

Vortrag von RA M. Koch zum Verwaltungsbeiratstag 2017

Verwaltervertrag, Verwaltervergütung

Sehr geehrte Damen und Herren,

fast alle Wohnungseigentümergeinschaften haben einen Verwalter. Die meisten Eigentümer wissen auch, dass es da irgendwo einen Vertrag geben muss. Wie es zum Vertragsschluss gekommen ist und was im Vertrag im Einzelnen vereinbart ist, ist dann nicht mehr so allgemein bekannt. Darum geht es in meinem heutigen Vortrag.

1. Vertragspartner

Vertragspartner des Verwaltervertrages sind auf der einen Seite die Wohnungseigentümer als Verband und auf der anderen Seite der Verwalter. Vertragspartner sind also nicht die einzelnen Wohnungseigentümer. Der Vertrag entfaltet aber Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Eigentümer.

Bitte trennen Sie den Abschluss des Verwaltervertrages von der Bestellung des Verwalters. Die Bestellung des Verwalters ist im Gegensatz zum Verwaltervertrag im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. In § 26 Abs. 1 WEG heißt es: „Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.“ Die Gemeinschaft muss also zweimal tätig werden: Einmal um den Verwalter zu bestellen und zum anderen, um den Vertrag abzuschließen.

Falls die Bestellung des Verwalters und der Abschluss des Verwaltervertrages nicht in einer Versammlung erfolgen, müssen Sie Folgendes beachten: Wie der BGH entschieden hat, entspricht die Bestellung des Verwalters grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in der selben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden (BGH, Urteil v. 27.02.2015, V ZR 114/14). Der BGH hatte über folgenden Fall zu entscheiden: Da die Amtszeit des bisherigen Verwalters am 31.12.2012 endete, wurde in der Eigentümerversammlung vom 11.12.2012 beschlossen, ihn für die Zeit bis zum 31.12.2017 erneut zum Verwalter zu bestellen. Dann beschlossen die Eigentümer noch, dass der Beirat mit dem Verwalter über einen neuen Vertrag verhandeln soll, der dann in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen werden soll. Sollte es keinen Mehrheitsbeschluss für den neuen, verhandelten Vertrag geben, endet die Amtszeit des Verwalters am 28.02.2013.

Der Verwalter wurde also bestellt, ein Verwaltervertrag nicht abgeschlossen. Diesen Beschluss hat ein Eigentümer angefochten und war damit in allen drei Instanzen erfolgreich. Der BGH weist in seiner Begründung daraufhin, dass bei einer erstmaligen Bestellung des Verwalters die Festlegung der wesentlichen vertraglichen Eckpunkte schon deshalb erforderlich ist, weil mehrere Angebote einzuholen sind. Ein tragfähiger Vergleich zwischen mehreren Anbietern ist den Wohnungseigentümern nur möglich, wenn sie deren Konditionen kennen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Eigentümer jeweils den günstigsten Anbieter auswählen müssen. Die Entscheidung über die Bestellung muss aber auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage getroffen werden.

Bei einer Wiederbestellung ist ein solcher Angebotsvergleich zwar nicht erforderlich. Aber auch hier müssen die Wohnungseigentümer wissen, worauf sie sich einlassen. Dies war vorliegend nicht der Fall.

2. Vertragsabschluss

Wie gehen Sie am geschicktesten beim Vertragsabschluss vor? Am einfachsten ist Folgendes: Der Verwalter hat ein konkretes Vertragsangebot gemacht, also einen bereits ausgefüllten, aber noch nicht unterschriebenen Verwaltervertrag, stellt sich vor und überzeugt die Gemeinschaft. Daraufhin wird der Beschluss über die Bestellung des Verwalters gefasst. In diesem Fall ist die Rechtsprechung großzügig. Auch wenn es natürlich besser wäre, wenn noch ein zweiter Beschluss über die Annahme des Vertragsangebots gefasst worden wäre, reicht in diesem Fall der Bestellungsbeschluss aus. Die Rechtsprechung sieht darin auch die stillschweigende Annahme des Verwaltervertrages.

Teilweise wird in der juristischen Literatur die Meinung vertreten, dass der bloße Beschluss nicht ausreichend sei. Vielmehr muss der Beschluss durch Abgabe und Zugang einer entsprechenden Willenserklärung, die die Annahme des Vertrages gegenüber dem Verwalter beinhaltet, ergänzt werden. Bei kleinen Gemeinschaften müssen dann alle Eigentümer den Vertrag unterzeichnen, bei größeren Gemeinschaften genügt es, wenn in dem Beschluss mit Stimmenmehrheit einer oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigt werden, die Annahme des Vertrages gegenüber dem Verwalter zu erklären.

Die zweite Variante ist etwas komplizierter. Zwar will die Gemeinschaft mit dem Verwalter handelseinig werden, am Verwaltervertrag soll aber noch einiges abgeändert werden. Die Gemeinschaft fasst also den Beschluss, den Verwalter zu bestellen und zwar eingedenk der BGH Rechtsprechung mit den Eckdaten (Laufzeit und Vergütung). Dann fasst die Gemeinschaft den Beschluss, dass der Beirat beauftragt wird, mit dem Verwalter zu verhandeln. Über den ausgehandelten Vertrag wird dann in einer eigenen Versammlung durch Beschluss entschieden. Vorher hat jeder Eigentümer den Vertrag erhalten.

Diese Verfahrensweise ist recht umständlich, weil eine zusätzliche Eigentümerversammlung erforderlich ist. Aushandeln und Abschluss des Vertrages werden daher oft dem Verwaltungsbeirat oder anderen Eigentümern überlassen. Das ist nicht ohne Risiko für alle Beteiligten. Rechtlich gesehen erteilt die Gemeinschaft dem Beirat eine Vollmacht zum Abschluss eines Vertrages. Es empfiehlt sich dringend, dass in diesem Beschluss die Eckdaten für den auszuhandelnden Vertrag enthalten sind (Laufzeit, Vergütung). Dann ist die Vollmacht entsprechend beschränkt. Was gilt, wenn die Eigentümer wie so oft den Beirat beauftragen, den Vertrag abzuschließen ohne irgendwelche Einschränkungen oder Vorgaben zu machen? Nach der Rechtsprechung ist die Beauftragung des Beirats dahin auszulegen, dass sie auf den Abschluss des Vertrages beschränkt ist, der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Bitte beachten Sie, dass diese Rechtsansicht nicht unumstritten ist. Nach Ansicht des Landgerichts Köln entspricht eine solche Blankovollmacht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zumindest die Eckdaten eines abzuschließenden Verwaltervertrages müssen die Wohnungseigentümer dem zum Vertragsabschluss ermächtigten Verwaltungsbeirat vorgeben, da der Abschluss eines Verwaltervertrages zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentümer gehört, die ihr Selbstbestimmungsrecht insoweit nicht vollständig in die Hand einer kleinen Gruppe legen dürfen (LG Köln, Urteil v. 31.01.2013, 29 S 135/12). Ficht also ein Eigentümer einen Beschluss, der eine solche allgemeine Vollmacht enthält, an, kann er damit durchaus Erfolg haben. Angesichts der uneinheitlichen Rechtsprechung ist davon

abzuraten, eine uneingeschränkte Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrages zu beschließen. Aber auch wenn die Eckdaten vorgegeben werden, müssen die von der Gemeinschaft Bevollmächtigten aufpassen. Heißt es im Beschluss, dass die Vertreter den Vertrag aushandeln sollen, will sich die Gemeinschaft das letzte Wort vorbehalten. Dann muss noch über den ausgehandelten Vertrag beschlossen werden. Heißt es ausdrücklich, dass z. B. der Beirat den Vertrag aushandeln und abschließen darf und beinhaltet der Beschluss auch die Eckpunkte wie Laufzeit und Vergütung, ist der Beirat trotzdem nicht völlig frei in den Verhandlungen. Die Ermächtigung zum Abschluss gilt nur für einen Vertrag, dessen Inhalt ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Legt der Verwalter dem Beirat einen Vertrag vor, der Haftungsbeschränkungen der Höhe nach enthält oder Verkürzungen der Verjährungsfrist für Ansprüche der Gemeinschaft enthält, darf der Vertrag nur abgeschlossen werden, wenn der Beirat von der Gemeinschaft konkret durch Beschluss bevollmächtigt wurde, derartige Regelungen zu vereinbaren.

Legt der Verwalter dem Beirat ein vorgedrucktes Vertragsmuster vor, das zur mehrfachen Verwendung vorgesehen ist, handelt es sich um einen Formularvertrag. Solche Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen der Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff BGB. Auch hier muss der Beirat aufpassen. Der Abschluss eines Verwaltervertrages, der gegen diese Bestimmungen verstößt, entspricht nicht dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. So hat die Rechtsprechung Klauseln kassiert, die dem Verwalter erlauben haben, mit sich selbst im Namen der WEG Rechtsgeschäfte abzuschließen (Selbstkontrahierungsverbot). Auch Bestimmungen, die dem Verwalter auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft erlauben, Sonderfachleute zu beauftragen, ohne dass die Voraussetzungen klar umrissen sind, verstoßen gegen die AGB-Bestimmungen, hier gegen § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, wie das OLG Düsseldorf entschieden hat (OLG Düsseldorf, 3 Wx/06, NZM 2006, 936 f).

Noch strenger ist das Landgericht München I. Die Klauseln im Formularvertrag lautete: „Zur Erfüllung der Aufgaben aus dem Verwaltervertrag (Wartung, Reparaturen, Mängelbeseitigung usw.) kann der Verwalter Fachleute und Fachfirmen hinzuziehen. Die Kosten der Beauftragung Dritter trägt die Eigentümergeinschaft. Aufträge an Dritte dürfen, wenn die Auftragssumme netto im Einzelfall 10.000 DM übersteigt, nur mit Zustimmung des Beirats vergeben werden.“ Zum einen hält das Gericht den Betrag von 10.000 DM für recht hoch. Unwirksam ist nach Ansicht des Gerichts, dass höhere Beträge nur mit Zustimmung des Beirats, also ohne dass die Gemeinschaft darüber entschieden hat, ausgegeben werden dürfen. Eine solche Klausel ist als Formularvertrag nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (Landgericht München I, Urteil v. 05.08.2010, 36 S 1 9282/09)

Nicht nur bei Mietverträgen auch bei Verwalterverträgen spielt also das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine große Rolle. Klauseln können nach den §§ 305 ff BGB im Falle eines Verstoßes auch dann unwirksam sein, wenn der Beschluss zum Verwaltervertrag nicht angefochten wurde. Verwalter und Eigentümer sollten daher vorsichtig bei der Wahl der Vertragsformulare sein. Vor Überraschungen ist man nie sicher, wie wir aus der Rechtsprechung des BGH zu den Schönheitsreparaturen wissen. Mit dem Mustervertrag des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter sollten Sie auf der sicheren Seite sein.

Wie Sie sehen, ist die Beauftragung des Beirats zum Abschluss des Verwaltervertrages nicht ohne Risiko. Am sichersten ist die umständliche Lösung, die ich vorher erwähnt habe: Der Verwaltervertrag liegt allen Eigentümern vor und sie nehmen den Vertrag durch Beschluss an. Der Beirat kann dann in diesem Beschluss zur Unterschrift bevollmächtigt werden.

3. Einzelne Regelungen des Verwaltervertrages

Schauen wir uns nun die einzelnen Bestimmungen des Verwaltervertrage näher an.

Grundsätzlich herrscht Vertragsfreiheit. Sie können allerdings nicht durch Regelungen im Verwaltervertrag Bestimmungen, die das Gemeinschaftsverhältnis betreffen abändern. Dies gilt z. B. für die Frist zur Einberufung der Versammlung, die gem. § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG mindestens zwei Wochen beträgt. Eine Bestimmung in einem Verwaltervertrag, wonach diese Frist drei Wochen betragen soll, ist unwirksam.

Was sollte sinnvollerweise im Verwaltervertrag enthalten sein:

Zuerst natürlich die Vertragslaufzeit. Bitte beachten Sie die gesetzliche Regelung. Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG darf die Bestellung auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Hierdurch wird auch die Laufzeit des Verwaltervertrages entsprechend begrenzt. Die Dauer der Bestellung und die Laufzeit des Vertrages sollen also aufeinander abgestimmt werden. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Diese Bestimmung ist in allen Verwalterverträgen enthalten. Dann ist auch eine ordentliche Kündigung vor Ablauf der Vertragslaufzeit ausgeschlossen.

Weitere Bestimmungen des Vertrages beinhalten die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters gem. §§ 27 und 28 WEG. Aus Zeitgründen kann ich hier nicht auf alle Einzelheiten eingehen. So gehört zu den Kardinalpflichten des Verwalters die Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentümersammlung, ferner die Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

Zu den Aufgaben des Verwalters gehört auch der Abschluss, die Änderung und die Beendigung aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft wie Hausmeisterverträge, Wartungsverträge und Versicherungsverträge. Hier sollte der Verwaltervertrag vorsehen, dass solche Verträge nur abgeschlossen bzw. gekündigt werden können nach vorheriger Beschlussfassung der Wohnungseigentümer.

Ein weiterer Regelungspunkt ist die gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft. Inwieweit es sich hierbei um Grundleistungen handelt, die mit der Verwaltervergütung abgegolten sind oder besondere Leistungen, für die dem Verwalter eine Sondervergütung zusteht, behandle ich später in dem Kapitel über die Vergütung.

Wichtige Punkte sind ferner die Buchhaltung, Rechnungswesen, Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen sowie die Jahresabrechnung. Hier empfiehlt es sich, im Verwaltervertrag eine Frist aufzunehmen, bis wann spätestens die Jahresabrechnung zu erstellen ist, z. B. bis spätestens neun Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres.

Ein wichtiger Punkt ist die technische Verwaltung des Wohnungseigentums. Grundsätzlich ist der Verwalter nur zur Überwachung des Zustandes der Anlage verpflichtet. Er hat dann aufgrund dieser vorgenommenen Überwachung die Wohnungseigentümergeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu beraten.

Grundsätzlich hat der Verwalter weder das Recht noch die Verpflichtung, selbst solche Maßnahmen einzuleiten. Lediglich laufende Reparaturen und Maßnahmen geringeren Umfangs, die der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, kann der

Verwalter ohne Beschlussfassung in Auftrag geben. Wo hier die Grenze liegt, ist nicht eindeutig. Einerseits ist es weder dem Verwalter noch den Eigentümern zuzumuten, wegen jeder Kleinigkeit eine Versammlung abzuhalten. Auf der anderen Seite tragen die Eigentümer das finanzielle Risiko und wollen wissen, wofür ihr Geld ausgegeben wird. Hier empfiehlt sich eine klare und eindeutige Regelung im Verwaltervertrag. Entscheidend ist die Größe der Gemeinschaft. Ein Anhaltspunkt sind die Gesamtausgaben des Wirtschaftsplans. Begrenzt werden müssen die Einzelmaßnahmen als auch die Summe aller Maßnahmen im Wirtschaftsjahr.

Soweit die Gerichte hierüber entschieden haben, legen sie eher einen strengen Maßstab an. Bei den Bau- und Handwerkerpreisen in München kommt man damit nicht weit. In der juristischen Literatur wird als zulässiger Höchstbetrag für eine Einzelmaßnahme ein Betrag zwischen € 3.000 und € 5.000 angesehen. Dieser Betrag ist bei kleinen Gemeinschaften entsprechend zu verringern. Der Gesamtbetrag aller Maßnahmen im Wirtschaftsjahr sollte 10 % bis 15 % der Gesamtausgaben des Wirtschaftsplans nicht übersteigen. Der Mustervertrag des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter sieht folgende Klausel vor:

“Die Auslösung von Kosten durch Beauftragung von Dritten bedarf der vorherigen Beschlussfassung. Diese ist unter Berücksichtigung der Stellung des Verwalters als kompetenter Sachverwalter fremden Vermögens sowie der Finanzlage der Gemeinschaft entbehrlich, wenn die Kosten für die Gemeinschaft im Einzelfall ... € zzgl. USt. (z. Zt. 19 %) = ... € und insgesamt pro Jahr ... € zzgl. USt. (z. Zt. 19 %) = ... € nicht übersteigen. In jedem Fall hat der Verwalter den Verwaltungsbeirat – soweit ein solcher bestellt ist – möglichst vor Kostenauslösung, bei Gefahr in Verzug ggf. unverzüglich danach zu informieren.“

Ist in Ihrem Verwaltervertrag keine entsprechende Regelung enthalten, sollten Sie sich überlegen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Allerdings muss ich auf das Anfechtungsrisiko hinweisen. Juristisch problematisch ist bei der ganzen Angelegenheit, dass durch entsprechende Vereinbarungen eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter stattfindet, da Instandhaltung und Instandsetzung Sache der Gemeinschaft sind. Dies kann zu einer unangemessenen Benachteiligung der Wohnungseigentümer bei Formularverträgen führen, wie das Landgericht München entschieden hat, wie oben ausgeführt. Das Amtsgericht Recklinghausen hat sogar einen Betrag von € 2.500 in einem allerdings älteren Urteil für zu hoch gehalten (90 C 31/08, NZM 2009, 521).

Grundsätzlich ist der Verwalter nicht verpflichtet, einem Wohnungseigentümer Kopien der Unterlagen zu übersenden, auch nicht auf dessen Kosten. Etwas anderes kann gelten, wenn die Unterlagen bereits eingescannt und problemlos übermittelt werden können. Eine Rolle spielt ferner die räumliche Entfernung vom Ort der Einsichtnahme und die Zumutbarkeit der Anreise usw.

Der Verwalter ist daher grundsätzlich auch nicht verpflichtet, Kopien der Versammlungsprotokolle zu versenden. Die Eigentümer können jederzeit die Beschlussammlung beim Verwalter einsehen.

Wollen die Wohnungseigentümer daher, dass das Versammlungsprotokoll an alle Mit-eigentümer versendet wird, sollte dies in den Verwaltervertrag aufgenommen werden.

Verschickt der Verwalter allerdings die Protokolle regelmäßig seit seiner Wahl vor einigen Jahren, können die Eigentümer damit rechnen, dass diese Übung fortgeführt wird.

4. Kommen wir nun zum letzten Punkt, zur Verwaltervergütung

Grundsätzlich sind mit der Vergütung alle Tätigkeiten des Verwalters abgegolten, die zu seinen Grundpflichten gehören, also die ihm vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse. Für die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung oder die Erstellung der Jahresabrechnung kann der Verwalter also keine Sondervergütung beanspruchen.

Bei der Höhe der Vergütung haben die Vertragsparteien ein weites Ermessen. Die Gemeinschaft muss nicht das billigste Angebot annehmen. Problematisch wird es, wenn die Gemeinschaft sich einen Verwalter aussucht, dessen Angebot 40 % über den anderen Angeboten liegt. Dies entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die Bezahlung des Mehrbetrages sachliche Gründe gibt, wie das OLG München entschieden hat (Beschluss v. 07.09.2007, 32 Wx 109/07, WuM 2007, 589).

In Großstädten sind die Preise höher. Ganz entscheidend ist die Größe der Anlage, ferner, ob die Eigentümer untereinander zerstritten sind oder nicht. Bei Anlagen zwischen 10 und 50 Einheiten schwanken die Preise in München zwischen Beträgen von € 18 bis € 30 pro Einheit mit einem Schnitt von ca. € 23. Bei der Erstbestellung durch den Bauträger ist es meistens etwas teurer.

Erhöhungsklauseln in Formularverträgen werden von der Rechtsprechung kritisch beurteilt. Eine Klausel im Verwaltervertrag, wonach der Verwalter einseitig die Vergütung erhöhen darf, ist unwirksam. Ebenso unwirksam ist eine Klausel, wonach der Verwalter die Vergütung der allgemeinen Verwaltungskostenentwicklung anpassen darf (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 25.01.2005, I-3 Wx 326/04, NZM 2005, 628).

Abgegolten mit der Grundvergütung ist also der normale Pflichtenkatalog wie Erstellung der Jahresabrechnung, Aufstellung des Wirtschaftsplans einschließlich der Erhebung von Sonderumlagen, die Durchführung der Eigentümerversammlung oder eines schriftlichen Umlaufbeschlusses und die Überwachung des Zustandes der Anlage. Hierzu gehört auch die Führung der Beschlusssammlung. Diese Verpflichtung der Verwaltung besteht erst seit der WEG-Reform, also seit dem 01.07.2007. Ältere Verwalterverträge können hierfür also keine Sondervergütung ausweisen. Dies ist nicht der einzige Fall, dass dem Verwalter aufgrund von Gesetzesänderungen weitere Verpflichtungen aufgebürdet wurden. In solchen Fällen spricht einiges dafür, dass dem Verwalter dann auch für den erhöhten Aufwand eine Sondervergütung zusteht. In Verwalterverträgen finden sich hierzu öfters Klauseln wie: „Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses oder einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand vergütet.“

Vergütungsklauseln unterliegen der AGB-Kontrolle. Sie müssen klar und verständlich sein. Den Wohnungseigentümern muss also klar erkennbar sein, für welche Leistungen sie was zahlen müssen. Für Doppelberechnungen darf kein Raum sein. Allgemein gehaltene Klauseln wie „über die normale Verwaltungstätigkeit erbrachte Leistungen werden gesondert honoriert“ halten einer AGB-Kontrolle nicht stand. Es muss deutlich sein, für welche Tätigkeit was zu zahlen ist. Dabei sind Verwalter und WEG gut beraten, wenn sie die Leistungen, die mit der Grundvergütung abgegolten sind, im Einzelnen auflisten. In der juristischen Literatur bestehen nämlich durchaus Zweifel, ob eine objektive Bestimmung des Umfangs der gesetzlichen Pflichtaufgaben überhaupt möglich ist.

Für alle Tätigkeiten, die über die vereinbarten Grundleistungen hinausgehen, kann der Verwalter Sondervergütungen verlangen. Dies sollte im Verwaltervertrag möglichst eindeutig

vereinbart werden. Gehen wir die einzelnen Bereiche durch.

In Ihrem Verwaltervertrag steht: „Der Verwalter führt einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung durch. Für jede weitere Versammlung fällt eine Sondervergütung i. H. v. € 300 zzgl. USt. an“. Wirksam oder nicht? In Formularverträgen ist eine solche Vereinbarung unwirksam. Es könnte nämlich sein, dass die außerordentliche Versammlung deshalb erforderlich war, weil die weitere Versammlung aufgrund eines Fehlers des Verwalters erforderlich wurde. Zulässig ist hingegen eine Klausel, die dies berücksichtigt also z. B.: „Der Verwalter erhält eine Sondervergütung i. H. v. ... zzgl. USt. für die Vorbereitung Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümersammlungen, soweit diese nicht aufgrund einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich sind, wobei sich der Verwalter zu entlasten hat.“

Ist in Ihrer Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass der Verwalter einem Eigentümerwechsel gem. § 12 Abs. 1 WEG zustimmen muss, kann der Verwalter für diese Zustimmungserklärung im Verwaltervertrag eine Sondervergütung verlangen. Nicht zulässig dürfte allerdings sein, wenn der Verwalter hierfür einen Prozentsatz des Kaufpreises ansetzt. Ein Betrag um die € 150,00 herum erscheint angemessen.

Eine Vereinbarung im Verwaltervertrag, wonach der Erwerber dieses Sonderhonorar schuldet, ist unwirksam. Hierbei handelt es sich um einen Vertrag zu Lasten Dritter. Auch eine Zahlungspflicht des Verkäufers kann im Verwaltervertrag nicht begründet werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann allerdings einen Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG mit dieser Kostenregelung fassen.

Bei dieser Verwalterzustimmung handelt es sich um eine sog. Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG. Gemäß § 12 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 Abs. 1 WEG aufgehoben wird. Hiervon wurde vielfach Gebrauch gemacht.

Zu den Grundleistungen gehört die Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 43 WEG. Also z. B. wenn ein Eigentümer einen Beschluss der Eigentümersammlung anfechtet. Auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts aufgrund Beschlussfassung der WEG mit der Vertretung der WEG in dieser Sache gehört zu den Grundleistungen. Der Verwalter muss allerdings den Prozessstoff für den Anwalt aufbereiten. Dies geht über die reine Beauftragung hinaus und kann durchaus sehr arbeitsintensiv sein. In solchen Fällen kann es sachgerecht sein, dem Verwalter eine Sondervergütung für die Prozessbegleitung zu bewilligen. Dies kann auch durch Mehrheitsbeschluss erfolgen.

Vor dem Amtsgericht besteht kein Anwaltszwang. Macht der Verwalter Ansprüche der WEG gerichtlich geltend, so steht ihm hierfür eine Sondervergütung zu. Diese kann entweder als Pauschale oder nach Zeitaufwand im Vertrag vereinbart werden. Nach älterer Rechtsprechung konnte sich diese Sondervergütung auch an den Gebühren für Rechtsanwälte orientieren. Ob dies nach der WEG-Reform noch gilt, ist fraglich. Früher galt für diese Prozesse das Gesetz über die Freiwillige Gerichtsbarkeit, für die der Amtsermittlungsgrundsatz galt. Nunmehr werden die WEG-Verfahren nach der Zivilprozessordnung durchgeführt. In der Regel werden Verwaltungen daher einen Rechtsanwalt beauftragen.

Anders kann es bei der gerichtlichen Geltendmachung von Wohngeldrückständen sein. Solange im Mahnverfahren kein Widerspruch erfolgt, kann dies ohne großen Zeitverlust von der Hausverwaltung eingeleitet werden. Nach der Rechtsprechung muss das Honorar in solchen Fällen verhältnismäßig sein. Eine Pauschalierung von beispielsweise € 120 zzgl.

MwSt. soll dann zulässig sein, wenn dieser Betrag sich auf maximal 50 % des ausstehenden Wohngeldes beschränkt (AG Düsseldorf, Urteil v. 11.09.2007, 290 II 71/07 WEG, ZMR 2008, 80). Eine Mahnpauschale i. H. des doppelten Jahreshonorars und eine Klagepauschale i. H. der dreifachen Jahresvergütung ist hingegen zu hoch, wie das OLG Hamm entschieden hat (Beschluss v. 06.12.2007, 15 W 224/07, DWE 2008, 57).

Wechselt der Hausmeister Glühbirnen im Hausgang aus, wird die Hausverwaltung keine Sondervergütung beanspruchen können. Wird eine Fassadenrenovierung für € 250.000 durchgeführt und die Verwaltung übernimmt die Bauüberwachung, ist eine Sondervergütung angemessen. Immerhin spart die Gemeinschaft Geld für einen Sonderfachmann. Die Vergabe von Aufträgen und die Einholung von Kostenangeboten gehört zu den Grundleistungen. So haben die Gerichte eine Klausel in einem Verwaltervertrag, wonach neben der Pauschalvergütung für die Vergabe von Aufträgen bei einer Auftragssumme ab € 2.500 4,5 % der Rechnungssumme und bei einer Auftragssumme unter € 2.500 8 % der Rechnungssumme als Sondervergütung zu zahlen waren, für unwirksam erklärt (BayObLG, Beschluss v. 26.09.2003, 2 ZBR 25/03, WuM 2004, 736).

Übernimmt der Verwalter wie ausgeführt, die Bauleitung, handelt es sich nicht um eine vom Verwalter gem. den gesetzlichen Bestimmungen geschuldete Tätigkeit. Die Vergütung kann gem. § 8 der II. Berechnungsverordnung erfolgen. Bis € 127.882,97 (brutto) 3,4 % der Schlussrechnungssumme, über € 127,882,97 (brutto) 3,1 % der Schlussrechnungssumme. Dieser Betrag verringert sich bei höheren Kosten bis auf 1 % bei einem Betrag von € 3.579.043,17.

Eine Sondervergütung steht dem Verwalter allerdings dann nicht zu, wenn die jeweilige Baumaßnahme von einem externen Bauleiter betreut wird.

Ein Wohnungseigentümer macht der Hausverwaltung viel Arbeit, weil er sein Wohngeld nicht pünktlich zahlt und die Hausverwaltung immer wieder mahnen muss. Grundvergütung oder Sondervergütung? Hier ist die Rechtsprechung großzügig. Die Vereinbarung einer Sondervergütung für Mahnungen an zahlungssäumige Miteigentümer ist grundsätzlich rechtmäßig. Ist eine solche Gebühr im Verwaltervertrag vereinbart, ist Schuldner die Gemeinschaft, nicht der säumige Zahler. Die Gemeinschaft kann allerdings einen Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG fassen, wonach sie den Verursacher zur Zahlung verpflichtet.

Bei der Höhe der Mahngebühr gehen die Meinungen in der Rechtsprechung auseinander. Ein Gericht hat eine Mahngebühr von € 10 (netto) für zu hoch befunden, ein anderes eine Gebühr von € 12,50 pro Mahnung für angemessen gehalten. Allgemein dürfte ein Betrag von € 10 bis € 15 (brutto) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Ähnliches gilt für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren. In jedem Verwaltervertrag befinden sich Bestimmungen, wonach die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, am Lastschriftverfahren teilzunehmen. Teilweise wurde dies auch über eine erhöhte Grundvergütung bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren geregelt.

Eine ältere Studie aus dem Jahr 2010 hat hier eine Pauschale von € 3,30 bis € 3,70 ausgewiesen.

Auch hier kann die Gemeinschaft einen Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG fassen. Eine entsprechende Klausel im Verwaltervertrag, wonach diese Kosten der Verursacher zu tragen hat, dürfte nichtig, zumindest aber anfechtbar sein.

Bei Kopier-, Porto- und Telefonkosten ist zu unterscheiden. Das Führen des erforderlichen

Telefon- Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehr mit den Wohnungseigentümern und Dritten gehört zu den Grundleistungen. Hierzu gehört auch die Auskunftserteilung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben. Eine Sondervergütung kann der Verwalter allerdings dann verlangen, wenn er im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten Fotokopien erstellt oder E-Mails versendet.

Im Verwaltervertrag kann auch vereinbart werden, dass die Versendung von Kopien der Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung an jeden Wohnungseigentümer nur auf Anforderung und gegen die Erstattung von Kopierkosten und Porto erfolgt. Dies wird damit begründet, dass die Eigentümer in die Beschlusssammlung Einsicht nehmen können.

Mit der Höhe der Kopien hat sich die Rechtsprechung verschiedentlich beschäftigt. Eine Orientierung an den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes soll zulässig sein. Danach kann für die ersten 50 Kopien ein Betrag von € 0,50 angesetzt werden, für die weiteren Kopien ein Betrag von € 0,15.

Die Kosten einer weiteren Eigentümersammlung habe ich bereits angesprochen. Hat der Verwalter die Notwendigkeit einer weiteren Versammlung nicht zu vertreten, kann er hierfür eine Sondervergütung verlangen.

Zum Schluss machen wir noch einen kleinen Ausflug ins Steuerrecht. Gemäß § 35 a EStG können Sie eine Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Der Nachweis gegenüber dem Finanzamt erfolgt durch Vorlage der Belege, also Kopien der Rechnungen oder der Zahlungsbelege. Für Wohnungseigentümergeinschaften gibt es eine Sonderregelung, zu finden im Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26.10.2007 zu § 35 a EStG. Dort heißt es, dass der Nachweis durch eine Bescheinigung des Verwalters geführt werden kann. Man kann darüber streiten, ob eine solche Bescheinigung zu einer ordnungsmäßigen Jahresabrechnung gehört oder nicht. Die Rechtsprechung neigt eher letzterer Ansicht zu. Dann steht dem Verwalter für diese Bescheinigung auch eine Sondervergütung zu. Das LG Düsseldorf hat einen Betrag von € 25 netto für angemessen gehalten (WuM 2008, 173). Sparsamer war das Kammergericht Berlin: € 17 im ersten Jahr, € 8,50 in den Folgejahren (ZMR 2009, 709).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.