



Amtsgericht Bochum
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn K

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Frank,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft K
vertr. d. d. _____ 1 GmbH, diese vertreten durch
geschäftsansässig

1, diese

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Bochum
auf die mündliche Verhandlung vom 16.01.2024
durch den Richter am Amtsgericht Hugenroth
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 29.06.2023 zu TOP 3a und TOP 3b werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 2800,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Wohnungseigentümer in der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Die Verwalterin hat zur Eigentümerversammlung vom 29.06.2023 eingeladen. In der Eigentümerversammlung, an der alle Wohnungseigentümer teilgenommen haben, wurden unter anderem die nachfolgenden Beschlüsse einstimmig gefasst:

TOP 3a in Sachen: Schadensersatzansprüche ggü. dem Vorverwalter aus dem Klageverfahren K i./WEG K, Bochum

Die Gemeinschaft beschließt, dass der Verwalter im Namen der Gemeinschaft die Anwaltskanzlei L für Schadensersatzansprüche gegenüber der Vorverwalterin aus dem Klageverfahren (Az.:AG Bochum 95 C 23/22) zu einem Anwaltszeithonorar in Höhe von 250,00 Euro pro Stunde zzgl. Ust (297,50 €/h brutto) zu beauftragen. Der vereinbarte Stundensatz gilt auch für die zur Beratung Vertretung erforderlichen Fahrt- und Wartezeiten des Rechtsanwaltes bei Gerichten, Behörden und Verfahrensbeteiligten und/oder Dritten. Die Erfassung des Zeitaufwandes des Rechtsanwaltes erfolgt im 1/10-Stundentakt. Diese Erfassung wird der Abrechnung zugrunde gelegt.

TOP 3b in Sachen: Korrektur der Hausgeldabrechnung 2019 und 2020

Die Gemeinschaft beschließt, sollte die Vorverwalterin P' die Frist zur Korrektur der Hausgeldabrechnungen 2019 und 2020 fruchtlos verstreichen lassen, so soll der aktuelle Verwalter die Rechtsanwaltskanzlei L zur rechtlichen und gerichtlichen Vertretung beauftragen. Vorzugsweise soll dann durch die Rechtsanwaltskanzlei L eine sog. Vorschussklage eingereicht werden, um die Korrekturen durch einen externen Dienstleister durchführen zu lassen. Auch soll die Rechtsanwaltskanzlei L dadurch entstehende Schadensersatzansprüche gegenüber die Vorverwalterin geltend machen. Für die Tätigkeit der Rechtsanwaltskanzlei wird ein Anwaltszeithonorar in Höhe von 250,00 Euro pro Stunde zzgl. Ust (297,50 €/h brutto) vereinbart. Der vereinbarte Stundensatz gilt auch für die zur Beratung Vertretung erforderlichen Fahrt- und Wartezeiten des Rechtsanwaltes bei Gerichten, - Behörden und "Verfahrensbeteiligten und/oder

Dritten. Die Erfassung des Zeitaufwandes des Rechtsanwaltes erfolgt im 1/10 Stundentakt: Diese Erfassung wird der Abrechnung zugrunde gelegt.

Der Kläger behauptet, vor und während der Beschlussfassung sei nicht über eine Honorarvereinbarung mit den Rechtsanwälten gesprochen worden. Wenn man schon eine Honorarvereinbarung treffen wolle, hätten verschiedene Angebote von zumindest 3 Rechtsanwälten eingeholt werden müssen. Der Beschluss leide bereits daran, dass die Einladungsfrist nicht eingehalten worden wäre. Die Schadensersatzforderungen seien nicht ausreichend konkretisiert. Die Rechtsanwaltskosten dürften die Schadensersatzansprüche übersteigen. Darüber hinaus sei die Durchsetzbarkeit der Forderung gegenüber der vor Verwalterin zweifelhaft.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Beklagten vom 29.06.2023 bezüglich TOP 3a und TOP 3b für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlüsse festzustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, über die Vereinbarung eines Honorars mit den Anwälten sei vor der Beschlussfassung gesprochen worden. Zu Beschlussfassung seien die Beschlussvorlagen vorgelesen worden.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 29.06.2023 zu TOP 3a und TOP 3b sind für ungültig zu erklären, da sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ob bei der Beauftragung eines Rechtsanwaltes die Vereinbarung eines gesonderten Honorars immer möglich ist oder hierfür besondere Gründe gegeben sein müssen ist streitig. Einer solchen besonderen Grund für den Abschluss einer Honorarvereinbarung ist nach der Kommentierung bei Beck-online. Großkommentar, WEG, Stand 01.12.2023, § 27 Rn. 69 ff. nicht erforderlich. Denn die Frage, in

welcher Höhe ein beauftragter Rechtsanwalt vergütet werde, falle in den kontrollfreien Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft. Demgegenüber hält eine andere Meinung das Vorliegen besonderer Gründe für erforderlich, um eine Honorarvereinbarung mit einem Rechtsanwalt abzuschließen (vergleiche Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 27 Rn. 181; LG Karlsruhe NJW 2023, 3246). Begründet wird dies zum einen damit, dass auch Fachanwälte für Wohnungseigentumsrecht Aufgaben übernehmen würden, die entsprechend den Vorgaben des RVG abrechnen, sodass bereits deshalb ein praktisches Bedürfnis für eine Vergütungsvereinbarung in der Regel in Wohnungseigentumssachen nicht bestehe. Hinzu komme, dass nur bei einer Abrechnung nach RVG gewährleistet sei, dass im Falle des Obsiegens alle Kosten vom Gegner im Rahmen der Kostenfestsetzung erlangt werden könnten. Das Gericht folgt der letzteren Meinung, da bei der Vereinbarung eines besonderen Honorars die Gefahr besteht, dass die zusätzlich anfallenden Kosten vom Gegner nicht zu erstatten sind. Zwar ist denkbar, dass durch einem gesonderten Beschluss gemäß § 16 Abs. 2 WEG versucht wird, auch diese zusätzlichen Kosten im Rahmen einer Abrechnung dem Verursacher aufzuerlegen. Ob dies gelingt dürfte dann wieder eine Frage weiterer Rechtsstreite seien, wodurch weitere Kosten verursacht werden. Dabei besteht immer die Gefahr, dass gegebenenfalls berechnete Forderungen nicht durchsetzbar sind, da es an einer Liquidität des Gegners fehlt. Mithin sind die Kosten von vornherein so gering wie möglich zu halten.

Nach der letzteren Meinung, der das Gericht folgt, kommt als besonderer Grund, der ausnahmsweise eine Vergütungsvereinbarung rechtfertigen kann (und ggf. zugleich auch die Einholung von Vergleichsangeboten entbehrlich machen mag), eine besondere fachliche Qualifikation des Rechtsanwalts, ein besonderes Vertrauensverhältnis zu ihm oder eine Vorbeauftragung in einer mit dem vermeintlichen Anspruch tatsächlich zusammenhängenden Angelegenheit in Betracht. Diese Gründe müssen der Ermessensentscheidung der Eigentümerversammlung zugrunde liegen und können auch im Beschlusstext benannt werden; jedenfalls muss der zu beauftragende Rechtsanwalt aus dem Beschlusstext erkennbar sein. Denn insoweit besteht ein unauflöslicher Zusammenhang zwischen seiner Person und den Gründen für eine Vergütungsvereinbarung. Ein solcher, besonderer Grund liegt nach dem Vortrag der Parteien hier nicht vor. Die zu beauftragende Rechtsanwaltskanzlei ist bisher lediglich einmal für die Beklagte tätig geworden. Danach kann ein besonderes Vertrauensverhältnis nicht angenommen werden. Auch ist nicht ersichtlich, dass eine solche besondere, fachliche Qualifikation der Rechtsanwälte für diese konkrete Aufgabe erforderlich ist. Auch andere Fachanwälte für Wohnungseigentumssachen dürften diese Angelegenheiten bearbeiten können. Besondere Umstände insofern werden von den Parteien nicht vorgetragen.

Selbst wenn man entgegen der Ansicht des Gerichts einen besonderen Grund für die Vereinbarung eines besonderen Honorars nicht für erforderlich halten würde, entspräche der Beschluss nach Ansicht des Gerichts immer noch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da dann die Einholung von Vergleichsangeboten (zumindest 3) erforderlich wären, um zu überblicken, ob andere Rechtsanwälte zu günstigeren Bedingungen tätig würden. Dabei dürfte es auch erforderlich sein abzufragen, ob nicht Anwälte die gleichen Aufgaben auch für die Vergütung nach dem RVG übernehmen (siehe hierzu auch LG Karlsruhe a.a.O.). Da die Beschlussfassung zu TOP 3b insgesamt eng mit der Beauftragung der konkreten Rechtsanwaltskanzlei und deren Vergütung verbunden ist, ist der Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, 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.

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

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

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

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

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. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Hugenroth