

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 27 WEG

- 1. Auch bei professionell durchgeführter Hausverwaltungstätigkeit ist es nicht Aufgabe eines Verwalters, eine Überwachung der für die Wohnungseigentümergeinschaft tätigen Rechtsanwälte für ihre Mandate zu bewerkstelligen. Dies würde sonst auf eine Garantiehaftung des Verwalters für Fehler des mandatierten Rechtsanwaltes hinauslaufen.**
- 2. Ein Anspruch auf Feststellung der Verpflichtung, sämtliche Schäden zu ersetzen, die in Zukunft aus einem selbständigen Beweisverfahren wegen verwirklichter Verjährungsrisiken sowie verwirklichter Risiken des Ergehens "isolierter" Kostenentscheidungen entstehen, besteht nicht.**
- 3. Die Annahme eines solchen Anspruches verbietet sich bereits deswegen, wenn ein beinahe gleichlautender Antrag vom Ausgangsgericht der dort seitens der Klägerin gegen die für sie dort in den insoweit streitgegenständlichen Verfahren tätig gewesenen Rechtsanwälten eingebracht worden war, abgewiesen worden ist.**
- 4. Im Hauptsacheverfahren selbst steht und fällt die Frage der Kostentragung auch für das selbständige Beweisverfahren mit dem Erfolg in der Hauptsache, was somit endgültig die Annahme der Möglichkeit von Pflichtverletzungen verbietet.**

LG München I, Urteil vom 05.06.2014; Az.: 36 S 6718/13

Das Landgericht München I - 36. Zivilkammer – erlässt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 05.06.2014 folgendes Endurteil

I. Auf die Berufung der Klägerin gegen das Endurteil des Amtsgerichts Erding vom 06.03.2013 hin wird dieses aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage hin wird die Klägerin verurteilt, an die Beklagte 19.487,34 Euro nebst Zinsen hieraus seit dem 24.09.2012 in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz zuzahlen. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

3. Die Klägerin hat die Kosten der ersten Instanz zu tragen.

II. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

III. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, § 540 Rd.-Nr. 5 m.w.N.). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Wohnungseigentumssache nach § 43 Nr. 3 WEG handelt; gemäß dem Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches zum besseren Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Kostenfallen im elektronischen Geschäftsverkehr und zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 10.5.2012 ist die Frist des § 62 Abs. 2 WEG mit Art. 2 des genannten Gesetzes verlängert worden.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, jedoch nur zu einem kleinen Teil begründet. Das Amtsgericht Erding hat mit dem hier angefochtenen Endurteil die Klageanträge der Klägerin insgesamt abgewiesen, sowie auf die Widerklage der Beklagten hin die Klägerin verurteilt, an die Beklagte 24.361,84 Euro nebst Zinsen hieraus zu bezahlen. Hinsichtlich des Klageantrags, die Beklagte zu verurteilen, eine Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2009 der Klägerin zu erstellen und an die Klägerin herauszugeben hat das Amtsgericht darauf abgestellt, wenigstens die während des Verfahrens im Anlagenkonvolut B23 vorgelegte Abrechnung sei als wirksam anzusehen. Hinsichtlich des Klageantrags auf Zahlung von 73,06 Euro nebst Zinsen hieraus hat das Amtsgericht auf eine in Ziffer 4.4 des zwischen den Parteien vormals geltenden Verwaltervertrages abgestellt. Der Klageantrag, festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet sei, der Klägerin sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihr in Zukunft aus in den selbständigen Beweisverfahren Landgericht Landshut 74 OH 3476/01, Amtsgericht Erding, UR II 0001/03 und Amtsgericht Erding UR II 0031/03, verwirklichten Verjährungsrisiken sowie verwirklichten Risiken des Ergehens "isolierter" Kostenentscheidungen entstehen, sei bereits zu unbestimmt. Darüber hinaus sei ein Feststellungsinteresse nicht zu erkennen. Die Widerklage habe sich als vollumfänglich begründet erwiesen. Der Eigentümerbeschluss über die Abberufung der Beklagten sei rechtskräftig gerichtlich für unwirksam erklärt. Hinsichtlich der vorgelegten Rechnungen bzw. dargestellten Leistungen gelte, dass das jeweilige Bestreiten der Klagepartei hier zu unsubstantiiert und zu pauschal sei. Auch sei die Klägerin ihrer Beweislast über von ihr behauptete, ersparte Aufwendungen seitens der Beklagten nicht nachgekommen. Die amtsgerichtliche Entscheidung war insgesamt in überwiegendem Umfang zu bestätigen, wofür folgende kurze Begründung veranlasst ist, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO:

Mit der hier eingelegten Berufung verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge in vollem Umfang weiter, sowie begehrt sie die vollständige Abweisung der Widerklage. Bis auf einen kleineren Teil hinsichtlich der im Rahmen der Widerklage festgestellten Zahlungsverpflichtung der Klägerin war die Berufung der Klägerin jedoch zurückzuweisen. Im Einzelnen:

Ein Anspruch der Klägerin auf Verurteilung der Beklagten, eine Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2009 der Klägerin zu erstellen und an die Klägerin herauszugeben, besteht nicht. Dabei ist zunächst auf den Hinweis des Berufungsgerichts vom 10.09.2013 hinsichtlich der hier der Klägerin fehlenden Aktivlegitimation Bezug zu nehmen. Soweit dies vom Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht in Abrede gestellt wurde und zu bedenken gegeben wurde, ob die im gerichtlichen Hinweis geäußerte Ansicht über das Wesen des hier geltend gemachten Anspruches als Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers der herrschenden Meinung entspreche, ist festzustellen, dass sie der ganz herrschenden Meinung im Wohnungseigentumsrecht entspricht (OLG München, NZM 2007, 292; Becker, in Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 28, Rz 107; Spielbauer, in Spielbauer) Then, WEG, 2. Auflage, § 28, Rz 30). Da weiterer Vortrag zu dieser Frage nicht erfolgt ist, muss das Berufungsgericht davon ausgehen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband diesen Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers nicht geltend machen kann. In der Folge fehlt ihr die Aktivlegitimation. Des Weiteren besteht der Anspruch aber auch nicht wegen der im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens vorgelegten Abrechnung, Anlage B23, über die noch keine, weder genehmigende noch ablehnende, Beschlussfassung erfolgt ist. Ohne dass es auf die zwischen den Parteien streitige und vom Amtsgericht im angefochtenen Urteil geprüfte Frage ankäme, welchen Anforderungen im Einzelnen vom Verwalter vorgelegte Abrechnungsentwürfe genügen müssen, damit der Individualanspruch als erfüllt angesehen werden kann, hindert die fehlende Beschäftigung der Klägerin mit der vorgelegten Anlage B23 hier die Geltendmachung des Anspruches. Denn die für diesen Fall genügenden formellen Anforderungen sind gerade nicht diejenigen, die die Klägerin meint, und weswegen sie aufgrund anderer, von ihr behaupteter Fehler den Vortrag über diese mit der Berufungsbegründung erneuert und vertieft hat. Entgegen der in der Berufungsbegründung geltend gemachten Ansicht gilt, dass ein Wohnungseigentümer keine neue Abrechnung oder eine Berichtigung der vorgelegten Abrechnung verlangen kann, wenn die den formellen Anforderungen im Wesentlichen genügenden Jahresabrechnungen von den Wohnungseigentümern nicht abgelehnt oder ein die Abrechnung bestätigender Eigentümerbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt wurde (OLG München, aaO.; Spielbauer, aaO., Rz 86).

Ein Anspruch der Klägerin besteht hier daher nicht.

Ein Anspruch der Klägerin auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 73,06 Euro nebst Zinsen hieraus besteht nicht. Hier folgt das Berufungsgericht den zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts hinsichtlich Ziffer 4.4 des vormals zwischen den Parteien abgeschlossenen Verwaltervertrages, mit dem die Beklagte ausdrücklich ermächtigt war, das Bankkonto der Gemeinschaft im Bedarfsfalle zu überziehen und für die Gemeinschaft einen Kredit in Anspruch zu nehmen, dies höchstens in Höhe von 3 Hausgeldraten der Gemeinschaft insgesamt. Der Einwand der Berufungsbegründung, der hier verursachte Zinsaufwand sei vermeidbar gewesen, mag gegebenenfalls in der Sache zutreffen, ist aber wegen der Geltung dieser Klausel unerheblich. Die Klausel stellt gerade nicht darauf ab, ob der

Zinsaufwand vermeidbar wäre. Ohne dass dies im Einzelnen weiter bestritten worden wäre, hat die Beklagte hierzu ausgeführt, dass die Konten im streitgegenständlichen Zeitraum auf eine andere Bank umgestellt worden seien, so dass jedenfalls von einem Bedarfsfall auszugehen ist.

Ein Anspruch der Klägerin auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten, der Klägerin sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihr in Zukunft aus den im Einzelnen benannten, selbständigen Beweisverfahren wegen verwirklichter Verjährungsrisiken sowie verwirklichter Risiken des Ergehens "isolierter" Kostenentscheidungen entstehen, besteht nicht. Die Annahme eines solchen Anspruches verbietet sich bereits deswegen, da ein beinahe gleichlautender Antrag vom Landgericht Landshut, Aktenzeichen 13 O 1154/11, der dort seitens der Klägerin gegen die für sie dort in den insoweit streitgegenständlichen Verfahren tätig gewesenen Rechtsanwälte eingebracht worden war, abgewiesen worden ist. Das dort mit der Sache befasste Landgericht konnte keinerlei Pflichtverletzungen seitens der für die Klägerin tätig gewordenen Rechtsanwälte erkennen, was auch das Berufungsgericht hier nicht kann. Weiter erschließt sich dem Berufungsgericht nicht, wie die Kostenrisiken aus selbständigen Beweisverfahren überhaupt einen Schaden begründen können. Auch die Beklagte hat in diesem Zusammenhang stets und zutreffend darauf hingewiesen, dass Kostenentscheidungen in selbständigen Beweisverfahren von vorne herein nicht ergehen können, wenn ein Hauptsacheverfahren eingeleitet wird. Im Hauptsacheverfahren selbst steht und fällt die Frage der Kostentragung auch für das selbständige Beweisverfahren mit dem Erfolg in der Hauptsache, was somit endgültig die Annahme der Möglichkeit von Pflichtverletzungen verbietet. Dies ist in Bezug auf die für die Klägerin tätig gewesenen Rechtsanwälte bereits festgestellt worden, und muss dafür in wenigstens gleichem Maße für die hiesige Beklagte gelten, der die Klägerin in diesem Zusammenhang Verletzung von Überwachungspflichten vorwirft. Das Berufungsgericht kann schließlich aber in der hier vorliegenden Fallkonstellation auch die Möglichkeit einer Pflichtverletzung durch einen Verwalter nicht erkennen.

Auch bei professionell durchgeführter Hausverwaltungstätigkeit ist es nicht Aufgabe eines Verwalters, eine Überwachung der für die Wohnungseigentümergeinschaft tätigen Rechtsanwälte für ihre Mandate zu bewerkstelligen. Dies würde sonst auf eine Garantiehafung des Verwalters für Fehler des mandatierten Rechtsanwaltes hinauslaufen, die es gerade nicht gibt.

Hinsichtlich der Verurteilung der Klägerin auf die Widerklage der Beklagten hin hat die dagegen geführte Berufung der Klägerin zu einem kleineren Teil Erfolg. Dabei bleibt die von der Berufungsbegründung vertieft aufgeworfene Frage, ob eine gescheiterte, da für ungültig erklärte Beschlussfassung über die sofortige Abberufung des Verwalters und fristlose Kündigung des Verwaltervertrages in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden kann, ausdrücklich offen. Denn hinsichtlich des zwischen den Parteien vormals abgeschlossenen Verwaltervertrages ist die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung von der Klägerin nicht vorgetragen. Eine Umdeutung kommt jedenfalls dann nicht in Frage, wenn die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung nicht besteht. Dabei geht die Berufung der Klägerin auf § 621 Nr. 3 BGB hier fehl. Die Beklagte hat zu Recht geltend gemacht, dass die Laufzeit des Verwaltervertrages bestimmt war, hier bis 31.12.2011. Wie sich aus § 620 Abs. 2 BGB ergibt, ist § 621 BGB nur dann anwendbar, wenn die Dauer des Dienstverhältnisses weder bestimmt, noch aus der Beschaffenheit oder dem Zwecke der Dienste zu entnehmen ist. Die wirksame Befristung eines Dienstverhältnisses führt zum Ausschluss der Möglichkeit der ordentlichen Kündigung (Weidenkaff, in Palandt, BGB, 73. Auflage, § 620, Rz 10). Damit gilt hier, dass die Rechnungen über die Grundvergütung für das 2. Halbjahr

2010 und das Jahr 2011 in Höhe von 6.964,72 Euro und 11.939,52 Euro von der Klägerin geschuldet sind. Dabei ist mit dem Amtsgericht darauf abzusteuern, dass Anrechnungen nicht in Frage kommen, nachdem solche Möglichkeiten konkret nicht von der Klägerin vorgetragen wurden. Darauf hat bereits das Amtsgericht in der hier angefochtenen Entscheidung ausdrücklich hingewiesen, ebenso, wie auf die Verteilung der Beweislast (Weidenkaff. aaO., § 615, Rz 20). Die mit der Berufungsbegründung erneuerten Einwände stellen keinen Vortrag über tatsächlich von der Beklagten ersparte Aufwendungen dar. Dass die Beklagte tatsächlich keine Tätigkeiten mehr für die Klägerin ausgeführt hat, lässt die Vergütungspflicht nicht allein wegen dieser Nichtausübung entfallen, sondern bedingt ja gerade die Rechtsfigur der Möglichkeit der Anrechnung von ersparten Aufwendungen. Gerade diese müssen aber darüber hinaus konkret geltend gemacht werden. Der weitere Vortrag, die Beklagte habe die Akquise von Ersatzaufträgen böswillig im Ansatz vereitelt, indem sie jede Werbetätigkeit eingestellt und die Gründung zweier Konkurrenzunternehmen zugelassen habe, ist hierfür nicht geeignet. Unstreitig sind diese Konkurrenzunternehmen nicht einmal durch die Beklagte selbst, sondern durch Söhne des Geschäftsführers der Beklagten gegründet und geführt. Für sich allein genommen rechtfertigt die Annahme der Gründung und Führung verschiedener Unternehmen ohnehin nicht eine, auch noch böswillige, Vereitelung von Erwerbsmöglichkeiten. Die Tätigkeit der Hausverwaltung ist ohnehin darauf angelegt, eine Vielzahl verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften zu verwalten. Somit ist es ebenso unerheblich, ob dem Geschäftsführer gestattet war, in einer weiteren, gegründeten Hausverwaltungsgesellschaft eine dauerhafte Tätigkeit im Bereich "Verkauf - Vermietung" auszuüben.

Den beiden Rechnungsbeträgen von jeweils 291,55 Euro für den Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen wird nicht gesondert entgegen getreten.

Dagegen ist das Berufungsgericht der Ansicht, dass die Klägerin die Rechnungen über 2.638,17 Euro für im Jahre 2009 erbrachte Sonderleistungen auf Stundenbasis sowie in Höhe von 2.236,33 Euro für im Wirtschaftsjahr 2010 erbrachte Sonderleistungen auf Stundenbasis nicht verlangen kann. Insoweit ist die Berufung der Klägerin gegen das angefochtene, amtsgerichtliche Endurteil, das vollumfänglich verurteilt hat, begründet. Die Beklagte bezieht sich zur Geltendmachung dieser Ansprüche auf Ziffer 5,4 des Verwaltervertrages. Das Berufungsgericht folgt der Beklagten jedoch nicht darin, die Festlegung der Stundensätze ergäbe sich aus Ziffer 5.5 des Verwaltervertrages. Wie dort ausdrücklich bestimmt, gelten die dort - unter Ziffer 5.5 festgelegten - Stundensätze nur für die Durchführungen weiterer Eigentümerversammlungen in einem Abrechnungsjahr. Das Berufungsgericht folgt in diesem Zusammenhang auch nicht dem Einwand der Beklagten, bei einer derartigen Lesart des Verwaltervertrages seien dann wenigstens die Stundensätze zu schätzen. Das Problem besteht hier darin, dass mit den hier streitgegenständlichen Rechnungen gerade Sonderleistungen geltend gemacht werden. Somit ist ein Rückgriff auf eine übliche Vergütung, vgl. § 612 Abs. 2 BGB, gerade nicht möglich. Auch der Verwaltervertrag sieht dies so vor, nachdem gerade auf die Notwendigkeit einer Festlegung des Stundensatzes Bezug genommen wird. Damit kommt es auf das Bestreiten seitens der Klägerin hinsichtlich der tatsächlichen Durchführung der jeweils geltend gemachten Tätigkeit und anderer Fragen nicht mehr an.

Insgesamt war daher auf die Berufung der Klägerin hin die im Rahmen der Widerklage geltend gemachte Forderung um die beiden Rechnungsbeträge der Rechnungen WEG 41 05/2012 und WEG 41 06/2012 zu kürzen.

Insgesamt war auf die Berufung der Klägerin das amtsgerichtliche Endurteil nur im dargelegten Umfang aufzuheben und abzuändern. Im Übrigen war die Berufung zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung folgte aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, für die Berufungsinstanz darüber hinaus auch aus § 97 Abs. 1 ZPO. Dabei hat sich das Berufungsgericht von folgenden Erwägungen leiten lassen: selbst bei Übernahme des amtsgerichtlichen Streitwerts für die im selben Maße in die Berufungsinstanz gelangten Streitgegenstände in Höhe von 49.434,90 Euro beträgt das Unterliegen der Beklagten und Widerklägerin lediglich 9,8 %. Soweit ein Gebührensprung inmitten stehen mag, hat sich das Berufungsgericht, ohne der endgültigen Festsetzung des Streitwerts vorgreifen zu können und zu müssen, von der auch über diese Frage intensiv geführten Verhandlung in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht dahingehend überzeugen lassen, dass hier allenfalls eine Heraufsetzung des Einzelstreitwerts für den Klage- und Berufungsantrag zu Ziffer 3 in Frage kommt. Insoweit folgt das Berufungsgericht nicht der in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht geäußerten, klägerischen Ansicht, die Einzelstreitwertfestsetzung von 15.000,00 Euro sei sorgfältig abgewogen. Das Amtsgericht hat seine Erwägungen dahingehend offen gelegt und selbst ausgeführt, dass die Schätzung nach freiem Ermessen ausgestaltet war. Wie aber die Beklagte zu Recht ausführt, und wie sich auch aus dem Urteil des Landgerichts Landshut vom 9.3.2012, Aktenzeichen 13 O 1154/11 ergibt, steht allein hinsichtlich des selbständigen Beweisverfahrens 74 OH 3476/01, welches einen der Gegenstände des Feststellungsantrages bildet, ein Streitwert in Höhe von 720.000,00 Euro inmitten.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist.