

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e.V.

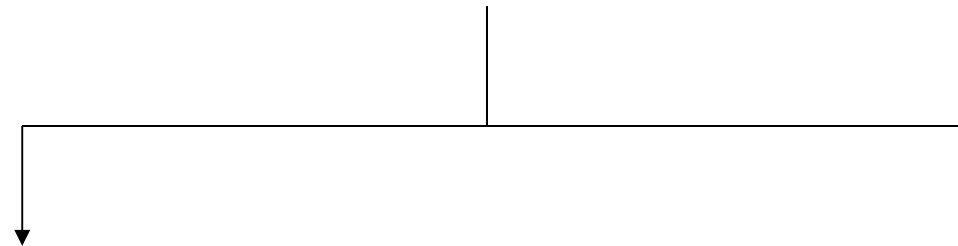
Bestellung und Übernahme einer Verwaltung – was gilt es als Verwalter zu beachten?

Prof. Dr. Florian Jacoby
Hannover, 15. Februar 2018

- Es gibt nur ein Amt:
niemals mehrere Ämter, auch nicht für Blöcke von Mehrhausanlagen
Überdies: Pflichten des Verwalters sind nach § 27 Abs. 4 WEG nicht dispositiv, daher keine Beschränkung auf Teile des Gemeinschaftseigentums („Garage“, Haus 1) zulässig (selbst wenn es in Teilungserklärung steht).
- Es kann nur eine Person gewählt werden:
Wahl eines Duos ist **nichtig**, nach BGH v. 26.01.2006 - V ZB 132/05 gilt das auch für die Wahl einer GbR!

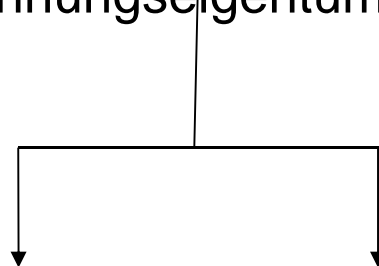
- Die Amtszeit des Verwalters endet am 31.12.2012
- In der Versammlung vom 11.12.2012 wird zum Tagesordnungspunkt 14A beschlossen, den Verwalter für die Zeit bis zum 31.12.2017 erneut zu bestellen.
- Zum Tagesordnungspunkt 15 wird ferner folgender Beschluss gefasst:
 - „Der Verwaltungsbeirat erhält das Mandat der Eigentümerversammlung, mit der Verwaltung über den Verwaltervertrag zu verhandeln. Ein Verwaltervertrag wird auf der Basis des von Rechtsanwalt Dr. K. vorgeschlagenen Vertrages mit dem Verwaltungsbeirat verhandelt und in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, vorgeschlagen bis zum 28. Februar 2013, beschlossen. Sollte es keinen Mehrheitsbeschluss für den neuen, verhandelten Verwaltervertrag geben, endet die Amtszeit des Verwalters am 28. Februar 2013.“
- Gegen den zu TOP 14A gefassten Beschluss wendet sich Wohnungseigentümer K mit der Anfechtungsklage.

Verwalter



Bestellung in ein **privates Amt**

(durch Beschluss der Wohnungseigentümer)



Organ der
Gemeinschaft
der
Wohnungseigentümer

gesetzlicher **Vertreter**
der
Wohnungseigentümer

Anstellung

(= Verwaltervertrag;
Vertragspartner des Verwalters ist
die Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer)

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.

- I. Bestellung des Verwalters
- II. Verwaltervertrag
- III. Sog. Annexbeschlüsse

- Nach Ablauf der Amtsperiode am 30. April blieb der Verwalter zunächst tätig, weil alle Beteiligten die Notwendigkeit einer Neubestellung übersehen hatten.
- Später fiel den Beteiligten das Ende der Bestellung auf.
- Wie kann nun ein neuer Verwalter gewählt werden:
 - Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein,
 - was ist bei der Ladung zu beachten?

- **§ 24 Abs. 3 WEG:** Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
- **BGH v. 1.4.2011 - V ZR 96/10:** Angebote von mehreren Verwaltern müssen im Grundsatz vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters, nicht aber vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters eingeholt werden.

- Eine ordnungsgemäße Ladung
 - kann nur der Beirat vornehmen,
 - aber nicht der nicht mehr amtierende und daher befugnislose Verwalter, dessen Ladung die in der Versammlung gefassten Beschlüsse aber nur anfechtbar macht.
- Zur Vorbereitung einer Wiederbestellung bedarf es keiner Alternativangebote.
- Lädt der befugnislose Altverwalter, sind die auf der so einberufenen Versammlung gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es keinen Verwalter und auch keinen Verwaltungsbeirat. Zu einer Versammlung lädt deshalb Wohnungseigentümerin F ein. Diese hatte zuvor von einer Person, die bereit ist, sich in der Wohnungseigentumsanlage als Verwalter bestellen zu lassen, ein Angebot eingeholt. Mit ihrer Ladung fordert F die übrigen Wohnungseigentümer auf, gegebenenfalls Alternativangebote vorzulegen. Von dieser Möglichkeit machen die anderen Wohnungseigentümer aber kein Gebrauch. In der Versammlung bestellen die Wohnungseigentümer den von F ausgesuchten Bewerber.
- Gegen diese Bestellung geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, die Bestellung entspreche unter anderem deshalb keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, weil keine weiteren Angebote eingeholt worden seien.

Die Bestellung einer Person zum Verwalter der Wohnungseigentumsanlage entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer von anderen Personen keine alternativen Angebote eingeholt haben.

- TE sieht für Abstimmungen abweichend vom Gesetz vor:
 - „Beschlussfähigkeit setzt zusätzlich zu § 25 Abs. 3 WEG (Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.) voraus, dass die Hälfte der Wohnungseigentümer anwesend sind.“
 - „Bei der Beschlussfassung sind Enthaltungen als Gegenstimmen zu zählen.“
 - „Jeder Eigentümer hat für jede in seinem Eigentum stehende Wohnung eine Stimme (Objektprinzip).“
- Es steht die Beschlussfassung über die Verwalterwahl an.
- Welche Besonderheiten sind zu berücksichtigen?

- Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.
- Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.
- Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden.
- Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.
- **Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.**

Auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der ab dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung stellt es keine unzulässige Beschränkung der Bestellung oder Abberufung des Verwalters dar, wenn das Kopfprinzip durch Vereinbarung zugunsten des Objekt- oder des Wertprinzips abbedungen worden ist.

[Es wird hier nicht vom durch § 26 Abs. 1 WEG geschützten Mehrheitsprinzip abgewichen, sondern vom durch Vereinbarung abänderbaren Stimmkraftprinzip des § 25 Abs. 2 WEG.]

- § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG verbietet Verschärfungen
 - hinsichtlich der Beschlussfähigkeit und
 - des zur Bestimmung der Mehrheit geltenden Auszählungsprinzips.

- § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG verbietet aber nicht, dass durch Vereinbarung (TE) auch für die Verwalterwahl als Stimmkraftprinzip das Objektprinzip bestimmt wird.

- Es steht die Neuwahl eines Verwalters an. Gegen die Kandidaten werden verschiedene Einwände erhoben:
 - Jeweils ein Verwalterkandidat hat die Rechtsform
 - einer Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt),
 - bzw. ein „Kandidatenduo“ das einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
 - Bei einem Verwalter bestehen Zweifel an seiner Bonität, die in der Versammlung nicht ausgeräumt werden können.
 - Ein Verwalter hatte bislang nur Erfahrungen mit der Verwaltung eigener Immobilien.
- Welche Gründe stehen entgegen
 - der Wirksamkeit der Wahl (Nichtigkeitsgrund),
 - der Ordnungsmäßigkeit der Wahl (Anfechtungsgrund)?

- BGH v. 26.01.2006 - V ZB 132/05:
Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts führt nicht dazu, dass diese Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sein kann.
Folge: Bestellungsbeschluss einer GbR ist nichtig!
- BGH v. 22.6.2012 - V ZR 190/11:
Eine Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) kann Verwalterin einer WEG sein.

Ordnungsmäßigkeit eines Bestellungsbeschlusses



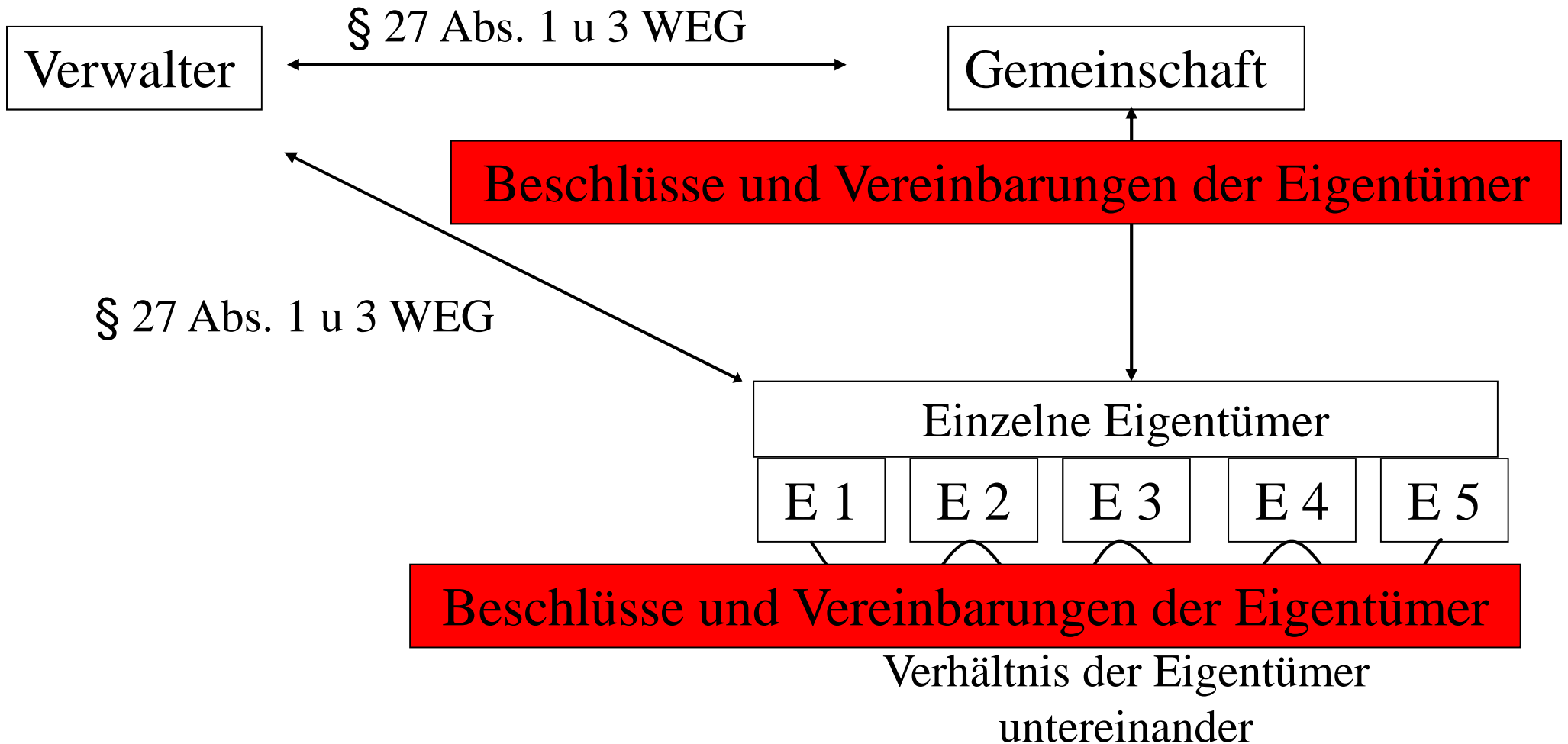
- BGH v. 22.6.2012 - V ZR 190/11: Bei der Bestellung des Verwalters haben die Wohnungseigentümer wie bei der Abberufung einen Beurteilungsspielraum.
- BGH v. 22.6.2012 - V ZR 190/11:
 - Zum Verwalter einer WEG darf - unabhängig von der Rechtsform - nur bestellt werden, wer über ausreichende finanzielle Mittel verfügt und ausreichende Sicherheit im Haftungsfall bietet.
 - Besteht bei objektiver Betrachtung Anlass, die Bonität des in Aussicht genommenen Verwalters zu prüfen, müssen die Wohnungseigentümer die Bestellung zurückstellen, bis sie Unterlagen oder andere Erkenntnisse haben, die eine entsprechende Entscheidung erlauben.
- BGH v. 9.3.2012 - V ZR 170/11: Keinen solchen wichtigen Grund stellt es dar, dass der neue Verwalter bisher nur Erfahrungen mit der Verwaltung eigener Immobilien hatte.

- Die Wahl mehrerer Personen oder einer GbR, der es an Publizität (Registereintragung) fehlt, ist nichtig.
- Es widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung jemanden als Verwalter zu wählen, bei dem Zweifel an seiner Bonität in der Versammlung nicht ausgeräumt werden können.
- Die anderen beiden Gründe sprechen nicht gegen die Wahl, weil den Eigentümern mit der ordnungsmäßigen Verwaltung ein weiter Beurteilungsspielraum eingeräumt ist.

- **LG Hamburg ZMR 2012, 385:** Ein Wohnungseigentümer kann bei einer größeren Wohnanlage (hier: 24 Wohnungseigentumseinheiten) grundsätzlich verlangen, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von einer gewerblichen externen Verwaltung durchgeführt wird, deren Mitarbeiter über die berufliche Qualifikation (Ausbildung im Bereich der Immobilienverwaltung) und Erfahrung bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften verfügen.
- **LG Hamburg ZMR 2012, 575:**
 1. Die Eigentümer müssen nicht den günstigsten/billigsten Anbieter unter den Verwaltern wählen.
 2. Allein die Zerstrittenheit der Eigentümer rechtfertigt nicht ein weit über dem Durchschnitt liegendes Verwalterhonorar.
- **LG Lüneburg ZMR 2012, 133:** Ein WEG-Verwalter liefert einen wichtigen Grund gegen seine Wiederwahl, wenn er einen schwierigen Wohnungseigentümer als Querulanten bezeichnet. Es ist auch Aufgabe der WEG-Verwaltung mit "schwierigen" Wohnungseigentümern umzugehen, ohne diese zu beleidigen.

1. Welche Funktion hat der Verwaltervertrag?
2. Vorfrage: Wie sehen nach WEG die Rechte und Pflichten des Verwalters aus, was hat also der Verwalter im Einzelnen für die Gemeinschaft/Wohnungseigentümer zu tun und welche Vergütung kann er beanspruchen?
3. Wie kommt der Verwaltervertrag zustande?
4. Welche Grenzen sind bei der Gestaltung des Verwaltervertrags zu beachten?

Verwaltervertrag



- Verwalterpflichten (erschöpfend, transparent?)
 - § 24 WEG: Pflichten bei der Eigentümerversammlung
 - § 27 WEG: Allgemeine Rechte und Pflichten
 - Absatz 1: Rechte und Pflichten
 - Absatz 2: Vertreter der Eigentümer
 - Absatz 3: Vertretungsorgan der Gemeinschaft
 - § 28 WEG: Pflichten bei Wirtschaftsplan, Abrechnung, Rechnungslegung
- Verwaltervergütung (bestimmt?)
 - Keine Regelung im WEG
 - Hilfslösung: Übliche Vergütung (§ 612 Abs. 2 BGB)

- In einem Vertrag können die Vertragsparteien die von ihnen gewünschten Rechtsfolgen festlegen:
 - Verwalterpflichten (Pflichten und Haftung)
 - Vergütung
 - Laufzeit
- Erinnerung BGH v. 27.2.2015 – V ZR 114/14: Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.

- Ladung

Übersendung des in Aussicht genommenen Verwaltervertrags ist sichere Lösung.

- Eigentümerversammlung

Beschluss über ausgehandelten Vertrag ist die sichere Lösung:

- Vertragsinhalt
- Vertretungsmacht für Abschluss (§ 27 Abs. 3 S. 3 WEG)

- Vertragsurkunde

Angabe des Ermächtigungsbeschlusses, der Vertreter und deren Unterschriften.

- Grenzen der Gestaltung durch Verwaltervertrag
 - Vorrang der Gemeinschaftsordnung (Gesetz, Teilungserklärung Beschlüsse) [Beschlusskompetenz]
 - Vertrag betrifft nur Rechtsverhältnis der Vertragsparteien rechtsfähige Gemeinschaft und Verwalter; kein Vertrag zulasten der Eigentümer
 - AGB-Kontrolle (§§ 305 ff. BGB), keine Bestandskraft
- Gefahren der Verwendung unwirksamer Klauseln
 - Anfechtung von Bestellung und Beschluss über Vertrag
 - Schadensersatz des Verwalters wegen Verwendung unwirksamen Vertrags
 - Inanspruchnahme durch Verbraucherverbände nach UKlaG

1. Nach Verwaltervertrag haben die Eigentümer dem Verwalter einen Mieterwechsel unverzüglich anzuzeigen.
 - Unwirksam: Verpflichtung eines einzelnen Eigentümers unzulässig.
2. Nach Verwaltervertrag kann der Verwalter Maßnahmen, die keinen Aufschub bis zur nächsten Eigentümerversammlung dulden, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergeinschaft beauftragen.
 - Unwirksam: jedenfalls unangemessene Benachteiligung, § 307 I 1 BGB, weil Eingriff in die Entscheidungshoheit der Eigentümer; darüber hinaus Transparenz fraglich, § 307 I 2 BGB.

- Die Regelung des Verwaltervertrages, dass der Verwalter bis zu einem geschätzten Aufwand von 2.000,00 EUR Sonderfachleute beauftragen darf, ist schon deswegen als Verstoß gegen § 307 BGB unwirksam, weil die Kostenbelastung der Eigentümer mangels Jahresobergrenze nicht absehbar ist.
- Aus dem gleichen Grund ist auch die Klausel unwirksam, die dem Verwalter gestattet, Hausreinigungskräfte einzustellen, mit ihnen namens der Gemeinschaft Dienstverträge abzuschließen, diese inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen.

- Ursprüngliche Vertragsregelung
 - AGB-Kontrolle (insoweit keine Bestandskraft denkbar)
 - Einbeziehungskontrolle
 - Transparenzgebot
 - Angemessenheit (Zur Reichweite sogleich, streitig)
 - Ordnungsmäßigkeit des Ermächtigungsbeschlusses (Rüge nur auf Anfechtung)
- Nachträge (etwa anlässlich großer Modernisierung)
 - Formell: Änderung des Vertrags (nicht bloßer Beschluss)
 - Kontrolle (Zusatzproblem: Gab es bislang eine Regelung?)
 - AGB-Kontrolle
 - Ordnungsmäßigkeit

- **LG Dortmund** v. 14.6.2016 - 1 S 455/15: Sondervergütungen dürften nicht für Tätigkeiten vorgesehen werden, die wie die Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der dem Verwalter vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse liegen und zum typischen Berufsbild eines Verwalters gehören und damit schon mit der monatlichen Vergütung abgegolten sind.
- Jedoch zu Bankentgelten **BGH** v. 8.11.2016 – XI ZR 552/15 Rn. 18: § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB beschränkt die Inhaltskontrolle auf solche Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Hierunter fallen weder Bestimmungen über den Preis der vertraglichen Hauptleistung noch Klauseln über das Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte zusätzlich angebotene Sonderleistung.

- Die Wohnungseigentümer beschließen folgende Verwaltervertrag:
- *„Die Verwaltergebühren betragen **25,00 EUR monatlich je Wohnung** und **2,50 EUR monatlich je Garage**. Für die Erstellung der Bescheinigung nach **§ 35 a EStG** (haushaltsnahe Dienstleistungen) erhält die Verwaltung eine Pauschale von **10,00 EUR pro Bescheinigung und Wohnung**. Für die **Objekteinrichtung, Abholung der Unterlagen und Aufbereitung der Buchhaltung für das laufende Jahr** erhält die Hausverwaltung T eine Einrichtungs pauschale **i.H.v. 30,00 EUR je Wohneinheit**. Sämtliche zuvor genannten Preise verstehen sich **zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer**. Weiter gilt als vereinbart, dass die Verwaltung Mehrleistungen gemäß den vertraglichen Bestimmungen berechnen darf.“*
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

- **§ 1 Abs. 1 S. 1 Preisangabenverordnung** lautet:
Wer Letztverbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig oder regelmäßig in sonstiger Weise Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Letztverbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat die Preise anzugeben, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind (Endpreise).
- Folge
 - Verstoß ist Ordnungswidrigkeit,
 - kann zur AGB-Unwirksamkeit führen.:

- Das Verwalterhonorar i.H.v. 25,00 EUR monatlich bewegt sich noch im üblichen Rahmen dessen, was als angemessenes Verwalterhonorar angesehen werden kann. Insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Umstände (Zerstrittenheit der Wohnungseigentümergeinschaft) erscheint das Honorar nicht überzogen. Es ist auch unstreitig günstiger als das in dem vorangegangenen Verwaltervertrag festgelegte Honorar.
- Das vereinbarte Verwalterhonorar ist nicht zu beanstanden (siehe oben). Auch die vereinbarten Zusatzvergütungen sind üblich und begegnen keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

1. Vertretungsmacht
2. Beschluss über Verwaltungskosten
(Sondervergütungen)

- a) Durch Verwaltervertrag (gebräuchlich, aber unsicher!)
- AGB-Kontrolle
 - Unwirksamkeit unangemessener Klauseln
 - Unwirksamkeit intransparenter Klauseln
 - Keine Heilung der Unwirksamkeit (auch nicht durch Bestandskraft nicht angefochtener Beschlüsse)
 - Verstoß gegen Gemeinschaftsordnung?
- b) Durch Beschluss (sichere Weg)
- § 27 III 1 Nr. 7 WEG verleiht Kompetenz, den Verwalter durch Beschluss zu ermächtigen, die rechtsfähige Gemeinschaft der Eigentümer zu vertreten,
 - Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses ist Frage des Einzelfalles (Umfang wie Befreiung vom Verbot des Inselfgeschäfts), Bestandskraft verleiht Rechtssicherheit.

- **Allgemeiner Beschluss (Vorschlag)**

Der Verwalter wird nach § 21 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsgeschäfte und sonstige Rechtshandlungen vorzunehmen.

Der Umfang der Vertretungsmacht ist für Rechtsgeschäfte (Abschluss, Kündigung etc.) auf einen Gegenstandswert von XY.000 EUR (Einmal- bzw. Jahresvergütung) begrenzt. Für vom Verwalter eingeleitete Gerichtsverfahren gilt die gleiche Begrenzung hinsichtlich des Streitwerts. In einem Jahr darf der Gesamtwert der vom Verwalter mittels seiner Vertretungsmacht umgesetzten Maßnahmen ZZ.000 EUR nicht übersteigen.

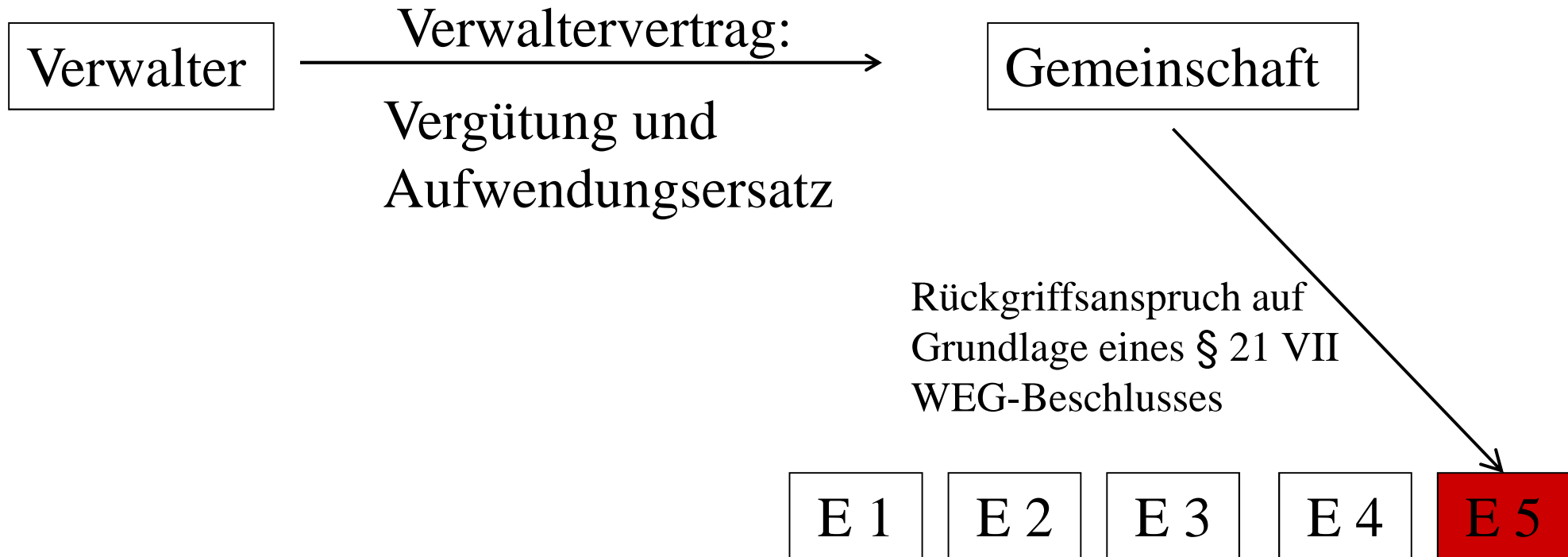
- **Einzelfallbeschlüsse (mühevoll Alternative)**

Empfehlung: Beschlüsse

- Gegenstände
 - Kleinreparaturen (Jahresaufwand, Einzelfallaufwand)
 - (unterjährige) Versicherungen
 - Inkasso
- Zur Beschlusskompetenz
 - Sicherer Weg ist jährlicher Beschluss („Annex zum Wirtschaftsplan“)
 - Beschlusskompetenz für generellen Beschluss wird überwiegend bejaht.

- Der Verwalter ist im Jahr ____ (Datum) berechtigt und verpflichtet, über Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum bis zu einem Höchstbetrag von ____ und einen Gesamtjahresbetrag von ____ selbst zu entscheiden.
- Er ist insoweit ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ____ (Name) mit Dritten Verträge zu schließen.
- Hält der der Verwalter es für notwendig, von dieser Kompetenz Gebrauch zu machen, ist dieses unverzüglich und noch vor einem etwaigen Vertragsschluss dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats anzuzeigen. Sofern der Verwaltungsbeirat es wünscht, hat der Verwalter unverzüglich noch vor einem etwaigen Vertragsschluss eine außerordentliche Versammlung einzuberufen.

- Der Verwaltervertrag sieht u.a. Einzelvergütungen vor für:
 - Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG
 - Mahnungen
 - Klagepauschale
 - Nichtteilnahme am Lastschrifteinzug
 - Eigentümerwechsel
 - Verwalterzustimmung
- Was sollte der Verwalter veranlassen, damit die Kosten verursachungsbezogen verteilt werden können?



- **Beschlusskompetenz (§ 21 Abs. 7 WEG):**
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.**
- **Beschluss:**
Gemäß § 21 Abs. 7 WEG werden die Vergütungen für Einzelleistungen gemäß [§ X Nr. Y bis Z des Verwaltervertrags] als besonderer Verwaltungsaufwand dem jeweiligen Verursacher auferlegt. Der Verwalter wird beauftragt, diese Vergütungen dem betreffenden Eigentümer weiter zu berechnen.

1. Wichtigste Funktion des Verwaltervertrags ist es, die Verwaltervergütung festzulegen.
2. Hingegen ist davor zu warnen, Regelungsgegenstände wie Vertretungsmacht, Entscheidungsmacht, und sonstige Fragen der Verwaltung im Verwaltervertrag zu regeln. Weil solche Regelungen das primäre Entscheidungsrecht der Eigentümer (Vorrang der Gemeinschaftsordnung) missachten, droht entsprechenden Bestimmungen die Unwirksamkeit.
3. Solche Gegenstände können durch Beschluss einer transparenten Regelung zugeführt werden.
4. Pflichten einzelner Eigentümer können nicht im Verwaltervertrag, grundsätzlich auch nicht durch Beschluss (Ausnahme: Kostenverteilung) begründet werden.

- TOP (Wieder-) Bestellung des Verwalters
- TOP Abschluss/Änderung Verwaltervertrag
- TOP Belastung von Sondervergütungen
- TOP Vertretungsmacht Verwalter
- TOP Unterjährige Entscheidungsmacht des Verwalters
- ...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/