

Der Verwaltervertrag – Sinnvolle Änderung an Standard - Verträgen

Diplom – Betriebswirt (ebsi) Josef Huber
Geschäftsführender Gesellschafter
der Huber & Reichel Beratungen GbR

Das Wesentliche auf einer Seite / Übersicht des Vortrags

Wie wird ein Hausverwalter eigentlich bestellt ?

Welche Bestandteile sollte ein Verwaltervertrag unbedingt beinhalten ?

Welche Bestandteile sind aus Sicht der Eigentümer zu berücksichtigen ?
Welche Änderungen am Standard – Vertrag sind sinnvoll ?

Ihre Fragen

Wie wird ein Hausverwalter eigentlich bestellt ?

Grundsätzlich: Möglichkeit der Eigenverwaltung (§ 21 Absatz 1 WEG)
die aber aufgrund der Größe der Anlagen (> 10 WE) schwierig ist.
Kann durch das Gesetz nicht ausgeschlossen werden
(§ 20 Absatz WEG) und kann von nur einem einzigen Miteigentümer
gefordert werden (§ 21 Absatz 4 WEG)

1.) Einberufung zur einer ordentlichen / außerordentlichen Eigentümerversammlung
durch den Hausverwalter bzw. bei Weigerung oder Fehlen des Verwalters
(Niederlegung des Verwalteramtes) durch den Vorsitzenden des
Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreter (§ 24 Absatz 3 WEG)

**BEACHTEN: TAGESORDNUNGSPUNKT “ BESTELLUNG EINES NEUEN
HAUSVERWALTERS “ MUSS AUF DER TAGESORDNUNG DER ETV STEHEN**

- 2.) Abstimmung über Wiederwahl des bisherigen Verwalters (§ 26 Abs. 2 WEG)
Zitat Dr. Andreas Kappus, Schriftleiter der Neuen Zeitschrift für Miet- und
Wohnungsrecht (NZM) in Der Immobilienverwalter 04 / 2011:
“... wolle sie (die WEG) ihn, jedenfalls die Mehrheit der Wohnungseigentümer,
deshalb wiederbestellen, dürften diese Motive (Zufriedenheit mit bisherigen
Leistungen) rein finanzielle Erwägungen einer (gedachten) Kostengünstigkeit
durchaus den Ausschlag geben“
- 3.) Vorstellung von in der Regel drei bis fünf, sich um die Verwaltung der
Wohnungseigentümergeinschaft bewerbenden Unternehmen
(BEACHTTE: Redezeit pro Bewerber jeweils 15 Minuten)
- => Alle Eigentümer sind aufgefordert, den Verwaltungsbeirat bei der
Nennung geeigneter Bewerber zu unterstützen !!!!
- => Checklisten sollte unbedingt frühzeitig im Vorfeld an alle Bewerber versandt
werden (BEACHTTE: Nur beantwortete Checklisten sollten gewertet werden)

4.) Antrag auf Beschlussfassung über die Verwalterbestellung (Bestellungsbeschluss)

Den Eigentümern stellen sich die Unternehmen, vertreten durch deren Geschäftsführer / Inhaber als Bewerber um die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft vor.

Nach eingehender Diskussion unter Ausschluss der Bewerber beschließt die Eigentümergeinschaft:

Beschluss:

Das Unternehmen....., vertreten durch den Geschäftsführer / Inhaber wird für die Dauer vom.....bis zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt.

Als Vergütung für die von Ihm aus diesem Vertrag zu erbringende Grundleistung erhält der Verwalter für den Zeitraum seiner Bestellung
..... € je Sondereigentumseinheit / Monat..... € je Garagenstellplatz / Monat
..... € je Gewerbeinheit / Monat € je Teileigentumseinheit / Monat

Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt und bevollmächtigt, den vor der Eigentümerversammlung bekannt gemachten Verwaltervertrag mit dem Unternehmen
im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen.

**BEACHTEN: ERSTBESTELLUNG NACH BEGRÜNDUNG VON
WOHNEIGENTUM NUR AUF 3 JAHRE MÖGLICH**

5.) Umsetzung des Bestellungsbeschlusses im Verwaltervertrag

Beispiel: Die Verwalterbestellung erfolgte durch Beschluss der
Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft.....
vom..... zu Tagesordnungspunkt für die Zeit vom..... bis.....

Unterzeichner des Verwaltervertrags für die WEG:
Vorsitzender des Verwaltungsbeirats und des stell. Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats,
welcher durch Beschluss der ETV der WEG ... vom zu Tagesordnungspunkt..... zum Abschluss
des Verwaltervertrages ermächtigt sind

Welche Bestandteile sollte ein Verwaltervertrag unbedingt beinhalten ?

Kaufmännische Leistungen

1. Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Wohnungseigentümerversammlungen
2. Durchführung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung und Überwachung der Einhaltung der Hausordnung
3. Beitragleistung der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrücklage (§ 28 Absatz 1 WEG)
4. Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung

5. Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen

(z . B . Baupläne, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, GIS - Daten
Berechnung der beheizten Wohnfläche, Grundrisse, Teilungserklärung,)

⇒ § 14 UStG 2 Jahre Aufbewahrungsfrist für Privatpersonen
10 Jahre für gewerbliche Kunden

Rechnungswesen / Finanzen

1. Eröffnen und Führen der Bankkonten

(Giro - / Festgeldkonto; siehe § 27 Absatz 3 WEG)

(BEACHTET: KONTEN MÜSSEN AUF WEG LAUTEN.

ZUR ERÖFFNUNG / LÖSCHUNG EINES KONTOS BEDARF ES
DER VORLAGE EINER VOLLMACHT DER EIGENTÜMER
BEI DER KONTOFÜHRENDEN BANK)

2. Entgegennahme und Bewirken (= Anweisung) von Zahlungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen (§ 27 Absatz 1 Satz 5 WEG)

Vertragswesen

1. Führen von Vertragsverhandlungen / Vertragsabschluss / Kündigung
(Hausmeistervertrag, Werkverträge mit Architekten, Darlehensverträge, Verträge zur technischen Wartung / Instandhaltung, Verträge mit Ent- und Versorgungsunternehmen, Versicherungsverträge

BEACHTEN:

KREDITAUFNAHME OHNE WEG – BESCHLUSS NUR MÖGLICH, WENN DER KREDITBETRAG DIE SUMME DER HAUSGELDZAHLUNGEN FÜR DREI MONATE NICHT ÜBERSTEIGT

(LG KÖLN Az. 177 / 09 vom 26 . 08 . 2010)

Rechtliche Leistungen

(§ 27 Absatz 2 Sätze 1 bis 4 sowie Absatz 3 Sätze 1, 2, 3 , 4 , 6 +7 WEG)

1. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen für und gegen Wohnungseigentümer sowie den Verband der Eigentümer (WEG)
Verwalter als Adressat von Verwaltungsakten = Inhaber der Sachherrschaft in WEG
2. Wahrung von rechtlichen Fristen zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils bei einem gegen die Wohnungseigentümer / Verband der Eigentümer gerichteten Rechtsstreit
3. Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen

Technische Leistungen

1. Regelmäßige technische Überprüfung des baulichen und technischen Zustands der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlagen und Bauten
2. Im Bedarfsfall Hinzuziehung von externen Fachleuten zur Begutachtung
3. Beauftragung und Kontrolle der regelmäßigen Pflege- und Wartungsarbeiten an den in Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlagen und Bauten
(Heizungsanlage, Türen und Tore, Aufzüge, RWA – Anlagen, BMZ, Duplex – Hebebühnen, Heizung, Blitzschutzeinrichtungen, Lüftungsanlagen, Notbeleuchtung, Notstromerzeuger, Schmutzwasser – Hebeanlagen, Schwimmbadtechnik, Automatische Bewässerung, Fettabscheider, Dachrinnenheizung, CO² - Detektoren, Rauchmelder, Sprinkleranlage, Elektroanlage, Sonnenschutz-Jalousien)

- 3.1. Führen von Vertragsverhandlungen und Einholen von Kostenvoranschlägen
- 3.2. Abnahme der Arbeiten, Mängelrüge und Ausübung der Zurückbehaltungsrechte
Verwalter steht wie ein Bauherr in der bauleitenden Überwachungspflicht
(OLG Frankfurt, Beschluss vom 10 . 02 . 2009, Az. 20 w 356 / 07 =
4. Überwachung von Dritten und deren Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten
(Hausmeister, Gebäudetechniker)
5. Erstellung eines mittelfristigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsplans
mit regelmäßiger Fortschreibung
6. Führen eines Fristenplans mit Garantie- und Gewährleistungsfristen

Leistungspflicht der Wohnungseigentümer gegenüber dem Hausverwalter

Aushändigung des unter Top 5 der kaufmännischen Leistungen aufgeführten Unterlagen

Unverzögliche Schadensmeldungen an die Hausverwaltung

Faktische Zutrittsmöglichkeit zum Sonder- / Teileigentum

Aufnahme der aktuell gültigen Hausordnung in neue Mietverträge sowie Kontrolle deren Einhaltung durch Mieter sowie deren Untermieter, Angehörige und Besucher

Bei mehreren Eigentümern einer Wohnung (z . B . Ehepaar, Erbengemeinschaft) ist dem Hausverwalter schriftlich ein Bevollmächtigter zu benennen

Erfolgen Wertverbesserungen im Bereich des Sonder- / Teileigentums, welche über die in der Baubeschreibung festgelegte Ausstattung hinausgehen, ist dies dem Hausverwalter unverzüglich mitzuteilen.

Der Veräußerer hat bei der Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteils sowie seines Sonder-/ Teileigentums unverzüglich dem Hausverwalter schriftlich die Kontaktdaten des Erwerbers mitzuteilen

Welche Bestandteile sind aus Sicht der Eigentümer zu berücksichtigen ?
Welche Änderungen am Standard – Vertrag sind sinnvoll ?

Der Verwaltervertrag wird nur auf die Dauer der Bestellung des Verwalters abgeschlossen

=> keine Klausel, wonach dieser sich automatisch für die Dauer der Wiederbestellung verlängert, wenn er nicht ein Jahr vor Vertragsende gekündigt wird.

Pflicht des Verwalters zum Abschluss einer angemessenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
(Ansatzpunkt mindestens € 250.000 Versicherungssumme)

Sicherungsklausel zur Verhinderung unberechtigter Geldentnahmen

Um die unberechtigte Entnahme aus der Instandhaltungs- / Instandsetzungsrücklage zu verhindern, empfiehlt sich die Aufnahme einer Sicherheitsklausel im Verwaltervertrag gegen unberechtigte Geldentnahmen wie z.B.:

„Verfügungen des Verwalters über die Gelder der Instandhaltungs- / Instandsetzungsrücklage bedürfen der Unterschrift eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats auf der Zahlungsanweisung. Der Hausverwalter setzt die kontoführende Bank von dieser Verfügungsbeschränkung gemäß § 27 Abs. 5 WEG in Kenntnis und vereinbart mit der Bank, dass dem von der Gemeinschaft bevollmächtigten Verwaltungsbeirat auf dessen Verlangen hin Konteneinsicht bei der Bank gewährt wird.“

Keine automatische Anpassung der Grundvergütung der Hausverwalter bei Veränderungen des Tarifgehalts der Angestellten in der Wohnungswirtschaft

Präzise Formulierung, welcher Betrag als zusätzliche Vergütung des Hausverwalters aufgrund zusätzlicher Leistungen in Folge geänderter bzw. neuer Verordnungen (Trinkwasserverordnung, EnEV), Vollzug kommunaler Satzung (Wiederkehrende Prüfungen von Grundstückentwässerungsanlagen; Anforderungen nach DIN 1986 - 30) sowie Gesetze (ZENSUSG) angesetzt wird (=> Beurteilung im Einzelfall, Nur wenn die Kosten absehbar und kalkulierbar sind).

Keine Verpflichtung, wonach die Eigentümer im Rahmen einer ordentlichen Eigentümerversammlung über die Entlastung des Hausverwalters beschließen müssen. => Verzicht auf den gesetzlichen Schadensersatzanspruch (3 Jahre) bzw. die von der Kenntnis der Wohnungseigentümer unabhängige Haftung (5 Jahre)

Verzichtserklärung des Verwalters auf seine Rechte gemäß § 27 Abs. 2, Ziff. 4 und Abs. 3, Ziff. 6 WEG

Zitat aus § 27 Absatz 2 Satz 4 WEG:“ mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, 4 oder 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49 a Absatz 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen“

Zitat eines renommierten Münchner Fachanwalts für WEG – Recht:

“ Es ist nicht anzuraten, die Gebühren nach einem höheren als den gesetzlichen Streitwert zu bemessen. Die Gebührenberechnung nach dem gesetzlichen Streitwert ist auskömmlich“

Ausschreibung und Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme

Veranlassung von Tätigkeiten (Angebotseinholung, Vergabe, Überwachung der Ausführung, Abnahme, Beanstandung von Mängeln, technische Rechnungsprüfung) bei Instandhaltungsmaßnahmen – und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von € 5.000 / € 10.000 übersteigt bzw. die Beauftragung eines externen Experten notwendig machen würde

bis € 127.882,97 Auftragssumme = 3,4 % aus Schlussrechnung

ab € 127.882,97 Auftragssumme = 3,1 % aus Schlussrechnung

Hinweis: Prozentuale Honorierungen sind auf die Rechnungssumme bezogen. Hier sollte in der Regel immer auf externe Fachleute zurück gegriffen werden (Bauingenieur, Architekten, Sachverständigen).

Ausnahme: HV verfügt über eigenes Personal mit gleichwertiger Qualifikation

Vergabe dringender Maßnahmen

Dringende Maßnahme ist nur gegeben wenn “... eine Maßnahme zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums so eilbedürftig ist, dass es nicht möglich ist, vorher eine Eigentümerversammlung einzuberufen“. (OLG Hamm, Az. 15 Wx 120 / 10, Beschluss vom 19 . 07 . 2011). Beschädigte Tonrohre hatten den Wassereintritt im Keller einer Wohnungseigentumsanlage zur Folge. Der Hausverwalter erteilte im Folgenden einen Sanierungsauftrag ohne Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung, der sich auf insgesamt € 17.000 belief. Die WEG verklagte die Hausverwaltung auf Schadensersatz

Vergabe von größeren Sanierungsaufträgen

Darüber hinaus müssen Wohnungseigentümer bei **größeren Sanierungsaufträgen** selbst über die aufwendigen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen entscheiden. Sie können dies “... zumindest bei größeren Projekten nicht dem Verwalter übertragen, auch wenn dieser in Absprache mit dem Beirat entscheidet (Kommentar des VorsRIKG a .D. Dr. Lothar Briesemeister zum Urteil des LG München vom 28 . 06 . 2007 – 1 T 2063 / 07. Die Außenfenster sowie die gemäß Teilungserklärung im Sondereigentum befindlichen Innenfenster sollten in einer WEG gegen Verbundfenster ausgetauscht werden. Da keine unterschiedlichen Angebote über die Fenstererneuerung eingeholt wurden und die Vergabe nur in Absprache zwischen dem Hausverwalter und dem Verwaltungsbeirat erfolgen sollte, wurden die gefassten Sanierungsbeschlüsse, welche in den Fällen modernisierender Instandsetzung mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, vom zuständigen Gericht für nichtig erklärt)

Vergütung der Verwaltungsleistung in der München und Oberbayern im Überblick

Quelle: Studie 2010 / 2011 des IVD Süd e.V. sowie der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern –
Gebührenstruktur von Immobilienmaklern, Hausverwaltern, Baubetreuern sowie Sachverständigen in Bayern und Baden –Württemberg

Grundvergütung bis 09 WE pro Wohneinheit	€ 20,00 in Oberbayern € 25,00 inLHM
Grundvergütung bis 20 WE pro Wohneinheit	€ 18,00 in Oberbayern € 20,00 inLHM
Grundvergütung bis 50 WE pro Wohneinheit	€ 15,00 in Oberbayern € 18,00 inLHM
Grundvergütung bis 100 WE pro Wohneinheit	€ 14,00 in Oberbayern € 16,00 inLHM
Garagen – Stellplatz in WEG	€ 2,00 bis € 3,00

Der Hausverwalter ist Dienstleister
aller Eigentümer, aller Mieter sowie sämtlicher Besucher
Ihres Anwesens

Gegenüber Dritten
(Handwerkern, Sachverständigen,
Versorgungsunternehmen, Nachbarn und Behörden)
ist er Ansprechpartner im namens und im Auftrag der WEG

IHRE FRAGEN