

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [286]

## Verwaltervergütung nach dem „Baukasten-System“

Die Ermächtigung bestimmter Wohnungseigentümer zum Abschluss eines bestimmten VerwalterFormular-Vertrages, in dem die Verwaltervergütung nach dem „Baukasten-System“ (vgl. BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206) geregelt ist, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Aufteilung (Preisspalten) in eine Grundvergütung für bestimmte Leistungen sowie variable Vergütungen für Einzelleistungen und Aufwändungsersatz ist transparent.

LG Köln, Urt. v. 10.09.2020  
Az. 29 S 263/19

### Der Fall:

Der streigige Verwaltervertrag hat folgenden Aufbau bzw. Leistungsverzeichnis:

Preisspalte 1 = Festvergütung  
Preisspalte 2 = Variable Vergütung  
Preisspalte 3 = Aufwändungsersatz

Der Kläger war der Ansicht, dass dieser Verwaltervertrag mit dem Preisverzeichnis keinen Bestand haben kann.

Das Leistungsverzeichnis enthalte zusätzliche Kosten für Leistungen, die nach dem WEG zum Pflichtenkreis des Verwalters gehörten. Die Klauseln über den Aufwändungsersatz unterlägen uneingeschränkt der Klauselkontrolle. Diese seien überraschend und benachteiligten die Wohnungseigentümer unangemessen. Über den Begriff variable Vergütungen und Aufwändungsersatz würden den Miteigentümern Regelungen aufgedrängt, für die sie im Grundsatz einen Beschluss fassen müssten. Die Eigentümer könnten nicht damit rechnen, dass ihnen neben

der Hauptvergütung noch Kosten in Rechnung gestellt würden, die nach dem Leitbild des WEG in den Pflichtenkreis der Verwaltung fallen würden.

### Das Problem:

Der BGH hat zwar entschieden, dass der Verwalter einer WEG grundsätzlich die Wahl hat, ob er der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung anbietet oder einen Vertrag mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung. Denn unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

Ein Vergütungsbeispiel zur Niederschrift:  
- Festvergütung: Versand der Niederschrift an alle Wohnungseigentümer (nur digital)  
- Aufwändungsersatz: Versand der Niederschrift durch Postversand (Kopier/Durck/Portokosten)

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht folgte der Argumentation des Klägers nicht. Der hier verwendete Formular-Verwaltervertrag entsprach ordnungsmäßiger Verwaltung.

Eine deutliche Überschreitung der üblichen Vergütung widerspricht regelmäßig den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie nicht auf Sachgründen beruht, deren Gewicht und Umfang die Überschreitung rechtfertigt. Diese Grundsätze gelten

auch für Sondervergütungen. Diesen Vorgaben des BGH wird die im vorliegenden Verwaltervertrag vorgesehene Vergütungsregelung im sog. Baukastensystem gerecht. Im Verwaltervertrag werden neben der Grundvergütung für einzelne Leistungen Sondervergütungen ausgewiesen.

Die Leistungen werden den drei Preisspalten - Festvergütung - variable Vergütung - Aufwändungsersatz - zugeordnet, wodurch sich eine transparente und übersichtliche Preisstruktur ergibt.

### Praxis-Tipp:

Die Grundvergütung deckt nicht alle Leistungen ab, die zu den gesetzlichen Aufgaben gehören!

Das vom BGH gebilligte „Baukasten-System“ wurde mit dem hier besprochenen Vertrag (vdiv nrw) ordnungsgemäß umgesetzt. Nach hier vertretener Auffassung handelt es sich um eine faire Lösung für beide Parteien. Soweit bestimmte Leistungen von der WEG nicht in Anspruch genommen werden, greift die Festvergütung, andernfalls kann die Mehrarbeit des Verwalters durch eine variable Vergütung / Aufwändungsersatz honoriert werden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ