

**25.** In § 27 Abs. 2 WEG werden nunmehr lediglich die Aufgaben und Befugnisse des **Verwalters** bezeichnet, die der Verwalter im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen diese inne hat, d. h. § 27 Abs. 2 WEG regelt – wie bisher – die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer.

**26.** Gem. § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, Willenserklärungen und **Zustellungen** entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind. **Gerichtliche Zustellungen** fallen jedoch nicht unter diese Regelung, da hierfür gesondert in § 45 WEG geregelt ist, dass der Verwalter bei Gerichtsverfahren **Zustellungsvertreter** der Wohnungseigentümer ist, sofern keine Interessenkollision vorliegt. In Betracht dürften demnach hauptsächlich behördliche Zustellungen kommen, wie z. B. Beitragsbescheide.

Des Weiteren hat der Verwalter **Willenserklärungen** entgegenzunehmen, die an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind. In Betracht kommt hierbei z. B. die Kündigung eines Vertrages, der ausdrücklich nicht mit der teilrechtsfähigen **Eigentümergeinschaft** geschlossen ist, sondern mit allen Eigentümern.

Der Verwalter ist insoweit nur **Zustellungs- und Empfangsvertreter**, nicht jedoch Willens-, Erklärungs- oder Verfahrensvertreter (Staudinger/*Bub* § 27 Rdnr. 221), d. h. der Verwalter ist lediglich zum Empfang von **Zustellungen** und Willenserklärungen berechtigt, zu mehr jedoch grundsätzlich nicht.

**27.** Gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie **Maßnahmen** zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im **Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren** zu führen.

Grundsätzlich hat der Verwalter eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen. In Eilfällen kann der Verwalter ohne Eigentümerbeschluss als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer handeln. Eine Eilmaßnahme liegt dann vor, wenn selbst bei Verkürzung der Ladungsfrist keine Zeit mehr besteht, eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung herbeizuführen. Diese Vertretungsmacht des Verwalters ist beschränkt auf objektiv erforderliche Maßnahmen (OLG Düsseldorf Beschl. v. 6.7.1994 – 3 Wx 456/92 – WE 1995, 375). Objektiv erforderlich ist i. d. R. die Beauftragung eines Rechtsanwalts (OLG München Beschl. v. 11.3.2005 – 32 Wx 2/05 – ZMR 2005, 474). Dem Verwalter obliegt insoweit die Fristenkontrolle; darüber hinaus hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass eine Frist rechtzeitig gehemmt oder erledigt wird. In Betracht kommen Gewährleistungsfristen, Anfechtungsfristen, Klagefristen, Verjährungsfristen, Ausschlussfristen, Kündigungsfristen oder Widerspruchsfristen gegen Verwaltungsakte (Staudinger/*Bub* § 27 Rdnr. 252 ff.).

Zusätzlich ist der Verwalter nunmehr ermächtigt, die Wohnungseigentümer im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu vertreten. Diese Ermächtigung besteht ausdrücklich nur für Passivprozesse und für Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG (Streit über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer), § 43 Nr. 4 WEG (Anfechtungsklagen) und § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümer). Die Ermächtigung für Vollstreckungsverfahren bedeutet, dass der Verwalter im Falle eines Titels gegen die Wohnungseigentümer **Anlaufstelle** für den Gerichtsvollzieher sein wird und für die Wohnungseigentümer die eidesstattliche Versicherung gem. §§ 807, 899 ZPO abzugeben hat.

**28.** Diese Regelung orientiert sich an § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG, jedoch mit der Maßgabe, dass die in § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG enthaltene Beschränkung in dieses Muster nicht übernommen wird. Gem. § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG ist

der Verwalter zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer nur berechtigt, wenn er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt worden ist. Dieser Musterverwaltervertrag soll dem Verwalter weitergehende Aufgaben und Befugnisse einräumen, als in § 27 WEG vorgesehen. Deshalb wird dem Verwalter diese Ermächtigung bereits mit dem Verwaltervertrag erteilt.

Ohne entsprechende Ermächtigung ist der Verwalter nicht berechtigt, Ansprüche namens der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen. Diese Ermächtigung kann sich ergeben aus der Teilungserklärung mit GO, dem Verwaltervertrag oder aus Eigentümerbeschlüssen. Die Einzelermächtigung durch alle Wohnungseigentümer (mit Ausnahme des Beklagten) reicht ebenso aus (BayObLG Beschl. v. 11.6.2001 – 2Z BR 128/00 – ZWE 2001, 418). In Betracht kommt auch eine Ermächtigung durch das Gericht (KG Beschl. v. 20.6.2001 – 24 W 5302/00 – ZWE 2001, 496).

Erfolgt die Ermächtigung durch Eigentümerbeschluss, genügt i. d. R. ein einfacher Mehrheitsbeschluss, sofern die Teilungserklärung mit GO nicht eine qualifizierte Mehrheit vorsieht (BayObLG Beschl. v. 10.8.2001 – 2Z BR 21/01 – ZWE 2001, 599). Der Verwalter kann zum Handeln im fremden Namen, d. h. im Namen der Wohnungseigentümer ermächtigt werden, oder aber auch zum Handeln im eigenen Namen; wird er zum Handeln im eigenen Namen ermächtigt, liegt ein Fall der Prozessstandschaft vor.

Der Anwendungsbereich von § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG wird sehr gering sein. Der überwiegende Teil von Ansprüchen steht inzwischen der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft zu. Soweit noch Ansprüche den Eigentümern zustehen, werden diese dann ganz überwiegend dennoch von der teilrechtsfähigen Gemeinschaft ausgeübt und geltend gemacht, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche handelt und über die Geltendmachung dieses Anspruchs ein Beschluss gefasst wird, denn gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG übt die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Auch Beschlussanfechtungsklagen fallen nicht unter § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG, sondern unter § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Der zur Prozessführung ermächtigte Verwalter ist berechtigt, hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen (BGH Beschl. v. 6.5.1993 – V ZB 9/92 – NJW 1993, 1924; BayObLG Beschl. v. 19.2.2004 – 2Z BR 212/03 – NZM 2004, 388). Macht er hiervon keinen Gebrauch und führt den Prozess selbst, stellt diese keinen Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz bzw. das künftige Rechtsdienstleistungsgesetz dar (BGH Beschl. v. 6.5.1993 – V ZB 9/92 – NJW 1993, 1924).

Endet die Amtszeit während des Prozesses, muss für die Fortsetzung des Prozesses durch den neuen Verwalter kein neuer Eigentümerbeschluss gefasst werden. Der neue Verwalter kann mit Zustimmung des ausgeschiedenen Verwalters im Wege des Parteiwechsels gem. § 263 ZPO in den Prozess eintreten und diesen fortsetzen, da dies i. d. R. sachdienlich ist (OLG Köln Beschl. v. 3.5.2004 – 16 Wx 50/04 – NJW-RR 2004, 1668). Die dem Verwalter erteilte Ermächtigung kann durch Mehrheitsbeschluss auch jederzeit geändert oder widerrufen werden.

**29.** Mit der in § 49 a GKG getroffenen Streitwertregelung wird es bei den Streitwerten in wohnungseigentumsgerichtlichen Verfahren erhebliche Änderungen geben. Gem. § 49 a Abs. 1 GKG ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen; er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten; der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen. Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, darf der Streitwert gem. § 49 a Abs. 2 GKG das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses

der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Künftig wird es also im Vergleich zu der Situation vor der Novellierung des WEG zu einer erheblichen Reduzierung des Streitwertes kommen. Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber den Verwalter in § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG ermächtigt, mit dem Anwalt zu vereinbaren, dass sich bei einem Rechtsstreit der Wohnungseigentümer gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG dessen Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens jedoch nach einem gem. § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG bestimmten Streitwert (50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen) bemessen, um zu verhindern, dass sich kaum ein versierter Rechtsanwalt bereit erklärt, die Wohnungseigentümer in einem Rechtsstreit zu vertreten. Das Vertragsmuster geht über diese gesetzliche Regelung bewusst hinaus und ermächtigt den Verwalter sogar, mit dem Rechtsanwalt alternativ ein Zeithonorar zu vereinbaren. Dadurch eröffnet sich für die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen einen versierten Fachanwalt beauftragen zu können, der zur Übernahme des Mandats nur bei Vereinbarung eines Zeithonorars bereit ist.

Insbesondere bei dieser vertraglichen Regelung stellt sich die Frage, warum diese Klausel eine Regelung zu Gunsten der Eigentümer (vgl. Anm. 14) sein soll, nachdem sie doch zur Folge haben wird, dass auf die Eigentümer höhere Anwaltskosten entfallen und an den Mehrkosten z. B. auch der obsiegende Kläger beteiligt ist, § 16 Abs. 8 WEG. Das Kriterium „zugunsten Dritter“, d. h. zugunsten der Eigentümer lässt sich in diesem Zusammenhang eigentlich nur damit begründen, dass es für die Eigentümer von Vorteil ist, wenn der Verwalter infolge der Vereinbarung eines höheren Streitwertes (vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG) oder eines Zeithonorars einen kompetenten und fachkundigen Anwalt mandatiert.

Nachfolgend sind zwei Muster-Vergütungsvereinbarungen entworfen. Der erste Entwurf orientiert sich an dem Vertragsmuster, das in § 3 Abs. 2 lit. d) die Vereinbarung eines Zeithonorars mit einem Rechtsanwalt wegen dessen Tätigkeit in einem Rechtsstreit der Wohnungseigentümer gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG vorsieht, alternativ in § 3 Abs. 3 lit. d) für einen Rechtsstreit der Gemeinschaft gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG (vgl. Anm. 34). In beiden Fällen kommt die im Verwaltervertrag durch Rechtsgeschäft erweiterte Vertretungsmacht zum Tragen.

Der zweite Entwurf einer Vergütungsvereinbarung entspricht der gesetzlichen Lage. Danach verfügt der Verwalter bei den genannten Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümer gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG, alternativ der Gemeinschaft gem. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG (vgl. Anm. 34), über die gesetzliche Vertretungsmacht, mit einem Rechtsanwalt zu vereinbaren, dass sich dessen Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens jedoch nach einem gem. § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG bestimmten Streitwert (50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen) bemessen.

Die Vereinbarung eines Zeithonorars könnte wie folgt gestaltet werden:

## Vereinbarung

zwischen

den Eigentümern A, B, C, D und E,

*(alternativ im Falle des § 3 Abs. 3 lit. d) des Muster-Verwaltervertrags wegen eines Rechtsstreits der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG:*

*der Wohnungseigentümergeinschaft .... Straße ....., .... PLZ ....., .... Ort .....,)*

vertreten durch den Verwalter, die X-GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau .....  
Straße ....., .... PLZ ....., .... Ort ....

- nachfolgend „Mandant“ genannt -

und

der Rechtsanwaltskanzlei ....

- nachfolgend „Rechtsanwälte“ genannt -

für das Verfahren vor dem Amtsgericht ....., Az. ....

Die Parteien vereinbaren auf Grundlage von § 3 Abs. 2 lit. d) des Verwaltervertrags *(alternativ im Falle eines Rechtsstreits der Wohnungseigentümergeinschaft: § 3 Abs. 3 lit. d) des Verwaltervertrags)*, also in Erweiterung der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters, hierfür ein Honorar der Rechtsanwälte in Höhe von .... EURO pro Stunde zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Geschuldet sind jedoch mindestens die gesetzlichen Gebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz in Verbindung mit dem Vergütungsverzeichnis.

Bei einer Tätigkeit außerhalb der Kanzlei beginnt die Zeiterfassung mit dem Verlassen der Kanzlei und endet mit der Rückkehr in die Kanzlei. Es wird jeweils die angefangene Viertelstunde abgerechnet.

Die Rechnung ist grundsätzlich monatlich zu stellen. Sie enthält den Tag und die Zeit der Leistung sowie den Grund für das Tätigwerden.

Neben den nach Nr. 7002 VV RVG zu vergütenden Post- und Telekommunikationsdienstleistungen vereinbaren die Parteien eine zusätzliche Auslagenpauschale von 20,00 EURO netto. Die ersten 50 gefertigten Fotokopien werden mit 0,50 EURO netto pro Stück vergütet, alle weiteren mit 0,15 EURO netto pro Stück.

Diese Vergütungsvereinbarung gilt auch für eine etwaige weitere Instanz.

Der Mandant wird darauf hingewiesen, dass die vorstehend vereinbarte Vergütung die gesetzlichen Gebühren des RVG übersteigen kann, mit der Folge, dass insoweit eine Erstattung der Stunden- und Auslagenvergütung vom Gegner oder einem Dritten (z. B. Rechtsschutzversicherung, Staatskasse im Rahmen der Prozesskostenhilfe) nicht zu erwarten ist. Im Falle des Obsiegens oder bei Beendigung durch Vergleich besteht



Der Mandant wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Vereinbarung Mehrkosten entstehen, die weder von einem Dritten (z. B. Rechtsschutzversicherung, Staatskasse im Rahmen der Prozesskostenhilfe) noch von der Gegenseite zu erstatten sind, sondern von allen Eigentümern anteilig nach dem allgemein vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu tragen sind. Im Falle des Obsiegens oder bei Beendigung durch Vergleich besteht eine Erstattungsfähigkeit der Kosten des Mandanten nur im Rahmen der vom Gericht auf der Grundlage des gesetzlichen Streitwerts festgesetzten Gebühren.

.... Ort ....., den .....

.... Ort ....., den .....

.....

..... Un-

terschrift Mandant.

Unterschrift Rechtsanwälte

ver-

treten durch die X-GmbH als Verwalter

**30.** § 27 Abs. 3 WEG ist neu in das Gesetz aufgenommen worden. Darin wird geregelt, inwieweit der Verwalter Vertretungsmacht hat, im Namen der Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen. Bisher war nur geregelt, inwieweit der Verwalter berechtigt ist, im Namen der Wohnungseigentümer zu handeln. Seit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061) bestand ein Bedürfnis, auch zu regeln, inwieweit der Verwalter Vertretungsmacht besitzt, im Namen der Eigentümergemeinschaft zu handeln, nachdem die Gemeinschaft als solche im bisherigen § 27 WEG nicht vorgesehen war. Der Gesetzgeber hat daher in § 27 Abs. 3 WEG den Umfang der Vertretungsmacht des Verwalters für die Gemeinschaft in einem eigenen Absatz normiert. Der Grundsatz, dass die Eigentümer entscheidungsbefugt sind, bleibt aber auch hier nach wie vor bestehen. Der Verwalter erhält nur für bestimmte Bereiche Vertretungsmacht. Der Gesetzgeber hat dabei aber die Auffassung des BGH übernommen (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061), wonach der Verwalter „... *in weitem Umfang für die Eigentümer im Rechtsverkehr handeln*“ kann. Deshalb ist der Verwalter über die in § 27 Abs. 3 WEG zugewiesenen Bereiche in der Lage, ohne weiteres die laufende Verwaltung und die dringlichen Geschäfte für die Eigentümergemeinschaft zu erledigen. Von dieser Möglichkeit ist bereits in diesem Vertragsmuster insbesondere unter § 3 Abs. 3 lit. e) Gebrauch gemacht worden, indem der Verwalter ermächtigt wird, im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten abschließen zu dürfen.

**31.** Gem. § 27 Abs. 3 Nr. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die an die teilrechtsfähige Gemeinschaft gerichteten Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen. Diese selbstverständliche Berechtigung und Verpflichtung ergibt sich bereits zwingend daraus, dass der Verwalter Vertretungsorgan der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft ist.

Auch gerichtliche Zustellungen fallen unter diese Regelung, da § 45 WEG hierfür nicht anwendbar ist. In § 45 WEG wird ausdrücklich nur geregelt, dass der Verwalter bei Gerichtsverfahren Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ist; die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dort gerade nicht erwähnt. Auch dies ist konsequent und zwingend und ergibt sich aus der Stellung des Verwalters als Vertretungsorgan der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft.

Des weiteren hat der Verwalter Willenserklärungen entgegenzunehmen, die an die Eigentümergemeinschaft gerichtet sind. In Betracht kommen dabei sämtliche Willenserklärungen, die bei Rechtsgeschäften im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums abgegeben werden.

Der Verwalter ist insoweit nur Zustellungs- und Empfangsvertreter, nicht jedoch Willens-, Erklärungs- oder Verfahrensvertreter (Staudinger/*Bub* § 27 Rdnr. 221), d. h. der Verwalter ist lediglich zum Empfang von Zustellungen und Willenserklärungen berechtigt, zu mehr jedoch grundsätzlich nicht.

**32.** Gem. § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen. Aktivprozesse darf der Verwalter demnach nur dann führen, wenn dies zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist. Daher ist in das Vertragsmuster zumindest die Regelung aufgenommen worden, dass der Verwalter auch ohne Beschluss ermächtigt ist, Hausgeldrückstände gerichtlich geltend zu machen. Zwar dürfte sich diese Ermächtigung wohl bereits aus § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG i. V. m. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ergeben. Dennoch ist es sinnvoll, klarstellend und ergänzend in den Verwaltervertrag diese Ermächtigung ausdrücklich aufzunehmen, insbesondere wenn damit die Ermächtigung verbunden wird, hierzu einen Rechtsanwalt beauftragen zu dürfen. Für die Einleitung sonstiger Aktivprozesse namens der Wohnungseigentümergemeinschaft bedarf es eines ausdrücklichen Ermächtigungsbeschlusses i. S. v. § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG.

Diese Vertretungsmacht besitzt der Verwalter damit nicht nur gegenüber den Wohnungseigentümern, sondern auch gegenüber der Gemeinschaft (*Abramenko* ZMR 2005, 585, 588). Daher wird zunächst auf die Anm. 27 verwiesen. Wie in § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist in § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG zur Klarstellung geregelt, dass der Verwalter in einem Passivprozess nach § 43 Nr. 2 WEG (Streit zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern) und § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft) zur Vertretung der Gemeinschaft im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren ermächtigt ist. Damit werden gleichzeitig Zweifel an der Prozessfähigkeit der Gemeinschaft im Passivprozess für beide Verfahren ausgeräumt.

§ 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG ermächtigt den Verwalter sogar, als gesetzlicher Vertreter für die Gemeinschaft vor dem Amtsgericht aufzutreten, ohne dabei gegen das Rechtsberatungsgesetz bzw. künftige Rechtsdienstleistungsgesetz zu verstoßen. Da bei Verfahren vor dem Landgericht gem. § 78 Abs. 1 ZPO Anwaltszwang besteht, ist der Verwalter gem. § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG auch als ermächtigt anzusehen, für die Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Diese Ermächtigung besteht jedoch bereits für Verfahren vor dem Amtsgericht.

Die Ermächtigung für Vollstreckungsverfahren bedeutet, dass der Verwalter im Falle eines Titels gegen die Gemeinschaft für die Wohnungseigentümergemeinschaft die eidesstattliche Versicherung gem. §§ 807, 899 ZPO abgeben kann.

**33.** In § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG ist unter Verweis auf § 27 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WEG geregelt, dass der Verwalter berechtigt ist, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die mit der Anforderung, Inempfangnahme und Abführung der Lasten- und Kostenbeiträge sowie der Bewirkung und Entgegennahme aller Zahlungen und Leistungen in Zusammenhang stehen (vgl. für das Innenverhältnis Anm. 20 und 21 und für das Außenverhältnis Anm. 32). § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG verleiht dem Verwalter also für die Lasten- und Kostenbeiträge und den Zahlungs- und Leistungsverkehr die erforderliche Vertretungsmacht, um insoweit für die teilrechtsfähige Gemeinschaft auch im Außenverhältnis tätig werden zu können.

Gem. § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG ist der Verwalter im Außenverhältnis berechtigt, im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gem. § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG (vgl. Anm. 22) Konten zu führen. Hierzu zählt auch die Berechtigung, Konten zu eröffnen und zu schließen.

Mit Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061) ist es problemlos möglich, namens der Gemeinschaft ein offenes Fremdkonto einzurichten, weil ein etwaiger Eigentümerwechsel nun keinen Anpassungsbedarf mehr hervorruft; Kontoinhaber bleibt unabhängig von Eigentümerwechseln immer die Gemeinschaft. Insoweit besteht nun sogar eine Pflicht des Verwalters, offene Fremdkonten (anstelle von Treuhandkonten) zu eröffnen (*Deckert ZMR 2007, 251*).

**34.** Auch bei Rechtsstreiten der Eigentümergemeinschaft gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG ist der Verwalter gem. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG ermächtigt, mit dem Rechtsanwalt zu vereinbaren, dass sich dessen Gebühren nach einem höheren Streitwert als dem gesetzlichen bemessen. Diese Regelung entspricht der Vorschrift des § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG für Rechtsstreite der Wohnungseigentümer. Wie schon bei Rechtsstreiten der Wohnungseigentümer geht das Vertragsmuster auch hier über diese gesetzliche Regelung bewusst hinaus und ermächtigt den Verwalter sogar, mit dem Rechtsanwalt alternativ ein Zeithonorar zu vereinbaren. Insoweit und hinsichtlich Muster-Vergütungsvereinbarungen wird ergänzend auf die Anm. 29 verwiesen.

**35.** Korrespondierend zu der in § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG bzw. § 3 Abs. 1 lit. d) dieses Vertrages geregelten Berechtigung des Verwalters, Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern und der Eigentümergemeinschaft treffen zu dürfen und zu müssen, regelt § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG die hierfür erforderliche Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis. Diese gesetzliche Vertretungsmacht wird im ersten Teil von § 3 Abs. 3 lit. e) des Vertragsmusters geregelt. § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG erwähnt jedoch ausdrücklich nur die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Nur im Rahmen dieser laufenden Instandhaltung und Instandsetzung ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis zu vertreten. Bei der Formulierung „laufenden Maßnahmen“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der erst von der Rechtsprechung auszufüllen sein wird. Hierunter dürften wohl nur laufende Reparaturen bzw. gewöhnliche Maßnahmen geringeren Umfangs oder notwendige Ersatzbeschaffungen fallen. Nur in diesem Rahmen ist der Verwalter als berechtigt und verpflichtet anzusehen, Verträge (z. B. Kauf- oder Werkverträge) namens der Eigentümergemeinschaft abzuschließen; nur in diesem Rahmen besteht eine gesetzliche Vertretungsmacht. Verträge über darüber hinausgehende, außergewöhnliche oder nicht dringliche Maßnahmen bedürfen hingegen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Um zu vermeiden, dass der Verwalter insbesondere für jede darüber hinausgehende Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums handlungsunfähig ist und in einer Eigentümerversammlung die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einholen muss, wird im zweiten Teil von § 3 Abs. 3 lit. e) dieses Vertragsmusters von der Möglichkeit des § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG Gebrauch gemacht, indem die Aufgaben und Befugnisse bereits jetzt im Vertragsmuster und nicht erst durch Eigentümerbeschluss erweitert werden. In § 27 Abs. 3 Nr. 1 – 6 WEG wird für konkrete Bereiche die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters für die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft geregelt. In § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG wird der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz eingeräumt, dem Verwalter durch Mehrheitsbeschluss eine weitergehende Vertretungsmacht für sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen zu erteilen. Während die Wohnungseigentümer gem. § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG diese Möglichkeit nur im Hinblick auf die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen haben, geht § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG im Interesse der Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft bewusst über diese Möglichkeit hinaus. Über § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG kann dem Verwalter eine weitaus umfassendere Ver-

tretungsmacht erteilt werden. Vollmachtsbeschränkungen sind nicht vorgegeben, d. h. dem Verwalter könnte auch eine umfassende **Generalbevollmächtigung** erteilt werden. Daher kann die Regelung in § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG auch für die Gemeinschaft selbst als kompetenzbegründend angesehen werden (umstr., so aber laut Gesetzesbegründung). Diese erweiterte Vertretungsmacht des Verwalters kann sich im Hinblick auf die Teilrechtsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft allerdings nur auf Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beziehen. Es sollte bereits im Verwaltervertrag von der Möglichkeit des § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG Gebrauch gemacht werden, um den Verwalter rechtlich in die Lage zu versetzen, auch ohne genehmigenden Beschluss in der Eigentümerversammlung seine Aufgaben und Befugnisse vollumfänglich erfüllen zu können, soweit dies im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Dies war auch die Intention des Gesetzgebers bei der Einführung von § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG. Des weiteren erleichtert diese Vertragsabschlussvollmacht die Entscheidung des Verwalters bei vermeintlichen Maßnahmen der Notgeschäftsführung, weil er mit dieser Ermächtigung keine Überlegungen anstellen muss, ob es sich jetzt um eine Maßnahme der Notgeschäftsführung handelt, die von § 27 Abs. 3 Nr. 4 i. V. m. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG gedeckt wäre, oder nicht. Diese generelle Ermächtigung stellt keinen Freibrief zugunsten des Verwalters dar. Natürlich darf er von dieser Ermächtigung nur insoweit Gebrauch machen, wie es erforderlich und sinnvoll ist. Des weiteren kann der Verwalter von dieser Ermächtigung Gebrauch machen, er muss aber nicht, d. h. er kann bei anstehenden Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums auch ohne weiteres einen genehmigenden Eigentümerbeschluss einholen.

**36.** Der Verwalter besitzt keine gesetzliche Ermächtigung, namens der Wohnungseigentümergeinschaft einen Hausmeistervertrag zu schließen, zu verlängern oder zu kündigen (Bärmann/Pick/Merle § 27 Rdnr 71). Gerade die Qualität der Hausmeisterarbeit führt in Eigentümergemeinschaften jedoch oft zu Beschwerden, die sodann auf den Verwalter übertragen werden. Wird kurzfristig ein neuer Hausmeister benötigt oder besteht wegen der Schlecht- oder Nichterfüllung des Hausmeistervertrages dringender Handlungsbedarf, sollte der Verwalter berechtigt sein, auch ohne Eigentümerbeschluss handeln zu können. So erscheint es beispielsweise unverhältnismäßig, nur wegen einer erforderlichen Kündigung des Hausmeistervertrages eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, um darüber i. S. v. § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG beschließen zu können. Um dies zu vermeiden, wird der Verwalter bereits in diesem Vertragsmuster hierzu ermächtigt (vgl. ergänzend Anm. 35).

**37.** Gem. § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG gehört eine Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Da sicherzustellen ist, dass stets zumindest dieser Versicherungsschutz besteht, macht es Sinn, den Verwalter zu ermächtigen, hierfür zu sorgen. Grundsätzlich ist der Verwalter hierzu weder berechtigt noch verpflichtet, es sei denn, er wird entsprechend § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG durch Beschluss hierzu ermächtigt, was – wie hier im Vertragsmuster – auch im Verwaltervertrag geschehen kann (vgl. Anm. 35; Bärmann/Pick/Merle § 27 Rdnr 70; Staudinger/Bub § 21 Rdnr. 190).

Vertragspartner des jeweiligen Versicherers ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Deshalb befindet sich diese Aufgabe des Verwalters in dem Katalog der Aufgaben, die der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen hat.

**38.** Dieser Anspruch des Verwalters ergibt sich aus § 27 Abs. 6 WEG. Mit Rücksicht auf die in § 27 Abs. 3 WEG geregelten gesetzlichen Ermächtigungen des Verwalters wird in § 27 Abs. 6 WEG klargestellt, dass der Verwalter nicht nur einen Anspruch auf Ausstellung einer Vollmachtsurkunde hat, sondern auch auf eine Ermächtigungsurkunde. Zu den weiteren Einzelheiten wird auf das Form. J. IV. verwiesen.

**39.** Das Amt des Verwalters ist ein höchstpersönliches Amt (§ 613 BGB), d. h. zur Erbringung der Verwalterleistungen ist nur der von den Wohnungseigentümern bestellte Verwalter berechtigt und verpflichtet. Deshalb ist der Verwalter nicht berechtigt, eine generell geltende Untervollmacht zu erteilen, weil sonst die Gefahr bestünde, dass der Verwalter sämtliche Verwalterleistungen auf einen nicht von den Wohnungseigentümern sondern vom Verwalter ausgewählten Dritten überträgt. Allerdings ist der Verwalter berechtigt, sich bei der Erbringung der Verwalterleistungen Erfüllungsgehilfen i. S. v. § 278 BGB zu bedienen, so dass er in diesem Rahmen auch berechtigt sein muss, im Einzelfall Untervollmacht erteilen zu dürfen, damit er überhaupt tätig sein kann (Staudinger/Bub § 26 Rdnr. 367 ff.; *Furmans* NZM 2000, 985, 989; *Furmans* NZM 2004, 201, 204; *Gottschalg* DWE 2003, 41, 44). Klassisches Beispiel ist die Heizkostenabrechnung: der Verwalter ist verpflichtet, die Einzelabrechnungen zu erstellen; Gegenstand der Einzelabrechnungen sind i. d. R. auch die Heiz- und Warmwasserkosten; die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung wird jedoch regelmäßig von einem Fremdunternehmen erstellt; der Verwalter übernimmt die Beträge aus den Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen und stellt diese in die jeweiligen Einzelabrechnungen ein. In diesem Fall muss der Verwalter berechtigt sein, die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung von dem Drittunternehmen erstellen zu lassen.

Damit der Verwalter von dem Recht, Untervollmacht erteilen zu dürfen, nur in berechtigten Ausnahmefällen Gebrauch macht, empfiehlt sich der Zustimmungsvorbehalt durch den Verwaltungsbeirat.

**40.** Der Verwalter unterliegt wegen der zu besorgenden Interessenkollision dem Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB, so dass er i. d. R. nicht mit sich selbst im Namen der Wohnungseigentümer bzw. des Verbands Rechtsgeschäfte vornehmen darf (Staudinger/Bub § 26 Rdnr. 259). Deshalb stellt es für die Wohnungseigentümer bzw. dem Verband eine unangemessene Benachteiligung i. S. v. § 307 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 2 BGB dar, wenn sich der Verwalter in einem Formularvertrag von dem Selbstkontrahierungsverbot befreien lässt; eine solche Regelung wäre in einem Formularvertrag nichtig (Staudinger/Bub § 27 Rdnr. 45; *Gottschalg* DWE 2003, 41, 46; OLG Düsseldorf Beschl. v. 30.5.2006 – 3 Wx 51/05 – NJW 2006, 3645).

In einem Individualvertrag ist es hingegen möglich, den Verwalter von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien (*Furmans* NZM 2000, 985, 989; BayObLG Beschl. v. 14.7.1983 – 2 Z 45/83 – DWE 1983, 126).

**41.** Ist die Verwaltervergütung nach dem in der Teilungserklärung mit GO vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen, sollte klargestellt werden, dass die Angabe der Vergütung pro Einheit nur als Berechnungsgrundlage für die Gesamtvergütung dient, die sodann nach dem anzuwendenden Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Eigentümer zu verteilen ist. Vgl. zusätzlich Form. J. I. 2 Anm. 5.

**42.** Die Entscheidung des BGH, wonach jeder einzelne Eigentümer gesamtschuldnerisch für die Verwaltervergütung haftet (BGH Beschl. v. 30.9.2004 – V ZB 26/04 – ZMR 2004, 833), ist schon wieder Geschichte. Schuldner der Verwaltervergütung ist der Vertragspartner des Verwalters, also die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft. Hierfür haftet das Verwaltungsvermögen. In diesem konkreten Fall macht es Sinn, den Verwalter zu ermächtigen, die Vergütung vom WEG-Konto auf sein Konto überweisen zu dürfen, nachdem die einzelnen Eigentümer die Vergütung des Verwalters als Bestandteil des monatlichen Hausgelds auf das WEG-Konto einbezahlen. Letzten Endes handelt es sich bei dieser Ermächtigung um eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

**43.** Diese vertragliche Musterklausel unterstellt, dass die Verwaltervergütung nach dem in der Teilungserklärung mit GO vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen ist, d. h. es wird weiter unterstellt, dass kein hiervon abweichender Mehrheitsbeschluss i. S. d. § 16 Abs. 3 WEG vorliegt. Sollte ein nach § 16 Abs. 3 WEG grundsätzlich zulässiger vereinbarungändernder Mehrheitsbeschluss vorliegen, ist auf diese vertragliche Muster-

klausel entweder zu verzichten, oder sie muss entsprechend angepasst werden. Zur Verteilung der Verwaltervergütung wird auf die Anm. 41 und das Form. J. I. 2 Anm. 5 verwiesen.

**44.** Aus Gründen der Transparenz (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB) empfiehlt sich die Klarstellung, dass mit der Vergütungspauschale sämtliche Grundleistungen und Aufwendungen für Telefon/Telefax des Verwalters abgegolten sind. Die Vereinbarung einer monatlichen Vergütungspauschale als Gegenleistung für die Erfüllung der gesetzlichen und vertraglichen Aufgaben ist die Regel (BayObLG Beschl. v. 25.3.1999 – 2Z BR 105/98 – NZM 1999, 504; BayObLG Beschl. v. 23.12.2003 – 2Z BR 189/03 – NZM 2004, 623) und dient der Transparenz, weil damit bekannt ist, für welche Leistungen ggf. eine Sondervergütung zu bezahlen ist (*Gottschalg* ZWE 2002, 200, 201).

Gem. §§ 675, 670 BGB hat der Verwalter einen Anspruch auf Aufwendersatz. Um zu vermeiden, dass der Verwalter jeden einzelnen Aufwand nachweisen und belegen muss, könnte auch eine pauschale Aufwenderschädigung vereinbart werden, die regelmäßig in der pauschalen Verwaltervergütung enthalten ist. Dazu gehören auch EDV-Buchführungskosten (BayObLG Beschl. v. 23.7.1987 – 2 Z 41/87 – NJW-RR 1987, 1368) oder die Bankgebühren für die Software zur Erstellung der Abrechnungen und Wirtschaftspläne. Mit einer pauschalen Aufwenderschädigung werden die Aufwendungen abgegolten, die bei oder mit der Erledigung der im Gesetz, in der Teilungserklärung mit GO und im Verwaltervertrag vereinbarten Aufgaben entstehen. Davon nicht erfasst sind demnach Aufwendungen, die der Verwalter zum Zwecke der Ausführung der Verwaltung getätigt hat und die er den Umständen nach für erforderlich halten durfte (BayObLG Beschl. v. 14.12.1995 – 2Z BR 94/95 – WE 1996, 314; BayObLG Beschl. v. 4.9.1997 – 2Z BR 78/97 – NZM 1998, 40; BayObLG Beschl. v. 22.4.1999 – 2Z BR 186/98 – NZM 1999, 808; *Gottschalg* ZWE 2002, 200, 201), wie z. B. die Saalmiete für Eigentümerversammlungen und die Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgbühren. Dieses Vertragsmuster regelt aus den in der Anm. 50 dargelegten Gründen jedoch keine pauschale Aufwenderschädigung.

Die Höhe der Verwaltervergütung ist frei vereinbar, hat sich aber im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung zu halten. Ein Anspruch auf Mehrwertsteuer besteht nur, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist; ansonsten sind die angegebenen Beträge als Brutto-Beträge zu verstehen (Staudinger/*Bub* § 26 Rdnr. 261, 281; *Gottschalg* ZWE 2002, 200, 201). Derzeit sind je nach der Anzahl der zu verwaltenden Einheiten zwischen 13,00 EURO (bei Großanlagen) und 25,00 EURO (bei Kleinanlagen) pro Wohn-/Gewerbeeinheit und Monat sowie ca. 2,00 EURO pro Kfz-Stellplatz und Monat zzgl. MwSt. üblich.

**45.** Auch diese Regelung dient letztendlich der Klarstellung und Transparenz. Die Eigentümer sollen und müssen wissen, dass solche Leistungen und Aufwendungen, die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, gesondert zu vergüten sind. Jede Kostenregelung muss verständlich, richtig, und klar sein, so dass die Wohnungseigentümer erkennen können, welche Rechte und Pflichten ihnen aus der jeweiligen Klausel zustehen bzw. auf sie zukommen; Transparenz i. S. v. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB ist ein zentrales Postulat für die Ausgestaltung vorformulierter Vertragsbestimmungen (*Furmans* NZM 2004, 201, 203 f.).

Den Vertragsparteien steht es sogar frei, auch für die Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen, aber nicht regelmäßig anfallenden Aufgaben eine Sondervergütung zu vereinbaren (Staudinger/*Bub* § 26 Rdnr. 261).

**46.** Liegt ein Fall der so genannten Notgeschäftsführung vor, ist der Verwalter gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG im Innenverhältnis sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Da hierzu des öfteren zwingend Verträge mit Dritten geschlossen werden müssen, wird dem Verwalter in § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG die dafür erforderliche Vertretungsmacht erteilt, d. h. gem. § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG ist der Verwalter

ermächtigt, die im Rahmen der Notgeschäftsführung erforderlichen Verträge mit Dritten namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu schließen. Er hat insoweit gesetzliche Vertretungsmacht und darf selbstständig handeln (BayObLG Beschl. v. 29.1.2004 – 2Z BR 181/03 – ZWE 2005, 81). Verletzt der Verwalter diese Handlungspflicht schuldhaft, haftet er für den dadurch entstandenen Schaden (BayObLG Beschl. v. 29.1.1998 – 2Z BR 53/97 – NZM 1998, 583). Ein dringender Fall i. S. v. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG liegt regelmäßig nur dann vor, wenn die zu treffende erforderliche Maßnahme unaufschiebbar ist. Wegen der vorrangigen Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer ist eine Maßnahme nur dann unaufschiebbar, wenn die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums gefährdet wäre, falls nicht umgehend gehandelt würde, so dass nur solche Fälle dringend und unaufschiebbar sind, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung und Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht zulassen (BayObLG Beschl. v. 26.2.2004 – 2Z BR 266/03 – NZM 2004, 390; KG Beschl. v. 26.11.2001 – 24 W 20/01 – ZWE 2002, 226).

Aus Gründen der Transparenz (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB) wird entgegen zahlreichen verwendeten Verwalterverträgen davon abgesehen, bei dem Stundensatz zwischen den einzelnen Mitarbeitern des Verwalters zu unterscheiden. Häufig findet sich eine abgestufte Differenzierung zwischen Geschäftsführer, Sachbearbeiter und Hilfskraft. Dies ist m. E. wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam, weil es dem Verwalter häufig überlassen sein wird, ob er die Sonderleistung selbst erbringt oder an den Sachbearbeiter oder eine Hilfskraft delegiert, d. h. gibt ein Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft beim Verwalter eine Sonderleistung in Auftrag, ist für den Auftraggeber nicht ohne weiteres erkennbar, welche Kosten auf ihn zukommen, weil er nicht genau weiß, wer die Sonderleistung erbringen wird. Des weiteren wird es sich häufig nicht nachvollziehen lassen, ob die Sonderleistung auch tatsächlich von der Person erbracht worden ist, deren Stundensatz sodann in Rechnung gestellt wird.

Ein Stundensatz von 130.00 EURO kann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen (BayObLG Beschl. v. 31.3.2004 – 2Z BR 11/04 – NJW-RR 2005, 165).

**47.** Es ist üblich und zulässig zu vereinbaren, dass ab der zweiten Eigentümerversammlung im Jahr der Verwalter eine Sondervergütung für die Einberufung und Durchführung solch zusätzlicher Eigentümerversammlungen erhält (*Gottschalg* ZWE 2002, 200 f.; *Briesemeister* ZMR 2003, 312, 313). Wird dies nicht vereinbart, kann der Verwalter kein Sonderhonorar beanspruchen, weil die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen gem. § 24 Abs. 1 und Abs. 5 WEG zu den Aufgaben des Verwalters zählt (OLG Hamm Beschl. v. 19.10.2000 – 15 W 133/00 – NZM 2001, 49, 52).

Solch eine Sondervergütung für eine zusätzliche, i. d. R. außerordentliche Eigentümerversammlung darf aber dann nicht zu Lasten der Eigentümergemeinschaft gehen, wenn der Verwalter diese zusätzliche Eigentümerversammlung verursacht bzw. verschuldet hat, wenn also z. B. in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung der Verwalter aus wichtigen Gründen abberufen werden soll. Zur Vermeidung der Unwirksamkeit nach § 307 BGB muss die Vertragsklausel dies berücksichtigen (OLG Düsseldorf Beschl. v. 30.5.2006 – 3 Wx 51/06 – NJW 2006, 3645, 3647; *Gottschalg* DWE 2003, 41, 44). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der Klausel die Beweislast für die Verursachung der Versammlung nicht umgekehrt wird; der Verwalter als Anspruchsteller der Sondervergütung hat alle Grundlagen seiner geltend gemachten Forderung darzulegen und zu beweisen, d. h. er hat darzulegen und zu beweisen, dass er die Versammlung nicht verschuldet hat, § 309 Nr. 12 BGB (*Furmans* DWE 2002, 77, 83).

Hinsichtlich der Höhe dürfte sich derzeit eine Sondervergütung zwischen 150.00 EURO und 500.00 EURO pro zusätzlicher Eigentümerversammlung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung bewegen, abhängig von der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft.

**48.** Auch eine Sondervergütung für Mahnschreiben ist üblich und grundsätzlich zulässig (BayObLG Beschl. v. 9.8.1990 – 2 Z 82/90 – WE 1991, 111 f.; BayObLG Beschl. v. 2.8.1990 – 2 Z 40/90 – WE 1991, 295, 296 f.; *Gottschalg* ZWE 2002, 200, 202), obwohl die außergerichtliche Geltendmachung von Hausgeldrückständen gem. § 27 Abs. 3 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 WEG zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters zählt (Bärmann/Pick/Merle § 26 Rdnr. 126). Gem. § 21 Abs. 7 WEG haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, durch Mehrheitsbeschluss solch eine Sondervergütung als Folge des Verzugs i. S. v. § 21 Abs. 7 WEG zu vereinbaren. Insbesondere bei großen Eigentümergemeinschaften mit einer erheblichen Fluktuation der Eigentümer erfordert die Kontrolle der Zahlungseingänge und der erforderliche Schriftverkehr bei säumigen Eigentümern einen erheblichen Aufwand, der – wenn er nicht bei der Bemessung der Verwaltervergütung bereits angemessen berücksichtigt ist – eine Sondervergütung für Mahnschreiben rechtfertigen kann (OLG Düsseldorf Beschl. v. 21.2.1996 – 3 Wx 442/92 –, erwähnt von *Gottschalg* ZWE 2002, 200, 204 in Fn. 40). Aufgrund des Transparenzgebots gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB muss die Klausel jedoch klar und bestimmt sein, d. h. die Klausel muss zum Ausdruck bringen, dass eine Mahngebühr für Mahnschreiben geschuldet wird, die nach Verzugseintritt erfolgen; des Weiteren muss erkennbar sein, in welcher Höhe sich ein Eigentümer mit der Zahlung der Hausgelder in Verzug befinden muss und ob bei mehreren Sondereigentumseinheiten eines Wohnungseigentümers nur eine Mahngebühr pro Kopf anfällt oder mehrere Mahngebühren pro Einheit (*Gottschalg* DWE 2003, 41, 45).

Hinsichtlich der Höhe dürfte sich derzeit eine Mahngebühr bis zu 10,00 EURO pro Mahnung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung bewegen.

Für die außergerichtliche oder gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldrückständen kann auch vereinbart werden, dass sich die Sondervergütung nach dem RVG berechnet (BGH Beschl. v. 6.5.1993 – V ZB 9/92 – NJW 1993, 1924; BayObLG Beschl. v. 31.3.2004 – 2Z BR 11/04 – NJW-RR 2005, 165). Als Sondervergütung kann auch eine pauschalierte Aufwandsentschädigung in Höhe der jährlichen Verwaltervergütung pro betroffener Einheit vereinbart werden, selbst wenn mit der gerichtlichen Geltendmachung der Hausgeldrückstände sodann ein Rechtsanwalt beauftragt wird, weil die Vertretung der Eigentümergemeinschaft im gerichtlichen Einziehungsverfahren für den Verwalter mit einem erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein kann (OLG Köln Beschl. v. 9.7.1990 – 16 Wx 173/89 – NJW 1991, 1302). Wird im Verwaltervertrag eine „*Beitreibungsgebühr für die Veranlassung von Klageverfahren bei Zahlungsrückstand, zahlbar vom säumigen Eigentümer*“ vereinbart, ist diese Klausel wegen Unklarheit und Intransparenz unwirksam, weil nicht deutlich wird, wann ein Zahlungsrückstand in dem genannten Sinne besteht (Rückstände jeder Art und Höhe auch für einen geringfügigen Zeitraum?), wann eine Säumnis vorliegt und unter welchen (Verschuldens-)Umständen ein Klageverfahren als veranlasst gelten soll (OLG Düsseldorf Beschl. v. 6.1.2003 – 3 Wx 364/02 – NJW-RR 2003, 302).

**49.** Die Vereinbarung, dass der Verwalter eine Sondervergütung erhält, wenn sich Wohnungseigentümer nicht am Lastschriftverfahren beteiligen, ist üblich und zulässig. Erste Voraussetzung hierfür ist natürlich, dass die Teilnahme der Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren wirksam vereinbart ist. Bisher war umstritten, ob nachträglich die Teilnahme am Lastschriftverfahren durch Mehrheitsbeschluss wirksam vereinbart werden kann. Bis zu der „Zitterbeschlusentscheidung“ des BGH (BGH Beschl. v. 20.9.2000 – V ZB 58/99 – NJW 2000, 3500) war es ständige Rechtsprechung, dass die Teilnahme der Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren nachträglich durch Eigentümerbeschluss eingeführt werden konnte (HansOLG Hamburg Beschl. v. 6.4.1998 – 2 Wx 97/97 – NJW-RR 1998, 1163; OLG Düsseldorf Beschl. v. 14.10.1998 – 3 Wx 169/98 – NZM 1999, 267; vgl. auch BGH Urt. v. 10.1.1996 – XII ZR 271/94 – NJW 1996, 205), woran sich nach herrschender obergerichtlicher Rechtsprechung auch danach nichts geändert hat (OLG München Beschl. v. 18.9.2006 – 34 Wx 89/06 – NZM 2006, 868 f.; BayObLG Beschl. v. 28.6.2002 – 2Z BR 41/02 – NZM 2002, 743; OLG Hamburg Beschl. v. 12.6.2002 – 2 Wx 54/00 – ZMR 2002, 961). Diese Möglichkeit der nachträglichen Einführung eines Lastschriftverfahrens ergibt sich nunmehr

explizit aus § 21 Abs. 7 WEG, wonach die Wohnungseigentümer eine Regelung über die Art und Weise der Hausgeldzahlungen mit Stimmenmehrheit beschließen können; hierunter fällt auch die nachträgliche Einführung des Lastschriftverfahrens.

Viel umstrittener war bisher die Frage, ob nachträglich beschlossen werden kann, dass diese Sondervergütung von den Eigentümern zu bezahlen ist, die sich nicht am Lastschriftverfahren beteiligen. Nach ganz herrschender Meinung war dies bisher nicht möglich, d. h. ein Eigentümerbeschluss, wonach Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, im Verhältnis zueinander verpflichtet werden, eine pauschale monatliche Mehraufwendung an den Verwalter zu zahlen, war bisher nichtig (OLG München Beschl. v. 18.9.2006 – 34 Wx 89/06 – NZM 2006, 868 f.; *Gottschalg* ZWE 2002, 200, 204; *Wenzel* ZWE 2001, 226, 235; *Bärmann/Pick/Merle* § 26 Rdnr. 125). Durch Eigentümerbeschluss konnte bisher allenfalls vereinbart werden, dass die Verwalterin eine von allen Wohnungseigentümern anteilig zu tragende Zusatzvergütung für nicht am Lastschriftverfahren teilnehmende Eigentümer erhalten soll (vgl. OLG München Beschl. v. 18.9.2006 – 34 Wx 89/06 – NZM 2006, 868 f.; *Niedenführ/Schulze* § 28 Rdnr. 118). Gem. dem neu eingefügten § 16 Abs. 3 WEG ist es nunmehr jedoch möglich, durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, dass diese Sondervergütung ausschließlich diejenigen Eigentümer zu tragen haben, die sich nicht am Lastschriftverfahren beteiligen. Weitere Ausführungen hierzu finden sich noch in der Anm. 54.

Hinsichtlich der Höhe dürfte sich derzeit eine Sondervergütung von bis zu 3,00 EURO pro Monat und betroffenem Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung bewegen (OLG Düsseldorf Beschl. v. 14.10.1998 – 3 Wx 169/98 – NZM 1999, 267; 5,00 DM angemessen; BayObLG Beschl. v. 19.10.1995 – 2Z BR 101/95 – WE 1996, 440; DM 11,50 unangemessen).

**50.** Im Verwaltervertrag kann vereinbart werden, dass dem Verwalter für die Erstellung und Versendung von Kopien die Kosten und das Porto erstattet werden. Ohne entsprechende Vereinbarung zählen derartige Kosten grundsätzlich zum allgemeinen Verwaltungsaufwand, der mit der Verwaltervergütung abgegolten ist (BayObLG Beschl. v. 25.5.2001 – 2Z BR 133/00 – NJW-RR 2001, 1231; BayObLG Beschl. v. 10.4.2002 – 2Z BR 70/01 – NZM 2002, 531). Im konkreten Einzelfall kann der Verwalter jedoch auch ohne ausdrückliche Vereinbarung die Versendung von angeforderten Kopien (ca. 2350 Stück) von einer Kostenerstattung abhängig machen (OLG München Beschl. v. 29.5.2006 – 34 Wx 27/06 – NZM 2006, 512).

Denkbar wäre, bei der Erstattungsregelung zwischen der laufenden Verwaltungstätigkeit (z. B. keine Erstattung) und der besonderen Verwaltungstätigkeit (z. B. Erstattung) zu differenzieren. In diesem Vertragsmuster geschieht dies aus Gründen der Transparenz und der Angemessenheit nicht. Infolge des erweiterten Aufgabenkreises des Verwalters wird auch das Volumen an Kopien steigen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der Verwalter gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG die Wohnungseigentümer über einen Rechtsstreit gem. § 43 WEG zu unterrichten hat und gem. § 45 Abs. 1 WEG Zustellungsvertreter der beklagten und beizuladenden Wohnungseigentümer ist, d. h. zur Erfüllung dieser Pflicht wird es erforderlich sein, zahlreiche Kopien anzufertigen und zu versenden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht angemessen, diese immensen Porto- und Kopiekosten mit der vereinbarten Grundvergütung abzugelten.

Zur Höhe kann beispielsweise vereinbart werden, dass analog der Regelung des GKG (Nr. 9000 des Kostenverzeichnisses zu § 3 Abs. 2 und von Anm. 1 lit. d) zu Nr. 7000 VV RVG für die ersten 50 Kopien 0,50 EURO und für weitere Kopien 0,15 EURO (OLG Hamm Beschl. v. 19.10.2000 – 15 W 133/00 – NZM 2001, 49, 52; *Briesemeister* ZMR 2003, 312, 313) oder generell für jede Kopie 0,50 EURO (BayObLG Beschl. v. 19.12.2002 – 2Z BR 104/02 – NJW 2003, 1328) zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer bezahlt werden.

**51.** Auch für die vom Verwalter gem. der Teilungserklärung mit GO zu erteilende **Veräußerungszustimmung** gem. § 12 WEG kann zugunsten des Verwalters eine Sondervergütung vereinbart werden. Üblich sind Pauschalen zwischen 100,00 EURO und 300,00 EURO (KG Beschl. v. 17.5.1989 – 24 W 1484/89 – NJW-RR 1989, 975; OLG Hamm Beschl. v. 19.10.2000 – 15 W 133/00 – NZM 2001, 49, 52).

Zu der Frage, wer Schuldner solch einer Sondervergütung sein kann, wird auf die Anm. 54 verwiesen.

**52.** Mit dieser Regelung soll klargestellt werden, dass der Verwalter bei Durchführung von Sonderleistungen nicht mit **gesonderten Aufwendungen** belastet werden soll, wie z. B. die Saalmiete für außerordentliche Eigentümersammlungen oder Beglaubigungskosten für Veräußerungszustimmungen. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass bei Anrechnung der gesonderten Aufwendungen von der Sondervergütung nichts mehr übrig bleiben würde.

**53.** Schuldner dieser Sondervergütungen und Aufwendererstattungsansprüche ist zunächst die **Wohnungseigentümergeinschaft**. Der Verwaltervertrag kommt zwischen dem Verwalter und dem Verband zustande, d. h. nur in diesem Verhältnis können Vergütungs- und Aufwendererstattungsansprüche des Verwalters vereinbart werden. Anspruchsbegründende Regelungen im Verwaltervertrag, wonach **d e r** Eigentümer, der die Sondervergütung des Verwalters oder die gesonderte Aufwendung verursacht hat, diese Kosten an den Verwalter zu bezahlen hat, sind nicht möglich, da dies einen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter darstellen würde. Um diese Kosten dennoch so gut wie möglich nach dem Verursacherprinzip auf die betroffenen Eigentümer verteilen zu können, wird auf die Anm. 54 verwiesen.

Zur Berechtigung des Verwalters, diese Beträge vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft auf sein Konto überweisen zu dürfen, wird auf die Anm. 42 verwiesen.

**54.** Vor der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft (BGH Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061) war es u. U. möglich, im Verwaltervertrag zu vereinbaren, dass die Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen nach dem Verursacherprinzip von dem betroffenen Eigentümer an den Verwalter zu bezahlen oder zumindest an die Eigentümergeinschaft zu erstatten sind, da der Verwaltervertrag zwischen dem Verwalter und den Eigentümern bestand. Dies ist jedoch umstritten. Zum Teil wird die Auffassung vertreten, dass ein Eigentümerbeschluss, mit dem die Eigentümergeinschaft den betroffenen Wohnungseigentümern Zahlungspflichten gegenüber dem Verwalter auferlegt, ein Rechtsgeschäft zu Lasten Dritter und mangels Beschlusskompetenz nichtig ist (KK/*Abramenko* § 26 Rdnr. 65; *Bärmann/Pick/Merle* § 26 Rdnr. 125). Da diese Thematik jedoch der Vergangenheit angehört, wird bewusst darauf verzichtet, dies hier näher zu erörtern.

Nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner des Verwalters ist (vgl. Anm. 2 und Anm. 14), kann im Verwaltervertrag zwischen dem Verwalter und der Eigentümergeinschaft nicht die **Anspruchsgrundlage** geschaffen werden, dass die betroffenen Eigentümer nach dem Verursacherprinzip die jeweilige Sondervergütung an den Verwalter zu bezahlen haben, da dies ein unzulässiger Vertrag zu Lasten Dritter wäre (vgl. Anm. 33). Die hierfür erforderliche Anspruchsgrundlage muss also außerhalb des Verwaltervertrages geschaffen werden. Enthält die Teilungserklärung mit GO hierfür keine Regelung, bleibt nur noch der **Eigentümerbeschluss**. Mit der WEG-Novelle ist für die Wohnungseigentümer in §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 7 WEG die Möglichkeit geschaffen worden, die entsprechenden Mehrheitsbeschlüsse fassen zu können. Gem. § 16 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen, dass u. a. die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch, Verursachung oder einem anderen Maßstab verteilt werden können. Gem. § 21 Abs. 7 WEG können die Wohnungseigentümer u. a. die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs mit Stimmenmehrheit beschließen. Diese gesetzlichen Öffnungsklauseln machen es für die Wohnungseigentümer also möglich, durch

Mehrheitsbeschluss eine Anspruchsgrundlage zu schaffen, wonach bestimmte Eigentümer die Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen an die Eigentümergemeinschaft zu erstatten haben. Dabei können die Wohnungseigentümer das Verursachungsprinzip bestimmen. Es kann aber auch ein anderer Maßstab gewählt werden.

Im Vertragsmuster ist nicht das Verursachungsprinzip gewählt worden, sondern das Objektprinzip, d. h. die Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen sind nicht zwingend vom Verursacher zu erstatten, sondern von dem Eigentümer der jeweils betroffenen Einheit. Dies beruht darauf, dass aus Gründen der Praktikabilität und Vereinfachung empfohlen wird, die Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen als Einzelbelastung in die jeweilige Einzelabrechnung der betroffenen Einheit für das entsprechende Wirtschaftsjahr einzubuchen, um zu vermeiden, dass der Verwalter die Sondervergütungen und die Sonderaufwendungen gesondert gegenüber dem betroffenen Eigentümer geltend machen und ggf. sogar gerichtlich betreiben muss. Werden diese Beträge in die jeweilige Einzelabrechnung der betroffenen Einheit eingestellt, ist nicht zwingend gewährleistet, dass damit auch tatsächlich der eigentliche Verursacher belastet wird, da in der Zeit zwischen Entstehung der Sondervergütung und Genehmigung der entsprechenden Jahresabrechnung ein Eigentümerwechsel stattgefunden haben könnte, was bei der Sondervergütung für die Veräußerungszustimmung sogar regelmäßig der Fall sein wird. Wird also als Ort der Einzelbelastung die jeweilige Einzelabrechnung gewählt, kann nicht das Verursacherprinzip angewendet werden, weil der Verursacher zum Zeitpunkt der Genehmigung der Jahresabrechnung ggf. nicht mehr Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist und somit der Abrechnungsgenehmigungsbeschluss für ihn keine Auswirkungen entfaltet. Daher kommt im Vertragsmuster das Objektprinzip zur Anwendung, was gem. § 16 Abs. 3 WEG möglich ist, weil diese Kosten auch nach einem anderen Maßstab als dem Verursacherprinzip verteilt werden können.

Die Beschlusskompetenz für die Begründung der einzelnen Kostenarten und die Begründung einer entsprechenden Anspruchsgrundlage besteht im einzelnen wie folgt:

- die Sondervergütung für weitere Eigentümerversammlungen und für die Erteilung der Veräußerungszustimmung sowie die Sonderaufwendungen für Kopien und Porto stellen Kosten der Verwaltung i. S. v. § 16 Abs. 3 WEG dar, d. h. durch Mehrheitsbeschluss kann geregelt werden, dass zum einen diese Kosten als Verwaltungskosten eingeführt werden und zum anderen diese Kosten nach dem Verursacherprinzip oder nach einem anderen Maßstab, also nach dem Objektprinzip verteilt werden. Dies hat u. a. zur Folge, dass die Vergütung für die Erteilung der Veräußerungszustimmung i. d. R. vom Erwerber zu tragen sein wird, sofern bis zur Genehmigung der Jahresabrechnung zu seinen Gunsten bereits die Auflassung eingetragen ist. Dies war bisher nicht möglich, weil der Erwerber nicht für Verbindlichkeiten haften soll und kann, die vor seinem Eintritt in die Eigentümergemeinschaft entstanden sind (KG Beschl. v. 21.3.1988 – 24 W 4552/87 – DWE 1989, 143; BayObLG Beschl. v. 6.10.1986 – 2 Z 88/85 – ZMR 1987, 60; *Furmans* DWE 2002, 77, 84; *Briesemeister* ZMR 2003, 312, 315). Dies ist m. E. nunmehr möglich, da der Erwerber an diesen Eigentümerbeschluss als Rechtsnachfolger gebunden ist, ohne dass es der Eintragung in das Grundbuch bedarf (§ 10 Abs. 4 WEG) und der Erwerber die Möglichkeit hat, durch Einsicht in die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG) Kenntnis von diesem Beschluss zu erlangen.

Bei den Kosten für Kopien und Porto sollte unterschieden werden zwischen den Kosten, die im Rahmen der gewöhnlichen Verwaltungstätigkeit bei Erfüllung der regulären Verwaltungstätigkeit anfallen (Verteilung auf alle nach dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel) und solchen, die gesondert und individuell anfallen, z. B. auf gesonderte Anforderung (Verteilung nach dem Objektprinzip).

- die Mahngebühren sowie die Gebühren für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren können gem. § 21 Abs. 7 WEG durch Stimmenmehrheit eingeführt werden, weil damit die Art und Weise von Zahlungen und die Folgen des Verzugs geregelt werden. Wiederum als Kosten der Verwaltung können diese Kosten gem. § 16 Abs.

3 WEG nach dem Verursacherprinzip oder nach einem anderen Maßstab, also nach dem Objektprinzip verteilt werden.

Wie für die Gebühr für die Erteilung der Veräußerungszustimmung (s. o. erster Spiegelstrich) gilt auch für alle anderen Sonderkosten und Sonderaufwendungen, dass ein Rechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 4 WEG an einen derartigen Eigentümerbeschluss gebunden ist, ohne dass es der Eintragung dieses Beschlusses in das Grundbuch bedarf. Ein derartiger Eigentümerbeschluss ist zwingend erforderlich, um eine Anspruchsgrundlage gegenüber den einzelnen Eigentümern zur gesonderten Auferlegung dieser Sonderkosten zu begründen. Der Eigentümerbeschluss stellt die Anspruchsgrundlage dar. Im Verwaltervertrag hingegen wird der Verwalter lediglich angewiesen, dass und wie er diesen Eigentümerbeschluss umzusetzen hat. Fehlt ein derartiger Eigentümerbeschluss, fehlt die erforderliche Anspruchsgrundlage, so dass die Regelung in § 4 Abs. 7 des Vertragsmusters ins Leere gehen und die Gemeinschaft auf diesen Sonderkosten und Sonderaufwendungen „sitzen bleiben“ würde.

**55.** Mit dieser Generalklausel soll der Verwalter im Hinblick auf die Höhe der Grundvergütung davor abgesichert werden, dass sich während der Vertragslaufzeit sein Aufgabenbereich durch Einführung oder Änderung von Rechtsvorschriften wesentlich erweitert. Rückblickend ist dabei insbesondere an die eingeführte Steuerermäßigung gem. § 35 a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen zu denken. Das Bundesministerium der Finanzen hat in dem Anwendungsschreiben zu § 35 a EStG vom 3.11.2006, Az. IV C 4 – S 2296b – 60/06, Rdnr. 15, 16, 25, darauf hingewiesen, dass im Falle der Bescheinigung bzw. Ausweisung steuerlich relevanter Aufwendungen im Rahmen der Jahresabrechnung durch den WEG-Verwalter die Aufwendungen jeweils getrennt nach den vier Fallgruppen des § 35 a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 S. 1 und S. 2 EStG auszuweisen sind, so dass der Verwalter auf eine korrekte Zuordnung zu den jeweiligen Steuertatbeständen zu achten hat. Für den Verwalter ist dies mit einem immensen Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Ob dieser Aufwand mit der Grundvergütung abgegolten ist oder ob der Verwalter hierfür eine gesonderte Vergütung beanspruchen kann, ist höchst umstritten. Um für den Verwalter für derartige Fälle diese Unsicherheit zu vermeiden, empfiehlt sich die Aufnahme dieser Generalklausel in den Verwaltervertrag.

**56.** Eine wirksame Haftungsbeschränkung ist zumindest in Formularverträgen kaum möglich. Grundsätzlich haftet der Verwalter gem. §§ 276, 278, 280 BGB für jede schuldhafte Verletzung seiner Verwalterpflichten, d. h. für vorsätzliches und fahrlässiges Handeln oder Unterlassen. Eine Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen kann in Formularverträgen gem. § 309 Nr. 7 lit. b) BGB nicht ausgeschlossen werden. Ein Haftungsausschluss für leichte Fahrlässigkeit kommt zum einen gem. § 309 Nr. 7 lit. a) BGB für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und zum anderen gem. § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB für die Verletzung von Kardinalpflichten ebenfalls nicht in Betracht. Da zumindest die in §§ 27, 28 WEG geregelten Verwalterpflichten Kardinalpflichten i. S. v. § 307 Abs. 2 Nr. 2 WEG darstellen, bleibt für einen etwaigen Haftungsausschluss für leicht fahrlässige Pflichtverletzungen kaum Raum (vgl. BGH Urt. v. 21.12.1987 – II ZR 177/87 – NJW-RR 1988, 559; *Furmans* NZM 2000, 985, 990 f.; *Furmans* NZM 2004, 201, 202 f.; *Gottschalg* DWE 2003, 41, 42 f.). Insbesondere der gewerbliche Verwalter schuldet den Eigentümern und der Eigentümergemeinschaft eine volle Sorgfalt, keine eingeschränkte.

In zahlreichen Verwalterverträgen findet sich des Weiteren die Regelung, dass die Haftung des Verwalters für fahrlässige Pflichtverletzungen auf die Versicherungssumme beschränkt wird. Auch eine derartige Haftungsbeschränkung begegnet erheblichen Bedenken. Sie müsste jedenfalls in einem angemessenen Verhältnis zum vertragstypischen Schadensrisiko stehen. Die regelmäßige Haftungssumme von 100.000,00 EURO kann auch bei kleineren Wohnanlagen schnell erreicht sein, insbesondere wenn Mängelansprüche gegen den Bauträger im Raum stehen. Daher kann die summenmäßige Beschränkung der Haftung eine unzulässige Haftungsbegrenzung sein (*Furmans*

NZM 2004, 201, 202; *Gottschalg* DWE 2003, 41, 42; *Furmans* NZM 2000, 985, 991; Palandt/*Grüneberg* § 309 Rdnr. 44 m. w. N.).

Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit, dass eine formularmäßige Haftungsbeschränkung wegen Verstoßes gegen die §§ 307 ff. BGB unwirksam ist, macht eine solche kaum Sinn. Daher wird empfohlen, auf jegliche Haftungsbeschränkung zu verzichten (*Furmans* NZM 2004, 201, 203; *Gottschalg* DWE 2003, 41, 43). Das Vertragsmuster sieht demnach keine Haftungsbeschränkung vor.

**57.** Diese Regelung stellt eine Verkürzung der gesetzlichen Verjährungsfrist dar. Grundsätzlich beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre, § 195 BGB. So wie im Vertragsmuster vorgesehen, beginnen diese drei Jahre gem. § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schädigers Kenntnis erlangt haben oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen mussten. Ist es den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft weder bekannt, noch aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, dass ihnen Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter zustehen, verjähren diese gem. § 199 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB in 10 Jahren bzw. gem. § 199 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB sogar erst in 30 Jahren. Es ist zulässig, diese Maximalfristen von 10 bzw. 30 Jahren zu verkürzen. Gem. § 202 BGB darf lediglich die Verjährungsfrist für vorsätzliche Pflichtverletzungen nicht im voraus verkürzt werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Verjährungsfristen für fahrlässige Pflichtverletzungen sogar schon im voraus verkürzt werden dürfen, es sei denn, die Verkürzung führt bei den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft zu einer unangemessenen Benachteiligung, § 307 BGB. Eine Verkürzung auf drei Jahre, beginnend mit dem Ende der Verwaltungstätigkeit, erscheint (noch) angemessen und zulässig (OLG München Beschl. v. 8.11.2006 – 34 Wx 45/06 – NJW 2007, 227; *Furmans* NZM 2004, 201, 205). Insoweit ist das Interesse des Verwalters zu berücksichtigen, nicht auf eine Dauer von 10 oder gar 30 Jahren mit einer Inanspruchnahme rechnen zu müssen und für diese Dauer etwaige Beweismittel für seine Verteidigung bereit halten zu müssen, was ihm ohnehin schwer fallen wird, da er nicht mehr über die Verwaltungsunterlagen verfügt. Eine noch weiter gehende Verkürzung, z. B. auf zwei Jahre oder gar nur ein Jahr, ist jedoch aufgrund § 307 BGB sehr bedenklich und nicht zu empfehlen. Sieht der formularmäßige Verwaltervertrag beispielsweise vor, dass die Verjährungsfrist nicht drei Jahre sondern zwei Jahre betragen soll und die Frist nicht mit der Kenntnis sondern mit dem Tag der Pflichtverletzung beginnen soll, liegt ein Verstoß gegen § 309 Nr. 7 lit. a) BGB vor, mit der Folge, dass die Klausel unwirksam ist (OLG Düsseldorf Beschl. v. 30.5.2006 – 3 Wx 51/06 – NJW 2006, 3645). Auch die Verkürzung der dreijährigen Frist auf zwei Jahre, beginnend ab Kenntnis, ist unwirksam (BayObLG Beschl. v. 23.12.2002 – 2Z BR 89/02 – NZM 2003, 204). Soll die dreijährige Frist laut formularmäßiger Klausel unabhängig von der Kenntnis mit Entstehung des Anspruchs, spätestens mit Beendigung des Verwaltervertrags beginnen, ist auch diese Klausel unwirksam, weil danach die Verjährung unabhängig von der Kenntnis des Geschädigten vom schädigenden Ereignis auch bei vorsätzlichen Vertragsverletzungen auf drei Jahre beschränkt wird (OLG München Beschl. v. 8.11.2006 – 34 Wx 45/06 – NJW 2007, 227).

Gem. §§ 307 Abs. 2 Nr. 2, 309 Nr. 7 BGB kann jedoch die Haftung für Schäden aus der Verletzung von **Kardinalpflichten** und der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und für **vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen** nicht eingeschränkt werden, was mit einer Verkürzung der zehn- oder dreißigjährigen Verjährungsfrist auf drei Jahre jedoch der Fall wäre. Daher werden im Vertragsmuster diese Tatbestände von der Verjährungsverkürzung ausgenommen. Wird dies beachtet, ist von der Wirksamkeit dieser Klausel auszugehen. Bestätigt wird dies durch eine Entscheidung des OLG München vom 8.11.2006. Das OLG München erachtet eine Verkürzung der Verjährungsfrist auf drei Jahre und als Beginn der Verjährungsfrist das Ende der Verwaltungstätigkeit offensichtlich für unbedenklich, sofern die genannten Ausnahmen berücksichtigt werden (OLG München Beschl. v. 8.11.2006 – 34 Wx 45/06 – NJW 2007, 227).

58. Der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung durch den Verwalter ist nicht zwingend vorgeschrieben, aus zwei Gründen aber sinnvoll. Zum einen ist der Verwalter für den Fall, dass er infolge einer Pflichtverletzung für den dadurch entstandenen Vermögensschaden haftbar gemacht wird, abgesichert. Zum anderen stellt die Existenz einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung bei Bewerbungen ein werbendes Argument dar, da die Wohnungseigentümer regelmäßig Wert darauf legen, dass der Verwalter über eine ausreichende Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfügt. Ein weiterer Vorteil für den Verwalter besteht darin, dass durch eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung seine Auslagen (insbesondere Rechtsanwalts- und Gerichtskosten) auch bei einer letztlich unbegründeten Inanspruchnahme gedeckt sind (OLG Stuttgart Ur. v. 2.4.1998 – 7 U 45/97 – VersR 1999, 961).

Die Versicherungssummen liegen je nach Versicherer zwischen 50.000,00 EURO und 100.000,00 EURO, häufig inzwischen auch höher.

59. Gem. § 28 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen. Insbesondere bei der Beendigung der Amts- und Vertragszeit empfiehlt es sich, vom Verwalter die Rechnungslegung zu verlangen. Damit hierüber nicht gesondert ein Eigentümerbeschluss gefasst werden muss, empfiehlt es sich des Weiteren, diese Pflicht im Verwaltervertrag zu regeln. Ergänzend wird zu der Rechnungslegung sowie der gerichtlichen Geltendmachung auf das Form. H. II. 7 verwiesen.

60. Nach Beendigung der Verwaltertätigkeit hat der „alte“ Verwalter unverzüglich sämtliche Verwaltungsunterlagen und Belege herauszugeben, damit die Wohnanlage sofort weiterverwaltet werden kann. Insoweit handelt es sich um eine Holschuld, d. h. die Unterlagen sind beim „alten“ Verwalter abzuholen. Ergänzend wird zu der Herausgabe der Verwaltungsunterlagen sowie der gerichtlichen Geltendmachung auf das Form. L. V. 2 verwiesen.

61. Damit sich der Verwalter nach Beendigung der Amts- und Vertragszeit nach außen nicht mehr durch eine gegenstandslose Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde legitimieren kann, hat er diese unverzüglich zurückzugeben. Zu den weiteren Einzelheiten hierzu wird auf das Form. J. IV. Anm. 16 verwiesen.

62. Diese klarstellende Regelung entspricht § 1 Abs. 6 WEG, wonach auch für das Gesetz selbst die Vorschriften über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend gelten.

63. Zu etwaigen Änderungen und Ergänzungen des Verwaltervertrages wird auf das Form. J. III. 4 verwiesen.

64. Zunächst soll mit dieser Klausel erreicht werden, dass im Falle der Nichtigkeit einer oder mehrerer Vertragsklauseln der Vertrag im übrigen wirksam bleibt. Diese Klarstellung empfiehlt sich deshalb, weil gem. § 139 BGB unter den dort genannten Umständen der gesamte Vertrag nichtig sein kann, wenn ein Teil davon nichtig sein sollte. Allerdings kann ein Gericht trotz solch einer Teilnichtigkeitsklausel dennoch prüfen, ob die Parteien tatsächlich den restlichen Teil des Vertrages gelten lassen wollen oder nicht doch den Vertrag als Ganzes verwerfen wollen; dennoch empfiehlt sich die Aufnahme solch einer Klausel, da diese dazu führt, dass derjenige, der trotz dieser Klausel die Gesamtnichtigkeit des Vertrages behauptet, dies beweisen muss; gelingt ihm dieser Beweis nicht, bleibt der Vertrag im übrigen wirksam (BGH Ur. v. 24.9.2002 – KZR 10/01 – NJW 2003, 347).

Die salvatorische Klausel hat den Sinn und Zweck, eine Regelung für den Fall zu treffen, dass eine Vertragsklausel unwirksam sein sollte. Häufig findet sich die Formulierung, dass „an die Stelle der unwirksamen Regelung die die Parteien vernünftigerweise unter Berücksichtigung des beabsichtigten wirtschaftlichen

*Zwecks getroffen hätten*". Solch eine Klausel ist unwirksam, da sie darauf abzielt, die nach § 306 Abs. 2 BGB vorgesehene Geltung des dispositiven Rechts zu verdrängen und damit dem Verwender der Klausel das Risiko der Unwirksamkeit zumindest teilweise wieder zu nehmen, so genanntes Verbot der geltungserhaltenden Reduktion (*Furmans NZM 2004, 201, 205*). Daher sollte zur Klarstellung lediglich geregelt werden, dass im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel insoweit die gesetzliche Regelung gilt.

**65.** Vgl. Anm. 5