

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0249]

Pauschalvergütung oder Verwaltervertrag mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung?

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat die Wahl, ob er der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer **Pauschalvergütung** anbietet oder einen Vertrag mit einer in **Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung**.

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.

BGH, Urteil vom 05.07.2019, Az. V ZR 278/17

Der Fall:

Der vorgelegte Verwaltervertrag enthielt u.a. Sondervergütungen für die Erhebung einer Sonderumlage von 1 % netto des aufzubringenden Betrags, maximal 1.785 € brutto sowie für die Durchführung einer zusätzlichen Eigentümerversammlung in Höhe des 1,5-Fachen der Monatsvergütung.

Das Problem:

Darf durch Eigentümerbeschluss eine Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss eines Verwaltervertrages ausgesprochen werden, wenn zahlreiche Klauseln des vorgelegten Vertragsentwurfs einer AGB-Kontrolle nicht standhalten? In welchem Stadium sind Klauseln des Verwaltervertrags zu prüfen?

Wie darf die Vergütungsstruktur im Verwaltervertrag aussehen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der abzuschließende Verwaltervertrag muss sicherstellen, dass der Verwalter zu allen Leistungen verpflichtet ist, die die ihm mit dem gesondert zu überprüfenden Beststellungsbeschluss übertragene Organstellung als Verwalter mit sich bringt (vgl. BayObLGZ 1996, 84, 86; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 26 Rn. 84). Der Verwaltervertrag muss sich in seiner Ausgestaltung sowohl bei den wirtschaftlich relevanten Bestimmungen über Leistung und Vergütung als auch bei den übrigen Bestimmungen in den durch das auch sonst geltende Gebot der Wirtschaftlichkeit (vgl. BGH ZfIR 2019, 721 Rn. 10) und durch die Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer bestimmten Grenzen halten.

Diese Grenzen überschreiten die Wohnungseigentümer weder dadurch, dass sie einen von dem Verwalter vorformulierten Vertrag schließen, der Klauseln enthält, die der AGB-Kontrolle nicht standhalten, noch dadurch, dass sie eine Ermächtigung zum Abschluss eines solchen Vertrags namens der WEG beschließen. Auch die Bestimmungen über die Vergütung des Verwalters sind nicht im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage daraufhin zu überprüfen, ob sie einer AGB-Kontrolle standhalten.

Das gilt nicht nur für die Preishauptabrede, die nach § 307 Abs. 3 BGB ohnehin „nur“ einer Transparenzkontrolle gemäß § 307 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 1 BGB unterliegt, sondern gleichermaßen für Preisnebenabreden.

Der Verwalter hat die Wahl, ob er der WEG einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung anbietet oder einen Vertrag mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung.

Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen - gesetzlich geschuldeten oder im Einzelfall vereinbarten - Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind.

Praxis-Tipp:

Der Vertrag mit Teilentgelten hat für beide Seiten Vorteile. Eine „friedliche“ Anlage zahlt weniger Verwaltervergütung. Variable Vergütungs-Positionen im Vertrag machen dies möglich.

Anmerkung Redaktion:

Ein „Erdbeben“, welches zukünftig vernünftige Vergütungsregelungen zulässt. Der Grundsatz, dass gesetzliche Aufgaben mit der Grundvergütung abgegolten sind, wurde nunmehr durchbrochen, sofern der Vertrag die Leistungen klar und transparent abgrenzt und nicht nur eine Pauschalvergütung vereinbart wurde. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht