

Zensus 2011

Vergütung des Verwalter ?

LEIST ■ PIWARZ
Rechtsanwälte
Dresden

Die gesetzliche Regelung

§ 18 Abs. 2 ZensusG

Auskunftspflichtig für die Erhebung nach §§ 6, 14 sind die Eigentümer, **die Verwalter**, die sonstigen Verfügungsberechtigten der Gebäude und Wohnungen.

Wieso eigentlich der Verwalter ?

In vermieteten Großwohnanlagen bzw. bei Wohnungen, die im Besitz eines gewerblichen Eigentümers sind (Immobilienfonds) kann mitunter **die Verwaltung besser Auskunft geben** als der Eigentümer, weshalb auch die Verwaltungen nach diesem Gesetz eine Auskunftspflicht für die Gebäude- und Wohnungszählung haben.

[Begründung Drucksache 16/12219]

Auch der WEG Verwalter ?

Umgekehrt hat ein **Verwalter von Wohneigentum** möglicherweise nicht genügend Kenntnisse über die Erhebungsmerkmale, weshalb dieser dann dazu verpflichtet wird, Namen und Anschriften der Wohnungseigentümer zu benennen.

[Begründung Drucksache 16/12219]

Folge der Gesetzesbegründung § 18 Abs. 2 ZensusG

„Verwaltungen die keine Angaben nach § 6 Abs. 2 oder 3 machen können, sind verpflichtet, Angaben zu den Namen und Anschriften der Eigentümer zu erteilen.“

Eine eindeutige Auskunftspflicht des reinen WEG
Verwalter ergibt sich nicht.

[Folglich scheint Drasdo zu dem Ergebnis zu kommen, dass hier durch den
Verwalter tatsächlich nur Adressen der Eigentümer zu benennen sind; NJW-
Spezial 2010, 609 f.]

Im Wege der ergänzenden Auslegung der Norm
erschließt sich hingegen eine Pflicht.

§ 18 Abs. 2 S. 4, „... die keine Angaben nach § 6
Abs. 2, 3 machen können.....“

WEG Verwaltung kann aber teilweise Angaben
machen (zumindest § 6 Abs. 2 Nr.1 ZensusG)

Folge für den WEG Verwalter:

Gebäudebezogene Auskunft nach § 6 Abs. 2 Nr. 1
ZensusG durch den WEG Verwalter

Adressbeschaffer für Daten nach § 6 Abs. 2 Nr. 2,
Abs. 3 ZensusG durch den WEG Verwalter

Vergütung des Verwalters ?

Der Verwalter wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsverhältnis für den Eigentümer / Verband der WEG tätig.

Der Verwalter erhält seine Vergütung damit für die Besorgung fremder Geschäfte im Rahmen des **Auftragsverhältnisses**.

Eigene Aufgabe der Verwaltung

Das Gesetz legt die Auskunftspflicht als **eigene Aufgabe der Verwalter** fest.

Damit ist die Auskunftserteilung bei Betrachtung des Gesetztes keine Aufgabe, die der Verwalter für einen Dritten erbringt.

Verwaltervergütung trotz eigener Aufgabe ?

Rechtliche Betrachtung und
Argumentationshilfen für die Verwaltung

Verwaltervertrag

Sondervergütung durch bereits
begründete Vertragsregelungen

Vertragsklausel SE

Beispiel

.... Der Aufwand des Verwalters für Leistungen, die über die in § 2 genannten Aufgaben (Mietverwaltung etc.) hinausgehen, werden dem Verwalter gesondert vergütet.

Es gelten zur Zeit folgende Gebührensätze :

.....

Sondervergütung ?

Je nach Auslegung

Dies Klauseln betrifft alleine das Geschäftsbesorgungsverhältnis zum Auftraggeber.

Die Vergütungsregelung greift also nur dann, wenn **für den Auftraggeber** Leistungen erbracht werden.

Bei der Auskunft erfüllt der Verwalter auch eine Aufgabe des Eigentümers.

Damit ist eine (teilweise) Vergütung der Tätigkeiten der Auskunftserteilung nach dieser Klausel denkbar.

Vertragsklausel WEG

*„Für den Aufwand des Verwalters für Leistungen, die durch **das Sondereigentum oder den Sondereigentümer verursacht** werden und einen besonderen Verwaltungsaufwand erfordern (z. B. Belegabschriften, Belegeinsichtnahme durch den Mieter, Fotokopien von Teilungserklärungen usw) erhält der Verwalter nachfolgende Sondervergütung:*

.....“

Sondervergütung ?

Je nach Auslegung

Eine solche Klausel kann eine Sondervergütung begründen, da die Auskunftserteilung (auch) für den Sondereigentümer erfolgt.

Die Regelung ist Ausfluss aus § 27 Abs. 7 WEG.

Hier hat die WEG eine Beschlusskompetenz, da § 27 Abs. 7 WEG die Eigentümer nicht auf die Regelung von Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwandes gerade der Gemeinschaft der WEG beschränkt.

[Bärman § 21 Rd. 163; aber str.]

Geschäftsführung ohne Auftrag

Ein weiterer Ansatz zur Begründung
einer Sondervergütung /
Kostenbeteiligung

Geschäftsführung ohne Auftrag

Von einer Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) spricht man, wenn jemand eine Geschäftsbesorgung ohne entsprechende Beauftragung für einen Dritten (= Geschäftsherr) tätigt.

Dies mit dem Willen und in dem Bewusstsein, für einen Dritten zu handeln.(= Fremdgeschäftsführungswille)

Auskunftserteilung nach ZensusG ein „auch fremdes Geschäft“ ?

Eine GoA liegt auch vor, wenn das Geschäft nicht nur für den Dritten, sondern auch für den Geschäftsführer **selbst besorgt** wird.

Für den sog. Fremdgeschäftsführungswillen reicht es insoweit aus, dass nach der äußeren Erscheinung die Erledigung des Geschäftes nicht nur dem selbst Handelnden sondern auch dem Dritten zugute kommt

Auskunftserteilung = Geschäftsführung ?

Eine Geschäftsführung i.S.d. §§ 662, 677 BGB meint – da weit zu verstehen – jede Tätigkeit ausser ein Dulden, Unterlassen oder Gewährenlassen.

Es fallen hierunter auch rechtsähnliche und tatsächliche Handlungen.

Auskunftserteilung = Geschäftsführung !

Umfang der Erstattung

Ersatz von Aufwendungen die der Geschäftsführer für erforderlichen halten durfte.

Erfolgt die auftraglose Besorgung eines fremden Geschäfts im Rahmen des Berufs oder des Gewerbes des Geschäftsführers, so umfasst der Aufwendungsersatzanspruch die übliche Vergütung

[BGH, Urteil vom 26. 1. 2005 - VIII ZR 66/04]

Umfang der Erstattung

Lassen sich beim Zusammentreffen von Fremd- und Eigeninteresse die Aufwendungen nicht trennen, sind die Aufwendungen nach dem Gewicht der Verantwortlichkeit, Interessen und Vorteilen zu verteilen.

Hier wohl 50 % zu 50 % der Aufwendungen (= keine Gewinnzuschläge !)

Wer erstattet die Aufwendungen?

In Fällen der fremden Geschäftsführung erfüllt der Verwalter (WEG u. SE) ein „auch fremdes Geschäft“ des Eigentümers.

Damit ist – bezogen auf die WEG Verwaltung – nicht der teilrechtsfähige Verband Geschäftsherr, sondern jeder Eigentümer und damit Adressat des Erstattungsanspruches.

Sauberste Lösung für die WEG Verwaltung

Beschluss i.S.d. § 27 Abs. 7 WEG

Beschluss

Für seine Tätigkeiten im Rahmen der Auskunftserteilung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 ZensusG erhält der Verwalter eine pauschale Sondervergütung i.H.v. €..... zzgl Mwst.

Die Sondervergütung ist fällig nach Durchführung der Auskunftserteilung und Rechnungslegung. Die Verwaltung wird ermächtigt die Sondervergütung aus den Verwaltungskonto der WEG zu entnehmen.

Sauberste Lösung für die SE Verwaltung

gesonderter Auftrag des Eigentümers

SE Verwaltung

Auftrag des Eigentümers:

Hiermit beauftrage ich die Verwaltung gegen einen Betrag von €..... zzgl. MwSt meine Auskunftspflichten nach § 6, 14 ZensusG zu erfüllen und alle notwendig werdende Korrespondenz mit der zuständigen Behörde zu erledigen.