

Amtsgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§ 306c Abs. 2 BGB

- 1. Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung allerdings zum einen eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen - gesetzlich geschuldeten oder im Einzelfall vereinbarten - Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind (BGH, V ZR 278/17).**

- 2. Zum anderen muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein. Dieses wohnungseigentumsrechtliche Erfordernis wird einer Aufteilung der Vergütung für einzelne Tätigkeiten auch in diesem Bereich in aller Regel entgegenstehen**

AG Köln, Urteil vom 23.05.2022; Az.: 215 C 8/22

Tenor:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 14.12.2021 zu TOP 5 wird insoweit für unwirksam erklärt, als Frau K. M. zum Abschluss des Vertrages auch in Bezug auf Ziff. 4.4.1 des Vertragsentwurfs hinsichtlich des Einholens von Angeboten und des Führens von Vertragsverhandlungen sowie der Veranlassung und Abwicklung erforderlicher Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ermächtigt wird.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten zu 25 % und dem Kläger zu 75% auferlegt

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Zwangsvollstreckung jeweils gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung vom 14.12.2021 wurde beschlossen, dass eine Miteigentümerin, Frau K. M., zur Unterschrift des Verwaltervertrages mit der jetzigen Verwalterin bevollmächtigt werde. Diesen Beschluss greift der Kläger an.

Der Verwaltervertrag unterscheidet zwischen Grundleistungen einerseits und "besonderen Leistungen" andererseits. Erstere sind in der Grundvergütung enthalten, Letztere müssen jeweils gesondert vergütet werden.

In Ziffer 8.2 des Vertrages (Bl. 31 GA) ist Folgendes geregelt:

Die jeweilige Zugehörigkeit von Leistungen ist in dem Vertrag so dargestellt, dass in einer linken Spalte die Grundleistungen und in einer rechten Spalte die besonders zu vergütenden Leistungen der entsprechenden Kategorie aufgeführt sind. Die entsprechenden Spalten enthalten dabei zum Teil auszufüllende Felder, die allerdings nicht ausgefüllt sind:

Wegen der näheren Einzelheiten wird auf den Verwaltervertrag (Bl. 21 ff. GA) Bezug genommen.

Der Kläger ist der Ansicht, der Abschluss des Verwaltervertrages und damit auch die Erteilung der Verwaltervollmacht widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Regelungen des Vertrages unübersichtlich und intransparent seien.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.12.2021 zu TOP 5 - Der Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht mit der D GmbH aus B. werden von Frau K. M. unterschrieben - für ungültig erklärt

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die Abgrenzung zwischen den in der Grundvergütung enthaltenen und den sonstigen Leistungen sei hinreichend klar. Eine AGB-Kontrolle habe im Übrigen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs alleine im Verhältnis zwischen der WEG und der Verwalterin zu erfolgen, nicht jedoch bereits im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 23.05.2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

A.

Der angefochtene Ermächtigungsbeschluss ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang für unwirksam zu erklären, soweit Frau K. M. zur Unterschrift des Verwaltervertrages ermächtigt wird, denn er widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

I.

Ob ein derartiger Ermächtigungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, bestimmt sich nach Maßgabe der folgenden Anforderungen:

1. Zutreffend geht die Beklagte zunächst davon aus, dass eine AGB-Kontrolle des von der Verwalterin der Beklagten eingebrachten Formularvertrages im Rahmen der Beschlussklage nicht durchzuführen ist (BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17 -).

2. Zutreffend ist ferner, dass im Grundsatz gegen eine Aufteilung der Verwaltervergütung in Teilentgelte, auch soweit typische Verwalterleistungen betroffen sind, keine Bedenken bestehen (BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17 -).

3. Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung allerdings zum einen eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen - gesetzlich geschuldeten oder im Einzelfall vereinbarten - Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind (BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17 -). Zum anderen muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein. Dieses wohnungseigentumsrechtliche Erfordernis wird einer Aufteilung der Vergütung für einzelne Tätigkeiten auch in diesem Bereich in aller Regel entgegenstehen (BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17 -).

II.

Diesen Anforderungen genügt die vorliegende Vergütungsregelung nicht vollständig.

1. Ob das von der Verwalterin der Beklagten genutzte Vertragsmuster als solches zu beanstanden ist, muss das Gericht nicht entscheiden. Maßgeblich ist vielmehr dessen konkrete Verwendung im Einzelfall.

2. Eine nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erforderliche klare und transparente Abgrenzung zwischen Aufgaben, für die eine gesonderte Vergütung anfallen soll und solchen, die in der Grundvergütung enthalten sein sollen, fehlt teilweise. Dies gilt insbesondere, weil das Vertragsmuster im Großen und Ganzen nicht ausreichend ausgefüllt worden ist.

a) Es fehlt an einer hinreichenden Abgrenzung, sofern das Einholen von Vertragsangeboten durch den Verwalter im Namen der Gemeinschaft betroffen ist, Ziff. 4.4.1 des Vertrages. Insoweit sind beide Spalten nicht ausgefüllt. Es bleibt unklar, ob und inwieweit diese Tätigkeit zu den Grundleistungen oder zu den besonderen Leistungen zu zählen ist. In einem Rechtsstreit zwischen der Beklagten und ihrer Verwalterin wäre diese Klausel zwar nach § 306c Abs. 2 BGB zugunsten der Beklagten auszulegen, dies ändert jedoch nichts daran, dass sie die Anforderungen an die vom Bundesgerichtshof verlangte klare und transparente Abgrenzung nicht erfüllen.

b) Gleiches gilt im Ergebnis für die Klausel, die das Führen von Vertragsverhandlungen betrifft. Insoweit kann der Klausel zwar noch entnommen werden, was "einfach gelagerte" Vertragsverhandlungen sind, die eine Grundleistung darstellen sollen, im Unklaren bleibt aber ob und wie die Tätigkeit der Verwalterin der Beklagten bei nicht einfach gelagerten Vertragsverhandlungen vergütet werden soll. Gegebenenfalls kann insoweit eine Vergütung für die Korrespondenz mit einem Rechtsanwalt in Betracht kommen, Ziffer. 4.5. Dies ist aber nur ein kleiner Teil der Tätigkeit, die bei nicht "einfach gelagerten" Vertragsverhandlungen regelmäßig anfallen wird. Auch bei einer Beteiligung von Rechtsberatern muss im Übrigen nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass diese die gesamten Vertragsverhandlungen führen. Vielmehr ist auch eine bloße Prüfung eines Vertragsentwurfs vor oder im Anschluss an die eigentlichen Verhandlungen zu denken. Dann fällt aber auch bei dem Verwalter ein Zeitaufwand an, der sich weder unter die im Vertrag genannten Grundleistungen noch unter die genannten besonderen Leistungen fassen lässt. Weiter ist, ohne dass es darauf ankäme, auch nicht festgelegt, ab welchem Zeitaufwand das Führen von - augenscheinlich einfach gelagerten - Vertragsverhandlungen vergütungspflichtig sein soll.

c) Die Klausel zur Veranlassung und Abwicklung erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen ist ebenso unklar, denn auch für sie ist nur angeführt, dass es sich um eine grundsätzlich - unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen im Übrigen - nach Zeit zu vergütende besondere Leistung handelt. Dies folgt aus der Einordnung in die rechte Spalte des Vertragsmusters, in der die besonderen Leistungen aufgeführt werden. Da eine korrespondierende Eintragung bei den Grundleistungen fehlt, kann auch nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die Leistungen mangels Eintragung eines Schwellenwertes nicht gesondert zu vergüten sind. Durch die Einordnung in die Spalte besondere Leistungen liegt - unbeschadet der im Streitfall zwischen Beklagter und ihrer Verwaltung womöglich zu einer abweichenden Auslegung führenden Regelung des § 306c Abs. 2 BGB - die Auslegung nahe, dass es sich um eine ab der ersten Stunde zu vergütende besondere Leistung handelt.

d) Nicht zu beanstanden ist im Ergebnis hingegen die Klausel zu Stellungnahmen zu beabsichtigten baulichen Veränderungen (Ziff. 4.4.2), denn insoweit fehlt es zwar ebenfalls an einer zeitlichen Grenze, die Leistung ist aber den Grundleistungen zugeordnet, sodass die Klausel, die eine Vergütung für Stellungnahmen in einem darüber hinaus gehenden zeitlichen Umfang vorsieht, leer läuft.

e) Eine hinreichende Abgrenzung ist noch gegeben, sofern die Tätigkeit des Verwalters im Rahmen von Beschlüssen im Umlaufverfahren betroffen ist (Ziff. 4.2.2). Zwar ist bei den besonderen Leistungen nicht angegeben, ab wann eine Vergütung zu erfolgen hat, bei den Grundleistungen ist aber ersichtlich, dass nur zwei derartige Umlaufverfahren von der Grundvergütung umfasst sein sollen.

f) Weiter hält es das Gericht im Ergebnis für unschädlich, dass die Vergütungsklausel in Ziffer 4.1 des Vertrages nicht ordnungsgemäß ausgefüllt ist. Die entsprechenden Leistungen sind eindeutig den Grundleistungen zugeordnet. Soweit in der Spalte für besondere Leistungen für eine Beendigung des Verwaltervertrages vor Ablauf einer bestimmten Zeitspanne eine Ausnahme vorgesehen ist, ist diese Ausnahme nicht vereinbart worden, weil die Voraussetzungen für ihr Eingreifen gerade nicht bestimmt wurden.

g) Unschädlich ist es schließlich, wenn teilweise nicht angegeben ist, ob für besondere Leistungen nach Zeit oder auf anderer Basis abgerechnet werden soll, denn die Vorbemerkung zu Ziffer 4 des Vertrages stellt klar, dass insoweit auf Zeit abzurechnen ist, was im zweiten Absatz von Ziffer 8.2 noch einmal wiederholt wird.

3. Der Ermächtigungsbeschluss ist allerdings nur hinsichtlich der unter der oben unter Ziff. 2 a)-c) genannten Punkte für unwirksam zu erklären, nicht aber insgesamt (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17 -). Dass in diesem Fall davon ausgegangen werden müsste, dass der Verwalter der Beklagten am Vertragsschluss kein Interesse mehr hätte, was eine Gesamtaufhebung rechtfertigte (BGH, a. a. O.) ist nicht dargetan und auch sonst nicht ersichtlich.

B.

Der Ermächtigungsbeschluss in Bezug auf die Unterschrift der Verwaltervollmacht ist hingegen nicht aufzuheben, denn er entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar ist die Erteilung einer Verwaltervollmacht nach "neuem" WEG-Recht nicht mehr erforderlich, zu beanstanden ist die Erteilung einer Vollmacht aber auch nicht. Der Verwalter war zudem zum Zeitpunkt der Versammlung bereits wirksam bestellt.

C.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO.

D.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 4.284,00 EUR festgesetzt.

(Auf den Kläger entfallende Vergütung des Verwalters x 7,5)