

Rechtsdienstleistungsgesetz §§ 3 bis 5 für Hausverwalter: Wo die Grenze zur unerlaubten Rechtsberatung liegt

Welche rechtsdienstleistenden Handlungen darf der
Hausverwalter selbst übernehmen und wo verlangt das
RDG den Rechtsanwalt? §§ 3

Inhalt

- 01 Schutzzweck und Anwendungsbereich des RDG (§ 1 RDG)

- 02 Erlaubte Nebenleistungen nach § 5 RDG: Standard-
Verwaltungstätigkeit

- 03 Klassische Streitfälle: Mietminderung beantworten, Kündigung
formulieren, Klagewege

- 04 Die Grenze zur unerlaubten Rechtsdienstleistung: § 3 RDG und die
Folgen

- 05 Schnittstelle zum Anwalt: Mandatierung im Namen der GdWE

- 06 Praxis-Fazit

STELLEN SIE SICH FOLGENDES SZENARIO VOR: EIN VERMIETER RUFT AM MONTAGMORGEN IN IHRER Verwaltung an. Der ortsübliche Vergleichsmietenspiegel sei aktualisiert worden, die Bestandsmiete liege deutlich darunter, und nun bittet er Sie, ein rechtssicheres Mieterhöhungsschreiben für die Mieterin in der dritten Etage zu entwerfen. Zwei Stunden später sitzen Sie in der WEG-Versammlung, in der die Eigentümer beschließen, einen säumigen Wohnungseigentümer wegen 8.400 Euro Hausgeld-Rückstand zur Zahlung aufzufordern und notfalls die gerichtliche Beitreibung einzuleiten. Beide Vorgänge sind aus Ihrer Sicht reine Verwaltungsroutine. Aus Sicht des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) sind sie etwas grundsätzlich Anderes: rechtsdienstleistende Tätigkeiten, die nur unter eng definierten Voraussetzungen vom Verwalter selbst erbracht werden dürfen.

Das RDG zieht eine scharfe Linie zwischen erlaubter Nebenleistung und unerlaubter Rechtsdienstleistung. Wer diese Linie überschreitet, riskiert nicht nur die Nichtigkeit seiner Erklärungen, sondern auch Bußgelder bis zu 5.000 Euro und persönliche Haftung gegenüber dem Auftraggeber. Dieser Beitrag erklärt §§ 1, 2, 3, 5 und 6 RDG sowie § 20 RDG anhand der typischen Verwaltungs-Konstellationen und zeigt, wann das Mandat zwingend an den Rechtsanwalt geht.

Schutzzweck und Anwendungsbereich des RDG (§ 1 RDG)

§ 1 Absatz 1 Satz 1 RDG bestimmt, dass das Gesetz die Befugnis regelt, außergerichtliche Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Satz 2 nennt den Schutzzweck ausdrücklich: Rechtssuchende, Rechtsverkehr und Rechtsordnung sollen vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen geschützt werden. Das ist mehr als eine Programmnorm. Es ist die Auslegungslinie, an der sich jede Einzelfallentscheidung messen lassen muss.

Eine Rechtsdienstleistung im Sinne von § 2 Absatz 1 RDG ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert. Drei Merkmale müssen kumulativ vorliegen: erstens eine konkrete fremde Angelegenheit, zweitens eine Tätigkeit, drittens eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Fehlt eines dieser Merkmale, greift das RDG nicht. Standardisierte Auskünfte wie der Hinweis, dass die Kündigungsfrist nach § 573c BGB drei, sechs oder neun Monate beträgt, sind in dieser strengen Auslegung keine Rechtsdienstleistung. Die Subsumtion des konkreten Sachverhalts unter diese Norm sehr wohl.

Für den Verwalter eröffnet das zwei Türen, durch die er ohne Anwaltszulassung gehen darf:

- **Die Eigen-Türe (keine fremde Angelegenheit):** Der WEG-Verwalter ist nach § 9b Absatz 1 WEG Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Wenn er für die GdWE handelt, bearbeitet er eine eigene Angelegenheit der Gemeinschaft, nicht eine fremde. § 2 RDG ist dann tatbestandlich nicht erfüllt. Der Verwalter informiert die

Eigentümerversammlung beispielsweise darüber, ob eine geplante Maßnahme eine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 WEG oder eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne von § 555a BGB ist, ohne das RDG zu verletzen.

- **Die Nebenleistungs-Türe (§ 5 RDG):** Geht es um eine fremde Angelegenheit, etwa um die Belange eines Sondereigentümers als Vermieter, kann § 5 RDG den Verwalter dennoch zur Rechtsdienstleistung befugen, sofern die Voraussetzungen der Norm vorliegen. Diese Türe ist enger als viele Verwalter annehmen.

Wichtig ist außerdem, dass das RDG nur außergerichtliche Tätigkeiten regelt. Gerichtsverfahren liegen außerhalb des Anwendungsbereichs und werden über die §§ 78 ff. ZPO sowie das Bundesrechtsanwaltsordnung-Gefüge gesteuert. Mit anderen Worten: Sobald Klage erhoben oder ein Mahnverfahren über das Streitstadium hinaus geführt werden soll, schlägt die Vertretungsbefugnis ohnehin nicht mehr beim Verwalter zu Buche, sondern beim Anwalt.

Erlaubte Nebenleistungen nach § 5 RDG: Standard-Verwaltungstätigkeit

§ 5 Absatz 1 RDG erlaubt Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Die Rechtsdienstleistung muss nach Inhalt, Umfang und sachlichem Zusammenhang mit der Haupttätigkeit so verbunden sein, dass sie als Annex erscheint. § 5 Absatz 2 Nummer 2 RDG enthält einen ausdrücklichen Regeltatbestand: die Rechtsdienstleistung im Zusammenhang mit der „Haus- und Wohnungsverwaltung“. Das ist der Türöffner für den Verwaltungsalltag.

Was unter diesen Tatbestand fällt, lässt sich konkret abgrenzen:

- **Vertretung der GdWE gegenüber Dritten:** Der Verwalter führt Korrespondenz mit Handwerkern, Versorgern, Versicherern, Behörden. Er reicht Bauanträge ein, kommuniziert mit dem Bauamt zur Trinkwasserverordnung oder dem Schornsteinfeger. Diese Tätigkeiten enthalten regelmäßig rechtliche Wertungen, die § 5 RDG abdeckt.
- **Hausgeldbeitreibung im außergerichtlichen Stadium:** Der Verwalter mahnt rückständiges Hausgeld an, fordert säumige Eigentümer zur Zahlung auf, vereinbart Ratenpläne, prüft die Voraussetzungen einer Entziehungsklage nach § 17 WEG. Der Mahnbescheid als nicht-streitiges Mahnverfahren ist als Nebenleistung noch denkbar; spätestens beim Übergang ins Streitige Verfahren ist der Anwalt zu mandatieren.
- **Vorbereitung von Beschlussfassungen:** Der Verwalter formuliert Beschlussvorschläge zu Sonderumlagen, Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen, Sanierungsbeschlüssen

einschließlich Finanzierungsbeschluss. Die rechtliche Strukturierung der Beschlüsse ist Verwaltungs-Kerngeschäft.

- **Auskünfte gegenüber der GdWE und ihren Mitgliedern:** In der Eigentümerversammlung darf der Verwalter Fragen zur baulichen Veränderung, zur Verteilung von Erhaltungskosten oder zur Höhe der Erhaltungsrücklage rechtlich einordnen. Hier greift bereits die Argumentation, dass der Verwalter als Organ handelt; § 5 Absatz 2 Nummer 2 RDG flankiert dies zusätzlich.
- **Begleitung des Vermieter-Mieter-Verhältnisses bei Sondereigentumsverwaltung:** Wer als Sondereigentumsverwalter beauftragt ist, betreut Mietverträge, erstellt Betriebskostenabrechnungen nach § 556 BGB und korrespondiert mit Mietern. Auch das fällt unter § 5 Absatz 2 Nummer 2 RDG.

Wichtig ist die Grenze in § 5 Absatz 1 Satz 2 RDG: Die Nebenleistung muss zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Hauptleistung erforderlich sein. Wer Rechtsdienstleistung als eigenständiges Geschäftsmodell aus dem Verwaltungsmandat heraus aufzieht, etwa indem er Eigentümern flankierend einen kostenpflichtigen Beratungsservice in „allen rechtlichen Fragen“ verkauft, sprengt den Nebenleistungsbegriff. Ein solches Modell wäre nach herrschender Auffassung nicht mehr von § 5 RDG gedeckt und verstößt gegen § 3 RDG.

Für unentgeltliche Rechtsdienstleistungen außerhalb familiärer oder nachbarschaftlicher Beziehungen sieht § 6 RDG eine eigene Befugnisnorm vor. Sie hat im professionellen Verwaltungsalltag keine praktische Bedeutung, weil der Verwalter seine Tätigkeit entgeltlich erbringt. Wer ehrenamtlich für eine kleine Gemeinschaft verwaltet, sollte den Tatbestand jedoch kennen, weil dann § 6 RDG die Auffangbefugnis bildet.

Klassische Streitfälle: Mietminderung beantworten, Kündigung formulieren, Klagewege

Drei Konstellationen führen in der Praxis immer wieder zu Grenzziehungs-Konflikten zwischen Sondereigentums-Verwaltung, Vermieter-Eigeninteresse und Anwaltpflicht.

Konstellation 1: Die Mietminderung des Mieters. Der Mieter zeigt einen Schimmelbefall an, kürzt eigenmächtig 20 Prozent der Miete und beruft sich auf §§ 536, 536a BGB. Der Verwalter prüft den Mangel, beauftragt einen Sachverständigen und verhandelt die Minderungsquote. Diese Tätigkeit fällt unter § 5 Absatz 2 Nummer 2 RDG. Heikel wird es, wenn der Mieter zusätzlich Schadensersatz nach § 536a Absatz 1 BGB in streitiger Höhe geltend macht: Eine pauschale Zurückweisung mit eigenständiger Beweisführung gehört nicht mehr zur Nebenleistung; spätestens hier ist ein Anwalt einzubinden. Details zur Quotenbildung finden Sie im Beitrag zur Mietminderung nach § 536 BGB.

Konstellation 2: Die Mieterhöhung nach § 558 BGB. Ein Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit Begründung über Mietspiegel und Kappungsgrenze ist als Nebenleistung der Sondereigentumsverwaltung erfasst, sofern es standardisiert nach Mustertext erfolgt. Eine vertiefte Würdigung, etwa bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen nach § 559 BGB mit umstrittener Umlagefähigkeit, kippt die Tätigkeit in den anwaltpflichtigen Bereich. Das Detail-Verfahren ist im Beitrag zur Mieterhöhung nach § 558 BGB beschrieben.

Konstellation 3: Die ordentliche oder außerordentliche Kündigung. Eine Wohnraumkündigung ist nach § 568 BGB schriftlich und nach § 573 Absatz 3 BGB begründet auszusprechen; Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen müssen das berechtigte Interesse darlegen und auf das Widerspruchsrecht nach § 574 BGB hinweisen. Der BGH hat, unter anderem in BGH VIII ZR 19/19 und BGH VIII ZR 270/15, hohe Anforderungen an Begründungstiefe und Eigenbedarf gestellt. Ein einfaches Kündigungsschreiben wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB mit eindeutiger Rückstandsberechnung ist als Nebenleistung tragbar. Eigenbedarfskündigung mit Härtefall-Abwägung, Verwertungskündigung oder Kündigung gemischt genutzter Räume sind dagegen typische Anwalts-Mandate. Die Detail-Fristen sind im Kündigungsworkflow nach § 573c BGB aufbereitet.

Konstellation 4: Die Klage. Sobald der Streit ins gerichtliche Verfahren übergeht, endet die Verwalterbefugnis. Vor dem Amtsgericht gilt kein Anwaltszwang, vor dem Landgericht sehr wohl (§ 78 Absatz 1 ZPO). Unabhängig davon sollte der Verwalter spätestens bei Klageerhebung den Anwalt mandatieren. Auch das gerichtliche Mahnverfahren ist mit Widerspruch des Schuldners eine typische Übergabe-Schnittstelle.

Die Grenze zur unerlaubten Rechtsdienstleistung: § 3 RDG und die Folgen

§ 3 RDG verbietet die selbstständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen, soweit das RDG oder andere Gesetze sie nicht ausdrücklich erlauben. Drei Rechtsfolgen sind besonders relevant.

Erstens: Nichtigkeit der Erklärung. Eine ohne RDG-Befugnis erstellte Kündigungserklärung kann nach § 134 BGB nichtig sein. Die Rechtsprechung differenziert nach Schutzzweck. Bei einer Räumungsklage führt die Unwirksamkeit zu Zeitverlust, bei einer Mieterhöhung zur fehlenden Zustimmungspflicht des Mieters.

Zweitens: Bußgeld nach § 20 RDG. Ordnungswidrig handelt nach § 20 RDG, wer entgegen § 3 RDG eine Rechtsdienstleistung erbringt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Das Bußgeld trifft den Verwalter persönlich, nicht die GdWE.

Drittens: Schadensersatz und Wettbewerbsrecht. Ein RDG-Verstoß kann eine unlautere geschäftliche Handlung nach § 3a UWG darstellen und Wettbewerber zur Abmahnung berechtigen. Der BGH hat in der Entscheidung BGH I ZR 28/15 die Wettbewerbswidrigkeit unzulässiger Rechtsdienstleistungen ausdrücklich bestätigt. Hinzu kommen vertragliche Schadensersatzansprüche des Auftraggebers, wenn dieser durch die Nichtigkeit der Erklärung einen Vermögensschaden erleidet, etwa weil eine Räumung mehrere Monate verzögert wird.

In der Praxis zeigt sich die Grenze besonders deutlich bei vier Tätigkeitsfeldern, die der Verwalter besser nicht selbst übernimmt:

- **Beratung der Eigentümer in privaten Angelegenheiten ohne Bezug zur WEG-Verwaltung:** Klassisches Beispiel ist die Frage des Eigentümers nach dem Erbrecht, dem Steuerrecht der Vermietung oder einem familienrechtlichen Konflikt. Das ist eine fremde Angelegenheit ohne Bezug zur Hauptleistung; § 5 RDG greift nicht.
- **Komplexe Mietrechtsstreitigkeiten mit individueller rechtlicher Würdigung:** Eigenbedarfskündigung mit Härtefall-Abwägung, Modernisierungskündigung, Sozialklauseln nach § 574 BGB.
- **Klage- und Vollstreckungsverfahren:** Räumungsklage, Hausgeldklage im streitigen Verfahren, Vollstreckungsabwehrklage. Ausnahme: nicht-streitiges Mahnverfahren als Annex der Beitreibung.
- **WEG-Anfechtungsverfahren auf Eigentümer-Seite:** Wenn ein einzelner Eigentümer einen GdWE-Beschluss nach § 44 WEG anfechten will, ist der Verwalter ohnehin in einer Interessenkollision (er hat den Beschluss meist mit vorbereitet). Auch hier gehört das Mandat zum Anwalt.

Die Befugnispflicht ergibt sich zusätzlich aus der gewerberechtlichen Pflicht nach § 34c GewO. Die Zertifizierung nach § 26a WEG erweitert den Rahmen von § 5 RDG nicht: Sie deckt die ordnungsgemäße WEG-Verwaltung, nicht anwaltstypische Rechtsdienstleistungen.

Schnittstelle zum Anwalt: Mandatierung im Namen der GdWE

Die GdWE ist nach § 9a Absatz 1 WEG rechtsfähig. Sie kann Verträge schließen, klagen und verklagt werden. Der Verwalter vertritt die GdWE nach § 9b Absatz 1 WEG gerichtlich und außergerichtlich. Daraus folgt: Der Verwalter darf einen Anwalt im Namen der GdWE mandatieren, ohne dass es einer gesonderten Vollmacht der einzelnen Eigentümer bedarf. Das ist die saubere Lösung, wenn der Fall die Befugnis des Verwalters überschreitet.

Drei Konstellationen sind in der Praxis zu unterscheiden:

Erstens: Mandatierung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei alltäglichen Fragen, etwa der Vorbereitung einer Hausgeldklage oder der Verteidigung gegen eine Beschlussanfechtung, kann der Verwalter den Anwalt eigenständig beauftragen. Die Kosten sind Verwaltungskosten der GdWE und laufen über das Hausgeld. Voraussetzung ist, dass die Beauftragung der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Bei größeren Mandaten empfiehlt sich vorab ein Beschluss der Eigentümerversammlung. Details zur Beitreibungs-Verantwortung sind im Beitrag zur [Beitreibungspflicht des Verwalters](#) aufbereitet.

Zweitens: Mandatierung mit Beschluss der GdWE. Bei strategischer oder kostenintensiver Mandatierung, etwa einer Sanierungs-Mängelklage gegen einen Bauträger mit Streitwert über 100.000 Euro, sollte die Eigentümerversammlung den Anwalt benennen und Streitgegenstand, Honorarstruktur (Stundenhonorar, RVG-Pauschale oder Pauschalvereinbarung) sowie Kostenrahmen klar fassen. Ohne klaren Beschluss riskiert der Verwalter, die Mandatierung später nicht abrechnen zu können oder selbst zu haften.

Drittens: Mandatierung in Eigenangelegenheiten des Sondereigentümers. Beauftragt ein Eigentümer den Verwalter mit einer Mieterhöhung oder Kündigung in seiner Wohnung und übersteigt der Fall die Nebenleistungs-Befugnis, vermittelt der Verwalter einen Anwalt. Er kann auch im Namen und auf Rechnung des Eigentümers beauftragen, sofern eine gesonderte Vollmacht vorliegt. Vorsicht: Der Verwalter darf Anwaltshonorare nicht in seine Verwaltervergütung integrieren, wenn das ein verdecktes Rechtsdienstleistungs-Modell wäre.

Anwaltskosten der GdWE sind keine Verwaltergebühren, sondern Drittkosten, die über die Jahresabrechnung laufen. Die Verwaltervergütung deckt nur die in § 27 WEG umschriebenen Aufgaben. Wer regelmäßig anwaltsähnliche Beratung in den Verwaltervertrag einpreist und als „inklusive“ verkauft, läuft Gefahr, gegen § 3 RDG zu verstoßen und den Verwaltervertrag nach §§ 134, 139 BGB im Kern zu gefährden.

Praxis-Fazit

Die Faustregel lässt sich in einem Satz zusammenfassen: Solange Sie als Organ der GdWE handeln oder eine Tätigkeit zur Haus- und Wohnungsverwaltung im Sinne von § 5 Absatz 2 Nummer 2 RDG erbringen, dürfen Sie rechtsdienstleistend tätig werden; sobald Sie in einer fremden Angelegenheit ohne Bezug zur Verwaltung tätig sind oder eine vertiefte einzelfall-bezogene rechtliche Würdigung erforderlich wird, ist der Anwalt zu mandatieren.

In der täglichen Arbeit hilft ein Drei-Stufen-Check: Erstens, ist die Angelegenheit fremd oder eigene Angelegenheit der GdWE? Zweitens, wenn fremd: Liegt sie im Rahmen der Haus- und Wohnungsverwaltung? Drittens, ist die rechtliche Würdigung standardisiert oder verlangt sie eine individuelle Subsumtion? Wer diese drei Fragen ehrlich beantwortet, trifft die Grenzziehung in 90 Prozent der Fälle korrekt. Für die restlichen 10 Prozent

gilt die Empfehlung, im Zweifel den Anwalt zu fragen, bevor eine Erklärung herausgeht. Die Kosten einer kurzen anwaltlichen Vorabprüfung sind regelmäßig niedriger als die Folgen einer unwirksamen Kündigung oder eines RDG-Bußgelds.

Dokumentieren Sie die getroffene Einordnung im Vorgang. Wenn das Bauamt, der Mieter oder ein Eigentümer später die RDG-Befugnis in Frage stellt, hilft ein Aktenvermerk mit Datum, Sachverhalt und Begründung der Einordnung. Diese Dokumentation ist gleichzeitig die wirksamste Vorsorge gegen Bußgeldverfahren nach § 20 RDG, weil sie zeigt, dass Sie die Grenzlinie reflektiert haben.

Fragen zur RDG-Compliance? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.