

Lfd.-Nr. WEG 01/10/2010

Sondervergütung für den WEG-Verwalter

LG Nürnberg-Fürth, Beschl. v. 8.4.2010 – 14 T 614/10

Leitsatz:

Die vom Verwalter im Verwaltervertrag vereinbarte Sondervergütung für die Bearbeitung gerichtlicher Verfahren kann im Kostenfestsetzungsbeschluss berücksichtigt werden.

Der Fall:

Der Verwalter hatte im Verwaltervertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft vereinbart, dass er im Falle eines gerichtlichen Verfahrens eine Sondervergütung erhält. Die Eigentümergemeinschaft gewann den Prozess. Die Verwaltervergütung wurde zur Festsetzung im Kostenfestsetzungsbeschluss beantragt.

Lösung des Gerichts:

Das Landgericht ist diesem Antrag gefolgt. Der unterliegende Kläger sei auch an den Verwaltervertrag gebunden und habe die Kostenfolge zu tragen. Damit der Verwalter bzw. die Eigentümergemeinschaft nicht erst den Wohnungseigentümer auf Schadenersatz verklagen müsse, könnten diese Kosten auch im Kostenfestsetzungsverfahren berücksichtigt werden. Dies diene der schnelleren Ausgleichung der Forderung.

Hinweise:

Die Entscheidung ist von großer praktischer Bedeutung und für die Verwalter äußerst günstig. Bislang wurde angenommen, dass ein solcher Schadenersatzanspruch erst eingeklagt werden müsse. Alternativ bestand auch die Möglichkeit, eine Einzelbelastung im Rahmen der Jahresabrechnung vorzunehmen. Dies setzte aber voraus, dass der Kostenerstattungsanspruch des Verwalters zunächst von der Eigentümergemeinschaft in Vorkasse ausgeglichen wurde. Sodann konnten diese Kosten per Einzelbelastung verteilt werden. Wurde die Abrechnung vom betreffenden Wohnungseigentümer nicht angefochten, wurde sie bestandkräftig. Erfolgte die Anfechtung, hätte dann im Rahmen des Anfechtungsprozesses geprüft werden müssen, ob die Einzelbelastung rechtmäßig war.

Das Gericht gibt nunmehr die Möglichkeit, dieses Prozedere abzukürzen und den Kostenerstattungsanspruch im Kostenfestsetzungsverfahren zu berücksichtigen. Dazu sollten Verwalter diesen Honoraranspruch dem die Gemeinschaft vertretenden Rechtsanwalt melden, damit dieser den Betrag beim Kostenfestsetzungsantrag mitberücksichtigt. Der Kostenfestsetzungsbeschluss ist ein gerichtlicher Titel, aus dem unmittelbar vollstreckt werden kann, und der im Übrigen in 30 Jahren verjährt.

RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln
