

# Rechtliche Probleme bei der Übernahme einer WEG-Verwaltung

## I. Differenzierung der Sachverhalte

Für die Beurteilung der entstehenden rechtlichen Fragen ist die Unterscheidung zwischen verschiedenen Situationen von Bedeutung.

### 1. Erstmögliche Übernahme der Verwaltung

Die erstmalige Übernahme kann erfolgen, wenn der Verwalter in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung bestellt wird. Gegen eine solche Bestellung bestehen keine rechtlichen Bedenken.

- *KG Berlin, WEM 1976, 41 Bay. OLG, Bay OLGZ 1975, 327 Bay. OLG, Beschluß vom 3. 3. 1994, 2 Z BR 142/93, NJW-RR 1994, 784*

In diesem Falle wird eine Verwaltung völlig neu aufgebaut. Bei der Errichtung neuer Wohnungseigentumsanlagen ist dies zum Teil sogar empfehlenswert, um von vorneherein eine ordnungsgemäße Verwaltung zu gewährleisten.

- *Bielefeld, Der Wohnungseigentümer, 5. Auflage, 1995, Seite 455.*

Regelmäßig erfolgt die Bestimmung des Verwalters aber durch einfachen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer (§ 26 Abs. 1 WEG). Da diese Vorschrift unabdingbar ist, kann für die Bestellung weder ein anderes Mehrheitsverhältnis, noch die Übertragung auf Dritte (z. B. den Verwaltungsbeirat) beschlossen werden. Insoweit abweichende Regelungen sind nichtig.

- *LG Lübeck, Beschluß vom 28. 2. 1985, 7 T 69/85; WE 1985, 128 Bay. OLG, Beschluß vom 27. 1. 1994, 2 Z BR 88/93; WM 1994, 230*

Hiervon unberührt bleiben abweichende Stimmrechtsregelungen, soweit es dadurch

nicht zu einem Rechtsmißbrauch kommt.

- *Bielefeld, Der Wohnungseigentümer, 5. Auflage, 1995, Seite 456 mit weiteren Nachweisen.*

Außer der Beschränkung im Falle einer rechtsmißbräuchlichen Stimmrechtsausübung und der zeitlichen Befristung der Bestellung auf fünf Jahre sind weitere Beschränkungen bei der Verwalterbestellung unzulässig.

- *Bielefeld, Seite 457*

Auch hier handelt es sich naturgemäß um eine erstmalige Übernahme der Verwaltung, wenn die Bestellung unmittelbar nach der Bildung der Wohnungseigentümergeinschaft auf einer Eigentümersammlung erfolgt.

Hiervon zu unterscheiden sind Fälle, in denen die Bestellung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Dies kann geschehen, weil die Wohnungseigentümergeinschaft die Verwaltung zunächst selbst ausgeübt hat, wozu sie grundsätzlich berechtigt ist (§ 21 Abs. 1 Satz 2 WEG). Von der Regelung der Notgeschäftsführung einmal abgesehen können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen (§ 21 Abs. 3 WEG), soweit diese nicht durch gesonderte Vereinbarung geregelt ist. Beispielhaft ist als ordnungsmäßig anzusehen, was dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft dient (§ 14 Nr. 1 WEG) und was dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht (§ 15 Abs. 3 und § 21 Abs. 4 WEG).

- *Bielefeld, Seite 221, 222 mit weiteren Nachweisen.*

Selbst wenn durch Beschluß der Wohnungseigentümer

erstmalig ein Verwalter bestellt wird, so muß dieser zunächst doch an die vorangegangene Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft anknüpfen.

Ebenso kann die Bestellung des Verwalters auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten durch einen Richter (§ 26 Abs. 3 WEG) einer erstmaligen Übernahme gleichkommen. Auch hier hängt es im Einzelfall davon ab, ob und in welcher Form zuvor eine Verwaltung durchgeführt wurde.

### 2. Übernahme eines Altbestandes

Regelmäßig erfolgt die Übernahme eines Altbestandes vom alten durch den neuen Verwalter. Wie bereits dargestellt, kann dies aber auch eine Übernahme der Verwaltung von einer Wohnungseigentümergeinschaft oder einer Notgeschäftsführung sein.

### 3. Übernahme am Ende oder im laufenden Wirtschaftsjahr

Der Regelfall wird sicherlich eine Übernahme am Ende bzw. Anfang eines Wirtschaftsjahres sein. In diesem Fall hat der neue Verwalter den Vorteil, daß er auf die mit dem Wirtschaftsjahr abgeschlossene alte Verwaltung aufbauen kann.

Demgegenüber ist eine Übernahme im laufenden Wirtschaftsjahr problematischer, da der neue Verwalter praktisch unmittelbar in die Buchhaltung und die Abrechnung über das Gesamtwirtschaftsjahr einsteigen und diese erstellen muß. Hierzu wird er oft nicht unmittelbar in der Lage sein, da ihm entweder die Informationen und Unterlagen nicht unmittelbar zur Verfügung stehen oder er sich nicht auf die Schnelle einarbeiten kann.

Insgesamt sollen in der Folge sowohl die Pflichten des alten als auch die Pflichten des neuen Verwalters mit den jeweiligen Konsequenzen dargestellt werden, die Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf der Übernahme sind.

## II. Pflichten des alten Verwalters

Grundsätzlich ist der abberufene Verwalter bis zum Abschluß eines Verwaltungszeitraums, also der Beendigung des Verwaltervertrages verpflichtet, ordnungsgemäß und sorgfältig zu arbeiten. Seine Verpflichtung endet aber nicht mit der Beendigung des Verwalterverhältnisses. Vielmehr ergeben sich aus seinem Amt noch Nachwirkungs- und Abwicklungspflichten, um dem neuen Verwalter die ordnungsgemäße Fortsetzung der Verwaltung für die Eigentümergeinschaft zu ermöglichen (vergl. hierzu Anlage 1).

### 1. Informationspflichten (§ 666 BGB)

#### a) Benachrichtigung

Diese grundlegende Informationspflicht besteht auch ohne entsprechende Aufforderung. Sie steht in engem Zusammenhang mit dem Auftrag als solchen und kann sich zur Warnpflicht steigern.

- *Palandt-Thomas, § 666, Rnd-Ziffer 2, § 665, Rnd.-Ziffer 12.* Beispielhaft wäre zu erörtern, ob der alte Verwalter verpflichtet ist, die Wohnungseigentümergeinschaft als Auftraggeber, vertreten durch den Verwalter, auf bestehende Mängel, eventuelle Risiken etc. hinzuweisen.

#### b) Auskunftspflicht

Die Auskunft auf Verlangen erstreckt sich ohne daß eine

klare Abgrenzung immer möglich und notwendig ist, auf den Stand des Geschäfts in seinem Zusammenhang als Ganzes, während die Benachrichtigungspflicht die jeweilige Einzelinformation zum Inhalt hat.

□ *Palandt-Thomas*, § 666, *Randnummer 3*

Aufgrund dieser Auskunftspflicht ist der Verwalter auch verpflichtet, über den Umfang der Herausgabe, herauszugebenden Unterlagen und der Rechnungslegung Informationen zu erteilen. Bestehen begründete Zweifel darüber, daß der ausgeschiedene Verwalter beispielsweise alle Unterlagen herausgegeben hat, kann die Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter eine eidesstattliche Versicherung nach § 260 BGB über die Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen abverlangen. Voraussetzung ist natürlich, daß die Unterlagen auch

tatsächlich dringend benötigt werden.

□ *Bärmann/Seuss*, *Randnummer 641*

Eine besondere gesetzliche Auskunftspflicht des Verwalters besteht zwischenzeitlich aufgrund geänderter Vorschriften gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 3 und 19 Abs. 1 Nr. 1 Schornsteinfegergesetz (Bundesgesetzblatt 1994, I. Satz 1625). Hiernach ist der Verwalter im Einzelfall verpflichtet, wenn sich Feuerungsanlagen (Gasanlagen etc.) in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen und wenn er an diesen Anlagen Mängel festgestellt hat.

**c) Rechenschaft**

Die Rechenschaftspflicht auf Verlangen geht über die Auskunftspflicht hinaus, weil sie die genauere Information durch Vorlage einer geordneten Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben zum Inhalt hat.

Diese generelle Regelung im Geschäftsbesorgungsverhältnis gilt vom Grundsatz auch im Verwalterverhältnis. Sie bezieht sich auf die gesamte Geschäftsführung der Verwaltung und ist insofern von der Verpflichtung zur Abrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) und Rechnungslegung (§ 28 Abs. 4 WEG) zu differenzieren. Eine Verpflichtung zur Rechnungslegung besteht somit auch nach Ende des Verwalteramtes. Von einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht fälligen Verpflichtung wird der Verwalter frei. Wird das Verwalteramt somit vor oder mit Ablauf des Wirtschaftsjahres beendet, besteht bereits insoweit keinerlei Verpflichtung mehr zur Abrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG. Hierzu wäre dann der neue Verwalter verpflichtet.

□ *Palandt-Bassenge*, § 28 WEG, *Randnummer 14*, *Bärmann/Pick* *Wohnungseigentumsgesetz*, 13. Auflage, 1994, § 28, *Rand-*

*nummer 35*, *OLG Hamm NJW-RR 1993*, 847

Von dem alten Verwalter könnte unter diesen Umständen nur dann eine Rechnungslegung nach § 28 Abs. 4 BGB in Verbindung mit 675, 666 BGB verlangt werden, wenn er hierzu nach Mehrheitsbeschluß der Gemeinschaft ausdrücklich aufgefordert wurde.

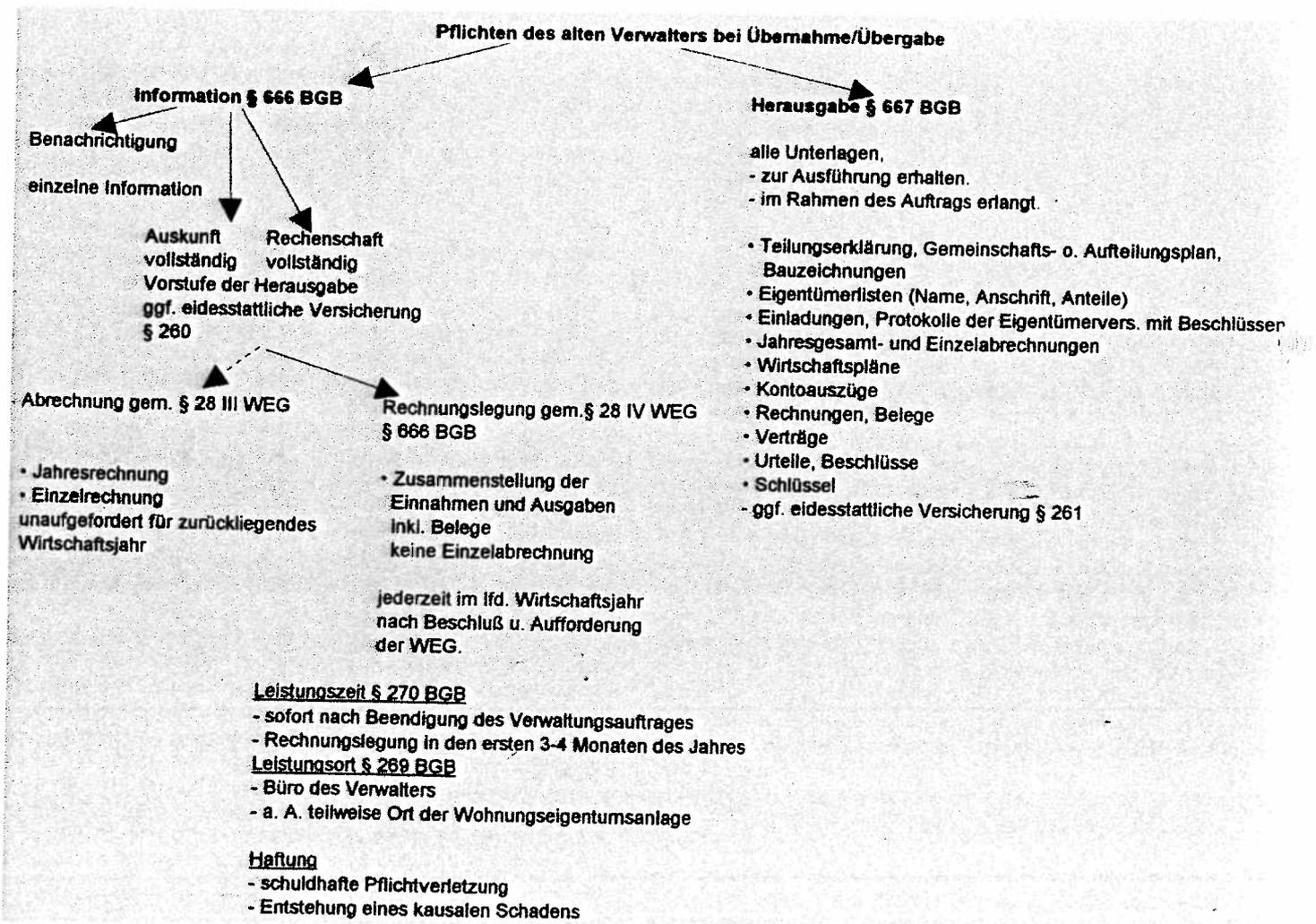
□ *Palandt-Bassenge*, § 28 WEG, *Randnummer 14 ff*

Endet das Verwalteramt hingegen nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, besteht die Verpflichtung zur Abrechnung für dieses Wirtschaftsjahr fort.

□ *Palandt-Bassenge*, § 28 WEG, *Randnummer 8*,

*Bielefeld*, Seite 577

Die Anforderungen an eine Jahresabrechnung nach § 2 Abs. 3 WEG sind festgelegt. Sie muß eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung mit Aufteilung der Überschüsse, Darlegung der Kontostände und ähnliche Angaben enthalten.



□ *Palandt-Bassenge*, § 28 WEG, Randnummer 7

Es muß sich um eine geordnete Zusammenstellung der einzelnen Posten handeln, die für jeden Wohnungseigentümer bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt verständlich und nachprüfbar ist.

□ *Bay. OLG, NJW-RR 1993, Heft 66*

Handelt es sich dagegen nicht um eine Jahresabrechnung, sondern um eine Rechnungslegung gemäß § 28 Abs. 4 WEG, 675, 666 BGB, so dient sie der Überprüfung ordnungsgemäßer Verwaltung während des laufenden Wirtschaftsjahres mit denselben Anforderungen. Allerdings muß hier im Gegensatz zur o. g. Abrechnung keine Einzelabrechnung erteilt werden.

□ *Palandt-Bassenge*, Randnummer 14

Bestehen Zweifel an der Vollständigkeit der erteilten Rechenschaft, so kann der Verwalter gegebenenfalls gemäß § 259 Abs. 2 BGB verpflichtet werden, die Vollständigkeit an Eides Statt zu versichern.

#### d) Eidesstattliche Versicherung (§§ 259, 261 BGB)

Der Umfang der Rechenschaftspflicht wird durch § 259 Abs. 1 BGB bestimmt. Danach hat der Verwalter eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben unter Vorlage entsprechender Belege vorzulegen. Diese Zusammenstellung muß nicht nur den derzeitigen Zustand, sondern auch die Entwicklung hierzu im einzelnen aufzeigen.

□ *OLG Köln, NJW-RR 1989, 528*

Die Angaben müssen so detailliert und verständlich sein, daß der Berechtigte ohne fremde Hilfe in der Lage ist, seine Ansprüche und die gegen ihn gerichteten Ansprüche nach Grund und Höhe zu überprüfen.

□ *BGH NJW 1982, 573*

*Bay. OLG NJW-RR 1988, 18*

Bei Unvollständigkeit der Rechnung besteht ein Anspruch auf Ergänzung. Einen Anspruch auf Überprüfung der Rechnung durch einen Sachverständigen sieht das Gesetz hingegen nicht vor.

□ *Palandt-Heinrichs*, § 261 Rnd-Nr.: A 23

Der Umfang der Auskunftspflicht und Rechenschaftspflicht wird wesentlich durch den Grundsatz der Zumutbarkeit bestimmt.

□ *BGH NJW 1982, 574*

Bestehen Anhaltspunkte dafür, daß die in der Rechnung enthaltenen Angaben über die Einnahmen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gemacht worden sind, so hat der Verpflichtete auf entsprechendes Verlangen die Vollständigkeit an Eides Statt zu versichern. Auch hier gilt der Grundsatz der Zumutbarkeit. In Angelegenheiten von geringer Bedeutung besteht eine solche Verpflichtung nicht (§ 259 Abs. 2, 3 BGB).

#### 2. Herausgabe (§§ 675, 667, 260 BGB)

##### a) Umfang

Grundsätzlich ist der Verwalter im Rahmen der Geschäftsbesorgung nach Ablauf seiner Tätigkeit verpflichtet, alles, was er zur Ausübung des Auftrages erhalten hat und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt hat, herauszugeben (§ 667 BGB). Diese Verpflichtung besteht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als dem Auftraggeber, vertreten durch den neuen Verwalter.

□ *Bärmann/Seuss, Praxis des Wohnungseigentums, Rnd.-Nr. 46, 641, mit weiteren Nachweisen.*

Herauszugeben hat der Verwalter demnach alle Originalunterlagen, die der ausgeschiedene Verwalter von seinem Vorgänger erhalten hat, bzw. die während seiner Tätigkeit entstanden sind. Eine Einschränkung existiert hierzu nicht.

□ *Bärmann/Seuss*, 5. Auflage, 1995, Randnummer 648, 641 *Bielefeld, Der Wohnungseigentümer*, 5. Auflage, Seite 512.

Zu diesen Originalunterlagen gehören auch alle Pläne und Bauunterlagen, wenn der Verwalter gleichzeitig Bauträger war.

□ *Bärmann/Seuss*, Randnummer 640, mit weiteren Nachweisen.

Die Herausgabepflicht ist auch im Falle der bereits erfolgten Abberufung noch Bestandteil der dem Verwalter obliegenden Rechenschaftspflicht. Diese ist nicht bereits mit der Amtsausübung beendet. Vielmehr dienen die Informationsansprüche nach § 666 BGB zur Vorbereitung des Herausgabeanspruches, ohne daß eine Rechnungslegung Voraussetzung hierfür ist.

□ *Bay. OLG, Beschluß vom 9. 2. 1965, 2 Z 276/64; NJW 1965, 821*

*Beschluß vom 4. 8. 1975, 2 Z*

*50/75; Bay. OLGZ 1975, 327*

*Beschluß vom 9. 6. 1988, 2 Z*

*1/88; NJW-RR 1988, 1164*

*Beschluß vom 13. 9. 1993, 2 Z*

*BR 66/93; WM 1994, 98*

*Palandt-Thomas, BGB-Kommentar*, 54. Auflage, 1995, §

*667, Randnummer 1, 10 BGB*

Ein Zurückbehaltungsrecht bei ungeklärten Zahlungsansprüchen steht dem Verwalter aufgrund des besonderen Treuhandverhältnisses nicht zu.

□ *Bärmann/Seuss*, Randziffer 641

*Bielefeld*, Seite 513,

*Palandt-Thomas*, § 667,

*Randnummer 9*

Bezüglich des Umfangs der herauszugebenden Unterlagen besteht jedenfalls wegen der nachfolgend benannten Unterlagen Einigkeit:

- Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Aufteilungsplan, Bauzeichnungen
- Eigentümerlisten mit Namen, Anschriften, Anteilen
- Einladungen und Versammlungsniederschriften mit den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft (Verpflichtung gemäß § 24 Abs. 6 WEG)
- Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen (Verpflichtung gemäß § 28 Abs. 2 WEG)
- Wirtschaftspläne (Verpflichtung gemäß § 28 Abs. 1 WEG)
- Kontoauszüge, Überweisungsträger, Schecks und sonstige Unterlagen des Wohngeldkontos für die Gemeinschaft (§ 27 Abs. 1, Satz 4, IV, Satz 1 WEG)
- Rechnungen, Belege
- Verträge (Wartung, Haus-

meister, Versicherungen, Lohn- und Gehaltsunterlagen etc.)

- Urteile, Beschlüsse
- Schlüssel

Schließlich hinzugezählt werden auch Unterlagen über Verträge mit Firmen, die bei Beginn der Verwaltungstätigkeit angelegt worden sind.

Schließlich ist die Herausgabepflicht nicht auf die zur laufenden Verwaltung benötigten Unterlagen beschränkt. Beispielsweise ist auch ein inzwi-schen abgelaufener Wärmelieferungsvertrag an die Gemeinschaft auszuhändigen, damit eine Vergleichsmöglichkeit mit neu abgeschlossenen Verträgen besteht, um etwaige Benachteiligungen festzustellen bzw. zu vermeiden.

□ *Bielefeld*, S. 513

##### b) Eidesstattliche Versicherung (§ 260 BGB)

Die vorgenannte Vorschrift bestimmt eine Verpflichtung zur Erteilung eines Bestandsverzeichnisses über die herauszugebenden Gegenstände. Auch hier kann gegebenenfalls eine eidesstattliche Versicherung über die Vollständigkeit dieses Verzeichnisses verlangt werden, wenn Anlaß zu der Vermutung besteht, daß dieses nicht mit der nötigen Sorgfalt erbracht wurde. Auch hier gilt der Grundsatz der Zumutbarkeit. In Angelegenheiten von geringer Bedeutung besteht eine solche Verpflichtung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nicht (§ 260 Abs. 2, 3 BGB).

##### 3. Leistungszeitpunkt

Regelmäßig bestimmt der Verwaltervertrag, daß der Verwalter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die Verwaltungsunterlagen sofort herauszugeben hat. Unabhängig hiervon ergibt sich eine solche Verpflichtung nach § 271 Abs. 1 BGB.

Die Verpflichtung zur Abrechnung ist zeitnah nach Ablauf des Wirtschaftsjahres zu erfüllen. Eine spezielle Frist sieht das Gesetz hierfür nicht vor. Nach der Rechtsprechung hat die Vorlage spätestens in den ersten 3 bis 4 Monaten des folgenden Jahres zu erfolgen. Eine Vorlage innerhalb von 8

Monaten wurde jedenfalls als verspätet angesehen.

- Bay. OLG, NJW 1965, 821
- Bay. OLG, NJW-RR 1990, 659

Zur Vermeidung von Streitigkeiten empfiehlt es sich, eine klare Regelung über den Termin zur Erstellung und Vorlage der Abrechnung in den Verwaltervertrag aufzunehmen.

Auch für die Rechen-schaft/Rechnungslegung auf Anforderung existiert keine konkrete Frist. Maximal die o. g. Frist von 3 Monaten wäre akzeptabel. Da hier keine Einzelabrechnung zu erstellen ist, wäre auch eine kürzere Frist (z. B. 1 Monat) zumutbar.

**4. Leistungsort**

Diese Frage ist insbesondere dann von erheblicher Bedeutung, wenn die Niederlassung des alten Verwalters und das verwaltete Objekt örtlich voneinander entfernt sind (z. B. Verwaltung in München und Wohnungseigentumsanlage in Düsseldorf).

Nach allgemeinen Regeln ist hier zunächst darauf abzustellen, ob von den Parteien ein bestimmter Ort für die Leistung bestimmt wurde oder ein solcher aus den Umstän-

den zu entnehmen ist (§ 269 Abs. 1 BGB). Der Verwaltervertrag enthält hierzu regelmäßig keinerlei Bestimmung.

Aus den Umständen des Vertragsverhältnisses ist auf die charakteristische Leistung abzustellen. Diese liegt hier in der Verwaltung des Wohnungseigentums, die in der Niederlassung des Verwalters erbracht wird. Für die Rechnungslegung wurde demgemäß bereits der Ort der Verwaltungsgeschäfte, somit die Niederlassung des Verwalters als Leistungsort bestimmt.

- OLG Karlsruhe, NJW 1969, 1968

Bereits aus diesen Gründen ist auch für die Herausgabepflicht das Büro des Verwalters als Leistungsort anzusehen.

- Bay. OLG, Rechtspfleger 1972, 411

Hierzu wird eingewandt, aus den Umständen des Vertragsverhältnisses ergebe sich der Ort der Wohnungseigentumsanlage als Leistungsort, da es für den Verwalter einfacher sei, seine Verpflichtungen dort vor Ort zu erfüllen.

- OLG Karlsruhe, NJW 1969, 1968

Diese Auffassung verkennt, daß die eigentlich geschuldete Leistung des Verwalters von ihm in seinem Büro erbracht wird. Hierfür spricht auch ein Vergleich mit ähnlich gelagerten Vertragsverhältnissen. So ist der Ort der Arbeitsstätte für den Arbeitsvertrag der Leistungsort auch die für die Herausgabe von Arbeitspapieren.

- LAG Frankfurt/Main DB 1984, 2200

Die Kanzlei des Rechtsanwalts ist der Leistungsort für die Herausgabe von Mandatsunterlagen.

- BGH NJW 1991, 3096; Bay. OLG Anwaltsblatt 1993, 241

Der Ort der Dienstleistung ist auch der Ort der Leistung für die Herausgabe beim Dienstvertrag.

- OLG Düsseldorf, DB 1972, 1065

Das Büro des Architekten ist auch Leistungsort für die Herausgabe der Planungsunterlagen, wenn ihm nur die Planung übertragen worden ist.

- LG München, NJW-RR 1993, 212

Dies entspricht somit auch der allgemeinen Regelung des § 269 Abs. 1, II BGB, wonach der Sitz des Schuldners auch der Leistungsort für die Erbringung der Schuld ist. Dies wäre hier das Büro des Verwalters. Nach diesseitiger Auffassung wäre es somit ausreichend, wenn der Verwalter die von ihm herauszugebenden Unterlagen zur Abholung in seinem Büro bereithält. Jedenfalls ergebe sich keinerlei Verpflichtung für ihn, die Unterlagen in das Büro des neuen Verwalters zu bringen.

Andererseits muß der Leistungsort nicht mit dem Erfüllungsort, also dem Ort, wo der Erfolg eintritt, identisch sein. Darüber hinaus können die Parteien nachträglich auch einen anderen Leistungsort vereinbaren. Ist die Erfüllung am ursprünglichen Leistungsort unmöglich oder unzumutbar, ist gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben) ein neuer, nach der Sach- und Rechtslage angemessener Leistungsort zu bestimmen.

- Palandt-Heinrichs, § 269, Randnummer 18

Vor diesem Hintergrund wäre beispielsweise eine Übergabe am Ort der Wohnungsanlage für alle Beteiligten eine zumutbare Kompromißlösung. Sinnvoll wäre es jedenfalls, hierüber eine eindeutige Regelung im Verwaltervertrag zu treffen.

**5. Haftung des alten Verwalters**

Generell haftet der Verwalter wenn er schuldhaft eine der von ihm übernommenen Verpflichtungen verletzt hat und hierdurch ein Schaden entstanden ist.

So hat er die übernommenen Verpflichtungen mit der im Verkehr erforderliche Sorgfalt (§ 276 BGB) zu erfüllen. Hierbei hat er für seine Erfüllungsgehilfen einzustehen (§ 278 BGB). Die Anforderungen an diese Sorgfaltspflicht richten sich danach, ob der Verwalter auf bestimmten Gebieten besondere Sachkunde hat.

- Bay. OLG, WM 1990, 178; ZMR 1990, 65

Aufgrund der Nachwirkungspflicht seiner Verwaltertätigkeit ist der alte Verwalter gegenüber der Eigentümergemeinschaft noch insoweit haftbar, als er den neuen Verwalter nicht entsprechend informiert und ihm die erforderlichen Unterlagen herausgibt.

Kommt der ausgeschiedene Verwalter seinen Verpflichtungen nicht nach, so sind ihm gegenüber noch Ansprüche im Wohnungseigentumsverfahren geltend zu machen.

- Bärmann/Seuss, Randnummer 644

**Anmerkung der Redaktion:** Den 2. Teil dieses Artikels mit dem Schwerpunkt „Pflichten des neuen Verwalters“ veröffentlichen wir in unserer nächsten Ausgabe am 1. 4. 1998.

**Wurzeln im Kanal?**  
Muffenschäden, Risse, Scherben, Löcher  
Undichtigkeiten?

**Feuchte Wände?**  
durch defekte Abwasserrohre?

Achtung

Bevor Ihr schöner Garten durch einen  
**Bagger zerstört**  
oder Ihre Wohnung durch einen  
**Presslufthammer ruiniert**  
wird, rufen Sie uns an. Wir  
**reparieren von innen**  
ohne Dreck, ohne Graben, ohne Aufschlagen,  
sehr preisgünstig, sehr schnell.  
Wir erstellen Ihnen gerne ein kostenfreies Angebot

Tel. 07 11 / 68 33 32

Rohrturbo

- weil's wieder ablaufen muß -

# Rechtliche Probleme bei der Übernahme einer WEG-Verwaltung (Teil II)

## III. Pflichten des neuen Verwalters

### 1. Allgemeine Verpflichtungen

Spezielle Verpflichtungen für die Übernahme der Wohnungseigentumsverwaltung sind gesetzlich nicht geregelt. Die dabei von dem neuen Verwalter zu beachtenden Pflichten sind deshalb aus dem allgemeinen Pflichtenkatalog herzuleiten. Hier ergeben sich folgende Verpflichtungen (Anlage 2):

- a) Durchführung der Beschlüsse (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)
- b) Durchführung der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)
- c) Durchführung von Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)
- d) Abwehr von Gefahren/Noterhaltungsmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)
- e) Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG)
- f) Einziehung und Abführung von Lasten/Kosten, Tilgung (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG)
- g) Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG)
- h) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG)
- i) Fristenwahrung und Abwendung von Rechtsnachteilen (§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG)
- j) Geltendmachung gerichtlicher und außergerichtlicher Ansprüche (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG)
- k) Abgabe von Eigentümererklärungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 6 WEG)
- l) Einberufung und Vorsitz der Versammlung, Anfertigung der Niederschrift

- über Beschlüsse der Verwaltung (§ 24 WEG)
- m) Eventuelle Einberufung einer Wiederholungsversammlung (§ 25 Abs. 4 WEG)
  - n) Aufstellung des Wirtschaftsplanes, der Jahresrechnung und Vornahme der Rechnungslegung (§ 28 WEG)
  - o) Antragsrecht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 43 Abs. 1 Satz 2, 4 WEG).

Darüber hinaus ergeben sich allgemeine Regelungen nach der Teilungserklärung und aus dem Verwaltervertrag. Hieraus herzuleiten sind die konkreten Verpflichtungen für die Übernahme der Wohnungseigentumsverwaltung.

### 2. Legitimation

Das Gesetz gewährt dem Verwalter eine umschriebene und nicht einschränkbare Vertretungsmacht (§§ 27 II, III WEG). Rechtlich ist der Verwalter somit aufgrund der Bestellung der natürliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft. Als solcher ist er berechtigt, die Unterlagen für die Gemeinschaft herauszuverlangen bzw. in Empfang zu nehmen.

Gegenüber dem alten Verwalter als außenstehendem Dritten ist er gemäß § 171 BGB erst als Vertreter legitimiert, wenn er diesem die Bestellung mitgeteilt hat. Dieser Mitteilung steht die Vorlage einer Vollmacht gleich (§ 172 Abs. 2 BGB).

Als Nachweis der Legitimation gilt somit die von den Eigentümern erteilte Vollmacht. Nach § 27 V WEG hat er einen Anspruch auf Ausstellung und Erteilung einer Vollmacht.

Den Nachweis der Verwaltungseigenschaft kann er durch

Vorlage der Niederschrift über die Verwalterbestellung erbringen. Diese muß von allen in § 26 Abs. 4 WEG (Vorsitzender der Versammlung, ein Wohnungseigentümer und gegebenenfalls Vorsitzender der Verwaltungsbeirats oder sein Stellvertreter) unterschrieben sein. Soll mit dieser Niederschrift gegebenenfalls auch die Zustimmung zur Veräußerung gegenüber dem Grundbuchamt (§ 12 WEG) erklärt werden, so müssen die Unterschriften auch notariell beglaubigt sein.

Unabhängig hiervon kann auch eine gesonderte schriftliche oder notarielle Vollmachtsurkunde erteilt werden, mit der sich der Verwalter legitimieren kann. Eine Vorlage des Verwaltervertrages reicht nicht aus.

Bielefeld, Seite 463, mit weiteren Nachweisen

Die Gebühren der Beglaubigung gehören zu den Kosten der laufenden Verwaltung.

Bielefeld, a. a. O.

### 3. Entgegennahme der Unterlagen und Rechnungslegungen

Als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft hat der neue Verwalter alle rechtlichen Nachteile von der Gemeinschaft abzuwenden und insbesondere auch bestehende Ansprüche gegenüber Dritten geltend zu machen (§ 27 Abs. 2 Nr. und 5 WEG). Dementsprechend hat er auch die unter Ziffer II. bezeichneten Ansprüche gegenüber dem alten Verwalter geltend zu machen und gegebenenfalls durchzusetzen.

Hierzu gehört gegebenenfalls die Entgegennahme der herauszugebenden Unterlagen wie auch der eventuell zu erteilenden Rechnungslegung und Auskünfte. Hierzu empfiehlt es sich, ein Übergabe-

protokoll anzufertigen (§ 3).

Stellt sich für den neuen Verwalter heraus, daß Ansprüche nicht vollständig erfüllt sind, gehört zu den Pflichten auch, gegebenermaßen bei dem alten Verwalter zuhaken und eine vollkommene Erfüllung der Ansprüche einzufordern.

### 4. Erstellung einer neuen Verwaltung

Nach Übernahme der Unterlagen und Entgegennahme eventueller Auskünfte Rechnungslegungen muß der neue Verwalter die übernommenen Unterlagen und Informationen sichten und seinen Prinzipien ordnen. Auf dieser Grundlage nimmt er die übernommenen Verpflichtungen im Rahmen der Verwaltung erfüllen zu können.

Hat er keine oder unvollständige Unterlagen erhalten, so muß er diese gegebenenfalls in Absprache mit der Wohnungseigentümergeinschaft neu erstellen. Ebenso muß er allen Beteiligten die Übernahme der Verwaltung mitteilen, die derlichen Konten für Hausgeld einrichten, Behörden die Änderung der Verwaltung mitteilen, allen Lieferanten der Gemeinschaft seine Bestellung schriftlich anzeigen.

Zlobinski, Fachverwaltung Wohnungseigentum, S

Relativ unproblematisch ist es, wenn die Übergabe/nahme am Ende/Anfang des Wirtschaftsjahres erfolgt, da hier zumindest die Abrechnungszeiträume eingehalten wurden. Erfolgt die Übernahme hingegen im laufenden Wirtschaftsjahr, so muß der Verwalter gegebenenfalls seiner Tätigkeit bei Beginn gedenken.

a. a. O.

**5. Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche**

**a) Antrag auf Information und Herausgabe (§ 43 Abs. 1 Ziffer 1 WEG)**

Die genannten Ansprüche auf Information und Herausgabe kann der neue Verwalter namens der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem alten Verwalter gerichtlich geltend machen und durchsetzen. Je nach Formulierung seines Verwaltervertrages kann er dies als deren Vertreter oder aber als Prozeßstandschafter im eigenen Namen tun. Nach allgemeinen Regeln wäre hier das Gericht am Ort der Niederlassung des beklagten Verwalters (§ 31 ZPO) zuständig. Hierbei würde es sich um einen besonderen Gerichtsstand handeln, der keineswegs ausschließlich zuständig ist.

□ Zöller-Vollkommer, § 31, Randnummer 2

Im vorliegenden Fall ist aber das Gericht am Ort der Wohnungseigentumsanlage auch über das Ende des Verwaltervertrages ausschließlich für Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem ehemaligen

Verwalter zuständig.

□ Palandt-Bassenge, § 43, Randnummer 1,5

Dieser Gerichtsstand dauert auch nach Beendigung der Verwaltung fort.

□ Bärmann/Pick vor § 43 Randnummer 1

**b) Einstweilige Anordnung (§ 44 Abs. 3 WEG)**

Für die Erhebung einer einstweiligen Anordnung ist die Anhängigkeit des Hauptverfahrens erforderlich und die Dringlichkeit eines sofortigen Rechtsschutzes. Darüber hinaus erfordert sie keinen gesonderten Antrag und ist sofort vollstreckbar (§ 45 Abs. 3 WEG) und nur zusammen mit der Hauptsache anfechtbar.

□ Krebs, ZAP, Fach 7, Seite 103, Palandt-Bassenge, § 44 Randnummer 5

**6. Vergütung**

Die Frage der Vergütung ist im Falle des neuen Verwalters deshalb von Bedeutung, da er vielfach Tätigkeiten ausführt, die eigentlich von dem alten Verwalter hätten erbracht werden müssen und somit nicht ohne weiteres zu seinen übernommenen Verpflichtun-

gen gehören. Hier stellt sich dann die Frage, ob eine Zusatzvergütung erhoben werden kann.

Die Vergütung des Verwalters ist nicht ausdrücklich geregelt. Sie ist grundsätzlich frei vereinbar und kann auch nicht durch gesonderten Beschluß oder eine Regelung in der Teilungserklärung unabänderbar festgelegt werden.

□ KG Berlin, ZMR 1994, 227

Ergibt sich somit keine andere Regelung, gilt die übliche Vergütung gemäß § 612 Abs. 2 BGB als vereinbart. Als übliche Vergütung sind danach die üblicherweise angesetzten Vergütungssätze anzusehen. Eine Orientierungshilfe geben hierfür die §§ 26 Abs. 3, 41, Abs. 2, der Zweiten Berechnungsverordnung. Danach werden für den öffentlichen Wohnungsbau verbindlich 500,00 DM pro Wohnung und Jahr und 55,00 DM pro Garage und Jahr festgesetzt. Darüber hinaus bestehen keinerlei Vorschriften. Üblicherweise werden aber Vergütungen zwischen 35,00 DM und 50,00 DM pro Wohnung und Monat vereinbart.

□ Bielefeld, Seite 485

Bereits aufgrund dieser wei-

ten Spanne empfiehlt es sich die Vergütungsregelung einzelnen im Verwaltervertrag festzulegen.

Mit der einmal vereinbarten Vergütung sind zunächst die Leistungen des Verwalters vergolten. Werden zusätzliche Leistungen erbracht, so ist eine zusätzliche Vergütung möglich und ausdrücklich vereinbaren. Diese ist als ordnungsgemäß in der Verwaltung nur dann verteilbar, wenn die Kosten überschaubar bleiben und ein Mißbrauch ausschließen.

□ BGH NJW 1993, 1924, KG Berlin NJW-RR 1989, 329

So wird z. B. eine Zusatzvergütung bei der Übernahme von Abrechnungsverpflichtungen des alten Verwalters nach Arbeitsaufwand zulässig erachtet.

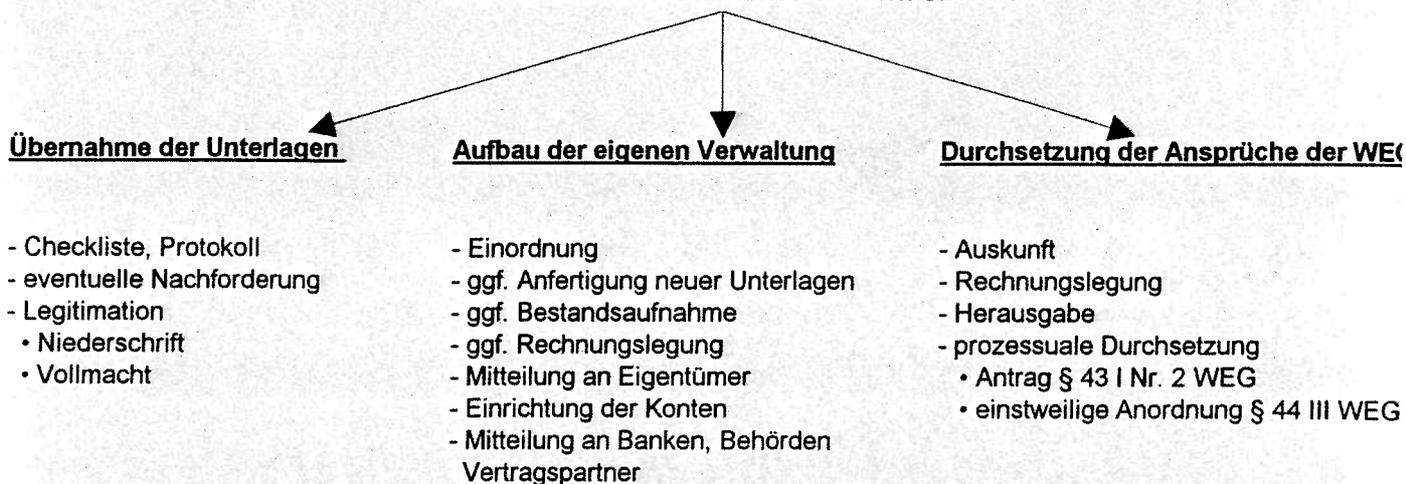
□ KG Berlin NJW-RR, 1993, 529

Ebenfalls wird die Vergütung der Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht als Grundlage einer Zusatzvergütung für zulässig erachtet. Diese darf in solchen Fällen auch nach der BRAGO I stimmig werden.

□ BGH NJW 1993, 1924

Auch die zusätzliche Vere-

**Pflichten des neuen Verwalters bei/nach Übernahme**



**Zusatzvergütung**

- außergewöhnlich hoher Verwaltungsaufwand
- ausdrückl. Vereinbarung im Verwaltervertrag

**Haftung**

- schuldhafte Pflichtverletzung
- Entstehung eines kausalen Schadens

**Protokoll**

Ort: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Zeit: \_\_\_\_\_

Übergeben werden Unterlagen betreffend die Wohnungseigentümeranlage

Name und Anschrift des bisherigen Verwalters

Name und Anschrift des neuen Verwalters

legitimiert durch:

Bei der Übergabe anwesend waren:

für den alten Verwalter: \_\_\_\_\_

für den neuen Verwalter: \_\_\_\_\_

für die Eigentümergemeinschaft: \_\_\_\_\_

für den Verwaltungsbeirat: \_\_\_\_\_

barung eines Mehrwertsteuerzuschlages ist zulässig. Ist hier keine Regelung getroffen, ergibt sich hierauf auch kein Anspruch.

*AG Bad Vilbel, ZMR 1975, 85*

Die Grenze stellt die Unangemessenheit einer Zusatzvergütung dar. Generell muß für eine Zusatzvergütung ein überdurchschnittlich hoher Verwaltungsaufwand dargestellt werden, der ein Zusatzhonorar rechtfertigt.

*Bay. OLG, DWE 1990, 38 Bielefeld, Seite 486*

Erstellt der neue Verwalter bei Übernahme im laufenden Kalenderjahr die Abrechnung, so steht ihm hierfür keine Sondervergütung zu.

*OLG Hamm, NJW-RR 1993, 847*

Wäre der alte Verwalter hingegen bei Übergabe nach Ablauf des Kalenderjahres zur Abrechnung verpflichtet, so kann der neue Verwalter nur gegen Sondervergütung hierzu verpflichtet werden.

*KG Berlin, NJW 1993, 529*

**7. Haftung des Verwalters**

Der neue Verwalter haftet unmittelbar nach seiner Bestellung für eine ordnungsgemäße Erfüllung seiner Verpflichtungen. Kommt er diesen Verpflichtungen schuldhaft nicht nach und entsteht der Wohnungseigentümergeinschaft oder Dritten hierdurch ein Schaden, so haftet er hierfür nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Ist ihm hingegen eine Erfüllung seiner Verpflichtungen deshalb unmöglich, weil der alte Verwalter die erforderlichen Informationen oder Unterlagen nicht weitergibt, so ist es Aufgabe des neuen Verwalters, für die Durchsetzung der Ansprüche Sorge zu tragen und darüber hinaus eine ordnungsgemäße Durchführung der laufenden Verwaltung zu gewährleisten. Im einzelnen:

- 1) Gründungsunterlagen**
  - a) Liste der Unterlagen
  - b) Teilungserklärung
  - c) Gemeinschaftsordnung
  - d) Aufteilungsplan
  - e) Bauzeichnungen (ggf.)

- 2) Mitglieder der WEG**
  - a) Liste der Eigentümer mit Name u. Anschrift, Bruchteilen u. Datum.
  - b) Eigentümerakten
  - c) Grundbuchauszüge

- 3) Versammlungen**
  - a) Einladungen mit TO
  - b) Protokolle der Versammlungen mit den Beschlüssen

- 4) Prozesse**
  - a) Prozeßunterlagen
  - b) Urteile, Beschlüsse

- 5) Verträge**
  - a) Lieferverträge incl. Unterlagen
  - b) Dienstleistungsverträge
  - c) Anstellungsverträge
  - d) Handwerkerverträge
  - e) Versicherungspolizen

- 6) Abrechnungsunterlagen**
  - a) Jahresabrechnungen
  - b) Einzelabrechnungen
  - c) Wirtschaftspläne
  - d) Liste der Wohngeldrückstände

- 7) Buchhaltungsunterlagen**
  - a) Kontoauszüge
  - b) Rechnungen, Belege
  - c) Buchungslisten
  - d) Überweisungsformulare
  - e) Schecks
  - f) Kopien eingerichteter Daueraufträge
  - g) Einzugsermächtigungen

- 8) Schlüsse!**
  - a) Schlüssel mit Zuordnung
  - b) sonstige Unterlagen (Schließpläne, Sicherungsscheine)

- 9) Zustand der Anlage**
  - a) Protokolle von Begehungen der Liegenschaft

- b) Lageplan
- c) Prüfnachweise
  - Aufzüge
  - Feuerlöscher
  - Hebeanlagen
  - Lüftungsanlagen
  - Feuermelder
  -
- d) Installationszeichnungen
  - Elektro
  - Kanal
  - Antenne
- e) Statik

- 10) Inventar**
  - a) Geräterlisten vom Hausmeister

	ja	nein	später
1) Gründungsunterlagen			
a) Liste der Unterlagen			
b) Teilungserklärung			
c) Gemeinschaftsordnung			
d) Aufteilungsplan			
e) Bauzeichnungen (ggf.)			
2) Mitglieder der WEG			
a) Liste der Eigentümer mit Name u. Anschrift, Bruchteilen u. Datum.			
b) Eigentümerakten			
c) Grundbuchauszüge			
3) Versammlungen			
a) Einladungen mit TO			
b) Protokolle der Versammlungen mit den Beschlüssen			
4) Prozesse			
a) Prozeßunterlagen			
b) Urteile, Beschlüsse			
5) Verträge			
a) Lieferverträge incl. Unterlagen			
b) Dienstleistungsverträge			
c) Anstellungsverträge			
d) Handwerkerverträge			
e) Versicherungspolizen			
6) Abrechnungsunterlagen			
a) Jahresabrechnungen			
b) Einzelabrechnungen			
c) Wirtschaftspläne			
d) Liste der Wohngeldrückstände			
7) Buchhaltungsunterlagen			
a) Kontoauszüge			
b) Rechnungen, Belege			
c) Buchungslisten			
d) Überweisungsformulare			
e) Schecks			
f) Kopien eingerichteter Daueraufträge			
g) Einzugsermächtigungen			
8) Schlüsse!			
a) Schlüssel mit Zuordnung			
b) sonstige Unterlagen (Schließpläne, Sicherungsscheine)			
9) Zustand der Anlage			
a) Protokolle von Begehungen der Liegenschaft			
b) Lageplan			
c) Prüfnachweise			
• Aufzüge			
• Feuerlöscher			
• Hebeanlagen			
• Lüftungsanlagen			
• Feuermelder			
•			
d) Installationszeichnungen			
• Elektro			
• Kanal			
• Antenne			
e) Statik			
10) Inventar			
a) Geräterlisten vom Hausmeister			

Die in Spalte 1 gekennzeichneten Unterlagen habe ich erhalten

Die in Spalte 2 angekreuzten Unterlagen konnten nicht übergeben werden weil

Die in Spalte 3 angekreuzten Unterlagen werden dem Verwalter/der Eigentümergemeinschaft spätestens bis zum \_\_\_\_\_ zur Verfügung gestellt.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift des neuen Verwalters

So haftet der Verwalter, wenn er die Zwangsverwaltung nicht oder nicht rechtzeitig einleitet,

□ *OLG Hamburg, ZMR 1993, 342*

Gewährleistungsansprüche nicht oder nicht rechtzeitig anmeldet,

□ *Bay. OLG, ZMR 1990, 65,*

Instandhaltungsmaßnahmen verzögert

□ *Bay. OLG, NJW-RR 1988, 599,*

fehlende oder unvollständige Hinweise und Informationen erteilt,

□ *BGH, NJW 1992, 978,*

die Jahresabrechnung unverständlich oder unvollständig erstellt,

□ *Bay. OLG, Rechtspfleger 1979, 66,*

unberechtigterweise Verbindlichkeiten an Eigentümer erstattet,

□ *Bay. OLG, NJW-RR 1987, 1368.*

Soweit hierfür gegebenenfalls Fehler des alten Verwalters verantwortlich sind, wird er diesen gegebenenfalls in Regreß nehmen müssen.

#### IV. Sonderfälle

Im Vorfeld des Vortrages wurden verschiedene Sonderfälle für die Übergabe und de-

ren rechtliche Probleme genannt.

#### 1. Konkurs des alten Verwalters

Wird über das Vermögen des Verwalters das Konkursverfahren eröffnet, erlischt das Vertragsverhältnis aus dem Verwaltervertrag (§§ 23 I Satz 1, II KO). Bis zur Kenntnis des Vertragspartners (also der Gemeinschaft) gilt das Vertragsverhältnis fiktiv weiter (§§ 23 I Satz 2 KO, 672, 674 BGB), wenn mit dem Aufschub Gefahr verbunden ist.

□ *Kuhn-Uhlenbrock, Konkursordnung, 11. Auflage, 1994, § 23 Randnummer 9*

Für die Dauer der Fiktion hat der Verwalter die Rechte und Pflichten eines ordnungsgemäß Beauftragten und handelt während dieser Zeit nach den Grundsätzen über die Geschäftsführung und Auftrag (§ 677 BGB).

□ *a. a. O., Randnummer 8*

Nach dem Erlöschen des Vertrages ist der Beauftragte verpflichtet, alles aus der Geschäftsführung erlangte zur Masse herauszugeben (§ 667 BGB). Beispielsweise ist ein Rechtsanwalt verpflichtet, die Handakten dem Konkursverwalter herauszugeben, soweit

sich das Mandat auf die Konkursmasse bezog.

□ *Kuhn-Uhlenbrock, § 23, Randnummer 6*

Weiter ist der Verwalter verpflichtet, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses über das Vermögen des Auftraggebers Auskunft zu geben und Rechenschaft zu legen unter Vorlage von Belegen (§§ 666, 675 BGB, 384, 406 HGB).

□ *Kuhn-Uhlenbrock, § 23, Randnummer 6*

Im vorliegenden Falle wären somit gegebenenfalls Unterlagen und die erforderliche Rechnungslegung von dem Konkursverwalter einzufordern, der diese als Vertreter des Gemeinschuldners in der Hand hält. Bei diesem wären die Unterlagen somit in Empfang zu nehmen.

Ebenfalls geht die Verfügungsbefugnis des Verwalters/Gemeinschuldners über das Treuhandkonto und Treugut auf den Konkursverwalter über. Dieser muß beides an den neuen Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft herausgeben.

Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung stehen bzw. eine Rechnungslegung nicht in geeigneter Form und zumutbarer Zeit erfolgt, müßte gegebenenfalls der neue Verwalter tätig werden. Aufgrund des

Umfanges dieser gesonderten Tätigkeit käme hier eine Satzvergütung in Betracht.

#### 2. Verwaltung ist abgebra-

In diesem Falle sind keine Unterlagen zu erlangen. Der neue Verwalter wäre mit gehalten, eine vollständige neue Verwaltung aufzubauen und im Rahmen einer Standaufnahme zusammen mit der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. dem Verwaltungsbeirat neue Grundlagen zu schaffen. Aufgrund des entstehenden Aufwandes wäre hier jedenfalls über eine Zusatzvergütung zu verhandeln.

Versicherungsrechtlich ist dieses Problem ebenfalls nicht lösbar. Die Feuerversicherung ersetzt üblicherweise nicht die Akten und Unterlagen. Bei einer ausdrücklichen Zusatzvereinbarung ließe sich lediglich Kosten für neue Herstellung der Akten (Grundrisse, Bauzeichnungen etc.) absichern. Ein darüber hinausgehender Schaden wäre aber nicht abgedeckt.

Ähnlich ist die Versicherungssituation bei einem Einsturz der Daten im Computer. Auch hier wären die daraus ausgehenden Schäden ohne weiteres abzusichern.

## ANKÜNDIGUNG

In diesem Jahr feiert der Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V. sein 20jähriges Bestehen.

Gleichzeitig wird der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 10 Jahre alt.

Aus diesem Anlaß findet eine gemeinsame Jubiläumsveranstaltung am Donnerstag, den 18. Juni 1998 im Bayerischen Hof in München statt. Einzelheiten folgen.

Die beiden Verbandsjubiläen werden Schwerpunktthema der nächsten Ausgabe unserer Verbands- und Mitgliederzeitschrift sein (Erscheinungstermin Anfang Juni, Auflage 17000 Exemplare).