

# WICHTIGE HINWEISE

## zum Ausfüllen und zum Inhalt des WEG-Verwaltervertrags des VDIV Hessen (Fassung 03/2024)

Bereits mit der Fassung 12/2020 wurden die Änderungen durch das seit dem 01.12.2020 geltende neue Wohnungseigentumsgesetz umgesetzt. Der Vertragstext wird in Umsetzung dankenswerter Anregungen der Anwender regelmäßig überarbeitet (s. Fassungen 03/2021 und 03/2023).

Die Fassung 03/2024 enthält nur wenige redaktionelle Änderungen, die nachfolgend – in Ergänzung der Hinweise zur Fassung 03/2023 – dargestellt werden.

Die Vorversionen können problemlos weiter benutzt werden, bei Neuabschlüssen empfiehlt sich die Anwendung der jeweils neuesten Version.

### Übersicht über wesentlichen Änderungen der Versionen 03/2023 und 03/2024:

Die Berechnung der Festvergütung (§ 3.2) erfolgt weiterhin in Staffelform unter Angabe fester Beträge, die zusätzliche nachrichtliche Angabe der prozentualen Veränderung entfällt.

Die Regelungen zum Aufwandsersatz (§ 3.5) sind klarer strukturiert und stellen die Digitalisierung der Kundenkommunikation in den Vordergrund:

- Die zunehmend gebräuchliche digitale Bereitstellung der Verwaltungsdokumente wird in § 3.5.1 zuerst benannt und dem Verwalter die Möglichkeit gegeben, entweder die Kosten hierfür an den Kunden weiterzugeben oder aber diese Dienstleistung kostenfrei zu gestalten, um einen Anreiz für die Nutzung des Kundenportals zu geben. Gelegentlich wird angeregt, verwalterseits nur noch die digitale Übermittlung anzubieten. Die Entscheidung über die Form der Kommunikation steht aber in der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der Verwalter hat dies umzusetzen und kann dies nur bepreisen.
- Die postalische Übersendung sollte im Vertrag unbedingt bepreist werden, um den damit verbundenen Mehraufwand abzugelten. Um den Erfassungsaufwand zu minimieren, besteht jetzt auch insoweit die Möglichkeit der Vereinbarung eines Pauschalbetrags. Durch entsprechende Beschlussfassung kann die Möglichkeit der Weitergabe solcher Mehrkosten auf die Verwaltungseinheiten der verursachenden Eigentümer genutzt werden.
- Unverändert ist für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen ein Aufwandsersatz für den Einsatz der Webkonferenztechnik vorgesehen (§ 3.5.2). Es werden zunehmend kostenpflichtige Programme angeboten, welche die Online-Teilnahme inkl. Abstimmungsdokumentation unterstützen. Insoweit ist die systematische Trennung zwischen Aufwandsersatz und Vergütung zu beachten: Der Mehraufwand für Personal ist als variable Vergütung in § 4.2.4 vorgesehen.
- Für die Bereitstellung eigener Räumlichkeiten des Verwalters für Eigentümerversammlungen ist jetzt ausdrücklich die Vereinbarung einer Nutzungspauschale vorgesehen. Diese Nutzung nimmt durch die Online-Teilnahme von Eigentümern, welche die Anzahl der Präsenzteilnehmer reduziert, und die Vorteile einer fest installierten Webkonferenztechnik zu.

Die Regelungen zur Entnahme und Fälligkeit der Vergütungen in § 3.7 enthalten eine Präzisierung für die Abrechnung prozentual an der Auftragssumme bemessener Regiegebühren (4.6.2). Insoweit entsteht bei mehrjährigen Projekten und vor allem beim Verwalterwechsel die Frage, wann die Vergütung fällig wird. Hierzu wird klargestellt, dass die Vergütung zeitnah jeweils nach kaufmännischer Prüfung der Abschlags-, Teil- und Schlussrechnungen berechnet wird.

Das Leistungsverzeichnis erhielt folgende Ergänzungen und ermöglicht die Erhebung variabler Vergütungen für folgende Leistungen:

- Durchführung separater Eigentümerversammlungen für Untergemeinschaften, § 4.2.2 (analog der Bepreisung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen). Hiermit soll der zusätzliche Aufwand für nicht in die Gesamtversammlung integrierte Versammlungen von Untergemeinschaften vergütet werden, durch Beschluss kann eine Weiterbelastung dieser Kosten an die betreffenden Untergemeinschaften erfolgen.
- In § 4.4 wird jetzt konkretisiert, dass auch der Mehraufwand für die Einrichtung und Abrechnung aller über die allgemeine Erhaltungsrücklage hinausgehender Rücklagen sowie von Abrechnungskreisen, die durch die Änderung von Kostenverteilungen durch § 16 Abs. 2 S.2 WEG entstehen, bepreist wird.
- Bearbeitung von Rücklastschriften, § 4.4, Zeile 7.
- Organisatorische Begleitung von gemäß TrinkwasserVO, BetriebssicherheitsVO, HeizkVO etc. erforderlichen Maßnahmen, § 4.5, Zeile 9 (zur Abgeltung des oft hohen Aufwands für die Terminkoordination – es besteht auch die Möglichkeit, nur Aufwand für Zusatztermine zu berechnen, die z. B. durch die Säumnis einzelner Bewohner notwendig werden).
- Erstellung von Informationsschreiben für Eigentümer und Bewohner zur Erfüllung gesetzlicher Informationspflichten, § 4.5, Zeile 10 (als Reaktion auf den durch die diversen Verordnungen und die Energiepreisbremse verursachten Zusatzaufwand und als Konkretisierung der Allgemeinklausel in § 4.11, die bereits jetzt eine Berechnung ermöglicht).

## Generelle Hinweise zur Anwendung des WEG-Verwaltervertrags:

Im Interesse der Rechtssicherheit bleiben die wesentlichen Formulierungen schreibgeschützt, die blau markierten Felder sind jedoch frei befüllbar und ermöglichen insbesondere bei den variablen Vergütungen individuelle Vereinbarungen.

### § 1 Vertragslaufzeit

Der Verwaltervertrag sieht weiterhin eine Synchronisation von Bestelldauer und Vertragsdauer vor (siehe Erläuterung in § 1 des Vertrags), damit im Interesse beider Vertragspartner für die gesamte Bestelldauer Klarheit über die vertraglichen Grundlagen besteht. In Hinblick darauf, dass das WEG eine Verwalterbestellung für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren zulässt, hat der BGH die Überschreitung der ansonsten für Verbraucherverträge geltenden Laufzeitbegrenzung von 2 Jahren bei WEG-Verwalterverträgen ausdrücklich für zulässig erklärt (BGH, Urteil vom 20.06.2002, V ZB 39/01).

Da auch nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz Verwalterbestellungen bis zu 5 Jahre zulässig sind (§ 26 Abs. 2 WEG), besteht unverändert das Bedürfnis nach einer vertraglichen Grundlage für den gesamten Bestelldauerzeitraum.

Die Neuregelung in § 26 Abs. 3 WEG, wonach der Verwalter jederzeit abberufen werden kann, hat hierauf keinen Einfluss. Die Synchronisation greift nur dann, wenn keine vorzeitige Abberufung erfolgt (§ 1.4).

In Hinblick auf die in § 26 Abs. 3 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingeräumten Rechte wünschen viele Verwalter verständlicherweise, ebenso wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen zu können. Dies lässt sich aber - unabhängig von der vorgreiflichen Frage, ob ein Verwalter sein Amt vor Ablauf der von ihm angenommenen Bestellung niederlegen kann - nicht mit der Bestimmung einer festen Vertragslaufzeit vereinbaren. Möglich wäre der Abschluss des Verwaltervertrags auf unbestimmte Zeit. Ein solcher Vertrag wäre beidseits jederzeit auch während der Andauer der Bestellung kündbar. Dies führt aber für den Verwalter, der im Normalfall den Vertrag erfüllen möchte, zur Rechts- und Kalkulationsunsicherheit und versperrt für den Fall der vorzeitigen Abberufung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Anspruch auf die Vergütung für die 6 Monate nach der Abberufung.

### § 3 Vergütung

Wichtigstes Anliegen des Verwaltervertrags ist die rechtssichere Vereinbarung der Verwaltervergütung.

Die Aufgliederung der Verwaltervergütung in die Preisbestandteile „Festvergütung“ und „variable Vergütung“ ist bereits in der Fassung 02/2019 erfolgt. Die Aufspaltung der Verwaltervergütung wurde wenig später durch den BGH generell als zulässig bewertet (BGH, Urteil v. 05.07.2019, V ZR 278/17) und sodann auch konkret für den Vertrag des VDIV NRW durch Urteil des Landgerichts Köln vom 10.09.20 (LG Köln, 29 S 263/19) bestätigt:

*„Diesen Vorgaben des BGH wird die im vorliegenden Verwaltervertrag vorgesehene Vergütungsregelung im sog. Baukastensystem gerecht. Im Verwaltervertrag werden neben der Grundvergütung für einzelne Leistungen Sondervergütungen ausgewiesen. Diese Leistungen werden den... Preisspalten... zugeordnet, woraus sich eine transparente und übersichtliche Preisstruktur ergibt.“*

Diese Transparenz wird durch eine konsequente Trennung von Vergütung (§§ 3.2 und 3.3) und Aufwendungsersatz (§ 3.5) gefördert.

Alle Preisangaben weisen sowohl den Netto- als auch den Bruttobetrag aus. Damit ist für den Kunden besser erkennbar, wie hoch die dem Verwalter zufließende Netto-Vergütung ist: Schuldner der Umsatzsteuer ist der Kunde, diese wird durch den Verwalter nur vereinnahmt und abgeführt. Auch Änderungen des Umsatzsteuersatzes sind damit leichter zu vollziehen.

### § 4 Leistungs- und Preisverzeichnis

In einem übersichtlichen Spaltensystem erfolgt die Beschreibung der Leistungen des Verwalters und die Angabe, ob diese Leistung durch die Festvergütung abgegolten ist (Preisspalte 1) oder gesondert variabel zu bezahlen ist (Preisspalte 2).

Auf die Bezeichnungen „Grundleistungen“ und „Besondere Leistungen“ wird bewusst verzichtet, um den durch das vorgenannte BGH-Urteil (V ZR 278/17) geschaffenen Freiraum zur Nutzung von Preisbestandteilen, die nicht nur für „zusätzliche“ Leistungen vereinbart werden können, aufrechtzuerhalten.

Die variable Vergütung ist Bestandteil der Verwaltervergütung, ihre Inrechnungsstellung und Auszahlung wird nicht an die Freigabe durch den Beirat geknüpft.

Die blau hinterlegten Vorschläge in den Preisspalten können wie in einem Worddokument geändert und individualisiert werden.

§ 4.10 erlaubt die Aufnahme individueller Vereinbarungen für „Sonstige Leistungen“ und deren Vergütung in das Vertragsformular.

*Hinweis: Individuell vorgenommene Abweichungen von den angebotenen Texten sollten die Vertragsstruktur nicht ändern und müssen das Transparenzgebot erfüllen.*

## Zusatzformular: Nachweis der Verwalterbestellung

Bis zum Inkrafttreten der WEG-Novelle wurde der Verwaltervertrag regelmäßig durch eine Verwaltervollmacht ergänzt, die in Zusammenhang mit dem Abschluss des Verwaltervertrags durch die Vertreter der Eigentümergemeinschaft unterzeichnet wurde. Dies war notwendig, weil der Verwalter früher nicht über die gesetzliche Vertretungsmacht verfügte, sondern seine Vertretungsmacht durch Vorlage einer Verwaltervollmacht nachweisen musste. Daraus resultierten Probleme und es kam regelmäßig zur Zurückweisung von Rechtshandlungen des Verwalters, insbesondere von Kündigungen gemäß § 174 BGB. Diese Probleme hat der Gesetzgeber im Rahmen der WEG-Novelle bewusst beseitigt und dem Verwalter eine gesetzliche Vertretungsmacht eingeräumt (§ 9b Abs. 1 WEG).

Der Verwalter muss somit im Rechtsverkehr nur noch seine Verwalterbestellung nachweisen. Der Verwalternachweis bedarf (nur) der notariellen Beglaubigung, wenn er für Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt (z. B. bei der Abgabe von Verwalterzustimmungen) benötigt wird.

Der Nachweis der Verwalterbestellung erfolgt gemäß § 26 Abs. 4 WEG durch Vorlage der Niederschrift über den Beststellungsbeschluss. Diese Niederschrift ist gemäß § 24 Abs. 6 WEG durch den Sammlungsvorsitzenden, einen Wohnungseigentümer und, falls ein Beirat bestellt, durch dessen Vorsitzenden oder seinen Vertreter zu unterzeichnen.

Damit Dritten nicht die Niederschrift der betreffenden Eigentümerversammlung vorgelegt werden muss, die oft auch die Konditionen der Verwalterbestellung und andere Inhalte aufweist, empfiehlt sich die Verwendung des Zusatz-Formulars „Nachweis der Verwalterbestellung“. Dieses Formular ist keine Anlage und kein Bestandteil des Verwaltervertrags, die Verwendung ist optional. Erklärungsempfänger müssen diese Form des Verwalternachweises nicht akzeptieren, sondern können auf der Vorlage der Niederschrift (wie vorstehend beschrieben) bestehen.

In Einzelfällen wird von Problemen bei Verwalterwechseln berichtet, wenn der Vorverwalter, der regelmäßig der Sammlungsvorsitzende der Versammlung war, in der der Verwalterwechsel beschlossen wurde, seine Unterschrift unter dem Zusatz-Formular „Verwalternachweis“ verweigert. Auch in solchen Fällen sollte der Verwalternachweis in herkömmlicher Weise durch Vorlage der Niederschrift der Eigentümerversammlung, in der der Beschluss über die Verwalterbestellung erfolgte, erbracht werden.