
Preisabreden im Verwaltervertrag – Warum gerade für Hauptleistungen wirksam Preisbestandteile verein- bart werden können

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

Das Problem

- In der Praxis haben viele Verwalter (Muster)Verträge folgende Vergütungsstruktur:
 1. Monatliche Pauschale (= Grundvergütung)
 2. Sondervergütungen für bestimmte Tätigkeiten, z.B. zusätzliche ETV, Verwalterzustimmung, Mahnungen.
- Im Glauben an die Wirksamkeit überweisen sich Verwalter nicht nur die Grundvergütung, sondern auch die Sonderentgelte vom Gemeinschaftskonto .
 - Es gibt aber Fälle, in denen die Gemeinschaft dieses Geld vom (ausgeschiedenen) Verwalter zurückfordert.
 - S. etwa LG Dresden v. 9.3.2016 – 2 S 400/15.

LG Dortmund v. 14.6.2016 – 1 S 455/15

- Gegenstand des Verfahrens: Anfechtung der Verwalterwahl
- Im Verwaltervertrag waren Grund- und Sondervergütungen vorgesehen.
- Das LG erklärte den Beschluss für ungültig, weil er gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoße.
- Begründung: *In dem der Bestellung zugrundeliegenden und nach Beschlussfassung abzuschließenden Verwaltervertrag sind Sondervergütungen auch für Tätigkeiten vorgesehen, die **im Rahmen der dem Verwalter vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse liegen und zum typischen Berufsbild eines Verwalters gehören und damit schon mit der monatlichen Vergütung abgegolten sind.***
 - Es ging um Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen, Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten, Anforderungen von Zahlungen ...

Kernaussage des LG

- **Die vertraglichen Hauptleistungen müssen mit der Grundvergütung abgegolten sein.**
 - Das ist das Gegenteil dessen, was der Titel dieses Vortrages vermuten lässt.
- Handelt es sich bei dem Urteil des LG Dortmund also um einen Ausreißer?

Herrschende Meinung?

- Die Ansicht des LG Dortmund ist keine Sondermeinung, sondern weit verbreitet.
- Man könnte von einer herrschenden Meinung sprechen, wenn man einschlägige Urteile und Veröffentlichungen betrachtet.
- Aber: Nur sehr selten wird das Problem wirklich gründlich analysiert; vielmehr übernehmen Richter und Autoren oft die bereits vorliegenden Quellen.
- Ich möchte daher hier von einer „schwachen herrschenden Meinung“ sprechen. Sie muss, letztlich aus Gründen der Rechtssicherheit, hinterfragt werden.
 - Dieser Prozess ist inzwischen im Gange; s. dazu *Jacoby/Lehmann-Richter/Weiler*, ZMR 2018, 181 ff.; krit. zur h.M. auch *Greiner* in Beck-online Großkommentar, § 26 WEG Rn. 246.

Hintergrund: Judikatur des BGH

- Es gibt Aussagen in der Judikatur des BGH, die für diese h.M. sprechen, oder besser: zu sprechen scheinen.
 - *BGH v. 6.5.1993 – V ZB 9/92*: Auch wenn die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der ihm vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse mit der Verwaltervergütung grundsätzlich abgegolten sind, ist die Gewährung einer zusätzlichen Vergütung für besondere, darüber hinausgehende Leistungen, wie die auf einem besonderen Eigentümerbeschuß beruhende (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), einen weitergehenden Aufwand verursachende gerichtliche Geltendmachung von Rückständen, grundsätzlich zulässig.
 - *BGH v. 17.11.2011 - V ZB 134/11 Rn. 6*: Sondervergütung „Bearbeitung des gerichtlichen Verfahrens“ entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung nur, wenn die vergütete Tätigkeit nicht schon mit der allgemeinen Verwaltervergütung abgegolten ist.
- Aber letztlich hat der BGH die Ansicht der h.M. bislang nicht entscheidungstragend bestätigt. Das gibt Hoffnung!

Verschiedene Ebenen betroffen!

- Im Fall des LG Dortmund ging es um eine Anfechtung und daher darum, ob Sondervergütungen für die betreffenden Leistungen gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) verstoßen.
- Versäumen die Eigentümer die Anfechtungsfrist, können die Vergütungsabreden aber noch aus anderen Gründen nichtig und entnommene Gelder zurückforderbar sein.
 - Da Verwalterverträge regelmäßig Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind, spielen vor allem die §§ 305 ff. BGB eine Rolle.
- Der unbestimmte Begriff „ordnungsmäßige Verwaltung“ muss konkretisiert werden. Dabei spielen die Überlegungen der Rechtsprechung zur Preisgestaltung in AGB eine wichtige Rolle. Es gibt also Wechselwirkungen zwischen den Ebenen!

Die im Mittelpunkt stehende Norm

§ 307 BGB – Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in AGB sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) **Die Absätze 1 und 2 sowie ... gelten nur für Bestimmungen in AGB, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden.** Andere Bestimmungen können nach Abs. 1 S. 2 in Verbindung mit Abs. 1 S. 1 unwirksam sein.

Kontrollfreie Klauseln nach § 307 III BGB

- ❖ Nach dem AGB-Recht soll nur die Angemessenheit solcher Klauseln überprüft werden, die vom Gesetz abweichen.
 - ❖ Das AGB-Recht dient weder der Preiskontrolle, noch schreibt es dem Verwender ein Preisgefüge, z.B. einen Pauschalpreis, vor!!
- ❖ Es soll den Kunden aber vor überraschenden und intransparenten Gestaltungen schützen.
 - ❖ S. § 307 Abs. 3 S. 2 i.V.m. Abs. 1 S. 2 und § 305c Abs. 1 BGB.
- ❖ Da in der Regel kein Preis gesetzlich vorgeschrieben ist, unterliegen folgende Klauseln keiner Kontrolle:
 - ❖ Bestimmungen über den Preis der vertraglichen **Hauptleistung** und
 - ❖ Klauseln über das Entgelt für eine vom Verwender dem Kunden **zusätzlich angebotene Sonderleistung**.
 - Diese Grundsätze hat der BGH zur Kontrolle von Bankentgelten wiederholt bestätigt (s. hierzu etwa BGH v. 8.11.2016 – XI ZR 552/15 Rn. 18).

Kontrollfähige Preisbestimmungen

- ❖ Aber keineswegs alle Klauseln, die den Preis betreffen, sind kontrollfrei.
- ❖ Preisnebenabreden, die kein Entgelt für die Haupt- oder eine zusätzliche Sonderleistung regeln, sondern dazu dienen, dass der Verwender
 - allgemeine Betriebskosten,
 - Aufwand zur Erfüllung eigener Pflichten oder
 - für Tätigkeiten, die im eigenen Interesse liegen,auf den Kunden überwälzen kann, unterliegen nicht nur der Kontrolle, sondern sind regelmäßig auch unangemessen.

Konsequenzen

- ❖ Auch die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung fordern vom Verwalter **keine abschließende pauschale Kalkulation seines Entgeltes für die vertraglichen Hauptleistungen.**
 - ❖ Ganz im Gegenteil verhindert eine zwischen Grund- und Sondervergütung unterscheidende Preisgestaltung, dass alle Eigentümer mit Kosten belastet werden, die nur in bestimmten Fällen tatsächlich anfallen, was ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
- ❖ Leistungen des Verwalters, die nicht zu den nach dem WEG (insb. § 27) geschuldeten Handlungen zählen, wie z.B. die Übernahme des Winterdienstes, Architektenleistungen oder Bescheinigungen nach § 35a EStG, können als zusätzliche Sonderleistungen eigens bepreist werden.

Konsequenzen

- ❖ Hauptleistungen, wie die in § 27 Abs. 1 – 3, § 28, § 12 WEG aufgeführten, können nach diesem Ansatz an sich – entgegen der eingangs angeführten „h.M.“ – ebenfalls mit eigenen Preisen versehen werden.
 - ❖ Aber zu einer „Aushöhlung“ dessen, was im Rahmen der Pauschale zu erbringen ist, darf es nicht kommen. Wann das der Fall ist, ist aber leider ungeklärt.
- ❖ Problematisch sind hingegen Regelungen, die internen Aufwand des Verwalters bepreisen, wie z.B. eine Einrichtungsgebühr bei Übernahme der Verwaltung.
 - ❖ Auch solche Gebühren haben die Gerichte aber z.T. akzeptiert. Das zeigt aber nur das Ausmaß der Verwirrung, die durch das Fehlen von fundierten Kontrollmaßstäben zwangsläufig ausgelöst wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!