

---

**Datum:** 24.01.2018  
**Gericht:** Amtsgericht Bonn  
**Spruchkörper:** 27. Zivilabteilung  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 27 C 136/17  
**ECLI:** ECLI:DE:AGBN:2018:0124.27C136.17.00

---

**Rechtskraft:** nicht rechtskräftig

---

**Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn die Beklagten nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten

---

**Tatbestand:**

- Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße #-##, ##### C. Die Klägerin zu 1) und 2) sowie der Kläger zu 3) sind gemeinschaftlich Eigentümer eines Miteigentumsanteils von 126,54/10.000stel an der Wohnungseigentumsanlage X-Straße #-##, ##### C. 1 2
- Verwalterin ist die Fa. J KG. Mit dieser wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen. In diesem heißt es unter Punkt 4.5 "Vergütung des Verwalters" auszugsweise wie folgt: 3
- Für den Fall, dass rückständige Hausgelder im Wege einer Hausgeldklage (erfolgt in der Regel nach 2 bzw. 3 erfolglosen Mahnungen) geltend gemacht werden müssen, (z.B. Anfertigen von Kopien, zusätzlicher Arbeitsaufwand, wie Sachinformationen, Besprechungstermine, Kopieren/Zusammenstellung von Unterlagen) bzw. Kosten für eine Prozessführung durch einen beauftragten Anwalt erhält die Verwaltung für die Aufbereitung* 4

*der Unterlagen und Zuarbeit zu dem Rechtsanwalt für alle Instanzen eine einmalige Klagegebühr in Höhe von 200,00 € inklusive Mehrwertsteuer je Klage. Für die Vertretung bei Gericht erhält der Verwalter 49,00 € je Stunde zzgl. Mehrwertsteuer. Gleichzeitig wird diese Gebühr unmittelbar dem jeweiligen Verursacher weitergegeben und dessen Hausgeldkonto belastet.*

Hinsichtlich der weiteren Details des Verwaltervertrages wird auf die Anlage B 2 (Bl. 86 ff d.GA) Bezug genommen. 5

Auf der Eigentümerversammlung vom 13.07.2017 wurde unter Tagesordnungspunkt 8 b III folgender Beschluss gefasst: 6

*"Für den Fall, dass rückständige Hausgelder im Wege einer Hausgeldklage (erfolgt in der Regel nach 2 bzw. 3 erfolglosen Mahnungen) geltend gemacht werden müssen, erhält die Verwaltung für die Aufbereitung der Unterlagen und Zuarbeit zu dem Rechtsanwalt für alle Instanzen eine einmalige Gebühr in Höhe von 200,00 € incl. Mehrwertsteuer je Klage. Gleichzeitig wird diese Gebühr unmittelbar dem jeweiligen Verursacher weitergegeben und dessen Hausgeldkonto belastet."* 7

Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen worden. Hinsichtlich der Details wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung Anlage K 4, Bl. 50 ff d. GA Bezug genommen. 8

Die Kläger sind der Auffassung, dass die vorgenannte Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Sondervergütungen, die in einer pauschalen Form beschlossen würden, müssten sich in einem angemessenen, transparenten Rahmen halten, dieses sei vorliegend nicht gegeben. Schon ein Pauschalbetrag von 100,00 € sei zu hoch. Zudem sei festzustellen, dass die Sondervergütung vorliegend für einen der ureigensten Aufgaben des Verwalters beschlossen worden sei. Der darüber hinaus im Verwaltervertrag enthaltene Passus verstoße gegen AGB-Rechtsprechung und sei ebenfalls unwirksam. 9

Die Kläger beantragen, 10

den in der Versammlung vom 13.07.2017 unter TOP 8 b III gefassten 11

Beschluss für ungültig zu erklären. 12

Die Beklagten beantragen, 13

die Klage abzuweisen. 14

Der Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, im Sinn von grundsätzlich zulässigen Pauschalen sei es gerade, Einzelerfassungen zu vermeiden. 15

Hinsichtlich der weiteren Details des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze, Anlagen und Protokolle der Gerichtsakte Bezug genommen, § 313 Abs. 2 Satz 2 ZPO. 16

**Entscheidungsgründe:** 17

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet. 18

1. Grundsätzlich widerspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, mit der Verwalterin Vereinbarungen über Sondervergütung für Verwalterleistungen zu treffen, die über die 19

Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des Wohnungseigentümers hinausgehen. Das kann auch im Rahmen einer Beschlussfassung erfolgen.

Die Bearbeitung die Gemeinschaft betreffender gerichtlicher Verfahren überschreitet demnach den § 27, 28 WEG von dem Verwalter geschuldeten Leistungsumfang und kann deshalb Gegenstand der Vereinbarung über eine Sondervergütung sein (vgl. OLG Hamm, 19.10.2000, AZ: 15 W 133/00). Solche Sondervergütungen müssen sich der Höhe nach in angemessenem Rahmen halten und den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigen, wobei auch eine pauschale Sondervergütung festgelegt werden kann (BGH NJW 1993, 1924, 1925). In diesem Zusammenhang ist es unbedenklich, dem Verwalter für die Führung von gerichtlichen Verfahren eine Vergütung in der Höhe einer angemessenen Pauschalgebühr zuzubilligen. 20

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass eine jede Zahlungsklage gegen einen säumigen Miteigentümer mit erheblichem Aufwand verbunden ist. Der Verwalter ist in diesem Fall gezwungen, den Prozessbevollmächtigten der WEG zu -mandatieren und mit allen für den Fall relevanten Informationen und Unterlagen zu versorgen. Hierzu sind insbesondere die letzten Wirtschaftspläne als auch die Jahresabrechnungen vorzulegen und der entsprechende Sachvortrag für den Rechtsanwalt vorzubereiten. Der hierdurch entstehende Aufwand in Verbindung mit den entstehenden Kosten wie Kopier- und Portokosten variiert nicht wesentlich bei umfangreicheren oder Klagen mit höheren Streitwerten. Insofern ist vorliegend eine Pauschale grundsätzlich zulässig, wobei angesichts des vorgenannten Aufwandes eine Pauschale von 200,00 € incl. Mehrwertsteuer angemessen ist. Aus den vorgenannten Gründen ist die Klage unbegründet. 21

2. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr.11, 711 ZPO. 22

Streitwert: 3.000,00 €. 23

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 24

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 25

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 26

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 27

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Straße 101, 50939 Köln, 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. 28

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 29

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 30

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

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. I, S.3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

32