

Anforderungen an die Sondervergütung eines Verwalters für Wohngeldklagen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Köln (LG Köln) vom 29.11.2018, 29 S 48/18 WEG

I.

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht eine Reihe von zwingenden Aufgaben des Verwalters vor (siehe § 27 WEG). Das Führen von Prozessen gehört nicht dazu. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann aber mit dieser eine Regelung treffen, dass er Prozesse führt und dafür eine zusätzliche Vergütung erhält. Die Entscheidung des LG Köln unterstreicht aber, dass eine solche Regelung mit erheblichen Gefahren verbunden ist.

II.

Kläger und Beklagte bilden eine WEG. 2017 hatte die WEG auf einer Eigentümerversammlung den Beschluss gefasst, dem Verwalter eine Klagegebühr von EUR 200,00 für jede Hausgeldklage zuzubilligen. Auch im Verwaltervertrag war bereits u.a. vorgesehen, dass der Verwalter eine Klagegebühr von EUR 200,00 für jede Klage erhalten sollte.

Gegen den Beschluss von 2017 hat der Kläger Anfechtungsklage erhoben. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Grundsätzlich könnten Beschlüsse über Sondervergütungen für Verwalterleistungen getroffen werden. EUR 200,00 seien in Anbetracht des Zeit- und Arbeitsaufwandes des Verwalters nicht zu hoch. Eine Differenzierung hinsichtlich des Streitwertes sei nicht notwendig. Das mit der Berufung angerufene LG Köln hat dagegen der Anfechtungsklage stattgegeben. Der Beschluss sei nicht verhältnismäßig, insbesondere lasse er es zu, dass je nach Streitwert der Verwalter mehr erhalte als ein in gleicher Sache eingeschalteter Rechtsanwalt. Auch die Regelung im Verwaltervertrag sei aus diesen Gründen AGB-rechtswidrig.

III.

1.

Verwalter müssen eine Reihe gesetzlich zwingender Aufgaben erfüllen, zum Beispiel das Führen einer Beschlusssammlung. Für die Ausführung der gesetzlich zwingenden Aufgaben kann der Verwalter keine Sondervergütung verlangen. Es gibt aber auch eine Reihe von Aufgaben, die der Verwalter nicht gesetzlich zwingend ausführen muss. Beispielsweise ist der Verwalter nicht gezwungen, einen Prozess der WEG zu führen. Übernimmt der Verwalter eine solche freiwillige Aufgabe aber dennoch, kann er nur dann eine Sondervergütung verlangen, wenn er dies mit der WEG abgesprochen hat. Diese Absprache kann entweder im Verwaltervertrag erfolgen oder auch durch einen Beschluss.

2.

Die Entscheidung des LG Köln verdeutlicht aber die Gefahr, dass der Beschluss als unwirksam angesehen werden könnte. In der besprochenen Entscheidung hatte der Beschluß der Verwaltung eine Sondervergütung von EUR 200,00 pro Klage zugesprochen und zwar unabhängig danach, welchen Streitwert die Hausgeldklage haben würde. Die Auffassung des LG Köln in diesem Zusammenhang ist zwar nicht zwingend. Es könnte auch darauf abgestellt werden, dass bereits ab einem Streitwert von EUR 1000,01 (was relativ schnell erreicht ist) die Sondervergütung unterhalb der Vergütung eines Rechtsanwalts liegt. Andererseits ist auch zu berücksichtigen, dass gerade bei Hausgeldklagen viele Klagen sich bei einem Streitwert abspielen werden, bei dem eine Vergütung von EUR 200,00 teurer ist als die Anwaltsvergütung. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch andere Gerichte sich der Auffassung des LG Köln anschließen und eine Vergütungsregelung, die keine Differenzierung nach Streitwerten vorsieht als unzulässig ansehen.

IV.

Die Führung von Gerichtsprozessen gehört nicht zu den Pflichtaufgaben eines Verwalters. Will ein Verwalter diese Aufgabe übernehmen und dafür vergütet werden, muss er mit der WEG eine Regelung treffen. Es spricht vieles dafür, dass eine solche Regelung Streitwertdifferenziert aufgestellt werden muss. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.