

Wohnungseigentumsrecht

Vorbehalte und Vorgaben in Wohnungseigentumsverträgen von Bauträgern

Zivil- und Unternehmensrecht

Die Mietzinshaftung beim Unternehmensübergang

Haftungsübersicht!

Mietrecht

Zur Nutzflächenrelevanz massiver baulicher Änderungen

Forum Immobilientreuhänder

Zum Übergabehonorar des Verwalters

Zum Übergabehonorar des Verwalters

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 1002 ff ABGB,
§ 1052 ABGB

Verwalterhonorar;
Übergabehonorar;
Honorarrichtlinien;
Verbands-
empfehlung

Das LG ZRS Wien¹⁾ hat vor kurzem einem Verwalter bei Auflösung eines stillschweigend zustande gekommenen – und daher mit keiner ausdrücklichen Honorarvereinbarung versehenen – Verwaltungsvertrags ein Übergabehonorar iHv drei Monatsentgelten zugesprochen: **Wenn im Vertrag kein Entgelt bestimmt und auch nicht Unentgeltlichkeit vereinbart** wurde,²⁾ sei zunächst von der allgemeinen Regel des § 1152 ABGB auszugehen, wonach ein **angemessenes Entgelt als bedungen anzusehen** sei. Es sei zu fragen, was redliche und vernünftige Parteien in diesem Fall vereinbart hätten. Dabei seien auch die nach der Verkehrssitte üblichen Entlohnungen für bestimmte über die ordentliche Verwaltungstätigkeit hinausgehende Leistungen zu berücksichtigen, weil davon auszugehen sei, dass redliche Vertragsparteien diese in ihre Vertragsgespräche einbezogen hätten und **ein Immobilienverwalter nicht unter Ausschluss der nach der Verkehrssitte üblichen Entlohnung den Verwaltungsvertrag abgeschlossen hätte**.

Als **Grundlage für die Beurteilung, ob** diesbezüglich eine „Verkehrssitte“ oder ein „Handelsbrauch“ vorliegt, könnten die von der **Standesvertretung niedergeschriebenen Regeln**³⁾ herangezogen werden, weil diese im geschäftlichen Verkehr allgemein Eingang und Anwendung gefunden hätten. Dem Verwalter stünde solcherart das Übergabehonorar zu.

Anmerkung: Zu beachten bleibt indes, dass die **gegenständliche Entscheidung nur für jene Fälle Bedeutung entfaltet, in denen im Verwaltungsvertrag keine ausdrückliche Honorarvereinbarung erfolgt ist. Bei Vorliegen einer ausdrücklichen Honorarvereinbarung kann hingegen der Verwalter nur dann ein Übergabehonorar verlangen, wenn auch ein solches mitvereinbart wurde**, zumal sich nach der Rsp die Höhe des geschuldeten Verwaltungshonorars nach der (konkreten) Vereinbarung bestimme, nur mangels einer solchen nach der Angemessenheit.⁴⁾

Mithin ergeben sich – je nach Datum des Vertragsabschlusses folgende Konstellationen:

Abschluss des Verwaltungsvertrags vor dem 1. 1. 2006

Bis zum Widerruf der Honorarrichtlinien des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – welche auch ein Übergabehonorar iHv drei Monatsentgelten beinhalteten – mit Stichtag 31. 12. 2005⁵⁾ konnte im Rahmen der Honorarvereinbarung auf diese verwiesen werden oder konnten diese auch auf andere Weise in den Verwaltungsvertrag einbezogen werden. Damit war insb auch das Übergabehonorar iHv drei Monatsentgelten mitvereinbart, und kann dieses im Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrags vom Verwalter begehrt werden. Sofern bei einem vor 1. 1. 2006 begründeten Verwaltungsverhältnis ein Honorar gemäß den Honorarrichtlinien des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder wirksam vereinbart wurde, kann sich nämlich der Verwalter nach wie vor auf diese Honorarrichtlinien berufen.

Daneben stand es den Vertragsparteien freilich auch frei, im Verwaltungsvertrag eine andere ausdrückliche Honorarvereinbarung zu treffen. Diesfalls müsste ein Übergabehonorar ausdrücklich vereinbart worden sein, um vom Verwalter im Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrags beansprucht werden zu können.

Wenn hingegen keine ausdrückliche Honorarvereinbarung getroffen wurde, vermag sich der Verwalter gemäß der hier besprochenen Entscheidung im Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrags auf die Honorarrichtlinien des Fachverbands als „Handelsbrauch“ zu stützen, womit auch von einem wirksam vereinbarten Übergabehonorar iHv drei Monatsentgelten auszugehen ist.

Abschluss des Verwaltungsvertrags nach dem 31. 12. 2005

Nachdem der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder seine Honorarrichtlinien mit Stichtag 31. 12. 2005 widerrufen hatte, können diese nicht mehr in den Verwaltungsvertrag einbezogen werden. Eine ausdrückliche Honorarvereinbarung hat vielmehr individuell zu erfolgen.

Für den Fall, dass dem Vertrag keine ausdrückliche Honorarvereinbarung zugrunde liegt, ist wiederum die Frage nach dem „angemessenen“ Entgelt zu stellen. Der gerichtlich festgestellte Handelsbrauch als praktische Übung wird wohl nicht alleine durch Widerruf der Honorarrichtlinien des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder vernichtet worden sein. Es bleibt aber zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Entscheidung die Rechtfertigung für die Annahme eines Handelsbrauchs va in der Tatsache begründet ist, dass es sich dabei um von der Standesvertretung niedergeschriebene Regeln handelt, welche Verkehrsgeltung erlangt hätten. Wenn nun aber diese Regeln schon jahrelang de iure nicht mehr gelten, dann könnte natürlich auch die faktische Verkehrsgeltung dieser Regeln irgendwann angezweifelt werden. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten (= Rückgriff auf einen allenfalls nunmehr nicht mehr völlig unzweifelhaften Handelsbrauch) wird der Verwalter daher auf eine ausdrückliche Honorarvereinbarung besser nicht verzichten.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 40 R 144/10 p.

2) Die Unentgeltlichkeit einer Leistung werde nicht vermutet, sondern müsse erwiesenermaßen (ausdrücklich oder stillschweigend) vereinbart sein. Werde einem berufsmäßigen Verwalter Vollmacht erteilt, so sei Entgeltlichkeit seiner Tätigkeit anzunehmen.

3) Im hier gegenständlichen Zusammenhang: Die Honorarrichtlinien des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

4) Vgl hierzu 5 Ob 167/03 z und 5 Ob 263/07 y.

5) Der Widerruf erfolgte auf der Grundlage des § 33 KartellG 1988.