WEG-Verwaltervertrag

WEG-Verwaltervertrag (Deutschland)

MUSTERBERICHT mit Beispieldaten. Alle Klauseln sind erfunden und stammen aus keinem Kundenvertrag.

Dieser Bericht ist eine KI-gestützte Informations- und Auffälligkeitsprüfung. Er stellt keine Rechtsberatung und keine Rechtsdienstleistung dar (Deutschland: RDG, Österreich: RAO). Der Wert "Prüfbedarf" bewertet die Auffälligkeit einer Regelung, nicht ihre Rechtswirksamkeit.

6.9
von 10

Mittleres Risiko

2 kritisch · 3 zu prüfen · 2 Hinweise

Zusammenfassung

Verwaltervertrag einer Gemeinschaft mit 24 Einheiten nach deutschem Recht, vom Verwalter vorformuliert, Bestellung für drei Jahre. Kritisch sind die Vergütung bis zum Ende der Laufzeit auch nach einer Abberufung und eine Sondervergütung für Rechtsverfolgung nach den Gebühren des RVG. Zu prüfen sind die Haftungsgrenze, die auch grobe Fahrlässigkeit erfasst, die auf ein Jahr verkürzte Verjährung und die Befugnis zu Ausgaben bis 5.000 Euro je Fall ohne Beschluss. Grundvergütung und Bestellungszeit liegen im gesetzlichen Rahmen.

Befunde

KRITISCH DE · Kosten

Vergütung bis Laufzeitende auch nach Abberufung

§ 5 Abs. 3 · § 26 Abs. 3 WEG

> *"Wird der Verwalter vor Ablauf der Bestellungszeit abberufen, steht ihm die vereinbarte Vergütung bis zum Ende der Vertragslaufzeit zu."*

Seit 01.12.2020 können die Wohnungseigentümer den Verwalter jederzeit abberufen; der Verwaltervertrag endet nach § 26 Abs. 3 WEG spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Diese Klausel sichert dem Verwalter die Vergütung bis zum Ende der Laufzeit zu. Nach dem Wortlaut wären bei einer Abberufung nach einem Jahr noch zwei Jahre Vergütung zu zahlen, bei 24 Einheiten zu 28 Euro im Monat rund 16.000 Euro.

Musterformulierung: "Der Vertrag endet mit der Abberufung, spätestens jedoch sechs Monate danach. Die Vergütung ist nur bis zum Ende des Vertrags zu zahlen."

KRITISCH DE · Kosten

Sondervergütung für Rechtsverfolgung nach RVG

§ 7 Abs. 2 · § 307 BGB

> *"Für die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe der Gebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz."*

Sondervergütungen in vorformulierten Verwalterverträgen misst die Rechtsprechung an § 307 BGB: Sie müssen klar beschreiben, wofür sie anfallen, und in ihrer Höhe angemessen sein. Gebühren nach dem RVG sind für Rechtsanwälte bemessen und steigen mit dem Streitwert. Diese Klausel knüpft die Vergütung

des Verwalters daran, ohne Obergrenze und ohne Ausnahme für Fälle, in denen die Gemeinschaft zusätzlich einen Anwalt beauftragt und bezahlt.

Verhandlungspunkt: ein Stundensatz für den Aufwand des Verwalters mit einer Obergrenze je Verfahren und keine eigene Vergütung, wenn ein Rechtsanwalt beauftragt ist.

AUFFÄLLIG DE · Klausel

Haftungsgrenze auch bei grober Fahrlässigkeit

§ 9 Abs. 1 · § 309 Nr. 7 BGB

> *"Die Haftung des Verwalters ist auf die Deckungssumme seiner Vermögensschadenhaftpflichtversicherung von 500.000 Euro begrenzt."*

Für Schäden aus grober Fahrlässigkeit und aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit lässt sich die Haftung in vorformulierten Verträgen nicht begrenzen (§ 309 Nr. 7 BGB); eine Gemeinschaft, der mindestens ein Verbraucher angehört, behandelt der BGH dabei als Verbraucher. Diese Klausel begrenzt die Haftung ohne Ausnahme auf die Deckungssumme.

Musterformulierung: "Die Begrenzung gilt nicht für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit." Bei der Gegenseite den Versicherungsnachweis anfordern.

AUFFÄLLIG DE · Frist

Verjährung auf ein Jahr nach Vertragsende verkürzt

§ 9 Abs. 3 · § 309 Nr. 7 BGB

> *"Ansprüche gegen den Verwalter verjähren ein Jahr nach Beendigung des Verwaltervertrags."*

Schadensersatzansprüche verjähren regelmäßig in drei Jahren ab Ende des Jahres, in dem die Gemeinschaft von ihnen erfährt (§§ 195, 199 BGB). Eine Verkürzung in vorformulierten Verträgen wirkt wie eine Haftungsbegrenzung und wird vom BGH an § 309 Nr. 7 BGB gemessen. Diese Klausel lässt die Frist mit dem Vertragsende laufen, unabhängig davon, wann ein Fehler bekannt wird, und nimmt keinen Fall aus.

Verhandlungspunkt: die gesetzliche Verjährung, mindestens aber eine Frist ab Kenntnis und eine Ausnahme für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

AUFFÄLLIG DE · Kosten

Ausgaben bis 5.000 Euro je Fall ohne Beschluss

§ 4 Abs. 6 · § 27 WEG

> *"Der Verwalter ist berechtigt, Instandhaltungsmaßnahmen bis zu einem Betrag von 5.000 Euro im Einzelfall ohne Beschluss der Eigentümerversammlung zu beauftragen."*

Über Maßnahmen untergeordneter Bedeutung entscheidet der Verwalter nach § 27 Abs. 1 WEG selbst; die Eigentümer können seine Befugnisse nach § 27 Abs. 2 WEG erweitern oder einschränken. Diese Klausel setzt eine Grenze je Einzelfall, aber keine im Jahr und keine Information des Verwaltungsbeirats. Nach dem Wortlaut wären mehrere Aufträge zu je 5.000 Euro ohne Beschluss möglich.

Verhandlungspunkt: zusätzlich eine Jahresobergrenze, etwa 15.000 Euro, und eine Information an den Verwaltungsbeirat vor jedem Auftrag über 2.000 Euro.

HINWEIS DE · Kosten

Grundvergütung je Einheit beziffert

§ 5 Abs. 1 · § 27 WEG

> *"Die Grundvergütung beträgt 28 Euro je Wohneinheit und Monat zuzüglich Umsatzsteuer."*

Die Grundvergütung ist je Einheit beziffert und damit für jeden Eigentümer nachvollziehbar. Welche Leistungen sie abdeckt, regelt § 6 mit einem Leistungsverzeichnis.

Prüfhinweis: Kein besonderer Prüfhinweis.

HINWEIS DE · Frist

Bestellung für drei Jahre

§ 1 · § 26 Abs. 2 WEG

> *"Der Verwalter wird für die Zeit vom 01.01.2027 bis 31.12.2029 bestellt."*

Die Bestellung darf höchstens fünf Jahre dauern, nach der Begründung von Wohnungseigentum höchstens drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG). Drei Jahre liegen in diesem Rahmen.

Prüfhinweis: Kein besonderer Prüfhinweis.

Was offen bleibt

Was sich aus dem vorliegenden Dokument nicht klären ließ, etwa fehlende Anlagen oder Angaben.

- § 6 verweist auf ein Leistungsverzeichnis in Anlage 1, das nicht beiliegt. Welche Leistungen mit der Grundvergütung abgegolten sind, lässt sich daher nicht prüfen.
- Der Beschluss über die Bestellung, auf den § 1 Bezug nimmt, liegt nicht vor.
- Ein Nachweis der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist nicht beigefügt.

Fragen an die Gegenseite

Sachliche Fragen, mit denen sich unklare oder auffällige Punkte vor der Unterschrift klären lassen.

1. Endet der Vertrag mit der Abberufung, spätestens sechs Monate danach?
2. Wie hoch ist die Vergütung für Rechtsverfolgung höchstens, und entfällt sie, wenn ein Anwalt beauftragt wird?
3. Gilt die Haftungsgrenze auch bei grober Fahrlässigkeit?
4. Gibt es eine Jahresobergrenze für Aufträge ohne Beschluss?
5. Kann Anlage 1 mit dem Leistungsverzeichnis vor der Beschlussfassung vorgelegt werden?