

Die Vergütung des WEG-Verwalters

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Die Vergütung des Verwalters ist einer der wesentlichen Punkte bei dem Abschluss eines Verwaltervertrages. Unstimmigkeiten zwischen Verwaltung und Eigentümergemeinschaft treten nicht selten dann auf, wenn seitens der Verwaltung für bestimmte Tätigkeiten Sondervergütungen geltend gemacht werden. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die Voraussetzungen und den Umfang von Sondervergütungen.

Die Höhe der Vergütung ist zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung grundsätzlich frei vereinbar. Dabei wird die Verwaltervergütung regelmäßig nach der Anzahl der Wohnungen/Einheiten bemessen. Entscheidend für die Höhe der Vergütung ist in der Regel, ob zu dem Objekt viele zu verwaltende Gemeinschaftseinrichtungen (Heizung, Sauna pp) gehören oder/und ob größere Instandhaltungsmaßnahmen zu erwarten sind. In der Praxis reicht der Vergütungsrahmen regelmäßig von EUR 15,00 bis EUR 250,00 netto pro Einheit.

Ob und inwieweit daneben Sondervergütungen gefordert werden können hängt zum Einen davon ab, ob sie vereinbart wurden, zum Anderen, ob eine diesbezügliche Vereinbarung wirksam ist. Grundsätzlich gilt, dass ein Verwalter auch ohne vertragliche Grundlage Sondervergütungen fordern kann, wenn es sich hierbei um Aufgaben handelt, welche nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters gehören. Insoweit ist danach zu differenzieren, um welche Tätigkeiten des Verwalters es sich handelt:

1. Mahngebühren

Die Geltendmachung von Mahngebühren wird überwiegend als zulässig erachtet, wenn eine diesbezügliche Vereinbarung vorliegt und die Höhe der Gebühr angemessen ist. Angemessen sind hierbei Gebühren bis maximal EUR 11,00 netto zzgl. Mehrwertsteuern.

2. Kopierkosten

Fordern einzelne Eigentümer Kopien von Belegen an, ist der Verwalter, auch ohne gesonderte Vereinbarung, berechtigt analog dem Gerichtkostengesetz für die ersten 50 Kopien, je EUR 0,50 netto pro Kopie und ab der 51. Kopie EUR 0,15 netto zu fordern.

Sollte der Verwaltervertrag für notwendige Informationsschreiben an die Eigentümer einen Aufwendungsersatzanspruch des Verwalters vorsehen, so ist dieser nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf auf EUR 0,15 netto pro Kopie zu begrenzen (OLG Düsseldorf, Az.: 3 Wx 428/90).

3. Zustimmung zur Veräußerung

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass der Verwalter seine Zustimmung zu einem Wohnungsverkauf zu erklären hat so ist hier – auch ohne gesonderte Vereinbarung – ein Gebührenrahmen von EUR 25,00 – EUR 170,00 netto angemessen. Unzulässig ist es jedoch, eine diesbezügliche Gebühr prozentual von dem Kaufpreis zu bestimmen, auch wenn dies vereinbart wurde.

4. Prozessführung

Zu den Aufgaben des Verwalters gehört nicht die Prozessführung. Deshalb sind entsprechende Tätigkeiten des Verwalters (wie oftmals bei Mahnbescheidverfahren) auch – ohne gesonderte Vereinbarung – extra zu vergüten. Bemerkenswert hierbei ist, dass es nach der Rechtsprechung

zulässig sein soll, den betroffenen Eigentümern bei Klageverfahren eine Gebühr in Höhe einer Jahresvergütung aufzuerlegen, auch wenn daneben ein Rechtsanwalt beauftragt wird und hierbei doppelte Kosten entstehen.

5. Versicherungsschäden im Sondereigentum

Ob und inwieweit in diesem Zusammenhang Sondervergütungen geltend gemacht werden können ist streitig. Klar ist zunächst, dass dann, wenn ein Schaden im Sondereigentum festgestellt wird, der Verwalter diesen zu untersuchen hat. Stellt sich sodann heraus, dass die Ursache des Schadens alleine im Sondereigentum zu finden ist, fehlt es nach Ansicht des BayOLG an der Befugnis zur Schadensabwicklung und damit einhergehend an einem Recht zur Geltendmachung einer Sondervergütung. Demgegenüber sieht das OLG Hamm jedenfalls dann eine Zuständigkeit des Verwalters gegeben, wenn das Gebäude aufgrund der Teilungserklärung als Ganzes versichert ist, sodass (auch) in diesem Fall eine Sondervergütung gefordert werden kann.

6. Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum

Bei Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum gilt Folgendes: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Klausel über eine Vergütung für Architekten- oder Ingenieurleistungen des Verwalters, wenn diese wirksam vereinbart wurde und angemessen ist. Unangemessen sind beispielsweise Vergütungen in welchem sich ein Verwalter eine Vergütung von deutlich mehr als 5 % der Reparatur-/Bausumme versprechen lässt. Ob dem Verwalter auch eine Sondervergütung bei Sanierungsmaßnahmen zusteht, wenn diese nicht gesondert vereinbart wurde ist streitig (OLG Hamm klar dafür, OLG Köln klar dagegen!).

7. Wohngeldeinzug

Eine Sondervergütung für solche Wohnungseigentümer, welche sich nicht an einem Einzugsverfahren beteiligen, ist bei entsprechender Vereinbarung/Beschlussfassung zulässig.

8. Abwicklung von WEG – Prozessen

Bei anhängigen WEG-Prozessen ist der Verwalter verpflichtet die Eigentümer zu informieren. Da diese Pflicht aus dem Gesetz folgt ist eine diesbezügliche Sondervergütung nur statthaft, wenn sie gesondert vereinbart wurde.

9. Lohnabrechnungen

Die Vornahme von Abrechnungen für Arbeitnehmer der Eigentümergemeinschaft ist bei entsprechender Vereinbarung mit einer Sondervergütung zu belegen, wenn diese angemessen sind (Pauschalen von EUR 10,00 - EUR 15,00 netto pro Arbeitnehmer/Monat)

Praxishinweis:

Sowohl der Verwaltung, als auch den Wohnungseigentümer ist zu empfehlen vor Abschluss des Verwaltervertrages eindeutigen Vereinbarungen hinsichtlich der Zahlung von etwaigen Sondervergütungen zu treffen, da nur so nachfolgende Streitigkeiten vermieden werden können.

RA Dr. Stark, 15.02.2013

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.