

**Amtsgericht Köln**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 27 WEG, 280 BGB

- 1. Ein Verwalter hat schuldhaft gegen ihre Pflichten aus dem ehemaligen Verwaltervertrag verstoßen, wenn er es unterlassen hat, den sich aus der beschlossenen Jahresabrechnung für das Jahr 2006 ergebenden Nachzahlungsbetrag gegen einzelne Wohnungseigentümer einzuziehen.**
- 2. Er haftet auf Schadensersatz, wenn durch eine weitere Pflichtverletzung die Nachzahlungsforderung gegen die Wohnungseigentümer während seiner Amtstätigkeit verjährt.**

Amtsgericht Köln, Urteil vom 08.03.2016; Az.: 215 C 146/15

**Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin EUR 5.835,10 zuzüglich 5 % Punkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.07.2015 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 30 % und die Beklagte zu 70 %.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin wegen zu vollstreckender Kosten in Höhe von EUR 1.000,00 ohne Sicherheitsleistung; für die Klägerin im Übrigen durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Beklagte darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand:**

Die Klägerin macht gegen die Beklagte als ihre vormalige Verwalterin Schadenersatzansprüche geltend. Die Anlage besteht aus 55 Einheiten, die in vier Untergemeinschaften gegliedert ist.

Die Beklagte war ab dem 01.01.2006 bis zum 31.03.2013 als Verwalterin der Klägerin bestellt. In der Eigentümerversammlung vom 18.03.2013 wurde beschlossen, seit dem 01.04.2013 die jetzige Verwalterin zu bestellen und den Verwaltervertrag mit der Beklagten zum 31.03.2013 auslaufen zu lassen. Auf das Protokoll (Bl. 15 f. GA; Anl. K2) wird verwiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 06.11.2007 wurde unter TOP 7a die Jahresabrechnung für das Jahr 2006 beschlossen, welche für die Miteigentümer

der Einheit Nr. 55 (Herr X. und Frau X.) eine Nachzahlung in Höhe von EUR 10.735,10 auswies. Auf die Einzelabrechnung (Bl. 18 GA; Anl. K3) sowie das Sitzungsprotokoll (Bl. 19 ff. GA; Anl. K4) wird verwiesen.

Auf das gegen diesen Beschluss vor dem Amtsgericht Köln (Az. 204 C 180/07) eingeleitete Anfechtungsverfahren wurde der Beschluss durch Urteil vom 23.12.2010 teilweise – in Höhe von EUR 4.900,00 - für ungültig erklärt, so dass eine Nachzahlung in Höhe von EUR 5.835,10 verblieb. Das Urteil wurde der Beklagten am 28.12.2010 zugestellt.

Von der der Beklagten von den Miteigentümern X. erteilten Einzugsermächtigung machte diese keinen Gebrauch.

Am 07.07.2011 überwies die Beklagte von einem Konto der Klägerin einen Betrag in Höhe von EUR 4.900,00 an die Miteigentümer X. Auf den Kontoauszug (Bl. 32 GA, Anl. K6) wird verwiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 12.11.2013 wurde die jetzige Verwaltung unter TOP 8 mit einer Klage gegen die hiesige Beklagte beauftragt, Entlastung wurde der Beklagten für das Jahr 2012 unter TOP 5 nicht erteilt. Auf das Versammlungsprotokoll wird insoweit verwiesen (Bl. 33 ff. GA, Anl. K7).

Für die vorherigen Jahre, insbesondere das Jahr 2011, wurde der Beklagten Entlastung erteilt.

Die Klägerin meint, der Nachzahlungsanspruch gegen die Miteigentümer X. sei verjährt. Sie meint, die Beklagte habe ihre Pflichten verletzt, indem sie den Nachzahlungsanspruch gegen die Miteigentümer X. nicht eingezogen haben und indem die Verjährung während der Amtstätigkeit der Beklagten eingetreten sei; sie verweist auf §§ 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 WEG.

Die Klägerin meint weiter, die Beklagte habe eine schadenersatzauslösende Pflichtverletzung dadurch begangen, dass sie einen Betrag in Höhe von EUR 4.900,00 an die Miteigentümer X. ohne Rechtsgrund oder Vereinbarung überwiesen habe. Sie meint, die Beklagte und die Miteigentümer X. hafteten als Gesamtschuldner für die Rückzahlung.

Die Klägerin hat zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin EUR 10.735,10 zuzüglich 5 % Punkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Mit Schriftsätzen vom 19.08.2015 (Bl. 124 GA) sowie vom 30.09.2015, eingegangen bei Gericht am 01.10.2015 (Bl. 128 GA), haben die Parteien den Rechtsstreit in Höhe von EUR 4.900,00 übereinstimmend für teilweise erledigt erklärt, da die Miteigentümer X. diesen Betrag aufgrund des Urteils des AG Köln vom 10.08.2015 (Az. 202 C 58/15) am 31.08.2015 gezahlt haben.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin EUR 5.835,10 zuzüglich 5 % Punkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, sie habe das Urteil des AG Köln aus dem Anfechtungsverfahren 204 C 180/07 erst in den ersten Januartagen des Jahres 2011 erhalten und es am 11.01.2011 an alle Eigentümer weitergeleitet.

Sie meint, es liege keine Pflichtverletzung vor, denn sie habe nicht erkennen müssen, dass Verjährung des Nachzahlungsanspruchs eingetreten sei; sie habe davon ausgehen dürfen, dass die Anfechtungsklage die Verjährung hemme.

Sie meint weiter, es liege gar keine Verjährung bzgl. der Forderung in Höhe von EUR 5.835,10 vor, denn dieser sei bei den Abrechnungen einstweilen nicht eingestellt worden, um den Ausgang des gerichtlichen Verfahrens abzuwarten. Es sei von den Miteigentümern X. arglistig, sich dann auf Verjährung zu berufen.

In Bezug auf die Überweisung in Höhe von EUR 4.900,00 behauptet sie, Herr X. habe ihr gegenüber behauptet, den vollen Nachzahlbetrag in Höhe von EUR 10.735,10 überwiesen zu haben und verweist auf eine E-Mail vom 27.05.2013, auf welche verwiesen wird (Bl. 103 f. GA). Sie meint, die Entlastung für das Jahr 2011 erfasse auch einen etwaigen Ersatzanspruch hinsichtlich der EUR 4.900,00.

Zudem meint sie, die Geltendmachung der Rückzahlung habe durch die neue Verwalterin erfolgen müssen, denn die Überweisung sei wegen des damals noch fehlenden Zahlungsbelegs ausdrücklich unter Vorbehalt gestellt worden. Eine Rückzahlung sei daher bis Ende 2014 jedenfalls noch möglich gewesen.

Der Mahnbescheid ist der Beklagten am 08.01.2015 zugestellt worden (Bl. 52 GA), die Kosten für das streitige Verfahren sind am 13.01.2015 angefordert worden (Bl. 52 GA), die Abgabe ist am 23.06.2015 (Bl. 56 GA) erfolgt. Die Anspruchsbegründung ist der Beklagten am 09.07.2015 zugestellt worden (Bl. 72 GA).

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 16.02.2016 verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Schadenersatzanspruch in Höhe von EUR 5.835,10 gem. § 280 Abs. 1 BGB.

Die Beklagte hat schuldhaft gegen ihre Pflichten aus dem ehemaligen Verwaltervertrag verstoßen, indem sie es unterlassen hat, den sich aus der beschlossenen Jahresabrechnung für das Jahr 2006 ergebenden Nachzahlbetrag gegen die Eheleute X. einzuziehen.

Unstreitig lag der Beklagten eine Einzugsermächtigung vor; dass diese widerrufen worden wäre ist nicht vorgetragen und für das Gericht auch nicht ersichtlich.

Der Verwalter ist gem. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG verpflichtet, die zu zahlenden Wohngelder einzuziehen. Dies hat die Beklagte unstreitig nicht getan.

Die Pflichtverletzung war auch schuldhaft, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB.

Soweit sich die Beklagte darauf beruft, es sei gegen den Beschluss bzgl. der Jahresabrechnung für das Jahr 2006 ein Anfechtungsverfahren geführt worden, entlastet dies die Beklagte nicht.

Die Erhebung der Anfechtungsklage berührt nicht die Leistungspflicht. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz gem. § 23 Abs. 4 WEG.

Dem Verwalter einer WEG muss bekannt sein, dass das laufende Anfechtungsverfahren bzgl. der Jahresabrechnung nicht zu einem Suspensiveffekt führt, der die Fälligkeit der Nachzahlungsbeträge entfallen ließe.

Eine derartige Annahme müsste in letzter Konsequenz dazu führen, dass der Verwalter die Einziehung von Nachzahlungsbeträgen gegenüber sämtlichen Miteigentümern unterlassen würde, wenn nur ein Miteigentümer die Gesamtabrechnung anfecht. Die Beklagte hätte erkennen können und müssen, dass diese Rechtsvorstellung irrig ist.

Das Gericht sieht ferner eine weitere Pflichtverletzung der Beklagten darin, dass die Nachzahlungsforderung gegen die Miteigentümer X. während ihrer Amtstätigkeit verjährt ist.

Die Beklagte kann sich nach Ansicht des Gerichts nicht erfolgreich darauf berufen, sie einem unverschuldeten Rechtsirrtum unterlegen.

Im Fall eigener Rechtsunkenntnis ist jedenfalls bei nicht drängenden Entscheidungen in aller Regel Rechtsrat einzuholen (vgl. LG Wiesbaden, Urt. v. 03.05.2013 – 1 O 229/12, zitiert nach juris).

Der Beklagten ist durch die schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten auch ein Schaden entstanden, denn der Nachzahlungsanspruch gegen die Miteigentümer X. ist nach Ansicht des Gerichts verjährt.

Die Wohngeldansprüche unterliegen der dreijährigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB.

Mit der Beschlussfassung vom 06.11.2007 wurde die Nachzahlungsforderung gegen die Miteigentümer X. fällig, so dass die Verjährung zum 31.12.2007 begonnen hatte (§ 199 Abs. 1 BGB) und die Einrede der Verjährung mit Ablauf des 31.12.2010 begründet war.

Anhaltspunkte für das Vorliegen von Hemmungstatbeständen gem. §§ 203, 204 BGB sind nicht vorgetragen und für das Gericht auch nicht ersichtlich.

Soweit die Beklagte meint, die Erhebung der Verjährungseinrede sei arglistig, vermag das Gericht einen Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben gem. § 242 BGB nicht zu erkennen.

Dass für die Folgeabrechnungen der Ausgang des Anfechtungsverfahrens abgewartet werden sollte, schließt die Erhebung der Verjährungseinrede bzgl. der

Forderung aus dem angefochtenen Beschluss nicht aus (vgl. AG Charlottenburg, Urt. v. 05.03.2009 – 74 C 143/09, zitiert nach juris).

Die Miteigentümer X. haben durch die gerichtliche Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung zu erkennen gegeben, dass sie die Forderungen für unberechtigt halten. Ein widersprüchliches Verhalten oder sonst treuwidriges Vorgehen erkennt das Gericht nicht.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

Zeitpunkt der Rechtshängigkeit ist die Zustellung der Anspruchsbegründung gem. §§ 697 Abs. 2, 261 ZPO. Auf den Zeitpunkt der Zustellung des Mahnbescheids konnte gem. § 696 Abs. 3 ZPO nicht abgestellt werden, da die Streitsache nicht „alsbald“ nach der Erhebung des Widerspruchs abgegeben wurde.

Hierbei ist „alsbald“ i.S.d. § 167 ZPO („demnächst“) zu verstehen; bei vom Zustellbetreiber verursachten Verzögerungen kommt eine Rückwirkung nicht in Betracht.

Hier sind die Kosten für das streitige Verfahren bereits am 13.01.2015 angefordert worden, deren Einzahlung und die sich anschließende Abgabe erfolgten erst am im Juni 2015, mithin nicht „alsbald“ im Sinne des § 696 Abs. 3 ZPO.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 91a ZPO.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit gem. § 91a ZPO übereinstimmend für erledigt erklärt haben, fallen die Kosten der Klägerin zur Last. Die Kostentragungsquote der Klägerin entspricht dem prozentualen Anteil der Mehrkosten an den Gesamtkosten (sog. Mehrkostenmethode).

Dies entspricht billigem Ermessen unter Berücksichtigung der bisherigen Sach- und Rechtslage, denn die Klage war insoweit von Anfang an unbegründet.

Das Gericht hat bereits Bedenken am Vorliegen einer Pflichtverletzung als Voraussetzung für einen vertraglichen Schadenersatzanspruch, denn die Zahlung wurde ausdrücklich unter den „Vorbehalt der Nachprüfung“ gestellt (Bl. 32 GA).

Jedenfalls ist bei der Klägerin aber kein Schaden im Sinne des § 249 BGB eingetreten, so dass ein Schadenersatzanspruch insgesamt ausscheidet.

Ein Schaden im Sinne des § 249 BGB liegt vor, wenn der jetzige tatsächliche Wert des Vermögens des Geschädigten geringer ist als der Wert, den das Vermögen ohne das die Ersatzpflicht begründende Ereignis haben würde (sog. Differenzhypothese, BGH, Urt. v. 10.07.2001 – VI ZR 206/00, zitiert nach juris).

Ausgeschlossen ist ein Schaden, wenn dem Nachteil ein gleich hoher Vermögenszuwachs oder eine ausreichende Sicherheit gegenübersteht (Palandt/Heinrichs, 62. Aufl., Vorb v § 249 Rn. 19).

Im vorliegenden Fall stand der Klägerin nach eigenem Vortrag ein vollwertiger Bereicherungsanspruch gegen die Miteigentümer X. zu, der als Spiegelbild zur Vermögensminderung einen gleichhohen Vermögenszuwachs darstellt.

Eine Vermögensminderung und daher ein Schaden im Sinne des § 249 BGB ist nicht entstanden, so dass es auf die Frage nach der gesamtschuldnerischen Haftung mit den Miteigentümern X. hier nicht entscheidend ankommt.

Die Rechtsausführungen der Klägerin im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 16.02.2016 führen nicht zu einer anderen Bewertung durch das erkennende Gericht. Die Entscheidung des LG München (Urt. v. 16.09.2013 – 1 S 21191/12) betrifft einen nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbaren Sachverhalt (Instandsetzungsarbeiten) im Hinblick auf die Frage nach dem Vorliegen einer Pflichtverletzung. Auch das OLG Düsseldorf (Beschl. v. 10.03.1997 – 3 Wx 186/95) rechnet einen Gegenwert nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung an.

III.

Der im Urteil enthaltene Kostenbeschluss gem. § 91a ZPO ist gem. § 794 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 91a Abs. 2 S. 1 ZPO ohne Sicherheitsleistung vollstreckbar. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Übrigen beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO.

IV.

Streitwert:

EUR 10.735,10 bis zum 01.10.2015,