

## Verwaltervertrag, Beiratsermächtigung

Wurde der Erstverwalter – wie üblich – bereits vom Bauträger-Verkäufer in/mit der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung bestellt und eingesetzt, finden sich in der Gemeinschaftsordnung häufig auch – wie schon erwähnt – Vertrags(rahmen)regelungen (m.E. in Form sog. Scheinvereinbarungen mit schriftlichem Beschlusscharakter) mit allseitiger Vertragsbindungswirkung. Dieses einseitige Vertragsgestaltungsrecht und Diktat des teilenden und veräußernden Bauträgers ist auch notwendig, da sich die Wohnungsverkäufe und der Bezug der einzelnen Wohnungen erfahrungsgemäß über eine geraume Zeit hinziehen, eine Verwaltungsnotwendigkeit jedoch schon sehr früh, spätestens mit Wohnungsbezug eines ersten Erwerbers einsetzt (Entstehung der faktischen Gemeinschaft). Eine meinungsbildende 1. Eigentümerversammlung, in der Verwaltungsbeschlüsse gefasst werden könnten, findet u.U. erst Monate nach Bezug der ersten Wohnungen statt.

Geht es jedoch um eine **Verwalterneu- oder wiederbestellung** durch die **Eigentümer**, sollte allein im Bestellungs-Mehrheitsbeschluss nach **§ 26 WEG** über die Eck-Daten, d.h. die **Verwalterperson/Firma**, die **Vertragsdauer** und die **Honorierung/Vergütung** abgestimmt und Beschluss gefasst werden. In eigenem, weiteren Mehrheitsbeschluss (über separaten TOP) sollte ein Dritter ermächtigt werden, unter Berücksichtigung vorausgehender Bestellung (mit beschlossenen Eckdaten) und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Regelungen und getroffener Vereinbarungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung den Vertrag mit dem bestellten Verwalter im einzelnen auszuhandeln und unterschriftlich abzuschließen. Dies ist allein dann nicht nötig, wenn bereits mit dem Bestellungsbeschluss ein vorliegendes und Eigentümern bekanntes Vertragsangebot des Verwalter-Bewerbers als angenommen angesehen werden kann oder sich umgekehrt der Bestellungsbeschluss auf ein schon von der Gemeinschaft erarbeitetes Vertragsangebot bezieht, dessen Annahme vom Verwalter schon angekündigt oder durch Arbeitsaufnahme bereits akzeptiert wurde.

Als Dritter zum Vertragsabschluss beschlussermächtigt wird i.d.R. ein amtierender **Verwaltungsbeirat**, der u.U. bereits die Bewerbervorauswahl (Referenzprüfung usw.) getroffen hat; ggf. wurde ihm auch im Ermächtigungsbeschluss gestattet, fachanwaltliche Beratungshilfe in Anspruch zu nehmen. Als das Vertrauen der Gemeinschaft genießender Dritter kann auch ein einzelner fachkundiger Eigentümer/ein Beiratsmitglied oder ein speziell gewählter Ausschuss gewählt werden. Solche Ermächtigungsbeschlüsse sind auch zweckdienlich, da ein Verwaltervertrag gerade in größeren Gemeinschaften kaum übereinstimmend von jedem einzelnen Eigentümer ausgehandelt, überprüft und abgeschlossen werden kann. Vertragspartner werden stets alle Eigentümer, d.h. die gesamte Gemeinschaft, vgl. BayObLG, NJW 74, 2136.

Ist ein Verwalter beschlussbestellt und scheitert ein nachfolgender Vertragsabschluss (keine Einigung hinsichtlich aller Vertragspunkte), hätte umgehend die Eigentümerversammlung neuerlich zu entscheiden (m.E. entweder in Richtung Aufhebung des Bestellungsbeschlusses oder Genehmigung der verwalterseits geltend gemachten Vertrags(änderungs)wünsche.

