

---

**Datum:** 09.10.2020  
**Gericht:** Amtsgericht Bochum  
**Spruchkörper:** Abteilung 94 C  
**Entscheidungsart:** Teil-Versäumnis- und Schlussurteil  
**Aktenzeichen:** 94 C 22/20  
**ECLI:** ECLI:DE:AGBO:2020:1009.94C22.20.00

---

**Rechtskraft:** rechtskräftig

---

**Tenor:**

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 5.270,66 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.07.2020 zu zahlen.

Die Beklagten werden weiter gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 2,50 Euro zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten gesamtschuldnerisch zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

Soweit aufgrund der Säumnis der Beklagten nach §§ 331 Abs. 3, 276 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 ZPO entschieden worden ist, wird auf die Darstellung von Tatbestand und Entscheidungsgründen verzichtet (§ 313b Abs. 1 ZPO). 1

Die weitergehende Klage ist unschlüssig und war daher gemäß § 331 Abs. 2 HS 2, Abs. 3 S. 3 ZPO abzuweisen. 2

Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Ersatz einer Klagepauschale als Sondervergütung für die Verwaltung zu. 3

Insoweit ist zunächst zwischen einem Schadensersatzanspruch aus Verzug und der Frage der internen Verteilung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer im Wege der Jahresabrechnung zu unterscheiden.

Die Klägerin macht die Klagepauschale als Verzugsschaden geltend. Insoweit gilt jedoch allgemeines materielles Schadensrecht. Danach ist der eigene Zeitaufwand des Geschädigten grundsätzlich nicht erstattungsfähig. Dies gilt auch, wenn der Geschädigte diese Aufgabe an eigens dafür angestelltes Personal delegiert hat (Palandt, 79. Aufl., § 249, Rn. 59). Die Wohnungseigentümergeinschaft als Klägerin wird gesetzlich durch die Verwaltung vertreten. Daher handelt es sich hier um eigenen Aufwand der Wohnungseigentümergeinschaft, der nicht erstattungsfähig ist. 5

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der grundsätzlich bestehenden Möglichkeit, Verwaltungssondervergütungen einzelnen Wohnungseigentümern aufzuerlegen. 6

Viele „Sondervergütungstatbestände“ haben Verwalterleistungen zum Gegenstand, die auf die Anforderung oder auf das Verschulden einzelner Eigentümer zurückgehen. Das gilt insbesondere für Mahngebühren, Sondervergütungen für gerichtliche Hausgeldbeitreibung, eine Mehraufwandspauschale bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, Kopierkosten, die Veräußerungszustimmung gem. § 12 WEG, etc. Derartige Kosten sollen nach dem Willen der Gemeinschaft regelmäßig diejenigen Eigentümer tragen, die sie veranlasst haben. 7

Nach h. M. genügt zur Übertragung entsprechender Sondervergütungskosten auf die jeweiligen Eigentümer jedoch nicht bereits eine entsprechende Klausel im Verwaltervertrag, da durch diesen keine Pflichten zulasten der einzelnen Wohnungseigentümer begründet werden können. 8

Ein Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG, der den Veranlasser der Mehrkosten zur Kostenerstattung verpflichtet, kann zwar auch im Einzelfall gefasst werden. So kann etwa beschlossen werden, dass eine an den Verwalter gezahlte Sondervergütung für dessen Zusatzaufwand im Zuge eines Beschlussanfechtungsverfahrens vom Verursacher getragen werden soll. Ein Beschluss gemäß § 21 Abs. 7 WEG muss allerdings ausdrücklich gefasst werden. Überdies ist der Umlageschlüssel „Einzelbelastung“ nur dann rechtmäßig, „wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht, etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist“ oder wenn sich die Kostentragung aus der Teilungserklärung ergibt. Die Einzelbelastung steht in diesem Sinne auch dann fest, wenn sie auf einem Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG beruht. Ein solcher Beschluss muss jedoch erst einmal existieren. Die Gemeinschaft muss also vor dem Beschluss der Jahresabrechnung (mit direkter Belastung) einen entsprechenden separaten Beschluss zur Kostentragung (Sondervergütung) des verursachenden Miteigentümers gem. § 21 Abs. 7 WEG gefasst haben (Greiner, beck-online Großkommentar WEG, § 26 Rn. 230, 232; Bärmann, WEG 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 188, 189). 9

Trotz des gerichtlichen Hinweises vom 04.09.2020 hat die Klägerin nicht dargelegt, dass durch einen Beschluss gemäß § 21 Abs. 7 WEG und einen Beschluss über die entsprechende Jahresabrechnung eine Zahlungsverpflichtung zulasten der Beklagten hinsichtlich der geltend gemachten Sondervergütung für die Verwaltung bereits entstanden ist. 10

Die Klägerin hat gegen die Beklagten aus §§ 280 Abs. 1, 286 BGB einen Anspruch auf Ersatz der Kosten des Mahnschreibens vom 23.03.2020, jedoch nur in Höhe von 2,50 Euro, worauf sie unter dem 04.09.2020 ebenfalls gerichtlich hingewiesen worden ist. 11

Auch insoweit gilt allgemeines Schadensrecht. Die Kosten von Mahnschreiben sind nach §§ 280, 286 BGB als Kosten der Rechtsverfolgung zu ersetzen, sofern die Mahnung, wie vorliegend der Fall, nach Eintritt des Verzuges erfolgt ist. Wenn der Gläubiger selbst mahnt, sind die Kosten jedoch regelmäßig mit nicht mehr als 2,50 Euro zu veranschlagen (§ 287 ZPO; vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, § 286, Rn. 45). Da, wie bereits dargelegt, die WEG gesetzlich durch die Verwaltung vertreten wird, sind deren Mahnschreiben als eigene Mahnungen des Gläubigers anzusehen. Wie bereits ausgeführt, ist die Existenz entsprechender Beschlüsse zur Umlage von Verwaltungssondervergütungen, die auch hier ansonsten erforderlich wären, nicht vorgetragen. 12

Die Prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 2, Nr. 11, 713 ZPO. 13

Der Streitwert wird auf 5.270,66 EUR festgesetzt. 14