



Sondervergütungen für WEG-Verwalter

Grundlagen zum Verwaltervertrag unter besonderer Betrachtung
von Sondervergütungen

Oliver **Elzer**

Anlass zu einer Rück- und Beschau, etwa: BGH, Beschluss vom 17.11.2011, V ZB 134/11

Ein Verwalter klagt als **Prozessstandschafter** gegen einen Wohnungseigentümer erfolgreich Ansprüche auf Zahlung rückständigen Hausgelds und einer Sonderumlage gerichtlich ein und erwirkt im Anschluss daran die Festsetzung der ihr entstandenen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten. Darüber hinaus stellt der Verwalter der Gemeinschaft von Wohnungseigentümer – wie es im Verwaltervertrag vereinbart ist – eine Vergütung für die „Bearbeitung des gerichtlichen Verfahrens“ von 243,37 EUR in Rechnung. Den Antrag auf Festsetzung dieser Vergütung als **Kosten des Rechtsstreits** weist das Amtsgericht zurück. Die sofortige Beschwerde des Verwalters bleibt erfolglos. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Verwalter seinen Festsetzungsantrag weiter.

Anlass zu einer Rück- und Beschau, etwa: BGH,
Beschluss vom 17.11.2011, V ZB 134/11, Rn. 6

- „Ob eine solche Vergütung ... überhaupt zu den erstattungsfähigen Kosten gehört, wird ... unterschiedlich beurteilt“.
- „Sie scheitert zwar nicht an einem Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz ...“
- „Sie entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung indessen nur, wenn die vergütete Tätigkeit nicht schon mit der allgemeinen Verwaltervergütung abgegolten ist“.

1 | Rechtsgrundlagen

Grundlagen: Verwaltervertrag I

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwalter sind in der Regel durch einen Verwaltervertrag verbunden. Die Wohnungseigentümer sind keine Partei dieses Vertrages.
- Der Verwaltervertrag ist jedenfalls Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer. Er kann aber auch ausdrücklich oder schlüssig als Vertrag zu Gunsten der Wohnungseigentümer ausgestaltet werden. Was gilt, ist eine Frage der Auslegung des konkreten Verwaltervertrages im Einzelfall.

Grundlagen: Verwaltervertrag I

- Ein zentraler Gegenstand des Vertrages ist die Höhe der Vergütung des Verwalters.
 - In der Regel finden sich eine pauschale Vergütung für Grundleistungen und daneben eine Vergütung für Sonderleistungen (= Gegenstand des heutigen Referats; dazu später).
- Die Vergütung wird von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschuldet. Wohnungseigentümer haften daneben pro rata (§ 10 VIII WEG).

Grundlagen:

- Der Verwalter ist Träger eines „privaten Amtes“.
- Um in dieses Amt zu kommen, muss der Verwalter **bestellt** werden. Die Bestellung ist eine Wahl der Wohnungseigentümer. Sie erfolgt durch Beschluss. Dies reicht aber nicht. Der zu Bestellende wird erst Verwalter, wenn er die Wahl annimmt.
- Für die Erringung des Amtes bedarf der Verwalter **keines** Vertrages. Umgekehrt kann das Amt enden, der Vertrag aber bestehen bleiben.

Grundlagen: Verwaltervertrag II

- Ob die Wohnungseigentümer den Vertrag mit einem Verwalter für „richtig“ erachten, müssen sie beschließen. Dieser Beschluss ist angreifbar und unterliegt einer Kontrolle nach § 21 IV WEG. Der Verwaltervertrag wird durch den Beschluss nicht geschlossen.
- Der Verwaltervertrag kommt durch Angebot und Annahme zustande.
 - Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erklären sich sämtliche Wohnungseigentümer (§ 27 III 2 WEG) oder einige oder einer (§ 27 III 3 WEG).
- Der Verwaltervertrag wird in der Regel vom Verwalter gestellt und unterliegt dann §§ 305 ff. BGB.

Grundlagen: Verwaltervertrag III

- Wesentliche Vertragsinhalte des Verwaltervertrages sind:
 - Vertragsparteien
 - Dauer des Vertrages (Beginn und Ende)
 - Aufgaben und Pflichten bzw. Rechte
 - Vergütung
 - Haftung/Verjährung

§ 1 Vertragsparteien

Vertragsparteien des Verwaltervertrags sind die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer _____ (Auftraggeber) und _____ (Auftragnehmer). Der Verwaltervertrag ist Vertrag zu Gunsten der Wohnungseigentümer.

§ 2 Vertragsdauer

Der Verwaltervertrag beginnt am _____. Er gilt für den Zeitraum der Bestellung des Auftragnehmers zum Verwalter, längstens aber für 5 Jahre. Er endet automatisch, wenn der Auftragnehmer abbestellt wird oder sein Amt niederlegt. Die Pflichten des Auftragnehmers enden in diesem Falle, wenn die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellt haben, spätestens aber nach Ablauf eines Jahres.

Der Verwaltervertrag kann vom Auftraggeber jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Der Auftragnehmer kann nur aus wichtigem Grund kündigen.

Grundlagen: Verwaltervertrag IV

- Da sich die Rechtsprechung ändert und die Gesetze neue Herausforderungen an Verwalter herantragen, sollte jeder Verwaltervertrag vor einer (Neu)-Bestellung stets geprüft werden.

2 | Überblick zu den gesetzlichen und gewillkürten Aufgaben/Pflichten des WEG- Verwalters

Vorab

- Nur wer sich in einer konkreten Anlage über die dortigen Rechte/Pflichten/Aufgaben vor Abschluss des Verwaltervertrages informiert, hat für seinen Verwaltervertrag und der dortigen betriebswirtschaftlichen Kalkulation eine sachgerechte Grundlage.

Amtspflichten

- WEG (§§ 20, 21, 24, 27, 28 WEG)
- andere Gesetze
 - BGB, Zensus-Gesetz, Rundfunkstaatsvertrag
- von Wohnungseigentümern geschaffene Amtspflichten?
 - Vereinbarungen
 - Beispiel: Verwalter soll zustimmen (§§ 12, 15, 22 WEG), Hausordnung aufstellen usw.
 - Beschlüsse
 - Beispiel: Darstellung haushaltsnaher Dienstleistungen

Diskussion

■ Contra

- Verwalter ist an Willkür der Wohnungseigentümer nicht beteiligt und muss daher neue Pflicht vertraglich nachzeichnen (vertragliche Sichtweise).

■ Pro

- Wohnungseigentümer gestalten abstrakt das Amt aus.
- Der jeweilige Träger ist dem Amt unterworfen, wie es sich jeweils gerade darstellt.

Grenzen und Folgen

- Grenzen §§ 134, 138, 226, 242 BGB
- Verwalter muss Amt nicht antreten/muss genau sehen, was Amt in einer konkreten Anlage ausmacht. Vergütung muss Amtspflichten im Auge haben.
- Verwalter kann bei neuen wesentlichen Pflichten Amt niederlegen bzw. versuchen, Vergütung neu zu verhandeln.

Vertragliche Pflichten

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwalter können vertraglich weitere Pflichten vereinbaren.
 - Zum Teil findet sich zum Beispiel die Pflicht, Baumaßnahmen wie ein Architekt zu begleiten.

3 | Vergütungsstrukturen

Übersicht

- **Pauschale Vergütung für sämtliche Leistungen des Verwalters**
 - Vorteil: besonders transparent | Nachteil: Preis erscheint als hoch
- **Einzelvergütung für jede Leistung**
 - Vorteil: Verwalter kann jede Leistung genau einpreisen und muss sich nie vorwerfen lassen, Leistung sei bereits pauschal bezahlt
 - Nachteil: vollständig intransparent | Preis schwer abschätzbar
- **Mischform aus pauschaler Grundvergütung und aus Sondervergütungen**
 - Nachteil: teilweise intransparent | Prüfung, was Grundvergütung umfasst | Vorteil: Preis erscheint gering(er) |

4 | Bereiche, wo eine Sondervergütung neben einer Grundvergütung als möglich erscheint

Übersicht

- Für unerledigt gebliebene Aufgaben des Vorverwalters (KG NJW-RR 1993, 529).
- Für die Versendung von Niederschriften (Kopie und Porto).
- Für die Bescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen (KG ZMR 2009, 709; LG Bremen NZM 2009, 750).
- Für die Überwachung baulicher Maßnahmen (BGH NZM 2011, 454 Rn. 31; OLG Köln NZM 2001, 470; OLG Hamm NZM 2001, 49, 52).
- Für die Geltendmachung von Baumängeln durch den Verwalter (OLG Celle WE 1984, 127), soweit der Verwalter nicht nur das leistet, was auch ein Wohnungseigentümer als „Bauherr“ täte.

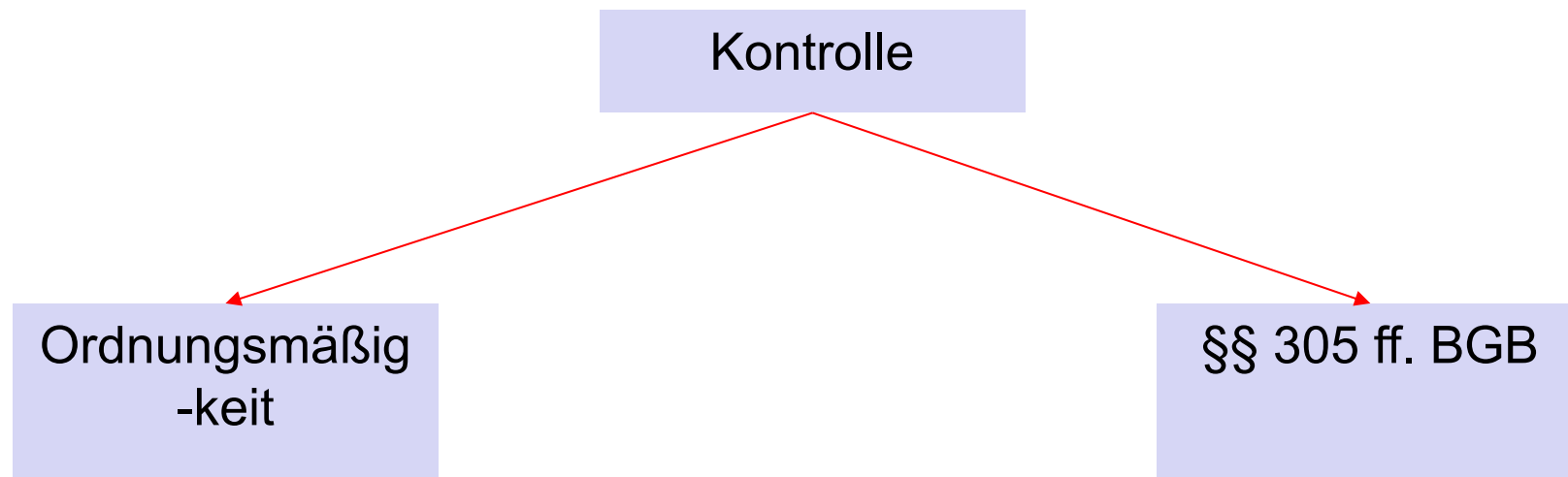
Übersicht

- Für die Abhaltung von außerordentlichen Versammlungen.
 - Eine Sondervergütung für weitere Eigentümerversammlungen ist unwirksam, wenn sie auch für den Fall vereinbart ist, dass der Verwalter die Einberufung zu vertreten hat (OLG München NZM 2009, 548, 549; KG ZMR 2008, 476; OLG Düsseldorf NZM 2006, 936, 937) – sofern nach der Vergütungsstruktur eine Grundvergütung vereinbart ist.
- Für die Durchführung gerichtlicher Verfahren, vor allem für Hausgeldprozesse durch den Verwalter (BGH NJW 2012, 1152 Rn. 6; NJW 1993, 1924); ein Verstoß gegen das RDG liegt in dieser Prozessführung nicht (BGH NJW 2012, 1152 Rn. 6).

Übersicht

- Für Mahnungen.
- für die Zustimmung des Verwalters zu Veräußerungen nach § 12 WEG.
- für die Erstellung von Kopien.

5 | Kontrolle von Sondervergütungen



§ 21 IV WEG. Inhaltskontrolle

Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Ordnungsmäßigkeit

- Die Zusagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer müssen sich der Höhe nach in angemessenem Rahmen halten und den voraussichtlichen, ggf. zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigen (BGH NJW 1993, 1924, 1925; BayObLG WuM 1996, 490; LG Karlsruhe BeckRS 2010, 17796).
- Da sich dieser bei der Beschlussfassung nicht endgültig absehen lässt, sind Pauschalierungen nicht zu beanstanden.

Ordnungsmäßigkeit

Wohnungseigentümer müssen nicht die Person zum Verwalter bestellen, die im Entwurf ihres Verwaltervertrages das preisgünstigste Angebot angeboten hat (BGH WuM 2012, 519 Rn 11; LG Hamburg ZMR 2012, 133). Sie dürfen zB einen Verwalter, mit dem sie gut zurechtkommen, auch dann weiterbestellen, wenn er teurer ist als ein neuer Verwalter (BGH WuM 2012, 519 Rn 11; NZM 2011, 515 Rn 13). Etwas anderes gilt nur dann, wenn die von dem ausgewählten Verwalter angebotenen Leistungen von den anderen „spürbar günstiger“ angeboten würden (BGH WuM 2012, 519 Rn 11; NZM 2011, 515 Rn 13). Freilich entspricht auch die Bestellung eines Verwalters, dessen verlangte Vergütung um rund 40 % über Konkurrenzangeboten liegt, ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die Bezahlung des Mehrbetrags sachliche Gründe gibt (OLG München NZM 2007, 804).

§ 307 BGB. Inhaltskontrolle

(1) 1 Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. 2 Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder

2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) 1 Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. **2 Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.**

„BGH“

- Gemäß § 307 III 1 BGB sind Bestimmungen in AGB, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden, kontrollfähig. Darunter fallen grds. weder Bestimmungen über den Preis der vertraglichen Hauptleistung noch Klauseln über das Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistung.
- Hingegen stellen Regelungen, die kein Entgelt für den Kunden auf rechtsgeschäftlicher Grundlage erbrachte Sonderleistungen zum Gegenstand haben, sondern Aufwendungen für die Erfüllung gesetzlich oder nebenvertraglich begründeter eigener Pflichten des Klauselverwenders oder für Tätigkeiten in dessen eigenem Interesse auf den Kunden abwälzen, eine kontrollfähige Abweichung von Rechtsvorschriften dar.

Meines Erachtens vor allem: Transparenzgebot

- Vergütungsregelungen müssen sich an § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, dem Transparenzgebot, messen lassen. Ist eine Grundvergütung vereinbart, muss für ein weiteres Entgelt für zusätzliche Leistungen klar sein, wofür dieses geschuldet sein soll. Ferner muss jede Sondervergütung deutlich und verständlich herausgehoben werden (LG Hanau ZMR 2010, 398).
- Die Höhe einer Vergütung – gleich ob Grund- oder Sondervergütung – kann ferner zwar grds. frei bestimmt werden, muss aber in einem sachgerechten Verhältnis zu den Amts- und Vertragspflichten des Verwalters als Leitbild stehen. Vor allem Sondervergütungen müssen sich der Höhe nach in einen angemessenen Rahmen halten und den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigen (BGH NJW 1993, 1924, 1925).

Überblick I

- Als Grundvergütung für große Wohnanlagen im Maximum ca. 25 €, für kleine Wohnanlagen im Maximum 45 € (*BSI* Verwalter-Vergütungen in Deutschland, Studie 2010).
- Für die Verwaltung von Garagen im Maximum 11 € (*BSI* Verwalter-Vergütungen in Deutschland, Studie 2010).
- Für Kopien sollen für die ersten 50 Kopien nur zwischen 0,05 € bis zu 0,50 €, danach nur 0,15 € je Kopie verlangt werden können (BayObLG NJW 2003, 1328; OLG Hamm NZM 2001, 49, 51; s auch OLG München NJW-RR 2008, 321).

Überblick II

- Für Mahnungen werden idR bis zu 15,00 EUR pro Mahnung als pauschale Vergütung als angemessen angesehen (LG Düsseldorf NZM 1999, 267; AG Düsseldorf ZMR 2008, 80; s. auch LG München ZWE 2010, 219, 220). Eine Pauschale von 60,00 EUR unabhängig von der Höhe der Forderung soll überzogen sein (BayObLG NJW-RR 1988, 847).
- Für eine Veräußerungszustimmung iSv § 12 WEG werden idR zwischen 100 bis 300 € zugebilligt (OLG Hamm NZM 2001, 49, 52; KG NJW-RR 1989, 975).
- Für die Bescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen (→ Rn. ##) werden 10 € bis 25 € zugebilligt (LG Düsseldorf NZM 2008, 453; AG Neuss NZM 2007, 736).

Überblick III

- Für die Abhaltung außerordentlicher Versammlungen werden Spannen von 150 bis 500 € oder Preise per Einheit von bis zu 22 € genannt (*BSI/Verwalter-Vergütungen in Deutschland, Studie 2010*).
- Für die Durchführung gerichtlicher Verfahren eine Vergütung in Höhe zB bis zur Höhe des RVG (BGH NJW 1993, 1924) oder als Stundenentgelt. Gibt der Verwalter das Verfahren an einen Anwalt ab oder/und unterstützt er diesen, sollen pauschal 100,00 EUR zzgl. Mehrwertsteuer zu hoch sein (LG München ZWE 2010, 219, 220). Das Sonderhonorar soll auch dann anfallen, wenn der Verwalter den Prozess durch einen Anwalt führen lässt.

Überblick IV

- Für die Bearbeitung von Zahlungen, die nicht per Lastschrift eingezogen werden, sollen 2,50 € pro Einheit und Monat noch angemessen sein (OLG Düsseldorf ZMR 1999, 192; KG NJW-RR 1994, 1543; s. auch LG Karlsruhe BeckRS 2010, 17796).

6 | Möglichkeiten der Anpassung

Beispiele für zurzeit (noch) neue Aufgaben

- SEPA
- GEZ
- Zensus
- Trinkwasserverordnung

Lösung(en)

- Wertsicherungsklausel
- Preiserhöhungsklausel
- Vertragsverhandlungen
- § 21 Abs. 7 WEG (dazu später)?

Wertsicherungsklausel

- Eine Wertsicherungsklausel ist unzulässig (AG Reutlingen ZWE 2012, 435).
- Zulässig sind hingegen grds.:
 - Staffelveinbarungen,
 - Spannungs- und Leistungsvorbehaltsklauseln
 - oder die Verabredung, dass die Parteien des Verwaltervertrages bei Eintritt von bestimmten Bedingungen über eine Vergütungsanpassung in Gespräche eintreten (AG Saarbrücken ZMR 2009, 560).

§ 1 Preisklauselverbot

(1) Der Betrag von Geldschulden darf nicht unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind.

(2) Das Verbot nach Absatz 1 gilt nicht für Klauseln,

1. die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen Ermessensspielraum lassen, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen (Leistungsvorbehaltsklauseln),

2. bei denen die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Güter oder Leistungen im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind (Spannungsklauseln) ...

Preisanpassungsklausel

- Eine Preisanpassungsklausel unterliegt als Preisnebenabrede der Inhaltskontrolle.
- Die Preisanpassungsklausel muss daher hinreichend klar und verständlich sein.

Lehmann-Richter, in: Graf von Westphalen, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke

- „Die Verwaltervergütung erhöht sich jeweils zum Ersten des auf den Vertragsschluss folgenden Jahres sowie der Folgejahre der Vertragsdauer um [...] %“.
- „Beide Vertragsparteien sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Vergütung nach billigem Ermessen zu verlangen, wenn sich die beim Vertragsschluss maßgeblichen Verhältnisse wesentlich geändert haben. Als eine solche wesentliche Veränderung ist es insbesondere anzusehen, wenn sich der Preisindex des Statistischen Bundesamtes um mehr als drei von Hundert geändert hat“.
- „Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühren jährlich höchstens einmal der Verwaltungskostenentwicklung anzupassen“.

Änderung der vertraglich geschuldeten Vereinbarung (spätestens nach 5 Jahren!)

- Angebot (der Sache nach eine Bitte um Vertragsanpassung mit der „Drohung“ Niederlegung/Kündigung)
 - in der Regel vom Verwalter
- Annahme
 - Willensbildung der Wohnungseigentümer
 - Ausführung nach § 27 Abs. 3 Satz 2, Satz 3 WEG

7 | § 21 Abs. 7 WEG

§ 21 Abs. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand

■ Voraussetzungen

- Verwaltungsaufwand

- künftig?
- Altfälle?

- besonders

- Im Verhältnis der Wohnungseigentümer muss einer aus der „Reihe fallen“
 - Zensus?
 - Trinkwasserverordnung?

Schuldner und Verwalter

- Schuldner
- Gläubiger
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (gut für Verwalter)
 - Verwalter (gut für Wohnungseigentümer)
 - Flankierung durch Vertrag?

8 | Eine Klausel

© Dr. Oliver Elzer



§ 4 Vergütung

Die Grundvergütung für die Pflichten gemäß § 3 des Auftragnehmers beträgt je Wohnungs-/Teileigentum monatlich _____ EUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und je Garage/Tiefgarage Einstellplatz/Außeneinstellplatz monatlich _____ EUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 4 Vergütung

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Wohnungseigentümer Sondervergütungen des Auftragnehmers für folgende Punkte beschließen:

- Nichtteilnahme eines Wohnungs- und oder Teileigentümers am SEPA-Lastschriftverfahren.
- Fertigung von Kopien.
- Veräußerungszustimmung.
- Mahnungen.
- Hausgeldverfahren.

Sondervergütungen soll dem Auftragnehmer der jeweils aus dem Beschluss verpflichtete Wohnungs- und oder Teileigentümer schulden. Der Auftraggeber schuldet die Sondervergütungen nicht, auch nicht subsidiär.

§ 4 Vergütung

Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber folgende Sondervergütungen:

- (a) Für jede weitere Eigentümerversammlung ____ EUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Ist eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die der Verwalter zu vertreten hat, hat er keinen Anspruch auf die Sondervergütung. Dies gilt auch bei einer im Jahr der Verwaltungsübernahme erforderlichen zweiten Eigentümerversammlung.
- (b) Für die Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen ____ EUR je Wohnungs-/Teileigentum zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (c) Für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer ____ EUR je Wohnungs-/Teileigentum zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 4 Vergütung

- (1) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Vergütungen nach Absatz 1 und 3 dem Verwaltungsvermögen zu entnehmen.
- (2) Wenn sich während der Laufzeit des Verwaltervertrages die Pflichten des Auftragnehmers nach § 3 ändern, nehmen die Vertragsparteien in Aussicht, die Grundvergütung angemessen zu erhöhen; entsprechendes gilt bei einer Änderung der Tariflöhne der Wohnungswirtschaft. Der Auftragnehmer ist berechtigt, binnen 2 Wochen nach erfolglosem Abschluss der Verhandlungen auf Erhöhung der Grundvergütung den Verwaltervertrag außerordentlich zu kündigen, sofern dem Auftraggeber dadurch kein Schaden droht. Die Pflichten des Auftragnehmers enden dann, wenn die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellt haben, spätestens aber nach Ablauf eines Jahres.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.