Mietsonderverwaltung (Abgrenzung zur WEG Hausverwaltung)

Seit Jahren bestehen in der Praxis regemäßig wiederkehrende Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den Aufgaben eines WEG-Verwalters und denen eines Mietverwalters, auch Mietsonderverwalters. Da sich beide Tätigkeits- und Rechtsbereiche nur scheinbar überschneiden, werden wir nachfolgend die wesentlichen Unterscheidungskriterien bzw. Merkmale aufzeigen:

1. **Der WEG-Hausverwalter:**
   Der WEG-Hausverwalter befasst sich, wie der Name schon sagt, mit der Verwaltung einer Wohnungseigentümergemeinschaft als deren im Beschlusswege bestelltes Organ. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind ausführlich in § 27 WEG niedergelegt: die Einzelheiten dieser Vorschrift sollen hier nicht detailliert werden. Nur soviel: Gemäß § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet,
   - Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
   - Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
   - sonstige eilige Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen;
   - Lasten- und Kostenbeiträge etc. im Rahmen gemeinschaftlicher Angelegenheiten anzunehmen und abzuführen;
   - Zahlungs- und Leistungsaustausch im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durchzuführen;
   - Eingenommene Gelder zu verwalten;
   - Wohnungseigentümer über Rechtsstreitigkeiten gem. § 43 WEG zu informieren;
   - Erklärungen zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen (Rundfunkversorgung) abzugeben.

Weiter ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2, Abs. 3 WEG zur Vornahme diverser Tätigkeiten im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie berechtigt. Es handelt sich um Tätigkeiten, die dem Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft dienen sollen.

Zusätzlich können dem WEG-Verwalter durch allgemeine Ermächtigung im Verwaltervertrag oder im Einzelfall durch Beschluss der Gemeinschaft weitere Aufgaben übertragen werden, die für den Verwalter zumeist gesondert zu honorierende Zusatz- oder Nebenleistungen darstellen. Hierunter kann beispielsweise fallen

- Die Suche eines Hausmeisters;
- Der Vertragsschluss mit Reinigungspersonal;
- Antennenverträge;
- Abschluss (und evtl. Kündigung) von Wartungsverträgen (Heizung, Aufzug und gebotener Versicherungen (Eigentümerhaftpflicht, Verbundene Wohngebäudeversicherung mit Feuer, Öltank- und Grundwasserversicherung etc.;
- Entwurf einer Hausordnung;
- Wohngeldinkasso zur Verwaltung der Instandhaltungsrückstellung auf separatem Bank- oder Buchungskonto;
- Organisation von und Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen;
- Detailabsprachen zur Verfolgung anfänglicher Baumängelgewährleistungsansprüchen bezüglich des Gemeinschaftseigentums.

Der Pflichtenkreis eines WEG-Hausverwalters kann also sehr umfassend sein, beschränkt sich aber stets auf Angelegenheiten der Wohnungseigentümergemeinschaft, hier wiederum eingeschränkt auf das Gemeinschaftseigentum betreffende Fragestellungen.

Umgekehrt gilt: Der WEG-Hausverwalter ist hinsichtlich sämtlicher Fragestellungen betreffend das Sondereigentum, insbesondere das Wohnungseigentum der einzelnen Miteigentümer, unzuständig. Der WEG-Hausverwalter ist folglich nicht dem einzelnen Miteigentümer, sondern der Gemeinschaft verpflichtet.

2. Der Mietsonderverwalter:

Der Mietsonderverwalter ist aufgrund eines mit einem einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossenen Mietverwaltervertrages (Dienstvertrag gem. §§ 611 ff. BGB oder Geschäftsbesorgungsvertrag gem. §§ 675 ff BGB) diesem gegenüber zur sogenannten Mietsonderverwaltung verpflichtet. Er hat für den Wohnungseigentümer im Wesentlichen folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen;
- Korrespondenz mit Mietern;
- Entgegennahme von Kündigungen durch den Mieter;
- Unterstützung des Auftraggebers bei der Neuvermietung durch Überwachung des Maklers oder Beratung bei Eigenvermietung;
- Beauftragung eines Rechtanwaltes zur Prozessführung oder der Vorbereitung vergleichsweiser Regelungen zwecks Stundung geschuldeter Beträge oder Vornahme sonstiger Rechtshandlungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung;
- Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung für den Auftraggeber;
- Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt (Information über drohende Verschlechterung der Mietsache oder von Teilen der Immobilie);
- Hinweise auf wertrelevante Veränderungen der – auch infrastrukturellen – Stadtplanung (hier wichtige Schnittstelle zum WEG-Verwalter);
- Einzug bzw. Verwaltung der Mieten und der Nebenkosten; Anmahnung aller Zahlungsrückstände aus der Vermietung;
- Verwaltung der Zahlungseingänge;
- Abwicklung der Rückgabe der Mietsache durch den Mieter; Durchsetzung und Überwachung von Schönheitsreparaturen;
- Abwicklung der Kautionen / Sicherheiten mit dem ausscheidenden Mieter;
- Buchhalterische Erfassung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben;
- Aufnahme von mieterangezeigten Mängel im Sondereigentum;
- Auftragsvergabe der Instandhaltungsmaßnahmen nach Absprache mit dem Auftraggeber;
- Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen (wegen der Möglichkeit der Verursachung von Schäden im Sondereigentum durch Mängel des Gemeinschaftseigentums wichtige Schnittstelle zur WEG-Verwaltung).

Dieser Tätigkeitskatalog kann einzelvertraglich je nach Art des Mietobjektes erweitert werden. Die Kosten einer Mietsonderverwaltung gelten nicht als Kosten der Hausverwaltung im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung, können also bei den Mietnebenkosten nicht umgelegt werden. Angesichts der inhaltlichen Ausgestaltung einer Mietsonderverwaltung, die sich nicht mit den Aufgabenbereichen eines WEG-Verwalters überschneidet, ist der jeweilige Wohnungseigentümer in der Wahl des Mietsonderverwalters frei. Er kann also den Hausverwalter der betreffenden Wohnungseigentümergemeinschaft oder auch jegliche andere natürliche oder juristische Person mit der Mietsonderverwaltung beauftragen. Im Falle der Beauftragung des WEG-Verwalters mit einer Mietsonderverwaltung ist diese in ihrem Bestand rechtlich unabhängig von der Dauer der Bestellung bzw. der etwaigen Abberufung des WEG-Verwalters durch die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Als Fazit darf festgehalten werden, dass die Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche des WEG-Verwalters strikt von denjenigen des Mietsonderverwalters zu trennen sind. Außer bei der konkreten Befürchtung von Interessenkollisionen bestehen gleichwohl keine Bedenken gegen die Vergabe einer Mietsonderverwaltung an einen WEG-Hausverwalter oder eine mit diesem geschäftlich verbundene natürliche oder juristische Person.

Jörg Diebow, Rechtsanwalt