



Die neue Rolle der Verwaltung - was ändert sich durch die WEG-Reform?

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

1
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

3 Änderungen = 3 Herausforderungen

- Das neue Vergütungssystem
- Die kurzfristige Kündigung
- Die neuen Kompetenzen

2
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Opfer der WEG-Reform

- Da ich mich sonst nicht gegen die Konkurrenz durchsetzen kann, biete ich weiter eine günstige Pauschalvergütung an.
- Um meine Gemeinschaften nicht zu vergraulen, belasse ich es bei meinem alten Verwaltervertrag.
- Meine Stärke ist die persönliche Betreuung der Beiräte und Eigentümer durch den Inhaber selbst.

3
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Gewinner der WEG-Reform

- Ich setze auf kaufmännisch kalkulierte und leistungsbezogene flexible Preise.
- Ich ergreife die sich jetzt aufgrund der Reform bietende Gelegenheit, neue Verwalterverträge auszuhandeln.
- Ich nutze die fehlende Definition der dem Verwalter zustehenden Rechte und Pflichten und vereinbare mit den Eigentümer meine Kompetenzen

4
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Angst war früher

V wird zum Verwalter bestellt.

Eigentümer Q begründet seine Beschlussanfechtung wie folgt:

1.
Die Vergütung liegt um 25% über der seiner Mitbewerber.
2.
Der Verwaltervertrag enthält Sondervergütungen.

5
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

LG Dortmund, Urt. v. 14.6.2016 - 1 S 455/15, ZWE 2017, 96

Die Bestellung eines Verwalters, dessen Vergütung nicht unerheblich über der anderer Anbieter liegt, verstößt gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und daher gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

6
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 25.3.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 56

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist, solange nur ein einziger Miteigentümer Verbraucher ist, im Rechtsverkehr wie ein Verbraucher zu behandeln.

7
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

§ 307 Abs. 1 u. 2 BGB

Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

8
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Beschl. v. 17.11.2011 - V ZB 134/11, ZMR 2012, 461
Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 26 Rn. 164

Der Verwalter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung für solche Tätigkeiten, die zum gesetzlichen Aufgabenumfang des Verwalters gehören bzw. als zum typischen Berufsbild des Verwalters gehörend von der üblichen Verwaltungstätigkeit umfasst sind.

Die vom Verwalter als Unternehmer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher im Rahmen seines formularmäßigen Verwaltervertrags gestellten Sondervergütungsklauseln sind mit Blick hierauf regelmäßig als unangemessen benachteiligend unwirksam.

9
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 9.11.2001 - 3 Wx 13/01, ZMR 2002, 396
OLG Düsseldorf, Beschl. v. 17.6.1998 - 3 Wx 107/98, ZMR 1998, 653
LG Dortmund, Urt. v. 14.6.2016 - 1 S 455/15, ZWE 2017, 96

Mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ist es nicht vereinbar, dem Verwalter für Tätigkeiten, die gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 WEG zu seinem gesetzlichen Pflichtenkreis gehören, eine Sondervergütung zuzubilligen:

- Durchführung größerer Erhaltungsmaßnahmen
- Fertigung der Vorjahresabrechnung bei Objektübernahme
- Erhebung und Abwicklung von Sonderumlagen
- Erhebung von Mahngebühren bei säumigen Zahlern
- Sondervergütung für das Führen der Beschluss-Sammlung
- Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten

10
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Beschl. v. 30.5.2017 – VIII ZR 31/17, ZMR 2018, 16
Jacoby/Lehmann-Richter/Weiler, ZMR 2018, 181

Vereinbarungen über den Preis der Hauptleistung sowie zusätzlich angebotener Sonderleistungen unterliegen als Preishauptabreden gem. § 307 Abs. 3 S. 1 BGB nicht der Inhalts-, sondern nur der Transparenzkontrolle.

Daher unterliegen Preisvereinbarungen über gesetzlich oder typischerweise geschuldete Tätigkeiten des Verwalters einer Inhaltskontrolle nicht, sofern nicht im eigenen Interesse oder pflichtgemäß veranlasster betrieblicher Aufwand, der mit keiner Dienstleistung verbunden ist, auf die Wohnungseigentümergeinschaft abgewälzt wird (Preisnebenabreden).

11
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

1.
Bietet der Verwalter einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung an, so ist mit dieser im Zweifel die gesamte Tätigkeit des Verwalters im Rahmen seiner Pflichtaufgaben abgedeckt und Sondervergütungen sind in der Regel unzulässig.

Folge:
Alte Verwalterverträge, in denen von einer „Pauschale“ gesprochen wird und daneben „Sondervergütungen“ erhoben werden, sind für den Verwalter „tödlich“.

12
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

2.

Bietet der Verwalter der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer Vergütungsregelung an, die klar und transparent zwischen den Grundleistungen und den gesondert zu vergütenden Sonderleistungen unterscheidet, ist dies nicht zu beanstanden, sofern klar erkennbar ist, wie hoch die Vergütung für solche Leistungen ist, die bei jeder Wohnanlage laufend anfallen.

LG Köln, Urt. v. 10.9.2020 - 29 S 263/19, ZMR 2020, 1041

Der vorliegende Verwaltervertrag wird den Vorgaben des BGH gerecht. Die vorgesehene Vergütungsregelung im sog. Baukastensystem weist Grundvergütung für einzelne Leistungen Sondervergütungen aus. Die Leistungen werden den drei Preisspalten -Festvergütung- / -variable Vergütung- / -Aufwundersersatz- zugeordnet, wodurch sich eine transparente und übersichtliche Preisstruktur ergibt.

13
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

3.

Der Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung (hier: das Wirtschaftlichkeitsgebot) ist nicht schon verletzt, wenn die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liegt.

Selbst eine deutliche Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung kann durchaus sachgerecht sein, wenn sie auf Gründen beruht, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertigt.

LG München I, Urt. v. 7.8.2019 - 1 S 4408/19, ZMR 2019, 999

Gerade im Falle einer problematischen (Sanierungsstau) oder erheblich streitbefangenen Eigentümergemeinschaft ist es ermessensfehlerfrei, einen professionellen Verwalter zu bestellen, selbst wenn dieser doppelt so teuer anbietet, wie andere Bewerber.

14
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

Die früher vertretene Ansicht, der Verwalter habe grundsätzlich keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung für solche Tätigkeiten, die zum gesetzlichen Aufgabenumfang bzw. zum typischen Berufsbild des Verwalters gehören, ist überwunden.

Bietet der Verwalter der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer Vergütungsregelung an, die klar und transparent zwischen den Grundleistungen und den gesondert zu vergütenden Sonderleistungen unterscheidet, ist dies nicht zu beanstanden, sofern klar erkennbar ist, wie hoch die Vergütung für solche Leistungen ist, die bei jeder Anlage laufend anfallen.

Daher werden den Vorgaben des BGH Vergütungsregelungen gerecht, die nach dem sog. „Baukastensystem“ eine Grundvergütung für Basisleistungen, variable Zusatzleistungen und Sonderleistungen transparent und übersichtlich ausweisen.

15
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

Der Verwalter erhält gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Leistungsverzeichnis für die dort beschriebenen Grundleistungen eine Basisvergütung [...].

Der Verwalter erhält gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Leistungsverzeichnis für die dort beschriebenen, mit einem besonderen Tätigkeitsaufwand verbundenen Leistungen die dort im Einzelnen geregelten variablen Basisvergütungen.

Der Verwalter erhält gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügten Leistungsverzeichnis für die dort beschriebenen Sonderleistungen die dort im Einzelnen geregelten Sondervergütungen.

16
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

Der Verwalter erhält gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Leistungsverzeichnis für die dort beschriebenen Grundleistungen eine Basisvergütung:

- Einladung und Abhaltung einer Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr
- Fertigung und Vorlage eines Wirtschaftsplans pro Kalenderjahr
- Fertigung und Vorlage einer Jahresabrechnung pro Kalenderjahr
- Durchführung der Prüfung von Wirtschaftsplan bzw. Jahresabrechnung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats einmal pro Kalenderjahr

17
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

Der Verwalter erhält gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Leistungsverzeichnis für die dort beschriebenen, mit einem besonderen Tätigkeitsaufwand verbundenen Leistungen die dort im Einzelnen geregelten variablen Basisvergütungen:

- Für jede Eigentümerversammlung, die zusätzlich zur der einmal jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung einberufen und abgehalten wird, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
- Vorbereitung und Abwicklung von Sonderumlagen
- Teilnahme an Beiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten des Verwalters, ansonsten bei mehr als einem Termin jährlich, eine Vergütung nach Zeitaufwand [...]

18
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206

Der Verwalter erhält gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügten Leistungsverzeichnis für die dort beschriebenen Sonderleistungen die dort im Einzelnen geregelten Sondervergütungen:

- Erteilung der Veräußerungszustimmung gem. § 12 I WEG
- Erteilung von Bescheinigungen gem. § 35a ESTG
- Erteilung von Auskünften gem. ZensusG

19
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1)
Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.

(2)
Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. [...].

(3)
Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden.
Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

(5)
Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.

20
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Da es keine Übergangsregelung gibt, gilt § 26 n.F. auch für Altverträge.

Die Übernahme der Verwaltung, besonders die erstmalige Inbetriebnahme von Neubauten, ist mit einem erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand für den Verwalter verbunden, wobei sich diese zusätzliche Belastung auf den Beginn der Verwaltungs- und Vertragslaufzeit konzentriert.

Bei der Vereinbarung einer festen, möglichst drei- oder fünfjährigen Vertragslaufzeit unter Ausschluss des Rechts der ordentlichen Kündigung konnte der Verwalter bisher seine Vergütung anhand einer Mischkalkulation ermitteln, bei der die anfängliche geringe Rentabilität durch eine Rentabilitätszunahme zum Ende der Vertragslaufzeit kompensiert wird.

Dies ist angesichts der gesetzlichen Neuregelung nicht mehr möglich.

21
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Die Vereinbarung einer Objektübernahmepauschale oder einer Ausgleichszahlung bei vorzeitiger Abbestellung / Kündigung wird rechtssicher nicht möglich sein. Hierbei handelt es sich um Preisnebenabreden, die der AGB-Kontrolle unterliegen und als unbillig benachteiligend und daher als unwirksam anzusehen sind (§§ 308 Nr. 7, 309 Nr. 6 BGB).

Auswege:

- > Vereinbarung kurzfristiger Kündigungsrechte auch für den Verwalter
- > Änderung der Vergütungsstruktur des Verwalters kurzfristig = teurer / langfristig = billiger
- > Absenkung anfänglich hoher Vergütung bei Nichtkündigung (Treueprämie)
- > Häufigkeit des Verwalterwechsels wird Kriterium für die Angebotsabgabe
- > Umstellung des Preisgefüges auf Zeithonorarbasis?

22
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

§ 21 WEG a.F.

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(7)

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

23
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Da die Beschlusskompetenzen aus § 21 Abs. 7 Alt. 2 und 3 WEG a.F. weggefallen sind, verlieren auf dieser Basis gefasste auf dauerhafte allgemein abstrakte Regelungen für die Zukunft gerichtete Vorratsbeschlüsse insbesondere zur Verteilung der Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwands ab dem 1.12.2020 ihre Wirksamkeit.

Folge: Neubeschlüsse sind notwendig!

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht

(3)
Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

§ 16 Nutzungen und Kosten

(2)
Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

24
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Vorratsbeschluss zur Änderung der Kostenumlage

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass, soweit dem Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß dem Verwaltervertrag vom [...] gem. den dortigen Bestimmungen unter [...] die dort benannten Vergütungen für variable Zusatz-Basisleistungen sowie Sonderleistungen und Aufwendungsersatzansprüche zustehen (eine Kopie des Verwaltervertrags vom [...] wird als Anlage zum Protokoll genommen), die Kosten für die o.g. Vergütungen unter Freistellung der übrigen Sondereigentumseinheiten nur derjenigen Sondereigentumseinheit im Rahmen der Jahresabrechnung belastet werden, in Ansehung derer bzw. deren Eigentümer(s) die vorgenannten Zusatz-/Sonderleistungen des Verwalters erbracht und/oder durch welche bzw. deren Eigentümer diese zurechenbar veranlasst und/oder verursacht wurden.

25
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

§ 9b Vertretung

1.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten.

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.

Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

26
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1)

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1.

untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder

2.

die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

27
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer ist nicht geboten im Sinne von Nummer 1, wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich ist.

Maßstab ist dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage.

Mit der Größe der Anlage wächst demnach in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss.

Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann aber etwa auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen zum Kreis der Maßnahmen nach Nummer 1 gehören.

28
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1)

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder

2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2)

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

29
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform

Die aufgrund der (notwendig) unscharfen Bestimmung des § 27 Abs. 1 WEG dringend notwendige Regelung der Entscheidungskompetenzen des Verwalters (insbesondere unter Einbeziehung des Beirats) ist hier vertretener Auffassung nach als unbillig benachteiligend, da die Kompetenzregelungen des WEG umgehende, ein unkalkulierbares finanzielles Risiko für die Gemeinschaft enthaltende sowie überraschende Klausel im Rahmen eines formularmäßigen Verwaltervertrags unwirksam.

Abgesehen davon empfiehlt sich eine Regelung durch „Geschäftsführungsbeschluss“, da dieser der AGB-Kontrolle nicht unterliegt.

30
09.02.2021

Der neue Rolle der Verwaltung nach der WEG-Reform
Beschlüsse zur Geschäftsführung

- Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum inkl. Gutachterbeauftragung
- Befugnisse bei Abschluss, Änderung, Kündigung von Versicherungsverträgen
- Befugnisse bei Abschluss, Änderung, Kündigung von Dienstverträgen (Hausmeister, Putzfrau, Steuerberater)
- Befugnisse bei Abschluss, Änderung, Kündigung von insbesondere der Verkehrssicherung dienenden Dienst- und Werkverträgen
- Befugnisse bei der Prozessführung inklusive Abschluss von Vergütungsvereinbarungen
- Befugnisse bei der Wahrnehmung der Rechte aus dem Eigentum gem. § 9a Abs. 2 WEG

31
09.02.2021
