

Verwaltervollmacht

Gleichzeitig mit Abschluss des Verwaltervertrags sollte dem bestellten und beauftragten Verwalter zum Zwecke des Legitimationsnachweises eine entsprechende **Vollmacht** ausgestellt werden (vgl. **§ 27 Abs. 5 WEG**). Auf diese Art des Nachweises seiner Handlungsberechtigung wurde bereits bei **Verwalterbestellung, Einzelfragen** hingewiesen. Während der Verwaltervertrag allein das Innenverhältnis der Parteien regelt, entfaltet die erteilte Vollmacht (einseitiges Rechtsgeschäft) **Außenwirkung**. Mit ihr ist der Verwalter berechtigt, für und gegen die Gemeinschaft (als Vertreter) im Rechts- und Geschäftsverkehr mit Dritten zu handeln. Aus der Vollmacht, die ebenfalls auf die Rechte und Pflichten des Verwaltervertrags Bezug nehmen sollte, ergibt sich der gesamte Umfang der Vertretungsmacht in nachweisbarer Form. Handeln auf Grund erteilter Vollmacht bedeutet grundsätzlich Handeln im fremden Namen; u.U. kann der Verwalter im Einzelfall in Vertrag und Vollmacht **ermächtigt** werden, (ggf. auch) in **eigenem Namen** mit Wirkung für die Gemeinschaft aufzutreten (im Prozess als sog. gewillkürter Prozessstandschafter, allerdings nur auf der Aktivseite). Von dieser Möglichkeit sollte z.B. stets beim Wohngeld-(Hausgeld-)Inkasso Gebrauch gemacht werden.

Zulässig ist auch eine Vertrags- und Vollmachts-Regelung des Inhalts, dass der Bevollmächtigte in **einzelnen Angelegenheiten Untervollmachten** an Dritte erteilen kann: "verboten" ist jedoch die einseitige und eigenmächtige Übertragung der Verwaltervollmacht im ganzen, da dies ohne Mitsprache der Eigentümer den Interessen der Gemeinschaft widerspricht (h.R.M.). Selbst eine anderslautende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung wäre m.E. nichtig (Verstoß gegen den zwingenden **§ 26 WEG**). Verwalter können also ohne weiteres Einzel-Aufgaben auf Dritte delegieren (auf "innerbetriebliche Dritte", d.h. Angestellte, Fachabteilungen, aber u.U. auch auf fremde, selbständige Dritte, wie z.B. einen RA, Architekten, ein Rechenzentrum, einen Hausmeister usw.); die Verantwortung für das Handeln dieser unterbevollmächtigten Dritten bleibt jedoch stets beim vollmachtgebenden Verwalter (Erfüllungsgehilfen-Haftung, **§ 278 BGB**); gleiches gilt für die Honorierung unterbeauftragter Dritter. Mehr Rechte als ihm selbst zustehen, kann der Verwalter allerdings nicht übertragen.

Nochmals (auf Grund häufiger Missverständnisse): Unter **keinen Umständen** kann unter Hinweis auf eine Untervollmachten-Erteilungsberechtigung einseitig "**die gesamte Verwaltung**" auf einen Dritten bzw. eine (andere) Nachfolgefirma übertragen werden! Auch eine beschlussgenehmigte Entlastung kann m.E. nicht – auch nicht konkludent einen Verwalterwechsel sanktionieren.

Firmenrechtlich interne **Umorganisationsmaßnahmen** (z.B. Einsatz anderer Sachbearbeiter, Umfirmierung, Gesellschafter- und Geschäftsführerwechsel) fallen nicht unter vorgenanntes Verbot (vgl. **Verwalterwechsel**).