

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0321]

Sondervergütung im Verwaltervertrag zulässig?

Eine Vereinbarung im Verwaltervertrag für bestimmte (Sonder-)Vergütungen (z. B. Durchführung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen, Betreuung größerer Baumaßnahmen und die Abwicklung von Versicherungsschäden (auch im Sondereigentum) entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung.

BGH, Urteil 11.06.2021, V ZR 215/20

Der Fall:

Im Verwaltervertrag waren unter anderem eine monatliche Grundvergütung von 18,00 EUR für 2019 und 19,00 EUR für 2020 je Sondereigentumseinheit vereinbart worden.

Darüber hinaus wurden folgende Sondervergütungen vereinbart:

- 700 € für jede außerordentliche Eigentümerversammlung
- Ab einer Bausumme von 10.000 € eine kaufmännische Betreuungsgebühr für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 4% bzw. 2% bei Hinzuziehung einer externen Bauleistung
- 65 € pro Stunde für Gerichtsverfahren und
- 4% der Schadenssumme (max. 5.000 € im Jahr) für die Abwicklung von Versicherungsschäden, (auch) wenn das Sondereigentum betroffen ist.

Der Genehmigungsbeschluss über den Verwaltervertrag wurde von einem Eigentümer angefochten.

Das Problem:

Seit der BGH (Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17) ist eigentlich klar, dass der Verwalter keine Pauschale anbieten muss,

sondern dass er eine Grund- oder Festvergütung und sog. variable Vergütungen (bisher als Sondervergütung bekannt) anbieten darf. Wichtig ist lediglich, dass die Transparenz gewahrt wird und die Klauseln dem Verbraucherschutz standhalten, wobei eine AGB-Prüfung nur bei Anwendung des Vertrages stattfindet, so dass der BGH im vorliegenden Fall lediglich prüfen musste, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht und von der Revision nicht angegriffen geht das Berufungsgericht davon aus, dass die entsprechende Klausel des Verwaltervertrages hinsichtlich der Sondervergütungen - soweit sie als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen wäre - im Rahmen der Anfechtungsklage nicht einer AGB-Kontrolle zu unterziehen ist:

Der Beschluss über die in § 4 des Verwaltervertrages vorgesehenen Sondervergütungen entspricht ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung.

Zutreffend geht das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Senats aus, wonach die Verwaltervergütung nach Höhe und Ausgestaltung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn sie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügt. Dies gilt auch für Sondervergütungen, die – wie hier - für einzelne Leistungen des Verwalters vorgesehen sind.

Praxis-Tipp:

Auch nach der neuen WEG-Reform ist diese Entscheidung „brandaktuell“ und von sämtlichen Verwaltern und Wohnungseigentümergeinschaften zu berücksichtigen.

Das veraltete Vergütungssystem mit einer Pauschale ist nicht mehr zeitgemäß und für beide Parteien nicht fair.

Seit 2020 werden die Verträge so gestaltet, dass – wie bisher auch – eine Festvergütung für bestimmte Aufgaben vereinbart wird. Sämtliche Tätigkeiten, die über die Festvergütung hinausgehen (variabel Vergütung), sind gesondert zu vergüten. Wichtig ist noch, dass bei der Verwendung von Formularverträgen darauf geachtet wird, dass die verwendeten Klauseln der AGB-Prüfung standhalten.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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