

Muss sich der WEG-Verwalter eine AGB-rechtliche Inhaltskontrolle des Verwaltervertrags gefallen lassen?

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist als Verbraucher zu qualifizieren und kann aus diesem Grunde die verbraucherschützenden Vorschriften des BGB - insbesondere die Inhaltskontrolle für Musterverträge - in Anspruch nehmen. Bei Verbrauchern hilft es dem Unternehmer (hier: WEG-Verwalter) nicht, wenn er den Vertrag nur einmal verwandt hat. Seit die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Personenverband angesehen wird, stellt sich auch die Frage, ob sie auch die verbraucherschützenden Vorschriften des BGB in Anspruch nehmen kann. Die Diskussion ist kontrovers. Eine BGH-Entscheidung liegt nicht vor. Darum geht es im konkreten Fall: Der Verwaltervertrag einer Wohnungseigentümergeinschaft enthält folgende Regelung: „Die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung gilt gegenüber dem Verwalter als genehmigt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht innerhalb von vier Wochen nach Vorlage Einwendungen erhebt.“ Die Wohnungseigentümer nehmen ihren Verwalter auf Schadensersatz in Anspruch. Der Verwalter beruft sich darauf, dass die Eigentümer es versäumt haben, innerhalb der 4-Wochen-Frist gegen die Jahresabrechnung zu protestieren. Das sagt das Gericht: Das OLG gibt der Eigentümergeinschaft Recht. Der Verwalter kann sich nicht darauf berufen, dass die Gemeinschaft nicht rechtzeitig widerrufen und damit anerkannt hat. Denn die entsprechende Klausel im Verwaltervertrag ist gem. § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam. Der Verwalter hat den Vertrag „gestellt“, weil die Gemeinschaft keinen Einfluss auf die Gestaltung des Verwaltervertrages nehmen kann, den der Verwalter nicht als offen und jederzeit abänderbar behandelt. Der Verwalter kann auch nicht damit argumentieren, dass er den Vertrag nur dieses eine Mal verwandt hat.

Denn die Eigentümergemeinschaft darf sich auf das Verbraucherprivileg berufen. Danach gilt das Vertragswerk auch dann als Mustervertrag, wenn es nur ein einziges Mal benutzt werden sollte. Die Eigentümergemeinschaft gilt dabei als Verbraucher, weil ihre Mitglieder aus natürlichen Personen bestehen.

(OLG München, 25.09.2008 - 32 Wx 118/08)

Diese Entscheidung zeigt, dass der Verwalter gut beraten ist, seinen Verwaltervertrag so zu fassen, dass er auch in Grenzfällen wasserdicht ist. Nicht nur aus diesem Grund wird derzeit unser Verwaltervertrag überarbeitet. Sobald die neue Fassung vorliegt, werden wir diesen als Muster online stellen.