

Landgericht Gera

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 7, 27 WEG; 305c, 307 Abs. 1, 2 BGB

- 1. Auch für Passivprozesse kann sich der Verwalter eine Sondervergütung ausbedingen. Die vereinbarte Klagepauschale kann der Verwalter auch dann berechnen, wenn er den Prozess nicht selbst führt, sondern einen Rechtsanwalt beauftragt.**
- 2. Diese Kosten können als besonderer Verwaltungsaufwand dem Verursacher nach § 21 Abs. 7 WEG durch Mehrheitsbeschluss auferlegt werden.**
- 3. Dem stehen die Ausführungen des BGH in seinem Urteil v. 17.10.2014 AZ. V ZR 26/14 Rn. 12 - nicht entgegen, da es bei diesen nicht um die Umlage auf den Verursacher, sondern um die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftsangelegenheit des Wohnungseigentümergebietes und der einzelnen Wohnungseigentümer als Mitglieder des Verbandes, die allein bei einer Beschlussanfechtungsklage verklagt sind, geht.**

LG Gera, Urteil vom 23.02.2016; Az.: 5 S 225/15

Die 5. Zivilkammer des Landgerichts Gera hat durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Dr. Herrmann, die Richterin am Landgericht Doleski-Stiwi und den Richter am Landgericht Oehlkers auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 09.02.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Weimar vom 01.07.2015, Az. 5 C 572/14, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.06.2014 zum Tagesordnungspunkt 9 (Genehmigung der Rechnung des Verwalters vom 12.06.2013 über 1.058,30 Euro und die Umlage dieses Betrages auf den Kläger) wird insoweit für ungültig erklärt, als die Abrechnung 956,88 Euro übersteigt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

2. Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben der Kläger 90 %, die Beklagten als Gesamtschuldner 10 % zu tragen. Von den Kosten des Verfahrens 1. Instanz haben der Kläger 93 %, die Beklagten als Gesamtschuldner 7 % zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer der Beklagten.

Er fechtet mit seiner Anfechtungsklage die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.06.2014 zu TOP 6 (Jahresabrechnung 2013 soweit Verwaltergebühr von 306,13 Euro genehmigt), TOP 7 (Entlastung Verwalter für Abrechnungsjahr 2013) und TOP 8 (Genehmigung Rechnung des Verwalters über 1.058,30 Euro zusätzlich Leistungen mit Umlage auf Kläger) an.

Durch Beschluss zu TOP 9 ist die Rechnung des Verwalters vom 12.06.14 über 1.058,30 Euro mit Stundennachweis genehmigt sowie alleine auf den Kläger umgelegt worden, dies mit alleiniger Gegenstimme des Klägers.

Der Kläger bestreitet den Stundenansatz, der sich aus dem Stundennachweis, der der Rechnung vom 12.06.2014 angehängt ist, ergibt. Alle dort aufgeführten Positionen entfielen entweder den Grundleistungen nach § 27 WEG oder der Verwalter werde in eigenem Interesse tätig. Die in Rechnung gestellten 20,3 Stunden seien durch den Verwalter für die streitgegenständlichen Tätigkeiten weder tatsächlich aufgewandt worden, noch seien diese angemessen.

Der Kläger ist der Auffassung, die Information der übrigen Eigentümer über die anhängige Klage seien Grundleistungen des Verwalters gemäß § 27 WEG. Die Korrespondenz mit der Haftpflichtversicherung des Verwalters stellen keine Kosten des Verfahrens dar.

Der Beschluss zu TOP 9 widerspreche den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Dem Verwalter stehe keine Sondervergütung für seine Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit des Klägers gegen die Beklagten vor dem Amtsgericht Weimar AZ. 5 C 614/13 zu, da die Beklagten anwaltlich vertreten gewesen sind. Die Information über den Verfahrensstand sei eine Grundleistung des Verwalters. Durch die Rücknahme der Klage habe der Kläger bereits die Verfahrenskosten getragen. Aufgrund des klägerischen Antrags, dass der Verwalter die Kosten des Verfahrens zu tragen habe, sei dieser vor allem für sich selbst tätig gewesen.

Auch aus dem Verwaltervertrag ergäbe sich keine Rechtsgrundlage für eine Sondervergütung. Insbesondere sei § 5 Nr. 4 (3) d) unklar und damit nach § 305c BGB unwirksam. Er verstoße gegen das Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 BGB und sei zudem unangemessen nach § 307 Abs. 2 BGB.

Eine weitergehende Tätigkeit sei auch nicht erforderlich gewesen, da der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt hat.

Die Sondervergütung habe nicht auf den Kläger allein umgelegt werden dürfen.

Dem Kläger die Kosten des Verwalters über § 16 Abs. 3 WEG aufzuerlegen sei nicht möglich. Die Sondervergütung des Verwalters im Zusammenhang mit einem Rechtsstreit der Wohnungseigentümer untereinander seien keine Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG.

Im Parallelverfahren habe der Kläger seine Klage fälschlicherweise nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhoben. Deshalb sei der Verwalter nicht für die übrigen Wohnungseigentümer tätig geworden, sondern für den Wohnungseigentümerversand.

Der Beschluss sei auch nichtig.

Der Kläger hat in 1. Instanz beantragt:

Der Beschluss der Eigentümer in der Versammlung vom 30.06.2014 zum Tagesordnungspunkt 6 (Genehmigung der Abrechnung für das Jahr 2013 wird teilweise für ungültig erklärt, soweit bei den Gesamtkosten die zusätzliche Verwaltergebühr in Höhe von 306,13 Euro genehmigt wurde.

Der Beschluss der Eigentümer in der Versammlung vom 30.06.2014 zum Tagesordnungspunkt 7 (Entlastung des Verwalters für das Abrechnungsjahr 2013) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Eigentümer in der Versammlung vom 30.06.2014 zum Tagesordnungspunkt 9 (Genehmigung der Rechnung des Verwalters Nr. ### über 1.058,30 Euro und die Umlage dieses Betrages auf den Kläger) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte hat in 1. Instanz beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, der Verwalter habe die Rechnung nicht lediglich auf der Grundlage des Verwaltervertrages gelegt und eingezogen, sondern sich diese durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich genehmigen lassen. Damit bestehe durch den angefochtenen Beschluss isoliert eine weitere Anspruchsgrundlage.

§ 27 WEG erschöpfe sich in der Verpflichtung des Verwalters, über den Eingang einer Anfechtungsklage und die Zustellung an den Verwalter einmalig und erstmalig zu informieren.

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 01.07.2015 die Anfechtung der Beschlüsse TOP 6 und 7 abgewiesen und der Anfechtungsklage gegen TOP 9 stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten.

Der Kläger beantragt in der Berufung,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte beantragt in der Berufung,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Weimar vom 01.07.2015, Az. 5 C 572/14, wird die Klage abgewiesen.

Die Parteien begründen ihre Anträge im Berufungsverfahren unter Wiederholung ihres Vortrages in 1. Instanz.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen X. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Terminprotokoll vom 09.02.2016 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist überwiegend begründet.

Der angefochtene Beschluss entspricht im Wesentlichen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht die Genehmigung der Zusatzvergütung in Höhe von 956,88 Euro, im Übrigen nicht. Diese errechnet sich aus 18,7 Stunden (20,3 h abgerechnet - 1,5 h Position Stundennachweis v. 18.08.2013 über die Korrespondenz mit der VMS-Versicherung) x 43 Euro = 804,10 Euro + 19% USt. = 956,88 Euro.

Auch für Passivprozesse kann sich der Verwalter eine Sondervergütung ausbedingen. Die vereinbarte Klagepauschale kann der Verwalter auch dann berechnen, wenn er den Prozess nicht selbst führt, sondern einen Rechtsanwalt beauftragt (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 26 Rn. 113).

Die streitgegenständlichen Regelungen des Verwaltervertrages verstoßen nicht gegen §§ 305 ff. BGB. Insbesondere sind die Vergütungsregelungen eindeutig und klar. Nach § 5 Abs. 3 des Verwaltervertrages sind ausdrücklich von der pauschalen Vergütung nicht weitere besondere Verwalterleistungen umfasst, "die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, wie z.B. Unterstützung des Rechtsanwaltes bei Rechtsstreitigkeiten der WEG oder der Eigentümer und Besprechungen mit diesem, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, (...)". Die Kosten für die Durchführung und Vorbereitung von Gerichtsverhandlungen nach § 43 WEG wie z.B. (...) werden ebenfalls vom Verwalter der WE-Gem. gesondert in Rechnung gestellt. Je Stunde 43,00 Euro zzgl. MwSt."

Diese Kosten können als besonderer Verwaltungsaufwand dem Verursacher nach § 21 Abs. 7 WEG durch Mehrheitsbeschluss auferlegt werden (vgl. Heinemann in

Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 119 m.w.N.). Dem stehen die Ausführungen des BGH in seinem Urteil v. 17.10.2014 AZ. V ZR 26/14 Rn. 12 - nicht entgegen, da es bei diesen nicht um die Umlage auf den Verursacher, sondern um die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftsangelegenheit des Wohnungseigentümergebäudes und der einzelnen Wohnungseigentümer als Mitglieder des Gebäudes, die allein bei einer Beschlussanfechtungsklage verklagt sind, geht.

Der Verwalter ist in dem Parallelverfahren auch nicht für den Verband tätig geworden. Die Klage im Parallelverfahren hat sich als Beschlussanfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet. In diesem Sinne ist die Klage auszulegen, da die übrigen Wohnungseigentümer in der Klageschrift im Passivrubrum aufgeführt worden sind (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 46 Rn. 84e).

Der Verwalter ist auch nicht aufgrund des Kostenantrages des Klägers im eigenen Interesse tätig geworden, da er im Parallelverfahren nicht nach § 48 Abs. 1 S. 2 WEG beigeladen worden ist und somit gegen ihn eine Kostenentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG nicht hätte ergehen können.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist die Kammer aufgrund der glaubhaften Aussage des Zeugen X zu der freien Überzeugung gelangt, dass die durch den Zeugen als Verwalter abgerechneten Stunden mit Ausnahme des Aufwandes für die Korrespondenz mit seiner eigenen Verwalterhaftpflichtversicherung durch die erforderliche Mitwirkung an dem Parallelverfahren des Amtsgerichts Weimar AZ. 5 C 614/13 entstanden und tatsächlich angefallen sind.

Der Zeuge ist glaubwürdig. Er hat sachlich und ohne Aussageeifer im Zeugenstand auf die Fragen von Gericht und Parteien geantwortet. Bei der Beurteilung der Glaubwürdigkeit des Zeugen hat die Kammer berücksichtigt, dass dieser an der Abrechnung als Verwalter ein eigenes wirtschaftliches Interesse hat. Für die Glaubhaftigkeit der Aussage des vernommenen Zeugen spricht auch, dass die abgerechneten Stunden, insbesondere auch die 6 1/2 Stunden für die Vorbereitung der Klageerwiderung zur freien Überzeugung der Kammer ohne weiteres angemessen und nachvollziehbar sind, da der Verwalter seine Sondervergütung für seine Tätigkeiten für die Sanierung der Trockenlegung des Kellers (Erarbeiten eines Leistungsverzeichnisses für Angebote, Einholung und Prüfung der Angebote, baubegleitende Anlaufberatung, Fertigung von Bauprotokollen, Bauüberwachung, Erstellung von Aufmaß und Festlegung tatsächlicher Mengen und Massen) dem beauftragten Rechtsanwalt gegenüber hat darlegen müssen sowie durch die Anfechtung der Umlage der Balkonsanierungskosten die Ursache der Sanierungsbedürftigkeit mit einer Fotodokumentation als Anlage sowie einzelne Kostenpositionen hat begründen müssen.

Der Zeuge hat alle Positionen des Stundenverzeichnisses zu seiner Abrechnung über die streitgegenständlichen Zusatzleistungen bestätigt.

Hierbei handelt es sich auch um Zusatzleistungen und nicht um Grundleistungen nach § 27 WEG, da sich der Verwalter für Passivprozesse eine Sondervergütung ausbedingen kann (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 26 Rn. 113).

Da die einzelnen übrigen Wohnungseigentümer einzeln verklagt worden sind, sind

ihre Rückfragen zu dem Gerichtsverfahren auch an den Verwalter insbesondere zu Einzelheiten der Sondervergütung des Verwalters und zu den umgelegten Kosten der Balkonsanierung, die der Verwalter unmittelbarer beantworten kann, als der mit der Prozessführung beauftragte Rechtsanwalt, Gegenstand und Aufwand des Gerichtsverfahrens, für die der Verwalter seine Sondervergütung erhält.

Die Beschlussfassung über die Genehmigung der Zusatzleistungen des Verwalters entspricht jedoch insofern nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, als dieser seinen Zeitaufwand für die Korrespondenz mit seiner eigenen Haftpflichtversicherung ebenfalls abgerechnet hat. Da der Verwalter im Parallelverfahren nicht beigelegt worden ist, besteht insoweit für die Kosten der eigenen Vertretung kein Anspruch. Diese sind auch nicht aus dem Grund umlegbar, weil die Wohnungseigentümer diese Versicherung für die Bestellung als Verwalter zur Voraussetzung gemacht haben, da es sich insoweit nur um einen mittelbaren Vorteil der Wohnungseigentümer bei einem möglichen direkten Regress gegen den Verwalter handelt.

Die abgerechneten Fahrtkosten von 15 Euro sind bei ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zu genehmigen gewesen, da hierzu in dem Verwaltervertrag keine gesonderte Vergütung vereinbart worden ist. Diese Kosten sind auch nicht als Zeitaufwand für die Fahrt abrechenbar, zum einen, weil diese nicht im Stundennachweis aufgeführt oder als Zeitaufwand bezeichnet werden, zum anderen, weil sich aus der Aussage des Zeugen X ergibt, dass er diese Fahrtzeiten, z.B. zu dem beauftragten Rechtsanwalt bereits im Stundennachweis berücksichtigt hat.

Weiterhin sind die abgerechneten Kosten für Tel., Fax und Porto von 1,43 Euro nicht als Zusatzleistungen abrechenbar, da nach § 5 (3) d) die Zusatzleistungen mit 43 Euro je Stunde abgerechnet werden, was aus der Sicht der Kammer eine hierfür abschließende Vergütungs-Regelung darstellt.

Da der angefochtene Beschluss bereits nicht anfechtbar ist, bestehen für eine Nichtigkeit keine Anhaltspunkte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 Fall 2 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m. § 62 Abs. 2 WEG.

Die Revision ist nicht gem. § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.058,30 Euro festgesetzt.