

Wohnungseigentumsrecht

Lfd.-Nr. WEG 1/11/2009

Haushaltsnahe Dienstleistungen

KG Beschl. v. 16.4.2009 – 24 W 93/08

Leitsatz:

Ein Beschluss, der dem Verwalter ein Zusatzhonorar für die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 35 a EStG zubilligt, kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer haben mehrheitlich beschlossen, dass der Verwaltung für die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 35 a EStG über haushaltsnahe Dienstleistungen eine Zusatzvergütung erhält, die im 1. Jahr 17,- € netto und in den Folgejahren 8,50 € netto beträgt. Ein Eigentümer hat den Beschluss angefochten.

Lösung des Gerichts:

Das Gericht weist die Anfechtung zurück und ist der Auffassung, dass die Wohnungseigentümer von ihrer Beschlusskompetenz ordnungsgemäß Gebrauch gemacht hätten. Es sei nicht zu beanstanden, dass dem Verwalter hier eine zusätzliche Vergütung eingeräumt wird. Der Verwalter sei nach dem gesetzlichen Aufgabenbild und nach dem Inhalt des Verwaltervertrags nicht bereits verpflichtet gewesen, solche Bescheinigungen auszustellen. Es würde ihm somit eine zusätzliche Pflicht aufgebürdet, die er nur gegen Zusatzhonorar erbringen muss. Die beschlossene Vergütung sei hierzu auch angemessen. Dass die Eigentümergemeinschaft Schuldnerin dieser Zusatzvergütung würde, wäre ebenfalls nicht zu beanstanden, da der Verwalter für die Eigentümergemeinschaft diese Kosten ermittelt.

Hinweise:

Mit der Feststellung, dass der Verwalter dieses Zusatzhonorar von der Eigentümergemeinschaft erhält, hat das Gericht nicht die Frage geklärt, nach welchem Verteilungsschlüssel diese Kosten verteilt werden müssen. Da es sich um Kosten der Verwaltung i.S.v. § 16 Abs. 3 handelt, können über die Kostenverteilung die Wohnungseigentümer grundsätzlich mit Mehrheit beschließen. Eine Kostenverteilung nach der Anzahl der Wohneinheiten, für die eine solche Bescheinigung ausgestellt wird, erscheint sachgerecht.

RA Dr. Georg Jennißen, Köln
