



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 09.05.2023

Hennig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**



Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

- 1. Herr
- 2. Frau

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

WEG

) vertr.d.d. Hausverwaltung

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwälte & Notar

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 19.04.2023
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.08.2022
zu TOP 2) wird bezüglich des Sonderhonorars für die Hausverwaltung in
Höhe von 250,00 Euro für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.08.2022
zu TOP 3) wird bezüglich des Sonderhonorars für die Hausverwaltung in
Höhe von 150,00 Euro für ungültig erklärt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen,
die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu
vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Kläger
Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft
W: in Bottrop. Die Gemeinschaft wird verwaltet von der Firma
Hausverwaltungen Li VDH. Der das Rechtsverhältnis begründende
Verwaltervertrag datiert vom 16.03./07.04.2022. Zur Darstellung des Vertragsinhalts
wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des Vertrages Bl. 21 ff d.A. Bezug
genommen.

Am 11.08.2022 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der zwei – nach
Auffassung der Beklagten bestehende und noch nicht erfüllte - Zahlungsansprüche
gegen die Kläger thematisiert wurden. Dabei handelte es sich um eine
Sonderumlage in Höhe von 7.336,95 Euro und eine Forderung über 975,80 Euro für
eine Schlussrechnung der Firma Br und Ti. Unter TOP 2 und 3 wurde
beschlossen, die Anwaltskanzlei C in Oberhausen mit der Einholung dieser
Forderungen zu beauftragen. Für die zu diesem Zweck erforderliche Tätigkeit wurde

dem Verwalter bezüglich der Sonderumlage ein Sonderhonorar in Höhe von 250,00 Euro und für die Schlussrechnung ein solches in Höhe von 150,00 Euro bewilligt. Die Kläger meinen, die Bewilligung eines Sonderhonorars widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Tätigkeit des Verwalters zur Umsetzung der Beschlussfassungen bereits von der vertraglich vereinbarten Regelvergütung abgedeckt sei.

Die Kläger beantragen,

1. den Beschluss zu TOP 2) bezüglich des Sonderhonorars für die Hausverwaltung in Höhe von 250,00 Euro für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieses Beschlusses festzustellen, hilfsweise den gesamten Beschluss zu TOP 2) für ungültig zu erklären,
2. den Beschluss zu TOP 3) bezüglich des Sonderhonorars für die Hausverwaltung in Höhe von 150,00 Euro für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieses Beschlusses festzustellen, hilfsweise den gesamten Beschluss zu TOP 3) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beschlüsse zu TOP 2) und 3) bezüglich des Sonderhonorars seien ordnungsgemäß. Bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts handele es sich um eine Tätigkeit, die nicht durch den Verwaltervertrag abgedeckt sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 Abs. 1 WEG zulässige Anfechtungsklage ist begründet. Die auf der Versammlung vom 11.08.2022 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit dem Verwalter für die Beauftragung eines Rechtsanwalts eine Sondervergütung zugebilligt wurde. Denn die Bewilligung der Mehrvergütung ist im Hinblick auf die in dem

Verwaltervertrag getroffenen Vereinbarungen nicht gerechtfertigt und daher unzulässig. Die erforderliche Tätigkeit zur Beauftragung eines Rechtsanwalts ist nämlich bereits mit der im Verwaltervertrag vereinbarten Grundvergütung abgegolten. Sie zählt zu den vereinbarten Grundleistungen, die der im Vertrag festgesetzten Pauschalvergütung unterfallen. Das folgt aus § 4 des Verwaltervertrages in Verbindung mit dem Leistungskatalog der Anlage 1). Danach sollen die gesetzlich zugewiesenen Verwalteraufgaben u.a. des § 27 Abs. 1 und 3 WEG aF ausdrücklich zu den pauschalhonorierten Grundleistungen zählen. Zu diesen gesetzlichen Aufgaben gehört sowohl das Anfordern von Zahlungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG aF) als auch der Abschluss von sonstigen Rechtsgeschäften (§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG aF), wozu auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts gehört (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Auflage 2018, § 27 aF Rdnr. 274). Das Gericht verkennt nicht, dass die Eigentümer über einen weiten Ermessensspielraum bei der Gestaltung ihrer Vergütungsstruktur verfügen (so Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 26 Rdnr. 223). Dieser erlaubt ihnen, im Einzelfall auch dann eine Mehrvergütung zu beschließen, wenn es sich bei der Tätigkeit des Verwalters zwar um eine vertragliche Grundleistung handelt, diese aber mit einem untypischen Mehraufwand verbunden ist. Das dadurch verzerrte Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Pauschalvergütung kann ein erhöhtes Entgelt rechtfertigen. Ein solcher Fall ist vorliegend jedoch nicht gegeben. Die für die Beauftragung eines Anwalts erforderliche Tätigkeit erschöpft sich nämlich neben einer kurzen Schilderung der Umstände in der Übergabe der den Forderungen zugrunde liegenden Unterlagen. Eine rechtliche Beratung durch den Verwalter ist entgegen der Auffassung der Beklagten nicht erforderlich. Denn durch die Übertragung der Inkassotätigkeit auf einen Rechtsanwalt soll die rechtliche Beurteilung der Angelegenheit einschließlich der Auseinandersetzung mit eventuellen Einwendungen der Schuldner dem Verwalter gerade abgenommen werden. Umstände, die eine abweichende Beurteilung begründen können, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 500,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

