

Amtsgericht Braunschweig

Im Namen des Volkes

Urteil

§§ 21 Abs. 3 und 7; 28 Abs. 3 WEG, 49a GKG

- 1. Die Vereinbarung von Sondervergütungen ist somit nur dann wirksam, wenn sich der Verwalter keine Leistungen zusätzlich vergüten lässt, die zu seinem normalen Pflichtenkatalog gehören.**
- 2. Die Beschlussfassung über die Gewährung eines Pauschalhonorars für den Zeitraum von mehr als vier Jahren an den Verwalter lässt aber eine Überprüfung, ob und inwieweit darunter die vom Verwalter geschuldeten gesetzlichen normalen Pflichten mit umfasst wird oder ob es sich tatsächlich um darüber hinausgehende Tätigkeiten handelt, nicht zu.**
- 3. Letztlich widerspricht die Beschlussfassung über einen Zeitraum von mehr als vier Jahren dem sich aus § 28 WEG ergebenden Grundsatz, dass über die entstandenen Kosten jährlich abzurechnen ist.**

AG Braunschweig; Urteil vom 18.12.2012; Az.: 116 C 1541/12

Das Amtsgericht Braunschweig hat auf die mündliche Verhandlung vom 04.12.2012 durch den Richter am Amtsgericht für Recht erkannt:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft W., K. in B. vom 16.04.2012 zu Tagesordnungspunkt 14 wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Verfahrens werden den Beklagten auferlegt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 351,05 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Von der Darstellung wird gemäß § 313 a ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Die Anfechtungsklage der Kläger gegen die Beschlussfassung der Beklagten vom 16.04.2012 ist gemäß § 46 WEG zulässig und begründet.

Die Klage ist am 15.05.2012 und damit innerhalb der Monatsfrist des § 46 WEG beim Amtsgericht Braunschweig eingegangen.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 14 der Eigentümerversammlung vom 16.04.2012 über die Zahlung eines Pauschalbetrages in Höhe von 5.000,00 € an die Verwalterin zur Abgeltung überverhältnismäßig hohen Arbeitseinsatzes ist für die Zeit ab 01.01.2008 ist für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG entspricht. Zwar können die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 7 WEG beschließen, dass ein besonderer Verwaltungsaufwand von den Wohnungseigentümern vergütet wird. Die Beschlussfassung über diese besondere Vergütung ist aber nur ordnungsgemäß im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG, wenn eine vertragliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer mit dem Verwalter über die Gewährung von Sonderzahlungen zulässig wäre. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters durch die vereinbarte Verwaltergebühr abgegolten. Die Vereinbarung von Sondervergütungen ist somit nur dann wirksam, wenn sich der Verwalter keine Leistungen zusätzlich vergüten lässt, die zu seinem normalen Pflichtenkatalog gehören (vgl. Jennißen, WEG, Anmerkung 111 zu § 26 WEG; BGH, WuM 2011, S. 311; Landgericht Karlsruhe 11 S 25/09). Die Beschlussfassung über die Gewährung eines Pauschalhonorars für den Zeitraum von mehr als vier Jahren an den Verwalter lässt aber eine Überprüfung, ob und inwieweit darunter die vom Verwalter geschuldeten gesetzlichen normalen Pflichten mit umfasst wird oder ob es sich tatsächlich um darüber hinausgehende Tätigkeiten handelt, nicht zu. So ist beispielsweise auch nicht nachzuvollziehen, ob nicht die Verfahrenskosten, die der Verwalterin in dem Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Braunschweig Az. 111 C 2541/10 auferlegt worden sind, in diesen Betrag von 5.000,00 € mit eingeflossen sind.

Darüber hinaus enthält die Beschlussfassung über die Gewährung eines Pauschalhonorars auch die Tätigkeit der Verwalterin aus dem Jahre 2008. Mögliche vertragliche Ansprüche der Verwalterin gegen die Wohnungseigentümergeinschaft für das Jahr 2008 wären aber verjährt.

Letztlich widerspricht die Beschlussfassung über einen Zeitraum von mehr als vier Jahren dem sich aus § 28 WEG ergebenden Grundsatz, dass über die entstandenen Kosten jährlich abzurechnen ist. Gemäß § 28 Abs. 3 WEG ist der Verwalter verpflichtet, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung über die entstandenen und von den Wohnungseigentümern zu tragenden Kosten aufzustellen. Daraus ergibt sich, dass eine nachträgliche Beschlussfassung über die Gewährung einer besonderen Vergütung für den Verwalter gemäß § 21 Abs. 7 WEG nur insoweit ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, als die zu vergütende Tätigkeit des Verwalters innerhalb des Kalenderjahres liegt, über das gemäß § 28 WEG abzurechnen ist.

Letztlich entspricht eine nachträgliche Beschlussfassung über Sonderleistungen an den Verwalter nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Vergütung angemessen ist (vgl. Urteil des Landgerichts Karlsruhe, a. a. O.). Da der Beschlussfassung keine Aufstellung über den Umfang der zu vergütenden Sonderleistungen der Verwaltung zugrunde gelegen hat, kann auch nicht überprüft werden, ob der Betrag von 5.000,00 € im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG angemessen ist.

Nach alledem ist der Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 49 a GKG. Danach wird der Streitwert begrenzt durch das fünffache Interesse der Kläger an der Entscheidung. Da die Kläger durch die Beschlussfassung mit einem Betrag von 70,21 € belastet worden sind, beschränkt sich der Wert auf das fünffache dieses Betrages. Eine Erhöhung um das Interesse der Wohnungseigentümerin S. kommt nicht in Betracht. Denn Frau S. ist Beklagte. Beigetreten im Sinne des § 49 WEG ist aber nur derjenige, der gegenüber dem Gericht prozessual seinen Beitritt auf Seiten der Kläger erklärt hat.

Die übrigen Entscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708, 713 ZPO.