

NACH DEM BESCHLUSS

Der neue Vertragspartner

Aufgrund der neuen BGH-Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit sollten auch Verwalterverträge nachgebessert werden.

Text | Michael Wehe, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Nach der grundlegenden Entscheidung des BGH vom 2. Juni 2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft muss sich jeder Verwalter, wie auch jede Eigentümergemeinschaft mit dem Thema „Verwaltervertrag“ auseinandersetzen. Zentraler Punkt für die Frage, welche Aufgaben und Rechte werden nunmehr vom Verband und nicht mehr von den einzelnen Eigentümern wahrgenommen, ist, wie weit geht die Rechtsfähigkeit des Verbands. Diese hat der BGH in seinem ersten Leitsatz so beschrieben: „Die Gemeinschaft der Eigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.“ Damit scheint es, Maßstab soll die „Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ sein. Doch weit gefehlt. Neue Fragen sind zu beantworten. Was ist der Inhalt der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Welche konkreten Aufgaben übernimmt der Verwalter?

Im Zusammenhang mit dem Verwaltervertrag ist daher zunächst festzustellen, welche Aufgaben der Verwalter übernimmt und inwieweit er dabei für den Verband oder die Eigentümer tätig wird. Die in § 27 Absatz 2 Ziffer 1 und 2 WEG genannten Lasten- und

Kostenbeiträge bzw. Zahlungen und Leistungen stehen nicht mehr den Eigentümern zu, sondern dem Verband, da es sich ausschließlich um Verwaltungsvermögen handelt und damit um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Zwischenergebnis somit: Der Verband muss zwingend Vertragspartner des Verwaltervertrags sein, um vertragliche Rechte und Pflichten zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft begründen zu können. Der BGH hat ausdrücklich erwähnt, dass der Verband nicht vollständig an die Stelle der Eigentümer tritt. So zum Beispiel in Beschlussanfechtungsverfahren. Hier ist der Verwalter gemäß § 27 Absatz 2 Ziffer 3 WEG Zustellungsbevollmächtigter der Eigentümer und diese können den Verwalter gemäß § 27 Absatz 2 Ziffer 5 WEG zur Rechtsverteidigung ermächtigen. Weiter dürften allerdings nur noch Entziehungsverfahren nach §§ 18, 19 WEG und Streitigkeiten im Rahmen von dinglichen Ansprüchen in Betracht kommen. Auch die Eigentümer sollten

daher in den Verwaltervertrag eingebunden werden, auch wenn die Tätigkeit des Verwalters für die Eigentümer, im Gegensatz zur Tätigkeit für den Verband, sicher von untergeordneter Bedeutung ist. Wie soll das aber geschehen?

Unmittelbar wird dies nur in kleineren Eigentümergemeinschaften möglich sein. Denn der Eigentümergemeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz, jedem einzelnen Eigentümer irgendwelche Lasten aufzuerlegen. Entsprechende Beschlüsse sind nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. Die Eigentümergemeinschaft kann daher rechtswirksam weder ein Angebot des Verwalters per Beschluss annehmen noch kann sie jemanden per Beschluss zum Abschluss eines Verwaltervertrags bevollmächtigen. Es muss jeder Eigentümer an dem Verwaltervertrag mitwirken.

Vertragspartner Verband

Es ist aber auch nicht ratsam, dass die Eigentümergemeinschaft alleine für die Eigentümer den Verwaltervertrag abschließt. Denn nach der Rechtsprechung des BGH, die insoweit weiter



Auf einen Blick

- » Der Verband muss Partner des Verwaltervertrags sein.
- » Auch die Wohnungseigentümer sollten in den Vertrag eingebunden werden.
- » Es ist nicht ratsam, dass die Eigentümergemeinschaft alleine für die Eigentümer den Verwaltervertrag abschließt.
- » Die praktikabelste Lösung für größere Gemeinschaften, ist der Abschluss des Verwaltervertrags durch Beschlussfassung mit dem Verband.

besteht, führte jeder Eigentumswechsel bei Wohn- oder Teileigentum zu dem merkwürdigen Ergebnis, dass bei einem Dauerschuldverhältnis, wozu auch der Verwaltervertrag gehört, der neue Eigentümer die Leistungen verlangen, wegen der Gegenleistung jedoch auf den frü-

heren Eigentümer verweisen konnte. Im Einzelfall konnte das Ergebnis nur durch einen vermeintlichen Eintritt in den Vertrag oder eine Analogie zu § 10 Absatz 4 WEG korrigiert werden. Gerade diese Problematik will der BGH mit der Zulassung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beseitigt wissen.

Sofern also in einer kleineren Eigentümergemeinschaft die Eigentümer einen Verwaltervertrag abschließen wollen, müssen sie und der Verwalter darauf achten, dass auch der Verband Vertragspartner ist. Das Problem der Sonderrechtsnachfolge bei Veräußerung des Wohn- oder Teileigentums besteht jedoch weiter.

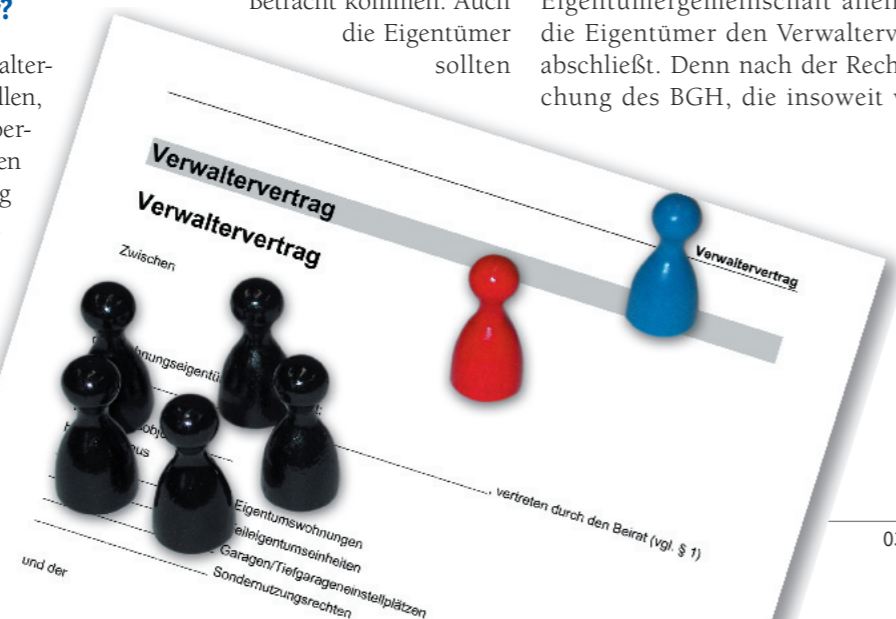
Eine andere, und wohl die praktikabelste Lösung, insbesondere für größere Gemeinschaften, ist der Abschluss des Verwaltervertrags durch Beschlussfassung mit dem Verband (wie oben beschrieben), enthaltend einen Vertrag zugunsten Dritter, nämlich der Eigentümer, soweit der

Verwalter für die Eigentümer tätig ist. Das Problem der Sonderrechtsnachfolge bei Veräußerung des Wohn- oder Teileigentums besteht hier nicht, da der begünstigte Dritte im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lediglich bestimmbar sein muss und dies unproblematisch möglich ist. Bestehende Verträge sollten vor diesem Hintergrund überprüft werden.



Zu diesem Thema auch:
Die Eigentumswohnung

Das umfassende WEG-Rechtswissen mit Deckerts aktuellen Kommentierungen, WRS | Loseblattwerk mit CD-ROM
128,00 € (inkl. MwSt.) Tel. 0180/50 50 440 (0,12 €/min)



„Verwalter, ärgere dich nicht“
– das neue Spiel.

Foto: Immobilienwirtschaft