

Verwaltervertrag, Überblick

Bei einem **bauträgerseits** kraft **Teilungserklärung** (Gemeinschaftsordnung) **erstbestellten** Verwalter finden sich in der beurkundeten oder (nur) beglaubigten Gemeinschaftsordnung häufig auch verwaltervertragliche Regelungen, die einstweilen Verbindlichkeitswirkung für beide Vertragsseiten (Verwalter – mit unterstellter Zustimmung – und alle Eigentümer) besitzen. Allerdings handelt es sich m.E. insoweit nach gewolltem Regelungsinhalt nicht um “echte” Vereinbarungen i.S. des **§ 10 Abs. 1, 2 WEG**, sondern um Regelungen mit (schriftlichem, vorgezogenem) Beschlusscharakter (sog. Scheinvereinbarungen ähnlich wie etwa auch bei “vereinbaren” Hausordnungsbestimmungen) im Sinne entsprechender Vertragsannahme und -unterwerfung auf Eigentümerseite bezogen allein auf diesen erstbestellten Verwalter (str.). Bei anstehender Verwalter-Wieder- oder auch Neubestellung können deshalb grds. durchaus auch Vertragsänderungen ausgehandelt und mehrheitlich beschlossen werden, ohne an einen bisher solchermaßen “vereinbaren” Erstvertrag oder Rahmenvertrag gebunden zu sein. Zu berücksichtigen sind allerdings zwingende Gesetzesbestimmungen und “echte” Vereinbarungen.

Vorbereitete Erstverwalterverträge (nur in gleichlautender Formulierung mit vorheriger Zustimmung des Verwalters) können bauträgerverkäuferseits auch Ersterwerbem mit Erwerbsvertragsbeurkundung zur separaten Genehmigung und Unterschriftsleistung vorgelegt werden. Der Bauträger kann der Gemeinschaft ggf. auch die Entscheidung über einen konkreten Vertragsabschluss selbst überlassen (Mehrheitsbeschluss in erster Versammlung der Eigentümer bzw. faktischen Eigentümer z.B. auch über Ermächtigung des gewählten Beirats zum endgültigen Vertragsabschluss im Rahmen gesetzlicher und evtl. ausdrücklich vereinbarter Regelungs-Vorgaben).

Mit einem (wieder oder neu) zu bestellenden Verwalter sollte in jedem Fall (schon aus Beweiserleichterungsgründen) ein **schriftlicher Verwaltervertrag** abgeschlossen werden. Ein solcher **Geschäftsbesorgungsvertrags-Typus** (nach **§ 675 BGB**) setzt sich aus Elementen des BGB-Auftrags-, Dienstvertrags- und Werkleistungsvertrags zusammen (selten allein unentgeltliches Auftragsverhältnis). Wohnungseigentumsgesetzliche Regelungen (insbesondere zum Berechtigungs- und Verpflichtungskatalog nach **§ 27 WEG**) können, müssen aber nicht ausdrücklich in einem Verwaltervertrag wiederholend aufgenommen werden. Hinsichtlich gesetzlich zwingender Verwalterpflichten sind ohnehin keine vertraglichen Ausschlüsse, aber auch keine einschränkenden Vertragsregelungen möglich/zulässig. Regelungsbedürftig sind primär Umfangs- und Grenzfragen zu etwaigen Nebenpflichten, zur Pauschal- und evtl. Sonderhonorierung, zu etwaiger Haftungsbegrenzung usw. (vgl. nachfolgende Abschnitte). Das Vertragsbild kann auch untergliedert werden, so z.B. katalogartig in gesetzlich zwingende Berechtigungen und Verpflichtungen, nicht gesondert honorarpflichtige Nebenleistungen und sonderhonorarpflichtige Zusatzleistungen. Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorgaben zu beachten sind, besteht zwischen den Beteiligten grds. Vertragsfreiheit.

Man kann sich einer Fülle von meist branchenüblichen **Vertragsmustern** bedienen, die in Literatur, von Berufsverbänden, Haus- und Grundeigentümer-Vereinen, Verlagen usw. angeboten werden, aber auch im konkreten Fall einen ganz bestimmten Vertrag vorschlagen, aushandeln und unterzeichnen. Angebote können von der Gemeinschaft (einem Beirat) ausgehen oder auch vom Bewerber um das Amt des Verwalters.

Zu bedenken ist bei der Verwendung von **Vertrags-Formular-Mustern**, dass ein solches Muster als gleichlautender “Bündelvertrag” (zwischen Verwalter und jedem einzelnen Eigentümer) auch hinsichtlich einzelner Vertragspunkte der **Kontrolle** des **AGB-Gesetzes** (und dort erwähnter Klauselverbote einschließlich der Generalklausel des **§ 9 AGBG**) zulasten eines Verwenders unterliegen und zumindest zu Vertrags-Teilungsgültigkeiten führen kann (vgl. hierzu vereinzelt obergerichtl. Rspr. zu einigen für ungültig erklärten Regelungspunkten in **Verwaltervertrag, Einzelregelungen**). Individuell nicht nur verhandelte, sondern im einzelnen ausgehandelte Verträge (Individualverträge) unterliegen dieser gesetzlichen Gültigkeits-Inhaltskontrolle nicht (vgl. aber auch hier nachfolgend erwähnte Einschränkungen).

Verwaltervertrags-Passagen müssen stets in **Einklang** stehen mit **zwingenden gesetzlichen** Regelungsvorgaben, aber auch (wogegen in der Praxis nicht selten verstoßen wird) mit speziell getroffenen “echten” **Rahmen-Vereinbarungen** in der Teilungserklärung mit **Gemeinschaftsordnung** (z.B. hinsichtlich ausdrücklich festgelegter Kostenverteilung des Verwalterhonorars, etwa abweichend zu **§ 16 Abs. 2 WEG** nach gleichen Einheits-Quoten oder zu berücksichtigender Verwalterzustimmung nach **§ 12 WEG** oder bzgl. vereinbarter Regularien für Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen). Die Gemeinschaftsordnung kann durch einen Verwaltervertrag nicht abgeändert werden, vgl. BayObLG v. 09.08.1989, Az.: 2 Z 60/89. Bisherige, bestandskräftige (Mehrheits-) Beschlüsse können allerdings im Zuge neuerlicher Vertragsbeschlussfassung geändert werden. Zumindest stillschweigender Wille der Eigentümer ist es (und muss es sein), dass selbst ein über Ermächtigungsbeschluss zum Vertragsabschluss beauftragter Dritter (z.B. der Beirat, vgl. **Verwaltervertrag, Beiratsermächtigung**) vorgenannte gesetzliche oder dinglich wirksam vereinbarte Vorgaben zu berücksichtigen hat (andernfalls Risiko zumindest von Teilnichtigkeiten entsprechender Vertragspassagen!).

Wesentliche Regelungspunkte im Überblick

Wie schon erwähnt sollte in einem Verwaltervertrag nicht langatmig das Gesetz wiederholt und abgeschrieben werden; geregelt werden sollten in erster Linie die speziellen Sonderabsprachen.

Die gesetzlichen Bestimmungen der **§§ 20ff. WEG** über Verwalteraufgaben und -pflichten sind klar, übersichtlich und für jeden Vertragsbeteiligten verständlich. **Bezugnahmen** sind deshalb ohne weiteres zulässig und für den interessierten Eigentümer auch zumutbar. Allein dort, wo das Gesetz oder die Teilungserklärung einen Handlungs- oder Auslegungs-Spielraum offen lässt und keine zwingenden Gebote ausspricht, empfehlen sich im Verwaltervertrag eigene Regelungen. Gleiches gilt für besondere, nicht vom Gesetz angesprochene Verwalterrechte und -pflichten, die eigens vertraglich vereinbart werden können und auch aus Beweisgründen schriftlich mit in einen Vertrag aufgenommen werden sollten. Nicht selten finden sich in Verwalterverträgen mehr oder weniger umfangreiche Leistungskataloge (Nebenleistungen ohne Entgelt oder gegen Sonderhonorar).

Wesentliche Regelungspunkte sind üblicherweise zu treffen über insbesondere:

- die Art der Bestellung
- die Vertragsdauer und Amtszeit
- die Abberufung
- Kündigungsrechte
- Aufgaben und Befugnisse über das Gesetz hinaus
- Verhaltens-Nebenpflichten
- Prozessführungsermächtigungen
- Untervollmachtserteilungen; Befreiung von **§ 181 BGB**
- evtl. Urlaubs- bzw. Krankheitsvertretung
- Vertragsabschluss- und Kündigungs-Berechtigungen
- die Kontenführung (Giro-, Rücklage-Konto)
- evtl. Einschränkungen bei Fremdgeldverfügungen
- das Abrechnungswesen
- Organisations-, Kontroll- und Verkehrssicherungs-Maßnahmen
- Eigentümerversammlungs-Formalien; Protokollierung von Beschlüssen
- Unterlagen-Aufbewahrung
- Vergütung/Sonderhonorierung; Forderungsfälligkeit
- Pflichten nach Amtsbeendigung
- Vertragsänderungen; salvatorische Klausel
- Haftungseinschränkungen; Vermögensschadensversicherung
- Sonstiges (Zusatzabsprachen)