

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 27, 28 Abs. 2 WEG

- 1. Eine von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG abweichende Kostenverteilung in den Einzelabrechnungen ist auf Grundlage von § 28 Abs. 2 WEG gerechtfertigt, wenn der Anspruch tituliert ist oder "sonst feststeht", etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist.**
- 2. Ein Beschluss ist nicht deswegen fehlerhaft, weil die Verwaltung damit ermächtigt worden ist, "einen Anwalt" bzw. "eine Anwaltskanzlei" zu beauftragen und mit dieser eine Vergütungsvereinbarung mit einem Stundenhonorar von 150,00 € bis 300,00 € abzuschließen. Die entsprechende Kompetenz für eine solche Delegation folgt aus § 27 Abs. 2 WEG.**
- 3. Dazu genügt es, dass eine Anwaltskanzlei mit speziellen Kenntnissen im Wohnungseigentumsrecht" beauftragt und mit dieser eine Vergütungsvereinbarung mit o.g. Stundensätzen getroffen werden soll.**
- 4. Es ist gerade Ausfluss der delegierten Entscheidungsbefugnis der Verwaltung, nach Maßgabe der von den Eigentümern vorgegebenen Richtlinien erst nachfolgend einen (geeigneten) Rechtsanwalt auszuwählen. Ob die Verwaltung dabei Vergleichsangebote einholt oder nicht, ist von ihr im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eigenverantwortlich zu entscheiden. Aus den vorgenannten Gründen war es auch weder geboten noch erforderlich, den zu beauftragenden Rechtsanwalt namhaft zu machen.**
- 5. Im Rahmen der Delegation nach § 27 Abs. 2 WEG kann die Verwaltung auch generell ermächtigt werden, im Rahmen einer anwaltlichen Beauftragung mit einem noch nicht namentlich benannten Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen.**
- 6. Die Eigentümer sind bei dem Abschluss einer solchen Vereinbarung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung und ihrer ermessensgeleiteten Mehrheitsmacht weitgehend frei, darüber zu entscheiden, ob sie eine Vergütungsvereinbarung zur Grundlage einer anwaltlichen Beauftragung machen wollen oder - mit dem Ergebnis, dass sich die Honorarhöhe dann nach dem RVG bzw. den gesetzlichen Gebühren richtet – nicht.**
- 7. Dies folgt nach wie vor insbesondere daraus, dass eine Wechselwirkung dahin gehend besteht, dass mit der Inanspruchnahme höheren Vertrauens in Person und Leistungsfähigkeit des anwaltlichen Vertreters auch eine höhere Vergütung verknüpft wird bzw. diejenigen ein höheres**

Vertrauen erwarten lassen dürfen, die für ihre Leistungen eine höhere Vergütung verlangen.

- 8. Hinzu kommt, dass - wie dem erkennenden Gericht aus einer Vielzahl von Wohnungseigentumssachen bekannt ist - die Beauftragung eines (Fach-)Anwalts bzw. einer (Fach-)Anwältin (für Miet- und Wohnungseigentumsrecht) jedenfalls in Hamburg mittlerweile überwiegend mit dem Abschluss einer Vergütungsvereinbarung einhergeht.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.07.2025; Az.: 980b C 3/25 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit zweier Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Der Kläger ist Mitglied der Beklagten. Mit Schreiben vom 08.11.2024 (Anlage K2) lud die Verwaltung der Beklagten zur Eigentümerversammlung am 09.12.2024. Im Protokoll der Versammlung (Anlage K1) heißt es - soweit für diesen Rechtsstreit von Interesse - zu TOP 2 und 8 wie folgt:

"TOP 2

Beschlussfassung über die Abrechnungsspitzen (= Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse) aus der Wohngeldabrechnung 2023 mit Druckdatum 23.07.2024

einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie der Heizkostenabrechnung vom 24.04.2024

Es gibt einige Fragen zur Abrechnung, die allerdings geklärt, werden können.

Einige Fragen betreffen die rückständigen Wohngelder zum 31.12.2023. Mit Stand 09.12.2024 sind 1.355,00 € offen, die außergerichtlich angemahnt werden. Die Rückstände sind offenbar zum großen Teil daraus entstanden, dass die Vorauszahlungen gern. Wirtschaftsplan zuletzt nicht angepasst wurden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass für die Verfolgung der rückständigen Wohngelder durch eine Anwaltskanzlei zuvor ein Beschluss der Gemeinschaft hierzu erforderlich wäre.

Zur Abrechnung ergeht im Anschluss an die Erklärung zu diesen Punkten der Beschlussantrag.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja: 14

Nein: 1

Enthaltungen: 3

Beschluss: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Abrechnungsspitzen aus der Wohngeldabrechnung 2023 vom 23.07.2024 einschl. der daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie der Heizkostenabrechnung mehrheitlich. Für Guthaben ist eine Kontoverbindung schriftlich anzugeben.

Nachzahlungen sind zum 01.01.2025 fällig und zu überweisen, insofern keine Einzugsermächtigung erteilt wurde.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit Nr. 153/2024 im Beschlussbuch vermerkt.

(...)

TOP 8

Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bzgl. der Terrassenüberdachung Einheit I. - Beauftragung eines Anwalts und Kostentragung per Sonderumlage

Die Verwaltung hat den betreffenden Eigentümer bereits vergeblich aufgefordert, die Überdachung zu entfernen. Zur Durchsetzung der Forderung soll über die Beauftragung eines Rechtsanwalts beschlossen werden.

Es soll eine Anwaltskanzlei mit speziellen Kenntnissen im Wohnungseigentumsrecht sowohl mit außergerichtlicher Vertretung der WEG, als auch, sofern notwendig, mit der Vertretung vor Gericht (Erhebung einer Klage) beauftragt werden.

Die Verwaltung soll ermächtigt werden, eine Vergütungsvereinbarung über einen üblichen Stundensatz (150,00 € bis 300,00 € zzgl. MwSt. pro Stunde) mit der Kanzlei zu treffen. Es wird zunächst einmal von einem Kostenvolumen in der Größenordnung von 3.000,00 € ausgegangen.

Die Finanzierung soll über eine Sonderumlage erfolgen, da es sich nicht um eine Erhaltungsmaßnahme handelt. Die Berechnung des Anteils der jeweiligen Einheiten an der Sonderumlage liegt bei.

Die Beauftragung des Anwalts soll im Übrigen auch beinhalten, den Anspruch der WEG bzgl. des Anteils von Herrn I. an der Sonderumlage geltend zu machen und ggf. gerichtlich durchzusetzen, falls erforderlich.

Der Umlagebetrag lautet 3.200,00 €, da davon ausgegangen werden kann, dass Herr I. seinen Anteil nicht zahlen wird. So kann sichergestellt werden, dass die angenommenen Kosten dennoch gedeckt werden können.

Herr V. berichtet über die bisher unternommenen Schritte. Bereits zweifach wurde der Sondereigentümer I. aufgefordert, die Überdachung zu entfernen. Herr I. ist der Aufforderung bislang nicht nachgekommen.

Herr I. schlägt vor, die Überdachung für die Wintermonate zu demontieren, allerdings für die Sommermonate erneut zu montieren. Aufgrund einer Sonnenallergie sei die Überdachung zwingend erforderlich. Die Gemeinschaft schlägt einen Sonnenschirm als Alternative vor.

Herr I. erklärt weiter, dass die Überdachung nicht an der Fassade befestigt ist und nur zu einem Teil im Gemeinschaftseigentum steht. Das steht in Zusammenhang mit der Terrasse, für die weiterhin eine Rückbaupflicht besteht. Die Kostentragung für den Rückbau der Terrasse obliegt der WEG aufgrund der Verjährung des Anspruchs.

Die Sonderumlage in Zusammenhang mit der Forderung zum Rückbau der Überdachung soll zum 01.02.2025 fällig werden. Eigentümer, die ein SEPA-Mandat erteilt haben, brauchen nichts zu unternehmen, anderenfalls ist der jeweilige Betrag fristgerecht zu überweisen.

Anmerkung: Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr I. nicht stimmberechtigt.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja: 9

Nein: 3

Enthaltungen: 7

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich, zur außergerichtlichen und bei Bedarf auch gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Rückbau einen Anwalt zu beauftragen. Die Kosten werden über eine Sonderumlage i. H. v. 3.200,00 € finanziert.

Der Anwalt soll zudem den Anteil von Herrn I. an der Sonderumlage geltend zu machen und ggf. gerichtlich durchzusetzen, falls erforderlich.

Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Vergütungsvereinbarung über einen üblichen Stundensatz (150,00 € bis 300,00 € zzgl. MwSt. pro Stunde) mit der entsprechenden Kanzlei zu treffen.

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen und wird mit Nr. 157/2024 im Beschlussbuch vermerkt.“

Dem Beschluss zu TOP 2 liegt die "Wohngeldabrechnung 2023" (Anlage K2) zugrunde, in der u.a. für "Instandhaltung SE" ein Betrag von 154,94 € in die Gesamtkosten eingestellt und auf einen Sondereigentümer - nicht den Kläger - umgelegt worden sind. Hintergrund dafür war, dass in der Wohnung des Sondereigentümers aufgrund eines Austauschs des Heizkörpers auf eigenen Wunsch auch ein Heizkostenverteiler neu installiert werden musste. Den Auftrag dazu erteilte die Verwaltung der Beklagten, die Kosten wurden vom Gemeinschaftskonto beglichen. Der Eigentümer war mit der Umlage der o.g. Kosten (154,94 €) auf ihn vor Beschlussfassung einverstanden.

Die Liegenschaft der Beklagten besteht aus den Anschriften B. Straße sowie Ö.-Straße. Die in die Abrechnung 2023 eingestellten Kosten für "Heizung/Wasser" betragen insgesamt 65.352,45 €, wovon 34.923,11 € auf die Liegenschaft B. Straße und der Differenzbetrag auf die Liegenschaft Ö.-Straße - in der sich die Einheit des Klägers befindet - entfallen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Anlage K2 Bezug genommen.

Hintergrund des Beschlusses zu TOP 8 ist, dass der Miteigentümer I. im September 2024 eine Terrassenüberdachung (Rahmenkonstruktion mit Pfosten und einer Art Segeltuch als Überdachung) im Bereich der an seine Wohnung angrenzenden Terrasse errichtet hat (vgl. Anlage B2) und von der Verwaltung der Beklagten mit Schreiben vom 09.09.2024 (Anlage B3/1) sowie vom 27.09.2024 (Anlage B3/2) - ohne Erfolg - auf Beseitigung in Anspruch genommen worden ist. Eine Genehmigung der Überdachung durch Beschlussfassung der Eigentümer ist nicht erfolgt.

Mit seiner Klage vom 09.01.2025 - bei Gericht eingegangen am selben Tag, der Beklagten zugestellt am 12.02.2025 und begründet mit Schriftsatz vom 09.02.2025 (Eingang bei Gericht am selben Tag) wendet sich der Kläger gegen die vorgenannten Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 8.

Der Kläger macht geltend, dass in der Abrechnung 2023 zu Unrecht die Position "Instandhaltung SE" i.H.v. 154,94 € nicht auf alle Eigentümer erfolgt sei; er selbst hätte insoweit mit Kosten von 4,30 € belastet werden müssen. Betreffend die Verteilung der Kosten für "Heizung/Wasser" sei zu beanstanden, dass er - was unstreitig ist - lediglich an der Verteilung von Kosten von 30.429,34 € teilgenommen habe, die Gesamtabrechnung aber Kosten von 65.352,45 € ausweise.

Betreffend den Beschluss zu TOP 8 hätte es zunächst eines Grundlagenbeschlusses bedurft über die Frage, ob die Gemeinschaft gegen die Terrassenüberdachung des Eigentümers Herrn I. vorgehen wolle. Erst dann hätte über das Honorar des zu beauftragenden Anwaltes Beschluss gefasst werden dürfen. Der Beschluss, mit einem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung zu treffen, insbesondere ein Stundenhonorar zu vereinbaren, entspreche zudem nur bei Vorliegen "besonderer Gründe" ordnungsmäßiger Verwaltung. Solche Gründe lasse der Beschluss zu TOP

8 nicht erkennen. Die hier beschlossene Vergütungsvereinbarung (150,00 € bis 300,00 €) sowie das voraussichtliche Kostenvolumen von 3.000,00 € stehe zudem völlig außer Verhältnis zum Streitwert der Rechtsstreitigkeit. Eine Beauftragung auf Grundlage des RVG wäre hier ausreichend gewesen. Zudem sei die Spanne des Stundenhonorars sehr weit. Im hiesigen Gerichtsbezirk dürften selbst die meisten Fachanwälte in WEG-Sachen lediglich nach dem RVG abrechnen, so dass ein praktischer Bedarf für Vergütungsvereinbarungen in der Regel in WEG-Sachen nicht bestehe. Es fehle auch eine Obergrenze für das Honorar. Und den Eigentümern hätten zumindest zwei oder drei verschiedene Rechtsanwälte zur Auswahl vorgestellt werden müssen; Vergleichsangebote seien es allerdings - was unstrittig ist - nicht vorgelegt worden. Die Person des zu beauftragenden Rechtsanwalts hätte im Beschluss benannt werden müssen.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 09.12.2024 zu TOP 2 und TOP 8 für nichtig, hilfsweise für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtenen Beschlüsse und bringt dazu vor, dass die zu TOP 2 beschlossene Abrechnung 2023 fehlerfrei sei. Die Verteilung der 154,94 € auf einen Sondereigentümer sei zu Recht erfolgt, weil dessen Kostentragung - was unstrittig ist - vorab nicht im Streit gestanden und damit "sonst festgestanden" habe.

Das Anliegen des Klägers, eine Mehrbelastung mit 4,30 € zu erreichen, sei rechtsmissbräuchlich. Bei der Verteilung der Kosten für "Heizung/Wasser" habe der Kläger übersehen, dass er nur an der Verteilung "seiner" Liegenschaft teilgenommen habe; eine "vermeintliche Differenz", wie sie der Kläger errechnet habe, gebe es insgesamt hier nicht.

Betreffend den Beschluss zu TOP 8 sei darin inzident eine Entscheidung darüber enthalten, dass der Sondereigentümer auf Beseitigung der ungenehmigten baulichen Veränderung mit anwaltlicher Hilfe in Anspruch genommen werden soll; eines Grundlagenbeschlusses dazu bedürfe es nicht. Das Kostenvolumen von 3.000,00 € sei auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinschaft in dem ggfs. zu

führenden gerichtlichen Verfahren unterliegen sollte, angemessen. Angesichts des gesamten Kostenvolumens von etwa 105.000,00 € im Jahr 2023 habe es keiner Vergleichsangebote bedurft. Es sei nicht zu beanstanden, der Verwaltung die Auswahl des Rechtsanwaltes zu überlassen (vgl. § 27 Abs. 2 WEG); wenn die Eigentümer der Verwaltung das Vertrauen einräumen, an ihrer Stelle zu entscheiden, sei dies grundsätzlich zu akzeptieren. Ohne eine Vergütungsvereinbarung würde sich zudem kaum ein Rechtsanwalt finden lassen, der eine solche zeitaufwendige Angelegenheit übernehme, insbesondere wenn dieser auf das Miet- und Wohnungseigentumsrecht spezialisiert sei. Ein Stundensatz von 150,00 € bis 300,00 € sei marktüblich.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die vom Kläger innerhalb der Frist des § 45 S. 1 Alt. 1 WEG angefochtenen Beschlüsse der Versammlung v. 09.12.2024 zu TOP 2 und TOP 8 sind weder nichtig noch für ungültig zu erklären.

1. Der Beschluss zu TOP 2 über die "Wohngeldabrechnung 2023" ist nicht nichtig; er widerspricht auch nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nichtigkeitsgründe sind vom Kläger weder dargetan noch sind solche anhand seines Vortrages und des unstreitigen Vorbringens der Parteien ersichtlich. Dahinstehen kann, ob dem Kläger aufgrund eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens die Anfechtung dieses Beschlusses - prozessual oder nach materiellem Recht - verwehrt ist, weil sie darauf abzielt, dass er selbst in seiner Einzelabrechnung mit 4,30 € mehr als zuvor belastet wird (vgl. zur Behandlung solcher Klagen Sankol, ZMR 2022, 185). Jedenfalls greifen seine Einwendungen in der Sache nicht durch. Soweit der Kläger beanstandet, dass die Kosten für "Instandhaltung SE" i.H.v. 154,94 € nicht auf alle Wohnungseigentümer verteilt worden sind, sondern nur auf einen Sondereigentümer, ist zu berücksichtigen, dass die Kostentragung durch diesen Miteigentümer bis zur Beschlussfassung - was zwischen den Parteien unstreitig ist - aufgrund einer entsprechenden Abrede unstreitig war. Es ist anerkannt - und auch inhaltlich zutreffend -, dass eine von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG abweichende Kostenverteilung in den Einzelabrechnungen auf Grundlage von § 28 Abs. 2 WEG gerechtfertigt ist (sofern ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer - wie hier - in Rede steht), wenn der Anspruch titulierte ist oder "sonst feststeht", etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist (vgl. BGH, NZM 2011, 366, 367, Rn. 9 = ZMR 2011, 573; a.A. allerdings Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025,

§ 28, Rn. 146 unter Verweis auf Schultzky, ZWE 2018, 198, 202). Hier steht die Zahlungspflicht des Miteigentümers "sonst fest". Im Streitfall hat sich die Beklagte also nicht selbst einen sonst streitigen Anspruch per Beschluss verschafft.

Der Beschluss zu TOP 2 ist auch nicht deswegen mangelhaft, weil die Verteilung der Kosten für "Heizung/Wasser" fehlerbehaftet ist. Wie die Beklagte zutreffend vorgebracht hat, hat der Kläger übersehen, dass er selbst nur an der Verteilung der entsprechenden Kosten für "seine" Liegenschaft (Ö. Straße), nicht aber auch an denen für die weitere Liegenschaft (B. Straße) teilnimmt - und dies den Vorgaben zur Kostentrennung (HeizKVO) entspricht.

2. Auch der Beschluss zu TOP 8 ist weder nichtig noch widerspricht er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Bei einer am Wortlaut orientierten, objektiv-normativen Auslegung des Beschlusses und dem nächstliegenden Sinn seiner Bedeutung - auch unter Rückgriff auf den sonstigen Inhalt des Versammlungsprotokolls - haben die Eigentümer insoweit mehrheitlich beschlossen, den Miteigentümer I. auf Beseitigung einer ungenehmigten baulichen Veränderung in Form einer Terrassenüberdachung außergerichtlich und ggfs. gerichtlich in Anspruch zu nehmen, und zwar mit anwaltlicher Hilfe. Dazu ist die Verwaltung der Beklagten ermächtigt worden, "eine Anwaltskanzlei mit speziellen Kenntnissen im Wohnungseigentumsrecht" zu beauftragen und mit dieser eine "Vergütungsvereinbarung über einen üblichen Stundensatz (150,00 € bis 300,00 € zzgl. MwSt. pro Stunde)" abzuschließen bei einem prognostizierten Kostenvolumen von 3.000,00 €, finanziert durch Erhebung einer Sonderumlage.

Entgegen der Meinung des Klägers waren die Eigentümer nicht gehalten, vorab einen Grundbeschluss über die Frage zu fassen, ob der Miteigentümer I. überhaupt auf Beseitigung in Anspruch genommen werden soll.

Zwar besteht grundsätzlich eine Kompetenz der Eigentümer, einzelne Fragen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in einen Grundbeschluss und in einen (späteren) Vornahmebeschluss aufzuteilen (vgl. etwa Bartels, in: Elzer, Stichwort-Kommentar WE-Recht, Grundbeschluss, Rn. 2 zu baulichen Veränderungen). Zwingend ist dies indes nicht. Im Streitfall haben die Wohnungseigentümer, wie die Beklagte zutreffend geltend macht, sowohl die grundlegende Entscheidung (Inanspruchnahme auf Beseitigung) als auch die Vornahme derselben (Beauftragung einer anwaltlichen Vertretung zur Durchsetzung) in einem einheitlichen Beschluss gefasst. Das folgt insbesondere daraus, dass es zu TOP 8 im Protokoll eingangs heißt: "Die Verwaltung hat den betreffenden Eigentümer bereits vergeblich aufgefordert, die Überdachung zu entfernen. Zur Durchsetzung der Forderung soll über die Beauftragung eines Rechtsanwalts beschlossen werden." Damit ist für jedermann deutlich und nachvollziehbar, dass der Beauftragung eines anwaltlichen Vertreters die Entscheidung zugrunde liegt, den Miteigentümer I. auf Rückbau bzw. Beseitigung der Terrassenüberdachung in Anspruch zu nehmen.

Der Beschluss zu TOP 8 ist auch nicht deswegen fehlerhaft, weil die Verwaltung damit ermächtigt worden ist, "einen Anwalt" bzw. "eine Anwaltskanzlei" zu beauftragen und mit dieser eine Vergütungsvereinbarung mit einem Stundenhonorar von 150,00 € bis 300,00 € abzuschließen. Die entsprechende Kompetenz für eine solche Delegation folgt aus § 27 Abs. 2 WEG. Danach können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten der Verwaltung nach § 27 Abs. 1 WEG durch Beschluss einschränken oder erweitern. Im Lichte der inhaltlichen Anforderungen, die an einen solchen Beschluss zu stellen sind (vgl. BGH, ZWE 2024, 465 = ZMR 2024, 958), und den Besonderheiten betreffend den Abschluss von Vergütungsvereinbarungen i.S.d. §§ 3a ff. RVG, erweist sich der Beschluss vom 09.12.2024 nicht als ordnungswidrig. Die Wohnungseigentümer haben der Delegation ihrer Entscheidungsbefugnisse an die Verwaltung (teilweise) konkrete Vorgaben beigelegt, im Übrigen der Verwaltung die Entscheidung in eigener Verantwortung übertragen. Nach dem Inhalt des Beschlusses (bzw. des übrigen, für die Auslegung relevanten Protokollinhalts) "soll eine Anwaltskanzlei mit speziellen Kenntnissen im Wohnungseigentumsrecht" beauftragt und mit dieser eine Vergütungsvereinbarung mit o.g. Stundensätzen getroffen werden.

Es versteht sich von selbst, dass den Wohnungseigentümern in einem solchen Fall keine Vergleichsangebote mehrerer Rechtsanwälte vorgelegt werden (können); es ist gerade Ausfluss der delegierten Entscheidungsbefugnis der Verwaltung, nach Maßgabe der von den Eigentümern vorgegebenen Richtlinien erst nachfolgend einen (geeigneten) Rechtsanwalt auszuwählen. Ob die Verwaltung dabei Vergleichsangebote einholt oder nicht, ist von ihr im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eigenverantwortlich zu entscheiden; der in Rede stehende Beschluss zu TOP 8 enthält dazu jedenfalls keinen Verzicht. Aus den vorgenannten Gründen war es auch weder geboten noch erforderlich, den zu beauftragenden Rechtsanwalt namhaft zu machen. Soweit das LG Karlsruhe dazu mit Urteil vom 04.09.2023 (Az. 11 S 68/22), u.a. veröffentlicht in ZMR 2024, 148, entschieden hat, dass bei einem Beschluss zur Ermächtigung der Verwaltung zwecks Abschluss einer Vergütungsvereinbarung "jedenfalls (...) der zu beauftragende Rechtsanwalt aus dem Beschlusstext erkennbar sein [muss, weil] (...) insoweit (...) ein unauflöslicher Zusammenhang zwischen seiner Person und den Gründen für eine Vergütungsvereinbarung [bestehe]", folgt das erkennende Gericht dem nicht. Im Rahmen der Delegation nach § 27 Abs. 2 WEG kann die Verwaltung auch generell - wie hier - ermächtigt werden, im Rahmen einer anwaltlichen Beauftragung mit einem noch nicht namentlich benannten Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen (ebenso Emmerich, in: Bärmann/Pick, WEG, 21. Aufl. 2025, § 27, Rn. 73 a.E.). (Nur) diese Sichtweise entspricht dem weiten Ermessenspielraum der Wohnungseigentümer bei der Anwendung ihrer Delegationsbefugnis bzw. Beschlusskompetenz gemäß § 27 Abs. 2 WEG (dazu BGH, ZWE 2024, 465, 466, Rn. 14 = ZMR 2024, 958) und wird den praktischen Bedürfnissen der laufenden Verwaltung gerecht (so auch Greiner, in: BeckOGK-WEG, 1.6.2025, § 27, Rn. 77.1; Elzer, in: BeckOK-WEG, 61. Ed. 1.7.2025, § 27, Rn. 35; vgl. Wolicki, ZWE 2024, 345, 346: ansonsten keinerlei Einklang mit der "Verwaltungsrealität").

Aus den vorgenannten Gründen war es im Streitfall auch nicht erforderlich, dass der Entscheidung der Wohnungseigentümer "besondere Gründe" für den (delegierten) Abschluss einer Vergütungsvereinbarung zu entnehmen sind. Die Eigentümer sind bei dem Abschluss einer solchen Vereinbarung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung und ihrer ermessensgeleiteten Mehrheitsmacht weitgehend frei, darüber zu entscheiden, ob sie eine Vergütungsvereinbarung zur Grundlage einer anwaltlichen Beauftragung machen wollen oder - mit dem Ergebnis, dass sich die Honorarhöhe dann nach dem RVG bzw. den gesetzlichen Gebühren richtet - nicht (vgl. dazu jüngst Gericht, Urt. v. 13.06.2025 - 980b C 42/24 WEG). Dies folgt nach wie vor insbesondere daraus, dass eine Wechselwirkung dahin gehend besteht, dass mit der Inanspruchnahme höheren Vertrauens in Person und Leistungsfähigkeit des anwaltlichen Vertreters auch eine höhere Vergütung verknüpft wird bzw. diejenigen ein höheres Vertrauen erwarten lassen dürfen, die für ihre Leistungen eine höhere Vergütung verlangen. Hinzu kommt, dass - wie dem erkennenden Gericht aus einer Vielzahl von Wohnungseigentumssachen bekannt ist - die Beauftragung eines (Fach-)Anwalts bzw. einer (Fach-)Anwältin (für Miet- und Wohnungseigentumsrecht) jedenfalls in Hamburg mittlerweile überwiegend mit dem Abschluss einer Vergütungsvereinbarung einhergeht.

Im Rahmen ihrer Beschlusskompetenz nach § 27 Abs. 2 WEG ist es ferner zu verorten, wenn die Eigentümer ein "Kostenvolumen in der Größenordnung von 3.000,00 €" zur Grundlage ihrer Entscheidung gemacht haben.

Damit haben die Eigentümer die Entscheidungsfreiheit(en) der Verwaltung dahin eingegrenzt, dass eine Überschreitung dieses Betrages nicht ohne weiteres erfolgen darf, und gleichzeitig eine - auch sonst zu einzufordernde - Kosten(ober)grenze gezogen.

Letztlich verfängt auch der Einwand des Klägers - der selbst zugelassener Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ist -, dass die hier beschlossene Vergütungsvereinbarung (150,00 € bis 300,00 €) sowie das voraussichtliche Kostenvolumen von 3.000,00 € völlig außer Verhältnis zum Streitwert der Rechtsstreitigkeit stehe, nicht. Die Verwaltung muss, um nicht pflichtwidrig zu handeln, im Rahmen von § 27 Abs. 2 WEG unter mehreren sich bietenden Optionen unter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen ohnehin diejenige wählen, die dem Interesse der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen gerecht wird (vgl. BGH, ZWE 2024, 465, 467, Rn. 16 = ZMR 2024, 958). Und bei der Auswahl eines (geeigneten) Rechtsanwalts durch die Verwaltung wird in den Blick zu nehmen sein, dass die Vergütung der anwaltlichen Tätigkeit mit 300,00 € netto pro Stunde - dem von den Eigentümern festgelegten Höchststundensatz - bedingt, dass dem verhältnismäßig besondere (nicht nur "spezielle") Kenntnisse und Fähigkeiten des Rechtsanwalts im Bereich des Wohnungseigentumsrechts gegenüberstehen (ohne dass dieser auch Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sein muss). Die betragsmäßige Obergrenze von 300,00 € netto / Stunde ist auch nicht ermessensfehlerhaft, weil solche Stundensätze gerichtsbekanntermaßen jedenfalls in Hamburg durchaus

marktüblich sind. Angesichts des für das Beseitigungsbegehren der Beklagten gegenüber dem Miteigentümer I. in Betracht kommenden (Gebühren-)Streitwerts nach §§ 32 Abs. 1 RVG, 3 ZPO, der sich nach dem wirtschaftlichen Interesse der Gemeinschaft an dem Rückbau der im Streit stehenden Terrassenüberdachung bemisst und hier - im Lichte der in Rede stehenden Baulichkeiten, wie sie sich aus dem Lichtbild gemäß Anlage B2 ergeben - nicht nur von deren untergeordneter Bedeutung getragen sein wird, sind sowohl der Rahmen für den Stundensatz als auch das Gesamtvolumen der Maßnahme unter Einschluss der Kosten des Rechtsstreits nicht ermessensfehlerhaft.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.