

Der WEG-Verwalter

Handbuch für Verwalter und Beirat

von

Dr. Georg Jennißen, Dr. Jan-Hendrik Schmidt

2. Auflage

Der WEG-Verwalter – Jennißen / Schmidt

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Wohnungseigentumsrecht



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59856 2

beck-shop.de

Jennißen/Schmidt
Der WEG-Verwalter

beck-shop.de

beck-shop.de

Der WEG-Verwalter

Handbuch
für Verwalter und Beirat

von

Dr. Georg Jennißen

Dipl.-Betriebswirt
Rechtsanwalt

und

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Rechtsanwalt

2. Auflage



Verlag C. H. Beck München 2010

beck-shop.de

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 9783406598562

© 2010 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

beck-shop.de

Vorwort zur 2. Auflage

Seit Erscheinen der Erstauflage des Handbuchs, passend zum Inkrafttreten der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes am 1. Juli 2007, sind bereits etliche Gerichtsentscheidungen zum neuen Recht ergangen. Soweit der Bundesgerichtshof sich zu Wort gemeldet hat, betraf dies zumeist prozessuale Fragen, die für Verwalter und Verwaltungsbeiräte naturgemäß weniger relevant sind. Von erheblich größerem Interesse sind dafür diejenigen Entscheidungen, die sich mit dem materiellen Recht selbst beschäftigen und teilweise schon deutlich richtungweisenden Charakter besitzen.

Dies gilt für die neuen Beschlussmöglichkeiten bei der Modernisierung von Wohnanlagen sowie für die Änderung und Durchbrechung geltender Kostenverteilungsschlüssel bei Betriebs-, Verwaltungs- und Baukosten zur Erzielung von mehr Verteilungsgerechtigkeit. Aber auch zur Doppelrolle des Verwalters, der Wohnungseigentümer (hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums) und die Wohnungseigentümergeinschaft (Verband) gleichermaßen zu vertreten hat, sowie zur besonderen Rolle des Verbandes, der sowohl verbandseigene Angelegenheiten als auch die aus Sicht fremden Angelegenheiten seiner Mitglieder, der Eigentümer, zu regeln hat, liegen neue Erkenntnisse vor. Entscheidungen zur Beschluss-Sammlung und zur Verwalter- und Beiratshaftung runden das Bild ab.

Das Handbuch versucht, diesen neuen Stand der Dinge, aber auch aktuelle Tendenzen aus der wohnungseigentumsrechtlichen Fachliteratur unter Beibehaltung des bisherigen Konzepts in die Darstellung einzubinden. Berücksichtigt wurden Rechtsprechung und Literatur bis Ende September 2009. Der Umfang des Buches hat um rund 150 Seiten zugenommen. Neu aufgenommen wurden zwei Verwaltervertragsmuster, von denen das eine die Interessen des gewerblichen Verwalters und das andere die Interessen der Gemeinschaft in den Vordergrund stellt. Beide Muster verstehen sich als Vorschläge möglicher Vertragsgestaltungen.

Für Anregungen und konstruktive Kritik danken die beiden Autoren allen Lesern und Nutzern im Voraus.

Köln/Hamburg, im Frühjahr 2010

Georg Jennißen
Jan-Hendrik Schmidt

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
A. Der WEG-Verwalter	1
I. Die wohnungseigentumsrechtlichen Organe	1
II. Notwendigkeit der Verwalterbestellung	3
III. Doppelfunktion des Verwalters	5
IV. Vertretungsmacht	7
V. Zustellungsvertreter	11
VI. Der Notgeschäftsführer	12
VII. Die Person des Verwalters	15
VIII. Bestellung des Verwalters	21
IX. Verwalternachweis	43
X. Der Verwaltervertrag	48
XI. Aufgaben des Verwalters	120
XII. Verwalterhaftung	198
XIII. Entlastung des Verwalters	224
XIV. Abberufung und Kündigung des Verwalters	227
XV. Der Verwalter als Makler	252
B. Der Verwaltungsbeirat	255
I. Überblick	255
II. Bestellung des Beirats	259
III. Dauer der Bestellung	267
IV. Anzahl der Beiratsmitglieder	268
V. Die Person des Beiratsmitglieds	270
VI. Innenorganisation des Beirats	274
VII. Vergütung des Beirats	277
VIII. Aufgaben des Beirats	279
IX. Haftung des Beirats	288
X. Abberufung des Beirats	292
XI. Niederlegung des Beiratsamts	294
C. Anhang	295
I. Verwaltungsfreundlicher Verwaltervertrag	295
II. Eigentümerfreundlicher Verwaltervertrag	305
III. Leistungsverzeichnis für Hausmeistertätigkeiten	316
IV. Wirtschaftsplan	319
V. Muster einer Jahresabrechnung	321
VI. Beschluss-Sammlung	326
Sachregister	327

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
A. Der WEG-Verwalter	
I. Die wohnungseigentumsrechtlichen Organe	1
II. Notwendigkeit der Verwalterbestellung	3
III. Doppelfunktion des Verwalters	5
IV. Vertretungsmacht	7
1. Überblick	7
2. Abgrenzung zur Geschäftsführungskompetenz	7
V. Zustellungsvertreter	11
VI. Der Notgeschäftsführer	12
1. als Verwalter	12
2. als Wohnungseigentümer	13
VII. Die Person des Verwalters	15
1. Natürliche und juristische Personen	15
a) Grundsätze	15
b) GbR	15
c) Personengesellschaften	16
2. Einsatz von Erfüllungsgehilfen	17
3. Rechtsnachfolge	18
a) Vererblichkeit	18
b) Veräußerung der Verwaltungsfirma	18
c) Umwandlung	19
VIII. Bestellung des Verwalters	21
1. Grundlagen	21
a) Trennungstheorie	21
b) Vertragstheorie	22
c) Praktische Konsequenzen	22
2. Der Bestellungsakt	23
a) Bestellung in der Gemeinschaftsordnung	23
b) Bestellung durch Beschluss	24
c) Bestellung durch den Beirat	30
d) Bestellung durch das Gericht	30
3. Bestelldauer	32
4. Verlängerungsbeschluss/Wiederwahl	34
a) Zeitpunkt	34
b) Beschlussfassung	35
5. Bedingte Bestellung	35
6. Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	37
a) Überblick	37
b) Neubestellung	37
c) Wiederwahl	38
d) Einzelfälle	39
e) Rechtsfolgen der erfolgreichen Anfechtung	40
f) Verfahrensrecht	41
IX. Verwalternachweis	43
X. Der Verwaltervertrag	48
1. Funktion des Verwaltervertrages (Aufstellung) und Verhältnis zur Bestellung	48
2. Die Parteien des Vertrages	49

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

a) Wohnungseigentümer als Verband	50
b) Verband und Wohnungseigentümer (dreiseitiger Vertrag)	50
c) Vertrag mit dem Verband (mit Schutzwirkung) zugunsten Dritter	52
d) Stellungnahme	53
3. Vertragsabschluss	55
a) Überblick	55
b) Delegation des Vertragsabschlusses	56
c) Auslegung	62
d) Stimmrechtsvereinbarung	63
4. Stimmrecht des Verwalters	63
5. Inhalt des Verwaltervertrages	65
a) Überblick	65
b) Überflüssige Regelungen	68
c) Nichtigte Regelungen	69
d) Kompetenzdefinierende Klauseln	97
e) Eigentümergünstige Klauseln	100
f) Verwaltergünstige Klauseln	103
6. Verwaltervergütung	106
a) Überblick	106
b) Grundvergütungen	108
c) Zulässige Sondervergütungen	111
7. Anfechtung der Beschlussfassung über den Verwaltervertrag	119
XI. Aufgaben des Verwalters	120
1. Durchführung der Beschlüsse	120
2. Durchführung der Hausordnung	121
3. Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	123
a) Entscheidungskompetenz	123
b) Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	124
c) Modernisierende Instandsetzung	128
d) Erstmögliche Herstellung	131
e) Objektüberwachung/Wartung	132
f) Hausmeister	133
g) Verkehrssicherungspflicht	134
h) Vorbereitung der Beschlussfassung zu Instandsetzungsmaßnahmen	135
i) Herbeiführung über der Beschlussfassung zu Instandsetzungsmaßnahmen	139
j) Auftragserteilung für die Eigentümergemeinschaft	142
4. Versicherungspflicht	143
5. Die wirtschaftlichen Verwaltungsaufgaben	145
a) Zahlungsverkehr	145
b) Kontoführung und Geldverwaltung	145
c) Aufstellen eines Wirtschaftsplans	147
d) Erstellen der Jahresabrechnung	148
e) Ansammlung der Instandhaltungsrücklage	154
f) Insolvenzantragspflicht	154
g) Beitreibung rückständiger Wohngeldbeträge	155
h) Belegpräsentation	157
6. Durchführung der Eigentümerversammlung	160
a) Pflicht zur Einberufung	160
b) Aufstellen der Tagesordnung	160
c) Versammlungsort und -zeit	163
d) Einzuladende Personen	164
e) Feststellung der Stimmberechtigung	165
f) Leitung der Versammlung	166
g) Feststellung des Abstimmungsergebnisses	167
h) Versammlungsniederschrift	171
i) Beschluss-Sammlung	172

7. Aufgaben der juristischen Verwaltung	175
8. Steuerrechtliche Aufgaben des Verwalters für die Eigentümergemeinschaft	181
a) Überblick	181
b) Steuerklärungspflicht	182
c) Instandhaltungsrücklage	182
d) Vermietung von Gemeinschaftsvermögen	185
e) Gewerbliche Tätigkeit der Eigentümergemeinschaft	185
f) Steuerermäßigung bei der Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen	185
g) Grunderwerbsteuer	187
h) Lohnsteuer	187
i) Umsatzsteuer	188
9. Veräußerungszustimmung	195
10. Vermietungszustimmung	197
XII. Verwalterhaftung	198
1. Grundzüge des Haftungsrechts	198
a) Bestellung und Anstellungsverhältnis	198
b) Pflichtverletzung	199
c) Verschulden	200
d) Schaden	202
e) Anspruchsgegner	202
2. Die Haftungstatbestände im Einzelnen	204
a) Durchführung von Beschlüssen	204
b) Durchführung der Hausordnung	205
c) Ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung	205
d) Haftung im Bereich des Sondereigentums	206
e) Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	208
f) Haftung für die Verkündung fehlerhafter Beschlussergebnisse	210
g) Haftung bei fehlerhaftem Wohngeldmanagement	213
h) Haftung bei juristisch fehlerhafter Verwaltung	216
i) Zustimmungsverweigerung zur Veräußerung oder Verwertung	221
XIII. Entlastung des Verwalters	224
XIV. Abberufung und Kündigung des Verwalters	227
1. Ordentliche Abberufung	227
2. Außerordentliche Abberufung	228
a) Abberufungsgrund	228
b) Abmahnung	230
c) Stimmrecht des Verwalters	230
d) Wichtige Gründe – Einzelfälle	231
3. Kündigung des Verwaltervertrages	237
a) Durch die Wohnungseigentümer	237
b) Kündigung/Niederlegung seitens des Verwalters	238
4. Verhältnis von Kündigung zur Abberufung	241
5. Folgen von Abberufung und Kündigung	242
a) Herausgabe der Objektunterlagen	242
b) Erstellung der Jahresabrechnung	243
c) Rechnungslegung	244
d) Vergütungsansprüche	245
6. Anfechtung von Abberufung und Kündigung	247
a) Durch einen Wohnungseigentümer	247
b) Durch den Verwalter	248
c) Folgen der Aufhebung des Abberufungsbeschlusses	251
XV. Der Verwalter als Makler	252
1. Genehmigungsvorbehalt	252
2. Provisionsanspruch des Verkaufsmaklers	252
3. Zustimmungsvorbehalt	253
4. Vermietungsmakler	253
5. Übersicht	254

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

B. Der Verwaltungsbeirat	255
I. Überblick	255
II. Bestellung des Beirats	259
III. Dauer der Bestellung	267
IV. Anzahl der Beiratsmitglieder	268
V. Die Person des Beiratsmitglieds	270
VI. Innenorganisation des Beirats	274
VII. Vergütung des Beirats	277
VIII. Aufgaben des Beirats	279
1. Unterstützung des Verwalters	279
2. Prüfung der wirtschaftlichen Verwaltung	280
3. Eigenes Einladungsrecht zur Eigentümerversammlung	283
4. Protokollprüfung	286
5. Sonstige Aufgaben	286
IX. Haftung des Beirats	288
X. Abberufung des Beirats	292
XI. Niederlegung des Beiratsamts	294
C. Anhang	295
I. Verwaltungsfreundlicher Verwaltervertrag	295
II. Eigentümerfreundlicher Verwaltungsvertrag	305
III. Leistungsverzeichnis für Hausmeistertätigkeiten	316
IV. Wirtschaftsplan	319
V. Muster einer Jahresabrechnung	321
VI. Beschluss-Sammlung	326
Sachregister	327