustellen. Insbesondere wird davon abgesehen, sämtliche irgendwie in Betracht kommenden Verwalterleistungen in Grund- und Zusatzleistungen aufzugliedern; des weiteren enthält dieses Vertragsmuster – im Gegensatz zu zahlreichen Verwalterverträgen – allein schon deshalb keine Regelungen über Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, weil es sich bei dem Verwaltervertrag um einen Vertrag zwischen dem Verwalter und der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft handelt, so dass in diesem Vertrag keine Pflichten zu Lasten einzelner Eigentümer begründet werden können, und schon gar nicht Pflichten, die ausschließlich das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer betreffen. Je umfangreicher und „regelungsvoller“ ein Verwaltervertrag ist, umso größer ist die Gefahr, dass gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstoßen wird. Deshalb beschränkt sich dieser Vertrag so weit wie möglich auf die wesentlichen Regelungspunkte, nämlich Laufzeit, Rechte und Pflichten, Vergütung und Haftung.

Der Verwaltervertrag ist ein gegenseitiger schuldrechtlicher Vertrag, für den grundsätzlich keine Form vorgeschrieben ist. Schon aus Gründen der Klarstellung, Rechtssicherheit und zu Beweis Zwecken wird jedoch dringend der Abschluss eines schriftlichen Verwaltervertrags empfohlen. Erhält der Verwalter für seine Tätigkeit eine Vergütung, was regelmäßig der Fall sein wird, handelt es sich um einen Dienstvertrag mit Geschäftsbesorgungscharakter, auf den die §§ 675, 611 ff. BGB anwendbar sind (BGH Beschl. v. 20.6.2002 – V ZB 39/01 – NJW 2002, 3240, 3244).

Wird das Vertragsformular vom Verwalter für eine Vielzahl von Eigentümergemeinschaften verwendet, handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen i. S. v. § 305 Abs. 1 BGB, so dass sämtliche Vertragsregelungen einer Wirksamkeitsüberprüfung durch die §§ 307 ff. BGB unterzogen werden können.

2. Vertragspartner des Verwalters ist seit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061) auf jeden Fall zunächst einmal die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft, da der Verwaltervertrag ganz überwiegend als eine Angelegenheit des Verwaltungsvermögens zu betrachten ist, bzw. als eine Angelegenheit, die dem Rechtsverkehr der Wohnungseigentümer als Gesamtheit zuzuordnen ist (OLG Hamm Beschl. v. 3.1.2006 – 15 W 109/05 – NZM 2006, 632; OLG Düsseldorf Beschl. v. 29.9.2006 – 3 Wx 281/05 – NJW 2007, 161, 162; *Armbrüster* ZWE 2006, 470, 475; *Müller* FS Seuß, 211, 212; *Wenzel* ZWE 2006, 462, 464).

Zu der Frage, ob und inwieweit auch die Eigentümer selbst Vertragspartner des Verwalters werden, wird auf die Anm. 14 verwiesen.

3. Aufgrund der Trennungstheorie existiert allein infolge der Bestellung noch kein Verwaltervertrag; umgekehrt stellt der Abschluss eines Verwaltervertrags grundsätzlich keine Verwalterbestellung i. S. d. § 26 Abs. 1 WEG dar (BGH Beschl. v. 20.6.2002 – V ZB 39/01 – NJW 2002, 3240). Zwar kann in dem einen jeweils konkludent das andere liegen. Vorsorglich und aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit sollte jedoch neben dem Beschluss über die (Weiter-)Bestellung zusätzlich immer auch der Beschluss über den Abschluss des Verwaltervertrags gefasst werden (vgl. hierzu ausführlicher Form. J. I. 1 Anm. 6).

4. Sollte in der Teilungserklärung mit GO das Recht zur Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt sein, empfiehlt es sich, im Verwaltervertrag darauf zu hinweisen und diese Ver-

einbarung der Wohnungseigentümer zum Gegenstand des Verwaltervertrages zu machen, denn diese Beschränkung gilt grundsätzlich nur im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer, d. h. im Verhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter gilt diese Regelung in der Teilungserklärung mit GO nur bei einer entsprechenden Einbeziehung bzw. Übertragung in den Verwaltervertrag (*Drasdo* NZM 2001, 923, 928; *Staudinger/Bub* § 26 Rdnr. 409; KG Beschl. v. 20.3.1989 – 24 W 5478/86 – NJW-RR 1989, 839).

5. Da die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft Vertragspartner des Verwalters ist, muss geregelt werden, wer für den Verband den Verwaltervertrag unterzeichnet. Denkbar wäre zu beschließen, dass der Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt wird, nicht nur für sich sondern auch für den Verband den Vertrag zu unterzeichnen. Häufig wird in der Praxis jedoch beschlossen, dass der **Verwaltungsbeirat** ermächtigt wird, namens und im Auftrag des Verbands den Vertrag zu unterzeichnen; zu den weiteren Einzelheiten hierzu wird auf das Form. J. III. 3 verwiesen.

6. Dies dient im Grunde nur der Klarstellung. Der reine WEG-Verwalter nach §§ 20 ff. WEG verwaltet ausschließlich das **Gemeinschaftseigentum**, jedoch nicht das **Sondereigentum**. Des weiteren dient diese Klarstellung auch der **Konkretisierung**.

7. Das **Verwaltungsvermögen** steht im Eigentum der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061) und unterliegt demnach auch der Verwaltung durch den Verwalter.

8. Es wird dringend geraten, hinsichtlich der Bestellzeit und der Vertragslaufzeit auf einen **Gleichlauf der Fristen** zu achten, um beispielsweise zu vermeiden, dass der Verwalter aufgrund der Beendigung des Bestellungsverhältnisses zwar nicht mehr im Amt ist, aber noch weiterhin zu vergüten ist, weil der Vertrag noch fortbesteht; zu den weiteren Einzelheiten hierzu wird auf die Form. J. VIII. 1 Anm. 4 und J. VIII. 2 Anm. 4 verwiesen.

Wird in einem formularmäßigen Verwaltervertrag eine **Laufzeit von mehr als zwei Jahren** vereinbart, stellt dies keinen Verstoß gegen § 309 Nr. 9 lit. a) BGB dar. Die Sonderregelung in § 26 Abs. 1 S. 2 WEG, wonach der Erst-Verwalter auf bis zu drei, jeder weitere Verwalter danach auf bis zu fünf Jahren bestellt werden darf, ist auf die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts zugeschnitten und lässt für das Klauselverbot in § 309 Nr. 9 lit. a) BGB keinen Raum. Der Anwendungsbereich des § 309 Nr. 9 lit. a) BGB erstreckt sich nach dessen Normzweck nicht auf solche Dauerschuldverhältnisse, für die – wie hier in § 26 Abs. 1 S. 2 WEG – bereits eine interessengerechte Sonderregelung besteht (BGH Beschl. v. 20.6.2002 – V ZB 39/01 – NJW 2002, 3240, 3245). Eine längere Laufzeit von zwei Jahren verstößt auch nicht gegen § 307 BGB, weil die Eigentümergemeinschaft dadurch nicht unangemessen benachteiligt wird; eine über zwei Jahre hinausgehende Laufzeit steht im Einklang mit der vom Gesetzgeber in § 26 Abs. 1 S. 2 WEG getroffenen Wertentscheidung (BGH Beschl. v. 20.6.2002 – V ZB 39/01 – NJW 2002, 3240, 3246).

9. Hier gelten die Ausführungen und Verweisungen in der Anm. 8 entsprechend.

10. Diese Regelung ist eine logische und fast zwingende Konsequenz aus der Regelung unter § 1 Abs. 1 S. 2 dieses Musterverwaltervertrags. Ist das Recht zur Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt, sollte die vertragliche Situation entsprechend angepasst werden, d. h. in solch einem Fall sollte das Recht zur **Kündigung des Verwaltervertrags** ebenfalls auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden, um z. B. zu vermeiden, dass während der noch laufenden Bestellzeit von einer Vertragspartei der Verwal-

tervertrag ordentlich gekündigt werden kann; zu den weiteren Einzelheiten hierzu wird auf die Form. J. VIII. 3 und J. VIII. 4 verwiesen.

11. Damit eine Kündigung wirksam wird, muss die Erklärung dem richtigen Empfänger zugehen. Will der Verwalter den Vertrag kündigen, muss er die Kündigung gegenüber seinem Vertragspartner erklären, also gegenüber der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft. Dadurch stellt sich für ihn das Problem, wer Empfänger der Kündigungserklärung ist und wem sie zugehen muss. Um dieses Problem gar nicht erst entstehen zu lassen, sollte bereits im Vorfeld vorsorglich eine entsprechende Regelung getroffen werden. Es bietet sich daher an, festzulegen, wer für den Empfang und den Zugang einer etwaigen Kündigungserklärung des Verwalters zuständig ist; zu den weiteren Einzelheiten hierzu wird auf das Form. J. VIII. 4 Anm. 2 i. V. m. dem Form. J. VIII. 2 Anm. 2 verwiesen.

12. Schon durch den in § 2 Abs. 1 und 2 dieses Mustervertrages geregelten Gleichlauf der Fristen soll verhindert werden, dass das Ende der Bestellzeit und das Vertragsende zeitlich auseinanderfallen. Trotz der Regelung in § 2 Abs. 1 und 2 dieses Mustervertrages könnte dieser Fall aber eintreten, wenn zwar eine wirksame Abberufung aus wichtigem Grund vorliegt, aber die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags z. B. wegen eines Formfehlers unwirksam ist oder die Kündigungserklärung dem Verwalter nicht zugeht. Mit der Vereinbarung einer auflösenden Bedingung wird endgültig sichergestellt, dass dieses zeitliche Auseinanderfallen nicht eintreten kann. Mit Beendigung des Bestellungsverhältnisses endet automatisch und gleichzeitig der Verwaltervertrag; zu den weiteren Einzelheiten hierzu wird auf die Form. J. VIII. 1 Anm. 2 und J. VIII. 2 Anm. 3 verwiesen.

13. Seit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061). ist der Verwalter „Diener zweier Herren“, nämlich der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft und der Eigentümer. Der Gesetzgeber hat dies bei der Novellierung des WEG berücksichtigt und die Vertretungsmacht des Verwalters in seiner jetzt neuen Funktion als Organ der Gemeinschaft gegenüber seiner davon zu unterscheidenden Funktion als Vertreter der Wohnungseigentümer normiert. § 27 WEG hat demzufolge eine neue Struktur erhalten.

Aus § 27 Abs. 1 WEG ergibt sich, welche Pflichten und Rechte der Verwalter im Innenverhältnis hat. In § 27 Abs. 1 WEG wird dabei sowohl das Innenverhältnis des Verwalters zu den einzelnen Wohnungseigentümern als auch das Innenverhältnis des Verwalters zum Verband geregelt. Während der frühere Wortlaut von § 27 Abs. 1 WEG a. F. zu der umstrittenen Frage geführt hat, ob dem Verwalter dadurch eine gesetzliche Vertretungsmacht eingeräumt worden ist, wird durch die neue Formulierung in § 27 Abs. 1 WEG eindeutig klargestellt, dass sich hieraus keine Vertretungsmacht für den Verwalter ergibt (vgl. auch Anm. 15).

§ 27 Abs. 2 WEG regelt (wie bisher) die Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer.

Aus dem neu eingefügten § 27 Abs. 3 WEG ergeben sich die Befugnisse des Verwalters als Vertreter des Verbands. § 27 Abs. 3 WEG regelt, inwieweit der Verwalter Vertretungsmacht besitzt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen.

14. Wie in der Anm. 2 dargelegt, ist zunächst einmal auf jeden Fall die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft Vertragspartner des Verwalters. Allerdings wird der Verwalter keineswegs ausschließlich für die teilrechtsfähige Gemeinschaft tätig. Vielmehr hat der Verwalter nach wie vor auch einzelne Rechte und Pflichten gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern zu erfüllen, wie nun insbesondere die in § 27 Abs. 1 Nr. 1 – 8 und Abs. 2 Nr. 1 – 4 WEG aufgelisteten Aufgaben und Befugnisse zeigen. Der Verwalter ist also im Rahmen von § 27 Abs. 1 WEG im Innenverhältnis eine Art Geschäftsführer sowohl der Eigentümer als auch der Wohnungseigentümerge-

meinschaft und gem. § 27 Abs. 2 und Abs. 3 WEG sowohl Vertreter der Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück als auch Vertreter der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, so dass ihm insoweit eine Zwitterstellung zukommt.

Infolge dieser Zwitterstellung gilt es zu klären, ob und ggf. wie die einzelnen Wohnungseigentümer ebenfalls zu einem Vertragsverhältnis mit dem Verwalter gelangen oder ob und ggf. wie sie in den Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Verband eingebunden werden können. Mit guten und überzeugenden Argumenten wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass die Gesamtheit der Wohnungseigentümer neben dem rechtsfähigen Verband Vertragspartner des Verwalters sein kann; die Eigentümerversammlung hat insoweit die Kompetenz, durch Beschluss den Abschluss des Verwaltervertrages zwischen dem Verwalter und allen Eigentümern zu bestimmen; der Verwaltungsbeirat kann durch Beschluss ermächtigt werden, den Verwaltervertrag zum einen für den Verband abzuschließen, soweit darin Angelegenheiten des Verbands geregelt werden, und zum anderen für alle Wohnungseigentümer, soweit darin Aufgaben und Befugnisse mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer begründet werden (*Müller FS Seuß 211, 217 ff.*). Im Vordringen und herrschend ist derzeit jedoch die Auffassung, dass es sich bei dem Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Verband zugleich um einen Vertrag zugunsten Dritter, nämlich zugunsten aller Eigentümer handelt. Begründet wird dies hauptsächlich damit, dass der Verwalter insbesondere im Rahmen der gesamten laufenden Verwaltung in weit größerem Umfang für den Verband als für die einzelnen Wohnungseigentümer tätig wird (*Abramenko ZMR 2006, 6 f.; Bielefeld DWE 2006, 18*). Die hierzu inzwischen vorliegende einschlägige obergerichtliche Rechtsprechung schließt sich dieser Auffassung derzeit an, d. h. gem. der derzeit herrschenden Rechtsprechung handelt es sich bei dem Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Verband um einen Vertrag zugunsten Dritter, d. h. aller Eigentümer (OLG München Beschl. v. 14.9.2006 – 34 Wx 049/06 – NZM 2006, 934; OLG München Beschl. v. 8.11.2006 – 34 Wx 45/06 – NJW 2007, 227; OLG Düsseldorf Beschl. v. 29.9.2006 – 3 Wx 281/05 – NJW 2007, 161, 162). Daher wird dieses Vertragsmuster als Vertrag zugunsten Dritter ausgestaltet, wenngleich es praktikabler und einfacher wäre, einen Vertrag zwischen Verwalter einerseits und der Gemeinschaft sowie den Eigentümern andererseits zu gestalten; insbesondere die Aufgaben und Befugnisse gegenüber den Eigentümern sowie die Sondervergütungen ließen sich konsequenter, leichter und einfacher regeln, wenn auch die Eigentümer Vertragspartner des Verwalters wären, was ja schließlich jahrzehntelang auch ohne größere Probleme der Fall war; bei konsequenter Betrachtung ist z. B. auf den ersten Blick nicht zu erkennen, warum die Ermächtigung des Verwalters, mit einem Rechtsanwalt einen höheren Streitwert als den gesetzlichen vereinbaren zu können (vgl. Anm. 29), eine Regelung zugunsten der Eigentümer sein soll.

15. Diese Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bestehen mit Wirkung für und gegen die einzelnen Wohnungseigentümer und den Verband, also für und gegen beide. Diese Formulierung entspricht im wesentlichen dem Einleitungssatz in § 27 Abs. 1 WEG. Im Vergleich zu § 27 Abs. 2 und Abs. 3 WEG wird deutlich, dass in § 27 Abs. 1 WEG ausdrücklich nicht geregelt ist, dass der Verwalter bei den in § 27 Abs. 1 Nr. 1 – 8 WEG näher bezeichneten Maßnahmen „im Namen“ der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt, sondern gegen über diesen beiden. Daraus ergibt sich im Vergleich zu § 27 Abs. 1 WEG a. F. nunmehr klarstellend, dass die in § 27 Abs. 1 Nr. 1 – 8 WEG erwähnten Rechte und Pflichten den Verwalter ausschließlich im Innenverhältnis treffen. § 27 Abs. 1 WEG gibt dem Verwalter also keine gesetzliche Vertretungsmacht. In § 27 Abs. 1 WEG wird ausschließlich das Innenverhältnis des Verwalters sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der Gemeinschaft angesprochen (vgl. auch Anm. 13).

16. Die Pflicht zur jährlichen Einberufung einer Eigentümerversammlung ergibt sich aus § 24 Abs. 1 WEG (vgl. Form. I. II. 1). Versammlungsleiter ist i. d. R. der Verwalter, § 24 Abs. 5 WEG. Demzufolge ist der Verwalter i. d. R. meist auch Protokollführer, zumal das Versammlungsprotokoll von ihm als Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist, § 24 Abs. 6 S. 1 WEG. Wie sich insbesondere aus § 24 Abs. 5 WEG ergibt, kann jedoch durch Ge-

schaftsordnungsbeschluss zu Beginn einer jeden Versammlung ein anderer Versammlungsleiter und Protokollführer bestimmt werden.

17. Gem. § 24 Abs. 7 WEG ist für die künftigen Eigentümerbeschlüsse und Gerichtsentscheidungen eine Beschluss-Sammlung zu führen. Diese Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung (§ 24 Abs. 7 S. 2 Nr. 1 WEG), der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung (§ 24 Abs. 7 S. 2 Nr. 2 WEG) und der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gem. § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien (§ 24 Abs. 7 S. 2 Nr. 3 WEG). Die Eigentümerbeschlüsse und Gerichtsentscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren, § 24 Abs. 7 S. 3 WEG. Werden Eigentümerbeschlüsse und Gerichtsentscheidungen angefochten oder aufgehoben, ist dies gem. § 24 Abs. 7 S. 4 WEG anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann anstelle einer Anmerkung auch eine Löschung der Eintragung vorgenommen werden, § 24 Abs. 7 S. 5 WEG. Eintragungen, Vermerke und Löschungen sind gem. § 24 Abs. 7 S. 7 WEG unverzüglich vorzunehmen und mit Datum zu versehen.

Die Beschluss-Sammlung ist gem. § 24 Abs. 8 S. 1 WEG vom Verwalter zu führen. Insoweit handelt es sich um eine Kardinalpflicht, was daran deutlich wird, dass die nicht ordnungsmäßige Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 26 Abs. 1 S. 4 WEG regelmäßig einen wichtigen Grund zur sofortigen Abberufung begründet (vgl. Form. J. VI. 3 Anm. 2). Diese strengen Voraussetzungen und diese schwerwiegende Rechtsfolge begründet der Gesetzgeber damit, dass dieser Sammlung insbesondere für den Erwerber aufgrund des Informationsinteresses eine erhebliche Bedeutung zukommt, weil sich der Erwerber im Grunde nur über die Beschluss-Sammlung zuverlässig darüber informieren kann, welche Eigentümerbeschlüsse und Gerichtsentscheidungen innerhalb der betroffenen Gemeinschaft ergangen sind. Auch aus diesem Grund hat der Gesetzgeber in § 10 Abs. 4 WEG klargestellt, dass Beschlüsse selbst dann, wenn sie vereinbarungs- oder gesetzesändernd sind, zu ihrer Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolgern nicht der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, weil Beschlüsse eben nunmehr in die Beschluss-Sammlung einzutragen sind.

Die Beschluss-Sammlung könnte beispielhaft wie folgt geführt werden:

lfd. Nr.	Wortlaut der Beschlüsse	Ort und Datum der Versammlung	Gerichtsentscheidungen unter Angabe des Gerichts, des Aktenzeichens, der Parteien, des Datums und des Tenors	Vermerke	Eintragungsvermerke
1	Die Jahresabrechnung 2005 sowie die daraus resultierenden Einzelabrechnungen werden bei drei Gegenstimmen und vier Enthaltungen mehrheitlich ge-	Ordentliche ETV vom 7.3.2006, Pfarrsaal Ludwigstr. 7, PLZ Ort, TOP 4		Mehrheitlich angenommen und bestandskräftig	Eingetragen von Hr. am 8.3.2006

nehmigt.

2 Dem Eigentümer wird Ordentliche ETV
es bei 18 Ja- vom 7.3.2006,
Stimmen, 7 Pfarrsaal Lud-
Nein-Stimmen wigstr. 7, PLZ Ort,
TOP 6
und 3 Enthaltungen mehr-
heitlich ge- mit Klage
nehmigt, die vom 5.4.2006 vor
auf dem zu dem AG,
seiner Woh- Az.,
nung Nr. zugestellt am
laut Auftei- 19.4.2006
lungsplan
gehörenden
Balkon instal-
lierte Parabol-
antenne dort zu
belassen.

3 - 7

8 Endurteil des AG vom Zugestellt Eingetra-
19.9.2006, Az. am tragen
27.9.2006. von
In Sachen „Kläger“ gegen Fr.
„die übrigen Mitglieder der am
WEG“ erlässt das AG 27.9.2
am 19.9.2006 folgendes 006.
Endurteil:
I. Der Beschluss zu TOP 6 Rechtskräftig Eingetra-
der ETV vom 7.3.2006 wird gen von Fr.
für ungültig erklärt. am
II. Die Beklagten tragen 30.10.2006
gesamtschuldnerisch die
Kosten des Rechtsstreits.
III. Das Urteil ist vorläufig
vollstreckbar.

9 Löschung der Eingetra-
lfd. Nr. 2 gen von Fr.
wegen am

rechtskräftiger Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 6 der ETV vom 7.3.2006 30.10.2006

18. Diese Regelung entspricht vollständig § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Gem. dem Wortlaut ist der Verwalter im Innenverhältnis berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse durchzuführen. Erst recht ist der Verwalter natürlich berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen durchzuführen (BayObLG Beschl. v. 29.1.2004 – 2Z BR 181/03 – ZWE 2005, 81, 83).

Diese Verpflichtung und Berechtigung des Verwalters bezieht sich allerdings nicht auf nichtige Beschlüsse; zur Durchführung nichtiger Beschlüsse ist der Verwalter weder berechtigt noch verpflichtet. Führt der Verwalter einen nichtigen Beschluss durch, kann er bei Verschulden auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Führt er hingegen einen Beschluss nicht durch, weil er fälschlicherweise meint, der Beschluss sei nichtig, besteht ebenso ein Haftungsrisiko. Im Zweifel wird dem Verwalter empfohlen, einen Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen oder eine Weisung der Eigentümerversammlung einzuholen (*Gottschalg* ZWE 2003, 225, 227). Lediglich angefochtene Beschlüsse hat der Verwalter hingegen grundsätzlich stets durchzuführen, weil ein Beschluss gem. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG solange gültig und somit durchzuführen ist, bis er durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist; solange solch ein rechtskräftiges Urteil nicht vorliegt, ist der Verwalter von dieser Pflicht nur dann befreit, wenn entweder eine entsprechende Weisung der Wohnungseigentümer vorliegt oder das Gericht durch eine einstweilige Verfügung die Durchführung des Beschlusses einstweilen untersagt hat. Führt der Verwalter einen Eigentümerbeschluss nicht zeitnah durch und entsteht dadurch ein Schaden, ist der Verwalter grundsätzlich zum Ersatz verpflichtet.

Des weiteren hat der Verwalter für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Der Verwalter hat insoweit durch Maßnahmen tatsächlicher Art darauf hinzuwirken, dass die Hausordnung eingehalten wird, wie z. B. durch Rundschreiben, Hinweise, Aufforderungen, Schilder, Aushänge etc. (*Bärmann/Pick/Merle* § 27 Rdnr. 40 f.; *Staudinger/Bub* § 27 Rdnr. 118 ff.). Zur gerichtlichen Durchsetzung der Hausordnung namens der Gemeinschaft ist der Verwalter ohne ermächtigenden Eigentümerbeschluss nicht berechtigt; er könnte allenfalls im eigenen Namen gem. § 43 Nr. 3 WEG eine gerichtliche Entscheidung herbeiführen (*Bärmann/Pick/Merle* § 27 Rdnr. 43 f.; *Staudinger/Bub* § 27 Rdnr. 124 f.).

19. Diese Regelung entspricht § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Grundsätzlich und primär sind die Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verantwortlich. Dem Verwalter obliegt nicht die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums; er ist lediglich verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen (BayObLG Beschl. v. 11.4.2002 – 2Z BR 85/01 – NZM 2002, 564, 567). In diesem Rahmen hat der Verwalter die Pflicht, den Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf zu ermitteln, auszuwerten, die Wohnungseigentümer über einen etwaigen Bedarf zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über eine etwaige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme herbeizuführen (BayObLG Beschl. v. 7.3.2005 – 2Z BR 182/04 – ZWE 2005, 326, 330). Bei der Ermittlung dieses Bedarfs hat der Verwalter in Form einer Prognose einen kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungsplan zu erstellen und fortzuschreiben. Hierzu wird es erforderlich sein, die Wohnanlage mindestens einmal im Jahr zu begehen, um den Zustand des Gemeinschaftseigentums intensiv kontrollieren zu können (BayObLG Beschl. v. 2.6.1999 – 2Z BR 40/99

– NZM 1999, 840). Zur Vorbereitung der Entscheidung der Wohnungseigentümer durch Eigentümerbeschluss hat der Verwalter für die Eigentümerversammlung Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen (BayObLG Beschl. v. 11.4.2002 – 2Z BR 85/01 – NZM 2002, 564, 566). Aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ergeben sich für den Verwalter also **Kontroll-, Hinweis- und Organisationsmaßnahmen**.

Da diese Regelung nur das **Innenverhältnis** zwischen Verwalter einerseits und Eigentümergemeinschaft sowie Wohnungseigentümer andererseits betrifft, wären in diesem Zusammenhang geläufige Regelungen, bis zu welchen Auftragssummen der Verwalter ohne Beiratszustimmung oder ohne Eigentümerbeschluss Aufträge erteilen darf, verfehlt, weil Regelungen über Auftragserteilung auch das **Außenverhältnis** betreffen. Die Berechtigung des Verwalters, zum Zwecke der Instandhaltung und Instandsetzung Aufträge erteilen zu dürfen bzw. zu müssen, findet sich für die laufende, also die gewöhnliche Instandhaltung und Instandsetzung in § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG bzw. in § 3 Abs. 3 lit. e) dieses Mustervertrages (vgl. Anm. 35). Allein die Berechtigung bzw. Verpflichtung im **Innenverhältnis** ermächtigt grundsätzlich noch nicht zur Vertretung im **Außenverhältnis**.

20. Diese Regelung entspricht § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Unter **Lasten- und Kostenbeiträge** fallen die Hausgeldvorauszahlungen gem. den Einzelwirtschaftsplänen (§ 28 Abs. 1 und 2 WEG), Fehlbeträge aus Einzelabrechnungen (§ 28 Abs. 3 WEG) sowie beschlossene Sonderumlagen. Lasten- und Kostenbeiträge anfordern bedeutet, dass der Verwalter die Beitragsansprüche der Eigentümergemeinschaft außergerichtlich geltend zu machen hat. Der Verwalter hat insoweit im **Innenverhältnis** eine Vermögensbetreuungspflicht. Unter den Begriff „anfordern“ fallen die außergerichtliche Zahlungsaufforderung, die Eingangüberwachung, die zeitnahe Mahnung sowie im Falle der Einzugsermächtigung die Lastschrift (BayObLG Beschl. v. 17.4.2003 – 2Z BR 32/03 – ZMR 2003, 947 f.; OLG Düsseldorf Beschl. v. 1.6.2004 – 3 Wx 100/04 – NZM 2004, 832 f.). Zur gerichtlichen Geltendmachung ist der Verwalter ohne entsprechende Ermächtigungsgrundlage jedoch nicht berechtigt, wobei im Verhältnis zur Wohnungseigentümergemeinschaft § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG wohl als solch eine Ermächtigungsgrundlage angesehen werden kann. Um die Liquidität der Gemeinschaft sicherzustellen, empfiehlt es sich dennoch, den Verwalter zu ermächtigen, Hausgeldrückstände auch ohne Eigentümerbeschluss gerichtlich geltend machen zu können (vgl. Anm. 32).

Die Formulierung „in Empfang nehmen“ bedeutet, dass ausschließlich an den Verwalter mit schuldbefreiender Wirkung bezahlt werden kann.

21. Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG hat der Verwalter im **Innenverhältnis** alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen. Damit ist ausschließlich der Verwalter für den gesamten **Zahlungsverkehr** zuständig und verantwortlich. Ausschließlich der Verwalter ist berechtigt, bei Fälligkeit Verbindlichkeiten vom Gemeinschaftskonto zu begleichen. Der Verwalter kann und muss also alle Zahlungen vornehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen, wie z. B. Kosten für Strom- und Wärmeversorgung, Versicherungsbeiträge, Hausmeistervergütung etc. Neue Verbindlichkeiten darf der Verwalter allerdings nicht begründen.

Als Gegenstück hierzu hat der Verwalter sämtliche Zahlungen und Leistungen **entgegenzunehmen**, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen; zu den Zahlungen zählen sowohl die internen Beitragszahlungen aus Wirtschaftsplan, Abrechnung und Sonderumlage als auch Zahlungen von außenstehenden Dritten (z. B. Mieten); zu den Leistungen zählen z. B. Lieferungen oder Werkleistungen.

22. Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG hat der Verwalter die eingenommenen **Gelder zu verwalten**. Aus § 27 Abs. 5 S. 1 WEG ergibt sich zusätzlich, dass der Verwalter die eingenommenen Gelder **getrennt von seinem Vermögen**

gesondert zu halten hat. Das Eröffnen und Führen eines Treuhandkontos ist nicht zulässig (Bärmann/Pick/Merle § 27 Rdnr. 98). Auch in § 10 Abs. 7 S. 3 WEG werden die eingenommenen Gelder erwähnt, wonach diese zum gemeinschaftlichen Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gehören. Zu den eingenommenen Geldern zählen sämtliche Beitragsleistungen aus Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen, aber auch Einnahmen der Gemeinschaft aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum oder Schadensersatzzahlungen für die Beschädigung von Gemeinschaftseigentum.

Zu der Pflicht, die eingenommenen Gelder zu verwalten, zählt auch die Anlage der eingenommenen Gelder. Der Verwalter ist daher berechtigt und verpflichtet, die eingenommenen Gelder zinsgünstig und sicher zu marktüblichen Konditionen anzulegen, es sei denn, die Gelder werden in Kürze benötigt (Staudinger/Bub § 27 Rdnr. 200).

Die Pflicht, die eingenommenen Gelder getrennt von seinem Vermögen gesondert zu halten, erfüllt der Verwalter am sichersten und leichtesten mit einem so genannten offenen Fremdkonto (vgl. Anm. 33).

23. Gem. § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres die Jahresabrechnung zu erstellen. Eine zeitliche Vorgabe hierfür enthält § 28 Abs. 3 WEG nicht. Die Abrechnung ist innerhalb angemessener Frist nach Jahresende zu erstellen. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann eine Frist zwischen drei und sechs Monaten angemessen sein (vgl. Staudinger/Bub § 28 Rdnr. 271 mit Rechtsprechungsnachweise).

Des Weiteren hat der Verwalter gem. § 28 Abs. 1 WEG für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen. Wegen des Hauptzwecks der Einzelwirtschaftspläne, die Beitragsvorschüsse für ein gesamtes Wirtschaftsjahr festzulegen, hat der Verwalter die Einzelwirtschaftspläne rechtzeitig vor Beginn, spätestens mit Beginn des jeweiligen Wirtschaftsjahres zur Beschlussfassung vorzulegen (BayObLG Beschl. v. 13.12.2001 – 2Z BR 93/01 – ZMR 2002, 525).

Diese Regelung im Verwaltervertrag soll darüber hinaus sicherstellen, dass in ein und derselben Eigentümerversammlung sowohl über die Abrechnung des Vorjahres als auch über den Wirtschaftsplan des nächsten Jahres beschlossen werden kann.

Die Pflicht des Verwalters, Abrechnungen und Wirtschaftspläne zu erstellen, besteht sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der Gemeinschaft. Zum einen hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf „seine“ Einzelabrechnung und „seinen“ Einzelwirtschaftsplan. Zum anderen hat die Gemeinschaft als Inhaberin der Beitragsansprüche einen Anspruch hierauf.

24. Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG hat der Verwalter die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu informieren, dass ein Rechtsstreit gem. § 43 WEG anhängig ist. Unter § 43 WEG fallen sämtliche Rechtsstreite, an denen entweder die Gemeinschaft oder einzelne oder alle Wohnungseigentümer beteiligt sind. Diese Pflicht bestand schon immer und ist vor der Novellierung des WEG aus §§ 675, 666 BGB hergeleitet worden. Dieser Informationspflicht kann der Verwalter durch Rundschreiben oder mündliche Mitteilung in der Eigentümerversammlung nachkommen (BayObLG Beschl. v. 1.7.1997 – 2Z BR 23/97 – WE 1998, 118).

Nachdem der Verwalter entsprechend dem Wortlaut von § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG die Wohnungseigentümer unverzüglich über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits zu informieren hat, besteht diese Informationspflicht nur zu Beginn des Rechtsstreits, also zum Zeitpunkt der Anhängigkeit; der Verwalter ist demnach nicht verpflichtet, die Wohnungseigentümer über den gesamten Verfahrensverlauf zu informieren. Diese Informationspflicht soll u. a. sicherstellen, dass sich ein Wohnungseigentümer als Nebenintervenient an einem Rechtsstreit beteiligen kann.