

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26, 27 WEG, 812 BGB

- 1. Erspart der Wohnungsverwalter der Eigentümergemeinschaft Kosten, darf er diese Kosten nicht fiktiv abrechnen.**
- 2. Die Einladung zur Eigentümerversammlung und das Versenden des Protokolls gehört zu den üblichen Aufgaben des Verwalters, die nur dann zu vergüten sind, wenn im Verwaltervertrag dies ausdrücklich vereinbart ist. Grundsätzlich sind vom Grundhonorar auch Portokosten umfasst.**
- 3. Ein im Verwaltervertrag vereinbartes Sonderhonorar ist als Allgemeine Geschäftsbedingung nach § 307 BGB unwirksam, wenn eine Klausel nicht zwischen außerordentlichen Eigentümerversammlungen, die der Verwalter verursacht, und solchen, die durch die Wohnungseigentümer verursacht werden, unterscheidet (vgl. OLG München ZWE 2009, 27 und OLG Düsseldorf ZWE 2006, 396).**

LG Dresden, Urteil vom 09.03.2016; Az.: 2 S 400/15

Die 2. Zivilkammer des Landgerichts Dresden hat durch Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Kieß als Einzelrichter im schriftlichen Verfahren, in welchem Schriftsätze bis zum 24. Februar 2016 eingereicht werden konnten, am 9. März 2016 für Recht erkannt:

Tenor:

- I. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 30. Juli 2015 wird zurückgewiesen.
- II. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.
- V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 3.122,50 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

A.

Wegen des Sachverhaltes wird nach § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil verwiesen. Wegen der weiteren entscheidungserheblichen Einzelheiten des Parteivortrages wird auf die Ausführungen unter B. verwiesen.

Ergänzend wird folgendes festgestellt: Das Amtsgericht verurteilte den Beklagten mit Urteil vom 30. Juli 2015 antragsgemäß zur Zahlung von 3.122,50 EUR und Zinsen.

Das Urteil wurde dem Beklagten am 5. August 2015 zugestellt. Der Beklagte legte mit Schriftsatz vom 4. September 2015, eingegangen am selben Tag, Berufung ein, mit der er seinen Antrag, die Klage abzuweisen, weiter verfolgt. Die Parteien wiederholen und vertiefen ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Entscheidungsgründe:

B.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Berufung ist im Ergebnis unbegründet, da das Amtsgericht im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Klägerin feststellte.

I. Kontoführungsgebühren (318,48 EUR):

Soweit die Klägerin 318,48 EUR zurückverlangt, ist der Anspruch begründet, da der Beklagte nicht nachgewiesen hat, dass er mit der Klägerin vereinbart hatte, dass diese die Kosten zu tragen habe. Insofern ist die Berufung unbegründet.

1. Der Beklagte behielt monatlich 26,54 EUR für die Verwendung eines Programmes ein, mit dem, so der Beklagte, der Buchungsverkehr mit der Bank preisgünstiger gestaltet wird. Er meint, aufgrund § 2 Nr. 2 und 4 des Verwaltervertrages (künftig: VV) stünde ihm die Gebühr zu.

2. Der Vergütungsanspruch des Beklagten ergibt sich grundsätzlich aus dem Verwaltervertrag; enthält dieser einen Vergütungsanspruch, kann der Beklagte, wie sich aus § 3 Abs. 1 VV ergibt, die Vergütung dem Gemeinschaftskonto entnehmen.

Nach § 2 Ziffer 2.4 VV darf der Verwalter Bankspesen berechnen und daher dem Gemeinschaftskonto entnehmen. Der Verwalter ist hinsichtlich der Berechtigung der Entnahmen darlegungs- und beweisbelastet.

3. Der Beklagte hat aber auch im nachgelassenen Schriftsatz nicht dargelegt: dass die von ihm nicht näher aufgeschlüsselten Kosten Bankspesen sind. Er hat nicht einmal dargelegt, wie er den Betrag von 26,54 EUR berechnet.

Der Beklagte hat zwar einige Zahlen genannt, aber nicht dargelegt, dass diese dargelegten Kosten von der Bank in Rechnung gestellt wurden.

Es mag sein, dass der Beklagte der Klägerin mit diesem Vorgehen Kosten erspart.

Dann kann er aber keine "fiktiven" Kosten abrechnen, es sei denn er hätte dies mit der Klägerin ausdrücklich vereinbart. Wenn also die kontoführende Bank Kosten in Rechnung stellt, sind diese zu ersetzen; wenn der Beklagte nur ein Verfahren anwendet, das ihm die Arbeit als Verwalter erleichtert, dann kann er die Kosten nur dann ersetzt verlangen, wenn er dies mit den Wohnungseigentümern ausdrücklich vereinbart.

Das hat er nicht vorgetragen. Soweit der Beklagte sich darauf beruft, dass die Ausgaben jahrelang gezahlt und genehmigt wurden, ersetzt das keinen Vertragsschluss. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn der Beklagte vorgetragen hätte, dass er auf die neue Preisstruktur und die sich daraus für ihn ergebenden Kosten ausdrücklich hingewiesen hätte.

4. Auch die Genehmigung im Rahmen der Rechnungsprüfung durch den Beirat ersetzt den Vertrag nicht.

II. Rechnung 30.12.2011 (Porto und Umschläge)

Soweit der Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Zahlung von 589,05 EUR wendet, ist die Berufung unbegründet.

1. Der Beklagte rechnete 3 x 196,35 EUR ab für insgesamt 3 Eigentümerversammlungen (ordentliche Eigentümerversammlung 2010 und 2011 und außerordentliche Eigentümerversammlung 2011), nämlich jeweils 50 x Porto für die Einladung und für die Versendung des Protokolls sowie 100 x "A4". Mit letzterem sind die Umschläge berechnet.

2. Dem Beklagten steht der Auslagenersatz nicht zu:

a. Die Einladung zur Eigentümerversammlung und das Versenden des Protokolls gehört zu den üblichen Aufgaben des Verwalters, die nur dann zu vergüten sind, wenn im Verwaltervertrag dies ausdrücklich vereinbart ist. Grundsätzlich sind vom Grundhonorar auch Portokosten umfasst. Zu den Kardinalpflichten des Verwalters gehört die Einladung zur Eigentümerversammlung, so dass diese Kosten nicht zu erstatten sind (Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 26 Rn. 115).

Da der Verwaltervertrag keine ausdrückliche Regelung enthält, sind diese Kosten nicht zu ersetzen, soweit es sich um die Auslagen für die ordentliche Eigentümerversammlung handelt.

b. Auch die Kosten für die zweite Eigentümerversammlung im Jahre 2011 sind nicht zu ersetzen. Zwar gehört das Abhalten einer zweiten Eigentümerversammlung nicht zu den üblichen Aufgaben des Verwalters und § 4 Abs. 2 VV iVm. § 4 Abs. 1 Nr. 7 VV gewährt dem Verwalter einen Anspruch auf Erstattung der Auslagen für die zweite Eigentümerversammlung.

Der Verwaltervertrag ist aber hier, worauf die Klägerin zu Recht hinweist als Allgemeine Geschäftsbedingung nach § 307 BGB unwirksam, weil die Klausel nicht zwischen außerordentlichen Eigentümerversammlungen, die der Verwalter verursacht, und solchen, die durch die Wohnungseigentümer verursacht werden, unterscheidet (vgl. OLG München ZWE 2009, 27 und OLG Düsseldorf ZWE 2006, 396; vgl. auch Abramenko in Riecke/Schmid, aaO., § 26 Rn. 64). Insofern ist unerheblich, warum die zweite Eigentümerversammlung einberufen wurde.

c. Soweit sich der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 10. Februar 2016, dort S. 3 f.,

darauf beruht, dass das Porto sich verteuerte, kann er daraus keinen Anspruch herleiten. Die Erhöhung des Portos ist, so zeigt die Lebenserfahrung, vorhersehbar. Darauf hat sich ein Verwalter einzustellen. Will er das berücksichtigt haben, muss er einen Aufwendungsersatz ausdrücklich vereinbaren.

d. Soweit der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 10. Februar 2016, dort S. 4, sich darauf beruft, dass eine gesonderte Vergütung für die zweite Eigentümerversammlung vereinbart ist, ist er darauf hinzuweisen, dass diese nicht Gegenstand der Rechnung war.

III. Rechnung vom 30.12.2011 (791,73 EUR, Anlage K 3)

Soweit der Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Zahlung von 791,73 EUR wendet, ist die Berufung im Ergebnis unbegründet.

1. Nach Darstellung des Beklagten enthält die Rechnung Aufwendungen für die zweite Eigentümerversammlung im Jahre 2011 und die Kosten für die Erstellung der Aufstellung haushaltsnahe Tätigkeiten.

2. Soweit der Beklagte für die Erstellung der Aufstellungen der haushaltsnahen Tätigkeiten eine Vergütung von 600,00 EUR netto beansprucht, könnte er zwar grundsätzlich einen Anspruch geltend machen, hat ihn aber nicht dargelegt.

a. Nach § 4 Nr. 6 VV kann der Beklagte für die Mehraufwendungen für alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung, die für das Anwendungsschreiben des BMF vom 03.11.2006 erforderlich sind, 49,00 EUR/Stunde netto verlangen.

Grundsätzlich kann für diese Tätigkeit eine Sondervergütung vereinbart werden. Die Literatur und Rechtsprechung hält im Übrigen ein Zusatzhonorar für angemessen (Jennißen aaO. § 26 Rn. 118). Das Kammergericht ging von einem angemessenen Honorar von 8,50 EUR/Einheit netto, also 10,11 EUR brutto aus; KG MietR B 2010, 203). Da die Parteien aber ein Stundenhonorar ausgehandelt hatten, oblag es dem Beklagten, die genaue Stundenanzahl darzulegen.

b. Der Beklagte hat bisher nicht dargelegt, welche Mehraufwendungen ihm entstanden sind für Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Anwendungsschreiben stehen. Eine pauschale Umrechnung, wie sie der Beklagte vorgenommen hat von 1,00 EUR pro Wohneinheit und Monat ist jedenfalls vertraglich nicht vereinbart.

Soweit der Beklagte vorträgt, man habe erkannt, dass diese Abrechnungsmethode zu umständlich sei (vgl. Anlage B 6, Bl. 131 d.A.), so ist das richtig. Genauso richtig ist aber, dass die Wohnungseigentumsgemeinschaft keinen Beschluss fasste, die diese Abrechnungsmethode vertraglich änderte (vgl. Anlage B 6, Bl. 132 d.A.), da die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 6. Dezember 2008 sich nicht darauf einigen konnten, den Vergütungsmaßstab zu ändern.

3. 71 Kopien

Es ist unklar, welche Kosten der Beklagte hier geltend macht und was kopiert worden sein soll. Soweit der Beklagte meint, die Kopien stellten die "Bescheinigungen" dar, wären diese mit der bisher nicht spezifizierten Vergütung für die oben genannte Mehraufwendung abgegolten.

IV. Rechnung 30.12.2011. Anlage K 4 (602,14 EUR)

Soweit der Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Zahlung von 602,14 EUR wendet, ist die Berufung im Ergebnis unbegründet.

Der Beklagte trägt vor, er habe Kopien für das Anschreiben und die Niederschrift der 2. Eigentümerversammlung im Jahre 2011 abgerechnet.

Diese sind, wie unter II. dargelegt, nicht zu ersetzen.

V. Rechnung 30.12 2011. Anlage K 5 / K 6

Soweit der Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Zahlung von 437,92 EUR und 383,18 EUR wendet, ist die Berufung im Ergebnis unbegründet.

Der Beklagte trägt vor, mit dieser Rechnung die Eigentümerversammlung im Jahre 2010 (K 5) und im Jahre 2011 (K 6) abgerechnet zu haben.

Da der Verwaltervertrag, wie unter II. dargelegt, keine ausdrückliche Regelung zur Vergütung oder zum Aufwendungsersatz enthält, sind diese Kosten nicht zu ersetzen.

VI. Soweit sich der Beklagte auf eine Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2010 beruft (Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26. Juni 2015, Bl. 82 R d.A.), ist dies für den Rechtsstreit unerheblich, da der Beklagte die Positionen erst zum 31.12.2011 abgerechnet hat.

Entlastung für 2011 hat der Beklagte behauptet, nach dem Bestreiten der Klägerin aber nicht unter Beweis gestellt, so dass eine Entlastung nicht zugrunde zu legen ist und daher keine rechtliche Auswirkungen auf den Rechtsstreit hat.

VII. Die Ansprüche sind nicht verjährt; auf Verwirkung beruft sich der Beklagte nicht ausdrücklich.

VIII. Soweit der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 10. Februar 2016, dort S. 4, darlegt, er habe "hundertfache" Kopie für die Information über einen Rechtsstreit angefertigt, ist der Vortrag nicht einlassungsfähig und daher nicht zu berücksichtigen.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Der Streitwert wird nach §§ 49 a, 45 Abs. 1 GKG festgesetzt.

Die Revision war nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert; im Übrigen hat keine Partei die Zulassung angeregt.