

# Der Wohnungseigentumsverwalter, seine Aufgaben, Verantwortung und Haftung

Referent: RA Dietmar Strunz

---

## 1. Die Verwaltungstätigkeit – Geschäftsbesorgung

Im Normalfall übt der Verwalter seine Tätigkeit als entgeltliche Geschäftsbesorgung nach § 675 BGB durch. Damit unterwirft er sich noch weiteren Regelungen des BGB:

- § 663 Öffentliches Verbieten,
- § 665 Abweichung von Weisungen,
- § 666 Auskunftspflicht,
- § 667 Herausgabepflicht,
- § 668 Verwendungszinsen,
- § 669 Vorschuß,
- § 670 Ersatz von Aufwendungen,
- § 671 (2) Kündigung,
- §§ 672/673 Tod des Auftraggebers bzw. Beauftragten,
- § 674 Fiktion des Fortbestehens,

Der Verwaltervertrag ist regelmäßig als Geschäftsbesorgungsvertrag mit überwiegend dienstvertraglichem Charakter anzusehen. Nur teilweise ist eine werkvertragliche Leistung in ihm enthalten. Soweit keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen, gilt auch hier der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Im Geschäftsbesorgungsvertrag sind die grundsätzlichen gegenseitigen Leistungen aufgeführt.

Liegt ausnahmsweise eine unentgeltliche Tätigkeit des Verwalters vor, was nur in den Fällen der Verwaltungsübernahme durch einen Eigentümer in der Praxis auftreten dürfte, handelt es sich um ein reines Auftragsverhältnis im Sinne der Paragraphen 662 ff BGB. Dies hat zur Folge, daß im Gegensatz zur Geschäftsbesorgung der Auftrag im Zweifel persönlich auszuführen ist, § 664 Absatz 1 BGB, und der jederzeit widerrufen werden kann § 671 BGB.

## 2. Die Haftung des Verwalters

Voraussetzung einer Verwalterhaftung ist ein Anspruch eines Dritten gegenüber dem Verwalter, wenn dieser Dritte nachweisbar einen Schaden erlitten hat. Der eingetretene Schaden muß zu dem durch ein schuldhaftes Verhalten des Verwalters entstanden sein. Eigenes Verschulden eines Verwalters liegt vor, wenn er

- vorsätzlich einem Dritten Schaden zufügt,
- fahrlässig einem Dritten Schaden zufügt. (Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht läßt),
- eine unerlaubte Handlung vornimmt.

Es ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen des schuldhaften Verhaltens bei einem Schadenfall vorliegen. Fehlen diese Voraussetzungen, dann tritt auch keine Haftung ein. Im Rahmen einer Schadensanalyse ist zu ermitteln:

- was ist die Ursache des Schadens
- um welchen Schaden handelt es sich
- hat für diesen Schaden der Geschädigte selbst das Risiko übernommen
- in wessen Pflichtenkreis fällt die Schadenursache
- hat der Geschädigte den Schaden mit verursacht
- ist dem Verwalter die objektive Pflichtverletzung als Verschulden vorwerfbar
- Tritt die Haftung des Verwalters im Innenverhältnis gegenüber dem Eigentümer oder der Eigentümergemeinschaft ein oder im Außenverhältnis Dritten gegenüber ein
- hat der Verwalter die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vernachlässigt, wie z. B. durch Verzug oder durch Nichterfüllung bzw. positiver Vertragsverletzung
- ist der Schaden entstanden, durch einen Erfüllungsgehilfen für den der Verwalter eintreten muß
- entstand der Schaden aus unerlaubter Handlung des Verwalters, Geschäftsführung ohne Auftrag, Verletzung allgemeiner Verkehrssicherungspflichten, Verletzung der Gebäudeunterhaltungspflicht oder in Beachtung von Fristen oder Gewährleistung.

### **3. Die Aufgaben des Verwalters in Form von Grund- und Zusatzleistungen**

Die Grundleistungen des Verwalters sind in den §§ 27 und 28 WEG unabdingbar aufgeführt. Dort heißt es:

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
- die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen,
- gemeinschaftliche Gelder zu verwalten.

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, so weit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammen hängen,
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegen zu nehmen, so weit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Anwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluß der Wohnungseigentümer ermächtigt ist,
- die Erklärung abzugeben zur Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Der Eigentümer oder die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

Zusatzleistungen sind die auf freiwilliger Vertragsgrundlage übergebenen und vom Verwalter übernommenen Zusatzaufgaben, die über den Rahmen der durch das WEG unabdingbar gestellten Aufgaben hinaus gehen. Sie müssen im Rahmen eines Leistungskataloges genau bezeichnet sein, um wirksam zu werden. Besondere Leistungen können zu den Grundleistungen hinzu treten, wenn besondere Anforderungen an die Ausführung des Auftrages gestellt werden, die über die allgemeinen Leistungen hinausgehen oder diese ändern. Im Streitfall wird die übliche Vergütung geschuldet. Im Zweifel entscheidet darüber die Gerichte oder ein Schiedsgericht.

Anfallende Zusatzleistungen sind durch das Verwalterhonorar der Grundleistungen nicht abgedeckt und müssen gesondert ausgehandelt und berechnet werden.

In jedem Fall müssen die leistungsgerechte Vergütung und die Leistung genau festgelegt werden.

#### **4. Der Verwaltervertrag**

- Die Notwendigkeit des Abschlusses des Verwaltungsvertrages

erfolgt eine Bestellung des Verwalters nach § 26 WEG, so ist damit nach der herrschenden Trennungstheorie noch nicht der Abschluß eines Vertrages mit dem Verwalter erfolgt. Das heißt, es wird zwischen der Amtstellung und dem vertraglichen Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft unterschieden. Wird ein Verwaltungsvertrag nicht geschlossen, ergeben sich die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien ausschließlich aus den gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Paragraphen 22 bis 28 WEG. Es besteht ein Vergütungsanspruch, dieser ergibt sich im Zweifelsfall aus dem Rechtsgedanken der ungerechtfertigten Bereicherung im Sinne der Paragraphen 812 ff BGB oder aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag im Sinne der Paragraphen 677 ff BGB und orientiert sich hinsichtlich seiner Höhe an den ortsüblichen Sätzen.

Der Abschluß des Vertrages ist grundsätzlich formfrei.

- Grenzen der Vertragsgestaltung

Grundsätzlich wird das Verhältnis der Wohnungseigentümer und des Verwalters durch den Grundsatz der Vertragsfreiheit im Sinne des § 305 BGB bestimmt. Gewisse Grenzen sind dennoch durch unabdingbare Bestimmungen des Gesetzes vorgegeben.

Als erstes werden die Parteien durch die Regelungen der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und durch die von der Gemeinschaft bereits gefaßten Beschlüsse bereits eingengt. Diese Bestimmungen beschränken zunächst die Wohnungseigentümer. Der Verwalter, für und gegen den die Bestimmungen bisher nicht wirkten, wird jedoch durch den Vertragsschluß mit der Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend verpflichtet, daß er diese zu beachten hat und damit ihnen entgegengesetzte Vereinbarungen nicht treffen kann.

Weitere Einschränkungen erfahren die Vertragsparteien durch die gesetzlichen Bestimmungen der WEG. Die dem Verwalter obliegenden Aufgaben dürfen diesem durch Vertrag nicht entzogen werden.

- Selbstkontrahierungsverbot

Oftmals wird in den Verwaltungsverträgen vereinbart, daß der Verwalter von den Beschränkungen des § 181 BGB, dem sogenannten Selbstkontrahierungsverbot, befreit ist. Erreicht werden soll damit vielfach, daß er in die Lage versetzt wird, seine eigene Vergütung dem Verwaltungsvermögen zu entnehmen.

Die Regelung des § 181 BGB bezieht sich auf die Vornahme von Rechtsgeschäften. Eine Vereinbarung von der Befreiung der Bestimmung über das Selbstkontrahierungsverbot ist daher für die Zahlung der Verwaltervergütung nicht notwendig. Lediglich, wenn der Verwalter weitere Geschäfte mit sich selbst abschließen soll oder will, müßte eine solche Vertragspassage aufgenommen werden. Hier ist der jeweilige Einzelfall zu berücksichtigen, wobei im Rahmen der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft solche Fälle nur schwer denkbar sind.

Darüber hinaus kann, wenn der Verwalter weitere Aufgaben, die nach ihrem Wesen und ihrem Inhalt nicht der unmittelbaren und typischen Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind, mit der Gemeinschaft eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden.

- Untervollmachten und Vertretungen

Oftmals wird in den Verwaltungsverträgen für den Verwalter die Möglichkeit geschaffen, Untervollmachten zu erteilen und Vertreter zu entsenden, solange die Verwalter Stellung als solche nicht gänzlich übertragen wird. Eine solche Regelung ist zwingend nicht notwendig, da nach herrschender Rechtsauffassung der Verwalter berechtigt ist, Untervollmachten zu erteilen, wenn dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

- Laufzeit des Vertrages

Der Beginn des Vertrages sollte von den Wohnungseigentümern und dem Verwalter ausdrücklich festgehalten werden, da über diesen immer noch Uneinigkeit herrscht. Die Meinungen reichen vom Zeitpunkt der Aufnahme der Tätigkeit über den der Wirksamkeit des Bestellungsaktes bis zu einem sofortigen Beginn, was immer darunter verstanden werden soll, und dem Entstehen der Gemeinschaft durch Eintragung eines zweiten Eigentümers in die Wohnungsgrundbücher.

Eine Verlängerungsklausel in bezug auf die Bestellung ist wegen eines Verstoßes gegen § 26 Absatz 1 Satz 2 WEG nicht zulässig. Nach Ablauf der vorgesehenen Höchstfrist von 5 Jahren ist zwingend ein neuer Bestellungsakt notwendig. Für den Verwaltungsvertrag scheint eine Verlängerungsklausel auch sinnvoll, um bei Ablauf der Bestellung und Wiederbestellung des Verwalters den Abschluß eines neuen Vertrages zu vermeiden. Will eine der Parteien trotz der Wiederbestellung nicht an dem Vertrage festhalten, so ist auch in diesem Fall eine Kündigung oder eine einverständliche Aufhebung bzw. Abänderung im Wege der Vertragsfreiheit nicht ausgeschlossen.

- Widerruf der Bestellung

Die Regelung des § 26 WEG geht ähnlich den Vorschriften im Gesellschaftsrecht betreffen die dortigen Organe davon aus, daß die Bestellung des Verwalters jederzeit widerrufbar ist. Wegen der herrschenden Trennungstheorie zwischen Bestellung und Vertrag hat der Widerruf zunächst keine Auswirkung auf den Bestand des Vertrages. Gemäß § 26 Absatz 1 Satz 2 WEG kann die Abberufung des Verwalters jedoch auf einen wichtigen Grund beschränkt werden. Diese Beschränkung kann sowohl in der Gemeinschaftsordnung als auch in dem Verwaltervertrag vorgenommen werden.

#### - Kündigung des Vertrages

Gesetzliche Vorgaben für die Kündigung des Verwaltungsvertrages bestehen nicht. Die Kündigungsfristen können zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter frei vereinbart werden. Eine Einschränkung findet sich insoweit nur in § 11 Nummer 12 AGBG. Nach dieser Bestimmung dürfen bei Verträgen, deren Gegenstand eine fortlaufende Dienstleistung ist, Kündigungsfristen über drei Monate hinaus zu Lasten des Vertragspartners des Verwenders nicht vereinbart werden.

Eine Kündigung zum Ende eines Wirtschaftsjahres erscheint sinnvoll. Es können die Abschlüsse für die Gemeinschaft noch durch den alten Verwalter gefertigt werden, in der Regel sind die Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung periodenbezogen zum Ablauf eines Wirtschaftsjahres beendet, zu Beginn eines neuen Wirtschaftsjahres erfolgt regelmäßig eine Neuorientierung, und der neue Verwalter braucht auf Versäumnisse des alten in dem angelaufenen Wirtschaftsjahr bei der laufenden Verwaltung nicht einzugehen. Wird eine Kündigung im laufenden Wirtschaftsjahr ermöglicht, gestaltet sich der Übergang auf den neuen Verwalter nach den Erfahrungen der Praxis ungleich schwerer.

Neben den Formalia der Kündigungserklärungen und ihres Zuganges sollten zwischen den Parteien auch die Folgen einer Vertragsauflösung durch die Kündigung geregelt werden, da die Probleme durchaus vielfältig sein können. Die Gemeinschaft wird regelmäßig ein Interesse daran haben, daß ihr die Möglichkeit eröffnet wird, auf einer ordnungsgemäß einberufenen Versammlung einen neuen Verwalter zu bestellen.

Soweit der Verwalter in Verfahrensstandschaft für die Wohnungseigentümer tätig wurde, ist er zumindest formhalber Inhaber der titulierten Forderungen. Diese müssen an die Gemeinschaft abgetreten werden. Eine Umschreibung des Titels nach § 727 ZPO auf den nachfolgenden Verwalter ist nicht möglich. Bei laufenden Verfahren endet die Befugnis zur Fortführung des Verfahrens im Wege der Verfahrensstandschaft nur, wenn die Gemeinschaft dies ausdrücklich regelt.

#### - Versicherung

Für den Verwalter besteht, anders als beispielsweise bei den rechts-, wirtschaf- und steuerberatenden Berufen, Paragraphen 50 BRAO, 67 StBerG, 54 WBO, keine Verpflichtung zum Abschluß einer Berufshaftpflichtversicherung. Eine solche Versicherung soll, neben dem Berater, resultierend aus der Abschlußverpflichtung nach den entsprechenden Berufsordnungen auch den Mandanten schützen.

Dem Verwalter ist anzuraten, eine solche Vermögens-Schaden-Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Auch für die Wohnungseigentümergeinschaft ist der Abschluß einer solchen Vermögens-Schaden-Haftpflichtversicherung durch den Verwalter nützlich, denn im Zweifel ist bei einem Schadenseintritt der Versicherer liquider und finanzstärker als der Verwalter. Es entspricht demnach dem Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn der Verwalter sich gegen Vermögensschäden entsprechend versichert.

- Geldanlage und Kontoführung

In § 27 Absatz 4 WEG bestimmt das Gesetz lediglich, daß der Verwalter verpflichtet ist, die Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten und das die Verfügung über diese an die Zustimmung eines Dritten oder der Wohnungseigentümer gebunden sein kann. Über die Art und Weise der Anlage sowie der Kontoführung sind Vorschriften nicht vorhanden.

Die Wohnungseigentümer sind daher in der Gestaltung der Kontenführung und Geldanlage weitgehend frei. Im Interesse von Verwalter und Gemeinschaft empfiehlt es sich, in dem Verwaltungsvertrag Regelungen zu treffen, soweit diese nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung vorhanden sind.

Sinnvoll erscheint zunächst, die Konten für die laufende Verwaltung und die Rücklage zu trennen. Über die Art der Anlage der Rücklage sollten die Wohnungseigentümergeinschaft eigenverantwortlich entscheiden, da es sich auch um ihr Vermögen handelt. An diese Entscheidung ist der Verwalter gebunden. Erst wenn eine solche nicht vorliegt, sollte der Verwalter verpflichtet sein, sie vorzunehmen. Bei der Wahl der Anlage der Gelder hat er sich an den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne des § 21 Absatz 4 WEG und an allgemeinen Richtlinien zu orientieren. Das spekulative Anlagen ausgeschlossen werden, ist eine Selbstverständlichkeit, weil es sich für den Verwalter um Treuhandvermögen handelt. Die Vornahme einer spekulativen Geldanlage kann auch strafbar sein.

Die Gemeinschaft hat verständlicherweise ein Bedürfnis, dafür Sorge zu tragen, daß ihr Vermögen hinreichend gesichert ist, insbesondere, wenn der Verwalter Konkursantrag stellen muß. Damit das Vermögen der Gemeinschaft nicht in die Konkursmasse fällt, sollte Wert darauf gelegt werden, daß entsprechende Treuhandkonten eingerichtet sind. In solchen Fällen bestehen, auch wenn die Konten auf den Namen des Verwalters eingerichtet sind, im Konkursverfahren entsprechende Aussonderungsansprüche im Sinne des § 43 ffKO.

Damit der Verwalter nicht ohne oder gegen den Willen der Eigentümer über deren Vermögen wahllos verfügen kann, sollte in den Vertrag gemäß der Bestimmung des § 27 Absatz 4 Satz 2 WEG die Zustimmung vereinbart werden. Nach dem Gesetzeswortlaut kommen diesbezüglich die Eigentümer selber oder dritte Personen in Betracht. Wegen der insoweit vorliegenden Disponibilität der Vorschrift, kann die Einschränkung auch von der Höhe der Beträge abhängig gemacht werden. Dem Verwalter sollte zur Erfüllung seiner Aufgabe noch ein gewisser Spielraum verbleiben.

- Prozeß- und Verfahrensvollmachten

Der Verwalter ist, da er keine Organstellung im gesellschaftsrechtlichen Sinne besitzt, nicht der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft. Er kann daher nicht selbständig für die Gemeinschaft tätig werden. Dies kommt im § 27 Absatz 2 Nummer 5 WEG insoweit deutlich zum Ausdruck, als daß er für die gerichtliche oder außergerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen einen ermächtigenden Beschluß der

Wohnungseigentümersversammlung benötigt. Die entsprechende Ermächtigung kann für jeden Einzelfall oder generell erteilt werden. Eine allgemeine Regelung kann durch Beschluß oder im Verwaltervertrag erfolgen. Es ist anerkannt, daß eine Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft auch im Wege der Verfahrensstandschaft erfolgen kann. Der Weg der Verfahrensstandschaft hat für die Wohnungseigentümergeinschaft den Vorteil, daß diese kostengünstiger ist. Im Falle der Prozeßstandschaft ist der Verwalter alleine Mandant des Rechtsanwaltes, so daß die Erhöhungsgebühren nicht anfallen. Partei des Verfahrens ist somit der Verwalter.

Von dem Wege der Verfahrensstandschaft sollte auch sachlichen Gründen abgesehen werden, wenn der Verwalter oder seine Mitarbeiter als Zeugen, sachverständige Zeugen oder als Sachverständiger in Betracht kommt. Wird die Wohnungseigentümergeinschaft verklagt oder werden Verfahren im Sinne des § 43 Absatz 1 WEG gegen sie geltend gemacht, sollte die Gemeinschaft ebenfalls handlungsfähig sein. Auch für diese Eventualitäten sollte dem Verwalter eine entsprechende Vollmacht erteilt werden.

#### - Vollmachten

Der Verwalter ist nicht der gesetzliche Vertreter der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Er kann seine Befugnisse nur aus den gesetzlichen Regelungen, den Vereinbarungen mit der Gemeinschaft und deren Beschlüsse sowie der Gemeinschaftsordnung herleiten. Dies bedeutet, daß der Verwalter auch nicht gegenüber dritten Personen ohne die dahingehenden Vollmachten auftreten kann, so daß ihm der Abschluß und die Kündigung sowie Veränderungen von Verträgen versagt ist. Es liegt auf der Hand, daß im Rahmen der Teilnahme der Gemeinschaft am Wirtschaftsleben dies zu einer Situation führt, die insoweit unbefriedigend ist als das schnelle Handlungen nicht vollzogen werden können. Aus diesem Grunde erscheint es sinnvoll, dem Verwalter entsprechende Vollmachten zu erteilen.

#### - Vergütung

Für beide Seiten des Vertrages spielt die Höhe der Vergütung eine wesentliche Rolle. Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, daß diese nicht vereinbart worden ist, gilt nach § 612 Absatz 1 BGB, daß eine Vergütung entrichtet werden muß, wenn die Ausübung der Tätigkeit nicht ohne eine solche erwartet werden konnte.

Für die Höhe der Vergütung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft gibt es keine gesetzlichen Grundlagen. Die Regelungen der Paragraphen 26, 41 II. Berechnungsverordnung sind nicht anwendbar, weil es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft nicht um Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues handelt. Die analoge Anwendung dieser Vorschrift kommt nicht in Betracht, weil eine Gesetzeslücke nicht vorliegt. Im gesamten Gesellschaftsrecht gibt es keine Bestimmung über die Höhe der Vergütung für Geschäftsführungstätigkeit. Es sind keine Gründe ersichtlich, warum dies bei der Wohnungseigentümergeinschaft anders sein soll.

Die Vergütung hat sich in dem Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 21 Absatz 4 WEG zu halten. Überzogene Vergütungssätze sind nicht zulässig. Was angemessen ist, muß im Einzelfall entschieden werden. Mit der Vergütung sind alle Tätigkeiten des Verwalters abgegolten.

Das schließt nicht aus, daß für einzelne Aufgaben gesonderte Ansprüche in dem Vertrag vereinbart werden. Solche sich nach einem gesonderten Aufwand bestimmenden Zusatzvergütungen sind zulässig. Ohne eine dahingehende Vereinbarung bestehen Ansprüche auf eine Vergütung über die vereinbarten Sätze hinaus nicht.

Im Vertrag sollte eine Fälligkeitsvereinbarung getroffen werden. Andernfalls besteht für den Verwalter die Gefahr, daß die Vergütung erst mit der Erstellung der Jahresabrechnung als Gesamtvergütung für ein ganzes Wirtschaftsjahr anfällt.

#### - Haftung

Haftungsbefreiungen sind dem deutschen Rechtssystem nicht fremd. Sie dienen der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens. Die rechtliche Zulässigkeit ergibt sich bereits aus § 276 Absatz 2 BGB nach dem die Haftung wegen vorsätzlichen Handelns nicht im Voraus ausgeschlossen werden kann. Der daraus zu ziehende Rückschluß ist, daß grundsätzlich anderweitige Haftungserleichterung vereinbart werden können. Die gilt auch in bezug auf deliktische Datenbestände. Ihre Grenze finden die Vereinbarungen nur im Rahmen der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB. Diese Vereinbarungen können sich auf bestimmte Personen, bestimmte Schäden sowie bestimmte Höchstsummen oder die verschiedenen Verschuldungsgrade beziehen. Möglich sind zunächst vorherige Vereinbarungen, die sich gemäß § 276 Absatz 2 BGB auf die Verschuldensformen der Fahrlässigkeit beschränken müssen. Darüber hinaus können Haftungserleichterungen auch nach dem Schadenseintritt vereinbart werden.

Die Haftungserleichterung sollte sich nur auf vertragliche, nicht aber deliktische Ansprüche beziehen. Für letztere gilt bereits die kurze Verjährungsfrist des § 852 BGB von 3 Jahren. Insoweit besteht für eine Verkürzung kein Anlaß.

## **Erforderliche Unterlagen bei Beginn der WEG-Verwaltung**

### *Allgemeine Unterlagen*

- Liste der Wohnungseigentümer
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und allen Ergänzungen
- Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlungen (§ 10 Absatz 3 WEG)
- Gewichtsentscheidungen in bezug auf die Eigentumswohnanlage (§ 10 Absatz 3 WEG)
- Anschriften der Mitglieder des Verwaltungsbeirates

### *Wirtschaftliche Unterlagen*

- Buchführung
- Buchführungsbelege
- Kontoauszüge, Sparbücher
- Daueraufträge, Abbuchungsaufträge
- frühere Wirtschaftspläne und Abrechnungen
- Übersicht über regelmäßige zu leistende Zahlungen
- Hausmeistervertrag einschließlich Lohnsteuerkosten, Unterlagen der Sozialversicherung und gesetzlichen Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft),
- Versicherungspolicen und Versicherungsverträge der Wohnungseigentümergeinschaft

### *Technische Unterlagen*

- Baupläne
- Schalt- und Installationspläne
- Wartungsverträge
- Unterrichtung über Hauptwasserhahn und Hauptsicherungskasten
- Anschriften und Telefonnummern der mit der Wartung beauftragten Firmen