

Landgericht München I

BESCHLUSS

§§ 21, 27 WEG

- 1. Ein Wohnungsverwalter ist nicht berechtigt, ein Sonderhonorar für die Führung eines Passivprozesses zu verlangen.**
- 2. Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband im Rahmen eines gegen diese gerichteten Passivprozesses ist Befugnis des Verwalters nach § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG.**
- 3. Angesichts des Umstandes, dass somit die streitgegenständlichen Tätigkeiten der Verwaltung, als allgemeine Pflicht im Verwaltervertrag erfasst und somit vom regulären Vergütungsanspruch der Verwalterin gedeckt sind, ist hier daher insgesamt festzuhalten, dass für die zur Festsetzung angemeldeten Kosten keine Vereinbarung über eine Sondervergütung existiert.**
- 4. Ein dahingehender Beschluss widerspricht den Grundsätzen sparsamer Prozessführung.**

LG München I, Beschluss vom 08.03.2012; Az.: 36 T 26007/11

Tenor:

I. Die sofortige Beschwerde der Beklagten gegen den eine Kostenfestsetzung ablehnenden Beschluss des Amtsgerichts München vom 19.10.2011 wird zurückgewiesen.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

III. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

IV. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.623,95 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Für den wohnungseigentumsrechtlichen Sachverhalt und den Sachverhalt betreffend eine der hier streitgegenständlichen sofortigen Beschwerde vorausgegangenen sofortigen Beschwerde im Kostenfestsetzungsverfahren wird auf den Beschluss des Beschwerdegerichts vom 18.08.2011, Aktenzeichen 36 T 4917/11, Bezug genommen.

Im hiesigen Verfahren streitgegenständlich ist der Kostenfestsetzungsantrag der Beklagten vom 09.11.2010, mit dem die Nachfestsetzung von Kosten der Hausverwaltung begehrt wurde. Für die Einzelheiten wird auf die Rechnung der Hausverwaltung C. vom 28.07.2010 Bezug genommen, wobei dahingehend ebenso Bezug zu nehmen ist auf den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.07.2010 zu TOP 4. Insbesondere für den Wortlaut des Beschlusses wird auf das Protokoll der genannten Wohnungseigentümerversammlung Bezug genommen. Ferner wird Bezug genommen auf den zwischen der Beklagten und der Hausverwaltung B. abgeschlossenen Verwaltervertrag mit der Laufzeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2011. Mit Beschluss vom 19.10.2011 hat das Amtsgericht München eine Kostenfestsetzung hinsichtlich der Hausverwaltungskosten abgelehnt. Zur Begründung hat es ausgeführt, bei den in der Rechnung der Hausverwaltung aufgelisteten Tätigkeiten handele es sich um Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der Wohnanlage, diese lösten deshalb keinen Anspruch auf Zahlung einer Sondervergütung aus. Des Weiteren sei die Zahlung einer Sondervergütung auch im Verwaltervertrag nicht vereinbart, sondern sei hier erst nach Abschluss des Hauptsacheverfahrens von den Eigentümern beschlossen worden.

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Beklagten vom 25.10.2011, eingegangen bei Gericht am 26.10.2011. Die Beklagte macht geltend, bei der hier zur Kostenfestsetzung angemeldeten Sondervergütung der Hausverwaltung handele es sich um erstattungsfähige Kosten im Sinne des § 91 ZPO; dies sei vom Landgericht Nürnberg-Fürth in der Entscheidung 14 T 614/10 WEG so entschieden worden. Es habe sich um eine umfassende Begleitung der Vorbereitung der prozessualen Verteidigung gegen den geltend gemachten Anspruch auf Vergütung der Klägerin gehandelt. Dieser sei als Sondervergütung mit § 5 Abs. 5 des Verwaltervertrages mit einem Stundensatz von 75,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart. Demgemäß habe der Beschluss im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.07.2010 auch lediglich noch deklaratorischen Charakter gehabt.

Die Klägerin ist der sofortigen Beschwerde entgegen getreten.

Das Amtsgericht hat der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 24.11.2011 nicht abgeholfen und die Akten dem Beschwerdegericht vorgelegt.

Insgesamt wird in vollem Umfang auf den Akteninhalt, namentlich die Schriftsätze der Parteien die den hier geführten Streit betreffen, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig (1.), jedoch unbegründet (2.).

1. Auch gegen den eine Festsetzung ablehnenden Beschluss des Amtsgerichts ist gemäß §§ 11 Abs. 1 RPflG, 104 Abs. 3, 567, 569 ZPO die sofortige Beschwerde statthaft. Der gemäß § 567 Abs. 2 erforderliche Mindestbeschwerdegegenstand in Höhe von 200,00 EUR ist erreicht: die Beklagte begehrt die Festsetzung weiterer, ihr entstandener Kosten in Höhe von 2.623,95 EUR. Die sofortige Beschwerde ist überdies form- und fristgerecht eingelegt worden.

2. Die sofortige Beschwerde ist indes unbegründet.

Die hier streitgegenständlichen, zur Kostenfestsetzung angemeldeten Kosten stellen sich als nicht festsetzungsfähig dar. Dabei ist es hier nicht notwendig, eine von der Entscheidung des Landgerichts Nürnberg-Fürth, 14 T 614/10 WEG, abweichende Entscheidung zu treffen. Entscheidend ist hier bereits, dass der Beklagten die streitgegenständlichen Kosten auch im Rahmen eines materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruches nicht zustehen, so wie dies das Landgericht Nürnberg-Fürth in der genannten Entscheidung für den dortigen Fall aber annimmt. Zu Recht führt das Landgericht Nürnberg-Fürth dort aus, dass der materiell-rechtliche Kostenerstattungsanspruch nur dann festsetzungsfähig ist, wenn er besteht. Dazu, so das Landgericht Nürnberg-Fürth, muss die konkrete Sondervergütung wirksam vereinbart sein.

Dahingehend ist im hier vorliegenden Fall zu differenzieren: sollte die Beklagte davon ausgehen, dass sich die Anspruchsgrundlage für einen materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruch doch der Beschlussfassung zu TOP 4 der Wohnungseigentümersammlung vom 28.07.2010 herleiten lässt, so wäre dieser auch nach der von ihr in Bezug genommenen Entscheidung des Landgerichts Nürnberg-Fürth nicht gemäß § 91 ZPO erstattungsfähig. In der Begründung der sofortigen Beschwerde wurde der genannte Beschluss zwar nur als deklaratorisch bezeichnet, jedoch nimmt die Erwiderung auf die Beschwerdeerwiderung vom 22.11.2011 auch den genannten Beschluss in Bezug. Zu Recht hat das Landgericht Nürnberg-Fürth jedoch bereits eingangs der genannten Entscheidung ausgeführt, dass die unterliegende Partei der Gegenseite gemäß § 91 ZPO die Kosten erstatten muss, die zur zweckdienlichen Rechtsverfolgung notwendig waren, wobei dies alle Kosten sind, die eine wirtschaftlich denkende Partei zur Durchsetzung der Rechtsverteidigung unter Beachtung der Gebote des kostensparenden Vorgehens für erforderlich halten durfte. Demgemäß ist allgemein anerkannt, dass der Grundsatz sparsamer Prozessführung zu beachten ist (Hüßtege, in Thomas/Putzo, ZPO, 32. Auflage, § 91, Rz 9). Würde man den Beschluss der

Wohnungseigentümersversammlung vom 28.07.2010 zu TOP 4 als anspruchsbegründend auslegen können, dahingehend, dass er den Verwaltervertrag um einen Anspruch auf Sondervergütung für die hier streitgegenständlichen Tätigkeiten ergänzt, so widersprach dieses Vorgehen ganz eindeutig den Grundsätzen sparsamer Prozessführung. Denn dann ist davon auszugehen, dass die Vergütung gerade nicht aufgrund des Verwaltervertrages geschuldet war. Die Hausverwaltung hätte gegen die Beklagte gerade keinen Anspruch auf Erstattung der hier geltend gemachten Kosten gehabt. Insofern kommt es sehr wohl auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung an: in der hier beschriebenen Form hätte die Beklagte dann einen Anspruch gegen sich begründet, nachdem die Pflicht der Klägerin aus § 91 Abs. 1 ZPO bereits feststand. Dies ist in der Tat mit den Grundsätzen sparsamer Prozessführung nicht zu vereinbaren. Insbesondere bestand auch keine Notwendigkeit dafür, da, wie ausgeführt, die Hausverwaltung ohne die angenommene Ergänzung des Verwaltervertrages keinen Anspruch auf Erstattung dieser Vergütung gehabt hätte. Es handelt sich daher überdies auch nicht um Aufwendungen, die überhaupt zur zweckdienlichen Rechtsverfolgung notwendig waren. Nur ergänzend, entscheidungserheblich ist dies nicht, ist der genannte Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung jedoch auch nicht als Begründung eines eigenen Anspruches der Hausverwaltung gegen die Beklagte auszulegen. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind nach den für Grundbucheintragen geltenden Grundsätzen objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten ankäme. Auszugehen ist vom protokollierten Wortlaut der Beschlüsse (zu allem BGH, ZMR 2010, 378 ff). Im Beschlusswortlaut wird dahingehend ausdrücklich auf die Möglichkeit des Kostenfestsetzungsantrages gegenüber der Klägerin des Hauptsacheverfahrens Bezug genommen. Damit ist nach den genannten Auslegungsgrundsätzen nicht davon auszugehen, dass hier in jedem Fall eine Ergänzung des Verwaltervertrages um einen weiteren Sondervergütungsstatbestand erfolgen sollte.

Damit bleibt nur noch die Möglichkeit, dass die hier streitgegenständlichen Tätigkeiten der Hausverwaltung als Sondervergütungsstatbestand bereits im Verwaltervertrag vereinbart waren, was von der Beklagten ja auch in erster Linie geltend gemacht wird. Die Beklagte beruft sich auf § 5 Abs. 5, 5. Spiegelstrich des einschlägigen Verwaltervertrages. Solches kann das Beschwerdegericht aber in dem Verwaltervertrag nicht erkennen. Aus § 3 Abs. 1 des Verwaltervertrages ergibt vielmehr, wie regelmäßig, dass sich die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, die mit der regulären Verwaltervergütung abgegolten sein sollen, aus dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere den §§ 27 und 28 WEG, ergeben. Dahingehend ist es herrschende Meinung, dass der Verwalter gerade keinen Anspruch auf Zahlung einer zusätzlichen Verwaltervergütung für solche Tätigkeiten hat, die im Rahmen der ihm vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse liegen (Merle, in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 26, Rz 142), wobei als Anhaltspunkt, was darunter fällt, § 27 Abs. 1 bis 3 WEG herangezogen werden können (Abramenko, in Riecke/Schmid, WEG, 3. Auflage, § 26, Rz 63). Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband im Rahmen eines gegen diese gerichteten Passivprozesses ist Befugnis des Verwalters nach § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG. Das Beschwerdegericht sieht hier einen im Gesetz begründeten, maßgeblichen Unterschied zwischen den Aufgaben des Verwalters im Passiv- und im Aktivprozess. Demgemäß bezieht sich im Übrigen auch der Nachweis des Landgericht Nürnberg-Fürth im Beschluss vom 08.04.2010 zur Zulässigkeit der Sondervergütung (Rz 17), nämlich Niedenführ, in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 28, Rz 188, auf eine sogenannte Klagepauschale für die Führung eines Aktivprozesses.

Angesichts des Umstandes, dass somit die streitgegenständlichen Tätigkeiten der Verwaltung, die von der Beklagten in der Beschwerdebegründung zutreffenderweise als Begleitung der Vorbereitung der prozessualen Verteidigung gegen den geltend gemachten Anspruch auf Vergütung der Klägerin bezeichnet werden, als allgemeine Pflicht im Verwaltervertrag erfasst und somit vom regulären Vergütungsanspruch der Verwalterin gedeckt sind, ist hier daher insgesamt festzuhalten, dass für die zur Festsetzung angemeldeten Kosten keine Vereinbarung über eine Sondervergütung existiert. Die Beklagte hat daher auch keinen materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruch gegen die Klägerin, da ihr die streitgegenständlichen Kosten nicht entstanden sind.

Die sofortige Beschwerde der Beklagten war daher zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren richtete sich nach dem Interesse der beschwerdeführenden Beklagten, das in der weiteren Festsetzung von Kosten bestand. Der zur Festsetzung abgelehnte Betrag von 2.623,95 EUR war hier daher als Streitwert für das Beschwerdeverfahren festzusetzen.

Die Rechtsbeschwerde war gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Gerichts der Rechtsbeschwerde nicht erforderlich ist. Wie ausgeführt, stellt sich die Frage nach der Erstattungsfähigkeit einer Sondervergütung aufgrund der Besonderheiten des speziellen, hier vorliegenden Einzelfalles nicht.

Gemäß § 568 erging Entscheidung durch den Einzelrichter.