

# **Amtsgericht Reutlingen**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 26, 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG

- 1. Sondervergütungen der Hausverwaltung werden von der Gemeinschaft geschuldet. Soweit die Gemeinschaft Mahngebühren von einem Wohnungseigentümer verlangt, bedarf es eines entsprechenden Beschlusses gemäß § 21 Abs. 7 WEG.**
- 2. Die Schadensersatzpflicht wird begrenzt durch die aus § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB resultierende Schadensminderungspflicht. Danach sind dem Gläubiger, wenn er selbst mahnt, Kosten von 1 bis 2,50 Euro zu ersetzen. Schon eine Pauschale von fünf Euro hält die Rechtsprechung für unzulässig (vgl. LG Frankenthal, Urteil vom 18. Dezember 2012 - 6 O 281/12 und BGH, Beschluß vom 9. Dezember 2014 - VIII ZR 160/14).**
- 3. Nach dem Wortlaut des § 27 WEG kann aber der Verwalter für die Mahnung keine separate Gebühr verlangen. Sie ist schon im Grundhonorar abgegolten. Das Grundhonorar deckt alle Leistungen des Verwalters ab, die mit der Verwaltungstätigkeit typischerweise entstehen und insbesondere die im Gesetz genannten Aufgaben (vgl. LG München I, Beschluß vom 8. März 2012 - 36 T 26007/11).**

AG Reutlingen, Urteil vom 13.05.2016; Az.: 11 C 105/16

### **Tenor:**

1. In Höhe von 1.505,90 EUR ist der Rechtsstreit erledigt.
2. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 10 % und der Beklagte 90 %.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die andere Partei Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Streitwert:

Bis 7. März 2016: 1.660,60 EUR, danach: 500,00 EUR.

### **Tatbestand**

Die Klägerin, eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern, verlangt vom

Beklagten ausstehendes Hausgeld und Verzugskosten.

Die Klägerin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Gebäudes A. in Reutlingen. Der Beklagte ist Miteigentümer. Das Gebäude besteht aus 24 Wohneinheiten, dem Beklagten gehört Einheit Nr. X.

Auf der Eigentümerversammlung vom 6. Oktober 2011 bestellten die Wohnungseigentümer für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31.12.2016 die Firma K. GmbH zur Verwalterin. Im Verwaltervertrag sind u. a. in § 6 ("Leistungskatalog") folgende Vereinbarungen schriftlich niedergelegt:

#### "6.2. Besondere Leistungen

Die Verwaltung erbringt über die Grundleistungen hinaus besondere Leistungen, die gemäß nachstehender Auflistung teilweise kostenfrei, teilweise kostenpflichtig sind und im letzteren Fall eine Sondervergütung auslösen. Die Sondervergütung wird aus dem Verbandsvermögen geschuldet. Soweit eine besondere Leistung oder sonstiger besonderer Verwaltungsaufwand durch einzelne Eigentümer verursacht wird, ist dieser im Innenverhältnis mit der Vergütung zu belasten. Die Eigentümer sind gegebenenfalls verpflichtet, im Innenverhältnis entsprechende Beschlüsse zu fassen. ...

#### 6.2.4. Mahnungen wegen Hausgeldrückstand

Mahnung von säumigen Eigentümern EUR 10,20 pro Mahnfall ...

#### 6.2.6. Gerichtsverfahren

Beitreibung von Hausgeld oder Sonderumlage, ab Mahnbescheid pro Fall EUR 120,00."

Weiter heißt es unter 6.2.20 am Ende:

"Die vorgenannten Kosten und Kostensätze verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer."

Am 19. November 2014 beschloss die Klägerin außerdem den Wirtschaftsplan 2014, der auch für das Jahr 2015 gelten sollte. Nach diesem Plan sollte der Beklagte als Eigentümer der Wohnung Nr. X monatlich 495,00 EUR Hausgeld bezahlen. Die Zahlung sollte jeweils spätestens zum 3. eines monatlichen Werktags zur Zahlung fällig sein. Dieser Beschluss ist bestandskräftig.

Der Beklagte zahlte für die Monate Januar bis März 2015 kein Hausgeld. Er geriet deshalb mit dreimal 495,00 EUR = 1.485,00 EUR in Rückstand. Außerdem verursachte er Rücklastschriftgebühren in Höhe von 3 x 3,00 EUR = 9,00 EUR.

Am 1. Juli 2015 und am 15. Juli 2015 verfasste die Verwalterin zwei Mahnschreiben. Hierfür verlangt die Verwalterin einschließlich Mehrwertsteuer 2 x 11,90 EUR = 23,80 EUR.

Am 16. Oktober 2015 stellte die Verwalterin dem Beklagten außerdem für die "Bearbeitung eines Rechtsfalls" pauschal 120,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer, mithin insgesamt 142,80 EUR in Rechnung.

Der Vertreter der Klägerin erwirkte am 19. Oktober 2015 einen Mahnbescheid über

insgesamt 1.660,60 EUR, der dem Beklagten am 21. Oktober 2015 zugestellt wurde. Der Beklagte erhob Widerspruch, der am 29. Oktober 2015 beim Mahngericht einging. Auf die Anspruchs begründung über 1.660,60 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zahlte der Beklagte insgesamt 1.505,90 EUR auf folgende Positionen:

Hausgeldrückstand: 1.485,00 EUR

Rücklastschriftkosten: 9,00 EUR

Mahnkosten: 11,90 EUR

Mit Schriftsatz vom 7. März 2016 erklärte die Klägerin den Rechtsstreit in Höhe von 1.505,90 Euro für erledigt, der Beklagte schloss sich der Erledigterklärung an.

Die Klägerin beantragt deshalb noch,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 154,70 EUR zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage insoweit abzuweisen.

Er trägt vor, die Verwalterin könne die Mahngebühr nur einmal verlangen. Sie dürfe nur einmal in Rechnung gestellt werden. Einmal habe er sie auch anerkannt. Eine weitere Mahngebühr müsse er nicht entrichten. Eine Rechtstätigkeit der Verwalterin habe es nicht gegeben. Der Mahnbescheid sei schließlich von der Anwaltskanzlei und nicht von der Verwaltung erwirkt worden. Im Übrigen sei diese Regelung ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

Beide Parteien haben dem Gericht zugestimmt, dass es im schriftlichen Verfahren entscheide.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Klage ist vor dem Amtsgericht Reutlingen zulässig, weil in seinem Bezirk das Grundstück liegt, § 43 Nr. 1 WEG. Das Gericht kann gemäß § 128 Abs. 2 ZPO ohne mündliche Verhandlung entscheiden, nachdem beide Parteien dem zugestimmt haben.

1. In Höhe von 1.505,90 EUR ist der Rechtsstreit erledigt. Insoweit hat das Gericht gemäß § 91a ZPO über die Kosten zu entscheiden. Inhaltlich hat der Beklagte gegen

die Forderung keine Einwendungen gegenüber dem Gericht beigebracht. Deshalb hat er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

2. Die weitergehenden Ansprüche sind nicht begründet.

a) Die Klägerin kann diese Ansprüche nicht unmittelbar aus dem Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin und der Verwalterin gegen den Beklagten geltend machen.

Der Verwaltervertrag ist zwischen der Klägerin und der Verwalterin geschlossen. Träger der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind die jeweiligen Vertragsparteien, also Klägerin und Verwalterin. In § 6.2 des Verwaltervertrages ist auch klarstellend festgehalten, dass die Gemeinschaft, dort bezeichnet als "Verband", Schuldnerin der Sonderleistungen ist. Die Sondervergütungen werden daher grundsätzlich von der Gemeinschaft geschuldet (vgl. Bärman/Merle/Becker, WEG, Kommentar, 13. Aufl. München 2015, § 26, Rn 169).

Soweit die Klägerin Zahlung vom Beklagten verlangt, bedarf es eines entsprechenden Beschlusses der Klägerin gemäß § 21 Abs. 7 WEG, dass der Beklagte diese Kosten tragen soll. Ein solcher Beschluss ist nicht vorgetragen.

Der Beschluß ist nicht deshalb entbehrlich, weil im Verwaltervertrag geregelt ist, daß ein Eigentümer "im Innenverhältnis mit der Vergütung zu belasten" ist, wenn er eine besondere Leistung verursacht. Diese Wendung betrifft das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Die Regelung aus dem Verwaltervertrag kann die Wohnungseigentümer untereinander nicht binden.

b) Der Beklagte hat der Klägerin auch ohne den Verwaltervertrag nach §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB den Verzugsschaden zu ersetzen.

Für die Zahlung des Hausgelds ist die Leistung kalendermäßig bestimmt, so daß nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine Mahnung entbehrlich ist.

aa) Als Verzugsschaden sind Mahnkosten grundsätzlich erstattungsfähig (vgl. Palandt, BGB, Kommentar, 74. Auflage München 2015, § 286, Rn 45). Die Schadensersatzpflicht wird jedoch begrenzt durch die aus § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB resultierende Schadensminderungspflicht.

Danach sind dem Gläubiger, wenn er selbst mahnt, Kosten von 1 bis 2,50 Euro zu ersetzen (Palandt a. a. O.). Schon eine Pauschale von fünf Euro hält die Rechtsprechung für unzulässig (vgl. LG Frankenthal, Urteil vom 18. Dezember 2012 - 6 O 281/12 und BGH, Beschluß vom 9. Dezember 2014 - VIII ZR 160/14).

Läßt der Gläubiger einen Dritten mahnen, erhebt dieser Dritte in der Regel gar keine separaten Mahngebühren, sondern rechnet als Inkassodienstleister nach den Grundsätzen des RVG ab. Einem Hausverwalter wird dagegen nach einer herrschenden Lehre zugebilligt, im Verwaltervertrag separat Mahnkosten für säumige Hausgeldzahler zu vereinbaren (vgl. Jennißen, WEG Kommentar, 4. Aufl. Köln 2014, § 26, Rn 114). Dies ist allerdings umstritten, weil nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG schon zu den Grundaufgaben des Verwalters gehört, Lastenbeiträge anzufordern. Deshalb lehnt eine Literaturmeinung ab, daß ein Verwalter überhaupt

Mahnkosten verlangen darf (Bärmann, WEG Kommentar, 13. Aufl. München 2015, § 26, Rn 167; Christensen in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl. Köln 2016, Teil 2, Gliederungsziffer (63), Rn 4).

Das Gericht folgt der letztgenannten Meinung.

Dies ergibt sich zunächst aus einem systematischen Vergleich der Klägerin mit anderen Gläubigern. Der Klägerin sind keine weiteren Mahnkosten entstanden. Die Klägerin hat sich dafür entschieden, säumige Mitglieder durch die Hausverwaltung mahnen zu lassen. Übernimmt aber eine dritte Person das Inkasso, rechnet diese die Inkassogebühren in Anlehnung an das RVG ab. Das Honorar deckt die gesamte Tätigkeit ab, für einzelne Arbeitsschritte wie die Mahnung kann das Inkassounternehmen keine separate Gebühr verlangen. Es ist kein Grund ersichtlich, Hausverwaltungen und Wohnungseigentumsgemeinschaften gegenüber anderen Gläubigern zu privilegieren. Das Verschulden der Schuldner ist in der Regel gleich und liegt in nicht pünktlicher Zahlung. Verlangt die Verwaltung von der Gemeinschaft ein höheres Honorar, ist dieses zwischen der Verwaltung und der Gemeinschaft auszugleichen. Diese Vereinbarung darf nicht zum Nachteil der Schuldner reichen. Dies geschieht jedoch. Während der Schuldner grundsätzlich dem Inkassounternehmen keine Mahngebühren erstattet, müßte der Schuldner einer WEG dies tun. Damit stellt es einen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter (der WEG-Schuldner) dar, wenn die Eigentümergemeinschaft und der Verwalter eine Pauschale für Mahngebühren verlangen und diese dann im Wege des Verzugs Schadens auf den Schuldner abwälzen. Auf diesem Wege könnte die Klägerin daher allenfalls 2,50 Euro als angemessene Mahngebühr verlangen.

Nach dem Wortlaut des § 27 WEG kann aber der Verwalter für die Mahnung keine separate Gebühr verlangen. Sie ist schon im Grundhonorar abgegolten. Das Grundhonorar deckt alle Leistungen des Verwalters ab, die mit der Verwaltungstätigkeit typischerweise entstehen und insbesondere die im Gesetz genannten Aufgaben (vgl. LG München I, Beschluß vom 8. März 2012 - 36 T 26007/11 - ZMR 2012, 578; Jennißen a. a. O., § 26, Rn 111; Bärmann a. a. O., § 26, Rn 164). Zu den Aufgaben der Verwaltung gehört nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG die Anforderung von Beiträgen. Der Begriff "Anfordern" setzt dabei eine Tätigkeit voraus. Anders als dem folgenden Begriff "Entgegennahme" wohnt dem Begriff des "Anforderns" ein aktives Handeln inne. Der Verwalter ist deshalb nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG nicht nur zur passiven Annahme von Geldern verpflichtet, sondern muß darüber hinaus auch aktiv dafür sorgen, daß die geschuldeten Beiträge gezahlt werden. Würde sich die Aufgabe des Verwalters auf die Kontrolle der eingehenden Gelder beschränken, wäre dem mit dem Wort "Entgegennahme" Genüge getan. Die Aufzählung im Gesetz (anfordern, entgegennehmen und abführen) beschreibt jedoch den gesamten Vorgang von der Erlangung des Geldes bis hin zur Ausgabe als ein aktives Tun der Verwaltung. Wäre die Mahnung hiervon nicht erfaßt, bliebe für das "Anfordern" kein nennenswerter Anwendungsbereich mehr.

Hiergegen wird freilich argumentiert, die Mahnkosten entstünden nur durch eine Pflichtverletzung des Schuldners zur pünktlichen Zahlung, so daß der Schuldner letztlich den Grund für den Gebührenanfall setzte (Jennißen a. a. O., § 26, Rn 114). Dies überzeugt jedoch nicht. Dem Verwalter ist als Treuhänder gerade die Kapitalverwaltung der Gemeinschaft aufgetragen. Die Mahnung säumiger Schuldner ist Teil gerade dieser Kapitalverwaltung. Würde jeder Schuldner ständig

pünktlich zahlen, gäbe es überhaupt keinen Arbeitsaufwand, eines Verwalters zur Anforderung von Zahlungen bedürfte es dann nicht. Gerade weil sich die Gemeinschaft nicht darauf verlassen kann, daß jeder Gemeinschaftler immer pünktlich zahlt, hat der Gesetzgeber diese Problem aufgegriffen und dem Verwalter die Aufgabe zugewiesen, die fälligen Beträge anzumahnen. Damit gehört die Mahnung zum gesetzlichen Leitbild der Verwaltertätigkeit und ist nicht gesondert zu vergüten.

Die Gegenansicht beruft sich auf Entscheidungen des OLG und des AG Düsseldorf. Das Oberlandesgericht Düsseldorf (Beschluß vom 14. Oktober 1998 - 3 Wx 169/98 - NZM 1999, 267) wie auch das Amtsgericht Düsseldorf (Beschluß vom 11. September 2007 - 290 II 71/07 - NZM 2007, 887) haben Mahngebühren zwar nicht beanstandet, dies jedoch nicht näher begründet. Die von der Klägervertreterin zitierte Entscheidung des Amtsgerichts Rheydt konnte das Gericht nicht prüfen.

Damit kann die Klägerin auch keine üblichen 2,50 Euro verlangen. Die Klägerin hat sich dafür entschieden, das Inkasso der Verwaltung zu übertragen. Diese Tätigkeit ist in deren Grundvergütung abgegolten. Damit ist der Klägerin kein Schaden entstanden.

bb) Die Klägerin kann auch keinen Schadensersatz dafür verlangen, daß die Hausverwaltung für gerichtliche Verfahren ein Entgelt ausbedungen hat.

Die Klägerin verlangt Ersatz der Kosten, die der Verwaltung entstanden sind. Diese sollen "ab Mahnbescheid" entstehen. Eine kausale Tätigkeit der Verwaltung ist nicht dargetan. Den Mahnantrag haben die Prozeßbevollmächtigten der Klägerin eingereicht. Die Kosten sind dort entstanden.

Es liegt keine Tätigkeit der Verwaltung "ab Mahnbescheid" vor, die es rechtfertigen könnte, Gebühren für die Verwaltung zu erheben.

## II.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO. Soweit der Beklagte die Klageforderung bezahlt hat und keine Einwendungen vorgetragen hat, ist er zur Zahlung der Kosten verpflichtet. Hinsichtlich der Nebenkosten, die 10 % der Klageforderung ausmachen, hat der Beklagte obsiegt. Folglich trägt der Beklagte 90 % und die Klägerin 10 % der Kosten des Rechtsstreits.

2. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

