

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG, 307 BGB

- 1. Zwar kann die Vereinbarung von Sondervergütungen für den Verwalter für Wohngeldklagen grundsätzlich als zulässig angesehen werden. Die Vergütung muss jedoch verhältnismäßig sein.**
- 2. Erhält der Verwalter eine höhere Vergütung als der das Gerichtsverfahren bearbeitende Rechtsanwalt, ist der Vergütung nicht verhältnismäßig.**
- 3. Eine entsprechende Klausel im Verwaltervertrag ist gem. § 307 BGB nichtig.**

LG Köln, Urteil vom 29.11.2018; Az.: 29 S 48/18

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 24.01.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bonn, 27 C 136/17, aufgehoben.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 13.07.2017 unter TOP 8 B III) (Klagegebühr Verwalter) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die im Rubrum angeführte Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit der vorliegenden Klage wenden sich die Kläger mit der Anfechtungsklage gegen den auf der Eigentümerversammlung vom 13.07.2017 gefassten Beschluss zu TOP 8 B III betreffend eine Klagegebühr für den Verwalter in Höhe von 200,00 € für den Fall einer Hausgeldklage. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das vorgelegte Protokoll (Bl. 50 ff GA) verwiesen.

Der Verwaltervertrag, der auf der Eigentümerversammlung vom 23.06.2016 beschlossen worden war, enthält unter Nr. 4a) Ziff. 5 ebenfalls eine Regelung

betreffend den Anfall einer Klagegebühr in Höhe von 200,00 € je Klage. Insoweit wird auf die vorgelegte Kopie des Vertrages (Bl. 86 ff GA) verwiesen.

Für die weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit Urteil vom 24.01.2018 hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, es sei grundsätzlich zulässig, mit der Verwaltung Vereinbarungen über Sondervergütungen für Verwalterleistungen zu treffen, dies könne auch im Rahmen einer Beschlussfassung erfolgen. Es sei unbedenklich, dem Verwalter für die Führung von gerichtlichen Verfahren eine Vergütung in Form einer angemessenen Pauschalgebühr zuzubilligen. Hinsichtlich der Höhe sei der zusätzliche Zeit-, Kosten- und Arbeitsaufwand zu berücksichtigen und zu bewerten. Es bedürfe nicht zwingend einer Differenzierung hinsichtlich des Streitwerts, weil der Aufwand der Verwaltung in Verbindung mit den entstehenden Kosten nicht wesentliche variieren, wenn höhere oder eher geringere Forderungen eingeklagt würden.

Gegen dieses Urteil, auf das wegen der weiteren Einzelheiten ergänzend verwiesen wird, wenden sich die Kläger mit seiner form- und fristgerechten Berufung.

Sie vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen und meinen, die streitgegenständliche Sondervergütung sei entgegen des erstinstanzlichen Urteils rechtswidrig. Der angegriffene Beschluss verstoße gegen § 27 Abs. 1 bis 3 WEG. Hinsichtlich der Regelung im Verwaltervertrag hätten sie bereits erstinstanzlich gerügt, dass diese Klausel gemäß §§ 305 ff BGB unwirksam sei. Die Klausel sei weder verhältnismäßig noch transparent. Zudem sei die Frage der Unverhältnismäßigkeit der Einleitung eines Klageverfahrens mit der entsprechenden Kostenfolge einer pauschalen Sondervergütung für den Verwalter bei geringfügigen rückständigen Hausgeldern nicht gesehen und problematisiert worden.

Die Kläger beantragen,

unter Aufhebung des am 24.01.2018 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Bonn, 27 C 136/17 den in der Versammlung vom 13.07.2017 unter TOP 8 B III gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das erstinstanzliche Urteil.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Die Berufung ist zulässig. Insbesondere ist der nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche Beschwerdewert von mehr als 600,00 € erreicht. Zum einen gilt die beschlossene Klagepauschale für eine unbestimmte Vielzahl von Fällen, so dass bereits aus diesem Grund das Interesse der Kläger an einer Überprüfung des Beschlusses mit mehr als 600,00 € zu bewerten ist. Darüber hinaus betrifft die Beschlussfassung aber auch grundsätzlich die Frage ordnungsgemäßer Verwaltung, die ebenfalls mit mehr als 600,00 € zu bemessen ist.

Die Berufung ist auch begründet. Der streitgegenständliche Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zwar kann die Vereinbarung von Sondervergütungen für den Verwalter für Wohngeldklagen grundsätzlich aus den bereits vom Amtsgericht angeführten Gründen als zulässig angesehen werden. Die Vergütung muss jedoch verhältnismäßig sein. Dies ist nach gefestigter Rechtsprechung der Kammer dann nicht der Fall, wenn – wie hier – eine Begrenzung der Vergütung der Höhe nach im Verhältnis zum rückständigen Betrag nicht erfolgt (so u. a. auch Jennißen-Jennißen, WEG, 4. Auflage, § 26 Rn. 113). Im vorliegenden Fall könnte es vorkommen, dass der Verwalter im Falle eines verhältnismäßig geringen Rückstandes eine höhere Vergütung erhält, als der das Gerichtsverfahren bearbeitende Rechtsanwalt. Dies muss unabhängig vom Aufwand des Verwalters als unverhältnismäßig angesehen werden.

Die Beklagten können sich auch nicht mit Erfolg auf die Regelung in Ziff. 4 a) Nr. 5 des Verwaltervertrages berufen. Denn auch diese Klausel ist aus den gleichen Gründen wie der Beschluss mangels Beschränkung der Sondervergütung der Höhe nach im Verhältnis zum rückständigen Betrag wegen unangemessener Benachteiligung der Wohnungseigentümer gemäß § 307 BGB unwirksam. Dass es sich bei den Regelungen in dem Verwaltervertrag um solche handelt, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind, ergibt sich aus dem Schriftbild, der Gestaltung und den Formulierungen des vorgelegten Vertrages. Dies ist von den Beklagten auch nicht in Abrede gestellt worden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Berufungsstreitwert: 3.000,00 € (entsprechend der nichtangegriffenen Festsetzung durch das Amtsgericht).