

Seite: 13
 Rubrik: RECHT UND STEUERN
 Gattung: Zeitschrift

Nummer: 42
 Auflage: 12.234 (gedruckt) 9.585 (verkauft) 11.073 (verbreitet)

WEG-VERWALTUNG

DDIV-Verwalterverträge überzeugen weitgehend

Was taugen die dieses Jahr neu aufgelegten Verwalterverträge des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)? Die Immobilien Zeitung hat die Formulare für die Verwaltung von Wohneigentumsanlagen gemeinsam mit einem Rechtsanwalt auf Herz und Nieren geprüft.

"Der Vertrag ist klarer gefasst und WEGfreundlicher formuliert", lobt Rechtsanwalt Stefan Osing, Partner der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek, am Standort Düsseldorf. Insgesamt zeigt sich bei Durchsicht des Vertragsformulars, dass auf Wohnungseigentümer, die den Vertrag unterschreiben, mehr Arbeit zukommt, als es bei den bisherigen Verträgen der Fall war. So ist bei einigen kostenrelevanten Maßnahmen, die der Verwalter bislang eigenverantwortlich übernehmen konnte, nach dem neuen Vertrag zunächst eine Beschlussfassung der Eigentümer erforderlich.

Beispiele sind der Abschluss von Versicherungs- und Darlehensverträgen sowie Werkverträgen mit Bauhandwerkern, wenn die Bruttovertragssumme der Gesamtmaßnahme 7% der im Wirtschaftsplan kalkulierten Gesamtausgaben übersteigt. Weiterhin darf der Verwalter Mittel der Instandhaltungsrückstellung bei Liquiditätseingüssen der WEG nur dann ohne vorherigen Eigentümerbeschluss zur Tilgung von anderen WEG-Verbindlichkeiten verwenden, wenn Gefahr im Verzug besteht.

Erleichterte Kündigung für Verwalter
 Obwohl dies für die Eigentümer einen Mehraufwand bedeutet, befinden sie sich dadurch auf der sicheren Seite, da sie dem Verwalter weniger Entscheidungsmacht überlassen müssen. Dieser bekommt zwar die umfassende Vollmacht eingeräumt, im Namen und auf Rechnung der WEG Geschäfte mit Dritten abzuschließen. Überschreitet er dadurch aber seine Kompetenzen im Innenverhältnis gegenüber der WEG, macht er sich unter Umständen schadenersatzpflichtig, so Osing.

Der neue Vertrag erleichtert dem Verwalter die Kündigung seines Amtes.

Demnach wird die Kündigung durch den Zugang der Erklärung bei einem bestellten Ersatzzustellvertreter, bei einem amtierenden Verwaltungsbeiratsmitglied oder - falls dieses fehlt - gegenüber einer beschlussfähigen Eigentümersammlung wirksam. Osing sieht darin eine sinnvolle Vereinfachung. Ist eine Kündigung nicht wirksam, sieht der Vertrag vor, dass die WEG dem Verwalter das vereinbarte Pauschalentgelt schuldig ist, selbst wenn die Grundleistungen des Verwalters nicht in Anspruch genommen wurden. Der Verwalter muss sich dann aber ersparte Aufwendungen anrechnen lassen. Indexklausel für die Vergütung eingerichtet

Auch die Vergütungsregelung wurde zugunsten des Verwalters geändert. Durch eine neue Indexklausel orientiert sich die Entwicklung des Lohnkostenanteils des Verwalterentgelts an der Entwicklung der Angestelltentarife der Wohnungswirtschaft. Die Arbeit erleichtern dürfte den Verwaltern künftig auch eine Neuregelung bezüglich der Aufbewahrungspflichten der Wohnungseigentümer. Demnach müssen diese alle Unterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn seiner Tätigkeit in geordneter Form aushändigen. Dazu zählen beispielsweise aktuelle Stammdaten wie Eigentümerlisten und Adressen. "Früher erwies sich die Datenermittlung, wenn beispielsweise ein Eigentümer umgezogen ist, für den Verwalter oft als Horror", sagt Osing.

Auch für den Fall, dass der Eigentümer die Unterlagen nicht bereitstellen kann, trifft der Vertrag Regelungen. Demnach haftet der Verwalter nicht für ein Fehlverhalten, das darauf beruht, dass er

nicht über die Unterlagen verfügt.

Zudem kann er sich die Unterlagen nach vorangegangener Information des Verwaltungsbeirats auf Kosten der Gemeinschaft selbst beschaffen.

Mit dem neuen Vertrag kommt auf den Verwalter aber auch eine weitere Pflicht zu. Unter die Grundleistungen der Verwaltung fällt neuerdings die Führung der Beschluss- und Urteilssammlung. Auch die Überwachung der Hausordnung gehört jetzt zu den Pflichten des Verwalters; vorher fiel nur der Entwurf der Hausordnung in den Aufgabenbereich des Verwalters. Will der Verwalter die Einhaltung der Hausordnung gerichtlich durchsetzen, benötigt er - außer bei Gefahr im Verzug - ebenfalls einen Beschluss der Eigentümer.

Bedenken meldet Osing nur für die im Verwaltervertrag neu gefassten Verjährungsregeln für die Haftung des Verwalters an. Nach den gesetzlichen Regelungen verjähren Ansprüche drei Jahre ab Kenntnis vom Anspruch bzw. zehn Jahre nach ihrem Entstehen. Bei der Verjährung von Ansprüchen der WEG gegen den Verwalter wurde diese gesetzliche Zehnjahresfrist um die Hälfte, d.h. auf fünf Jahre verkürzt. "Dabei geht es ja um unentdeckte Mängel", sagt Osing, der diese Fünfjahresfrist für zu kurz hält. Zudem bietet sie eine Missbrauchsgefahr, auch wenn die Verjährung nicht eintritt, wenn dem Verwalter eine arglistige Täuschung nachzuweisen ist. Obwohl die Verkürzung der Verjährungsfrist rechtlich haltbar ist, empfiehlt der Rechtsanwalt den Wohnungseigentümern, die entsprechende Klausel zu streichen.

Gestrichen worden ist gegenüber der Vorgängerversion die Regelung, nach der ein Verwalter in den Vertrag seines Vorgängers einsteigen konnte. Dies

hatte sich laut Osing ohnehin als schwierig erwiesen. (law)

TIPP

Die neuen Verwalterverträge stellt der DDIV seinen Mitgliedern unter

www.ddiv.de kostenfrei zur Verfügung. Nichtmitglieder können für je 59 Euro Verträge für die Verwaltung von Sondereigentum und für die Verwaltung von Wohngebäuden erwerben.

ben. Der Vertrag über die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum (Kurz- und Langfassung) kostet 94 Euro.



Bei der Verwaltung von Wohneigentumsanlagen wird oft auf die Verträge des DDIV zurückgegriffen. Bild: BilderBox.com

Wörter:

730