

Amtsgericht Nördlingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG; 145, 147, 151, 611 BGB

- 1. Begehrt ein Hausmeister gegenüber einem WEG-Verwalter eine Erhöhung seiner Vergütung, stellt dies ein Angebot unter Anwesenden dar.**
- 2. Lässt der Verwalter über das Erhöhungsbegehren die Wohnungseigentümer auf der nächsten Versammlung abstimmen, stellt diese zustimmende Beschlussfassung noch eine sofortige Annahme dar, wenn die Versammlung innerhalb von 6 Monaten erfolgt.**
- 3. Die Annahme eines Angebots kann als eine Willenserklärung auch durch schlüssiges Verhalten abgegeben werden. Der Umstand, dass der Verwalter diesen erst später umsetzte, hat auf die Wirksamkeit der Annahme keine Auswirkung, wenn durch Übergabe einer Protokoll-Kopie seitens einer Wohnungseigentümerin die Entscheidung der Beklagten auch bekannt gemacht wurde, § 130 Abs. 1 BGB.**

AG Nördlingen, Urteil vom 13.01.2017; Az.: 2 C 532/16

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 860,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 230,00 € seit 21.04.2015, aus weiteren 230,00 € seit 19.05.2015 und aus weiteren 400,00 € seit 16.07.2015 zu bezahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger außergerichtlich angefallene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 48,73 € zu bezahlen.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten mit Klage und Widerklage über die Vergütung aus einem Hausmeisterservicevertrag.

Zwischen dem Kläger und der Beklagten, vertreten durch den bestellten Verwalter, wurde mit Beginn zum 15.10.2014 ein Hausmeisterservicevertrag geschlossen, der u. a. eine Vergütung von pauschal monatlich 170,00 € für diverse Gartenarbeiten (Rasenmähen, Rückschnitt von Gehölzern, Laubsammeln) sowie Winterdienst und Müllentsorgung vorsah. Eine konkrete Arbeitszeit war nicht vereinbart. Das Vertragsverhältnis war zunächst auf ein Jahr befristet. Nach einiger Zeit verlangte der Kläger einer Erhöhung der Pauschalvergütung um 230,00 €. Der Verwalter der Beklagten teilte dieser mit, dass der Kläger eine höhere Vergütung, nämlich monatlich 400,00 € begehre. Die Beklagte hat daraufhin am 30.03.2015 unter dem Tagesordnungspunkt 8 ("Besprechung und Beschlussfassung über das Thema Hausmeister. Beschlussfassung über die Erhöhung des Hausmeisterentgelts. Herr B. möchte 400 € monatlich") einstimmig darüber abgestimmt, dass "man die Erhöhung auf 400 € akzeptiert". Dem Kläger wurde eine Protokollkopie der Beschlussfassung durch eine Wohnungseigentümerin übergeben. Für die Monate April und Mai 2015 wurden dem Kläger 170,00 € monatlich überwiesen; für den Monat Juni 2015 hat der Verwalter der Beklagten dem Kläger erstmals 400,00 € überwiesen, im August 2015 erfolgte keine Zahlung. Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 28.05.2015 kündigte der Kläger das Vertragsverhältnis zum Ende der Vertragslaufzeit (15.10.2015). Mit weiterem Rechtsanwaltsschreiben vom 04.08.2015 kündigte der Kläger das Vertragsverhältnis "außerordentlich und fristlos".

Der Kläger meint, ihm stünde bereits für die Monate April und Mai 2015 der volle Betrag in Höhe von 400,00 € zu; auch habe er noch einen Anspruch auf die volle Vergütung bezüglich des Monats Juli 2015.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 860,00 € nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 230,00 € seit 21.04.2015, 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 230,00 € seit 19.05.2015 und 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 400,00 € seit 16.07.2015, sowie außergerichtlich angefallene Anwaltskosten in Höhe von 48,73 € zu bezahlen.

Die Beklagte und Widerklägerin beantragt,

die Klage abzuweisen und im Wege der Widerklage den Kläger zu verurteilen, an die Beklage 60,00 € zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu bezahlen.

Die Beklagte meint, es liege schon kein Antrag des Klägers auf Abänderung des Hausmeisterservicevertrages vor. Zudem sei der Beschluss der Eigentümerversammlung weder bestimmt genug noch durch den Verwalter umgesetzt worden; letztlich liege keine wirksame Annahme der Beklagten vor.

Die Beklagte ist insoweit auch der Ansicht, dass die zu viel gezahlte Vergütung mangels Vertragsverhältnisses zurückzuerstatten sei.

Der Kläger und Widerbeklagte beantragt,
die Widerklage abzuweisen.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen und Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Die Widerklage ist zwar zulässig, jedoch im Ergebnis unbegründet.

I. Klage vom 22.08.2016 (Bl. 32/44 d. A.)

1. Dem Kläger steht der geltend gemachte Vergütungsanspruch auf der Grundlage des Hausmeisterservicevertrags vom 15.10.2014 in Form der Abänderung bezogen auf die Vergütung zu, § 611 Abs. 1 BGB.

Der Hausmeisterservicevertrag vom 15.10.2014 ist im Hinblick auf die Vergütungsvereinbarung wirksam abgeändert worden. Die Parteien haben die Vergütung für die Tätigkeiten des Klägers einvernehmlich auf 400,00 € festgesetzt.

a. Grundsätzlich kommt ein (Abänderungs-)Vertrag zustande durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen.

aa. Der Kläger hat - unstreitig - gegenüber dem Vertretungsorgan der Beklagten den Wunsch geäußert, dass seine Tätigkeiten mit pauschal 400,00 €, anstelle der zunächst vereinbarten 170,00 € vergütet werden; hierüber wurde die Beklagte vom Verwalter informiert (vgl. hierzu Schriftsatz der Beklagten vom 09.09.2016, S. 2 = Bl. 51 d. A.). Die Voraussetzungen eines Antrags i. S. des § 145 BGB liegen damit unstreitig vor, da die Erklärung des Klägers mit einem "bloßen ja" angenommen werden kann. Bestätigt wird diese Erklärung, die aufgrund ihrer Deutlichkeit einer Auslegung nicht zugänglich ist, durch die festgesetzte Tagesordnung (dort TOP 8), wonach "Herr B. " 400,00 € monatlich "möchte". Dass es sich hierbei um eine Erhöhung handelt und damit um eine Abänderung der ursprünglichen vertraglichen Vereinbarung von Oktober 2015 wird ebenso aus dem TOP 8 deutlich, wonach eine "Beschlussfassung über die Erhöhung des Hausmeisterentgelts" angestrebt wurde. Gleichzeitig ergibt sich dies auch aus der Protokollierung des Verwalters, welcher der Beklagten mitteilte, dass der Kläger (mit seinem Hausmeisterservice) "derzeit" 170,00 € erhalte (vgl. hierzu Protokoll der WEG-Versammlung vom 30.03.2015, Bl. 37 d.A.)

bb. Dieser Antrag wurde durch die Beklagte auch rechtzeitig angenommen (einstimmige Abstimmung, dass eine Erhöhung auf 400,00 € "akzeptiert" wird) und führt zu einer Abänderung der ursprünglichen Vertragsvereinbarung.

(1) Der Antrag ist an den Vertreter der Beklagten gerichtet und damit dem Grunde nach ein "Antrag unter Anwesenden", der gem. § 147 Abs. 1 BGB nur sofort

angenommen werden kann. "Sofort" bedeutet im Unterschied zum weniger strengen "unverzüglich" im Sinne von § 121 BGB, dass jedes Hinauszögern, auch ein schuldloses, zum Erlöschen des Antrags führt. Auf der anderen Seite muss dem Antragsempfänger die Möglichkeit gegeben sein, den Inhalt des Antrags, aber auch die Folgen der Annahme zu erfassen. Daher muss die Antwort nicht ohne jedes Zögern erfolgen, vgl. MüKo-Busche, BGB, § 147 Rn. 29. Vielmehr kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Aufgrund der Besonderheit, dass vorliegend die Beklagte mit zehn Wohnungseigentümern dem Grunde nach Entscheidungen nur im Rahmen von Eigentümerversammlungen oder Umlaufbeschlüssen treffen kann, war aus den konkreten Umständen des Einzelfalls für die Beteiligten klar und absehbar, dass eine Entscheidung über den Antrag des Klägers erst im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung erfolgen wird. Dies jedenfalls dann, wenn zwischen dem Antrag und der anstehenden nächsten Eigentümerversammlung, kein erheblicher Zeitraum, jedenfalls aber kein Zeitraum von mehr als sechs Monaten besteht und über den Antrag - mangels Komplexität - nicht auch vorab in einem Umlaufbeschluss entschieden werden kann. Der Antragende kann aber eine Entscheidungsfindung im Umlaufbeschlussverfahren dann erwarten, wenn lediglich eine Abstimmung über eine bereits in einer vergangenen Eigentümerversammlung ausreichend beratene Frage herbeizuführen ist. Dies ist hier nicht der Fall.

Die gesetzgeberische Intention, die hinter der Frist des § 147 Abs. 1 BGB steht, ist v. a. darauf gerichtet, dass der Antragende bis zum Ablauf der Frist an seinen Antrag gebunden ist und absehbar mit einer Entscheidung über seinen Antrag rechnen können muss. Tatsächlich ist im Rahmen der Eigentümerversammlung am 30.03.2015 - positiv - über den Antrag des Klägers entschieden, das Abstimmungsergebnis dem Versammlungsleiter mitgeteilt und von ihm bekanntgegeben worden.

(2) Die Annahme eines Angebots kann als eine Willenserklärung auch durch schlüssiges Verhalten abgegeben werden, vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 21.10.1993, 16 U 87/92, NJW-RR 1995, 35 (39). Der Umstand, dass der Vertreter der Beklagten diesen erst später umsetzte, hat auf die Wirksamkeit der Annahme keine Auswirkung, zumal dem Kläger durch Übergabe einer Protokoll-Kopie seitens einer Wohnungseigentümerin die Entscheidung der Beklagten auch bekannt gemacht wurde, § 130 Abs. 1 BGB. Im Übrigen erfolgte eine Umsetzung des Beschlusses - unstrittig - durch Überweisung der abgeänderten Vergütung für den Monat Juni 2015.

Soweit durch die Beklagte eine Entscheidung des BGH vom 20.07.2015, VIII ZR 199/04, zit. nach Juris, ins Feld geführt wird, ist der Sachverhalt auf den hiesigen Fall nicht anwendbar. Dort ist der Fall einer vorbehaltlichen Mieterhöhungszahlung entschieden und obergerichtlich festgestellt worden, dass eine einmalige Zahlung für den Fall des deutlichen und klaren Vorbehalts nicht ausreichend sei, eine dauerhafte Zustimmung zur Mieterhöhung zu begründen. Im hiesigen Fall ist ein solcher Vorbehalt seitens der Beklagten oder seitens des Vertreters der Beklagten weder vorgetragen noch ersichtlich. Eine spätere "Umentscheidung" der Beklagten, z. B. im Rahmen einer neuerlichen Beschlussfassung (WEG-Beschluss der Beklagten vom 17.07.2015, Bl. 58 d. A.), ist rechtlich unbehelflich, da der Vorbehalt denknotwendig gleichzeitig mit der Willenserklärung erfolgen muss und nicht später; auch ein möglicherweise in dem neuerlichen Beschluss zu sehender Widerruf nach § 130 Abs. 1 Satz 2 BGB scheidet aus diesem Grunde aus.

Letztlich kommt es hierauf aber nicht an, da eine Annahmeerklärung gegenüber dem Kläger durch die Beklagte vorliegend gem. § 151 Satz 1 (1. Alt.) BGB entbehrlich war. Danach kommt ein Vertrag durch die Annahme des Antrags auch ohne, dass die Annahme dem Antragenden gegenüber erklärt zu werden braucht, zustande, wenn eine solche Erklärung nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten ist. Dies ist der Fall, wenn bei Geschäften der betreffenden Art unter vergleichbaren Umständen auf den Zugang der Annahmeerklärung üblicherweise verzichtet wird. Eine solche Konstellation ist hier anzunehmen, da das betreffende Geschäft für den Annahmempfänger lediglich vorteilhaft in Form von rein besseren Vertragsbedingungen des streitgegenständlichen - im Übrigen fortwirkenden - Hausmeisterservicevertrages ist, vgl. in diese Richtung auch OLG Frankfurt, Urteil vom 21.10.1993, 16 U 87/92, NJW-RR 1995, 35 (39); MüKo-Busche, BGB, § 151 Rn. 5.

(3) Die durch die vertragliche Vereinbarung erfolgte Abänderung des ursprünglichen Hausmeisterservicevertrages wirkte ab dem 01.04.2015.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Erklärung nicht unbestimmt. Die Angabe eines Vertragsänderungsbeginns ist im konkreten Fall nicht erforderlich, da - jedenfalls durch Auslegung - deutlich wird, dass die Abänderung sofort erfolgen soll. Die seitens der Beklagten ins Feld geführte ggf. angedachte Erhöhung nach Vertragsende ist abwegig. Gerade in diesem Fall wäre ein konkreter Zeitpunkt in die Beschlussfassung aufgenommen worden. Letztlich zeigt auch die spätere Durchführung des Beschlusses im Juni 2015 ("auf mehrmaliges Drängen seitens Eigentümer"), dass sowohl manche Eigentümer und selbst der Verwalter die Erhöhung nicht erst zum Vertragsende verstanden haben; ansonsten wäre ein Drängen zur Auszahlung sowie die tatsächliche Auszahlung der neuen Vergütung im Juni 2015 nicht nachvollziehbar gewesen. Im Übrigen spricht auch das mit 8-Ja-Stimmen zu 2-Nein-Stimmen beschlossene Nachfragen beim "Hausmeisterservice J" dafür, dass dem Kläger zunächst eine Erhöhung zugesprochen werden soll. Denn ein Beschluss über eine Erhöhung macht dann wenig Sinn, wenn es auf diese ggf. gar nicht ankommt, zumal mit dem Hausmeisterservice Jung nur "gegebenenfalls" (vgl. Protokoll vom 30.03.2015, Bl. 37 d. A.) ein Vertrag abgeschlossen werden soll. Dass die Beklagte den Vertrag mit dem Kläger noch sechs Monate zur ursprünglich vereinbarten Pauschalvergütung weiterlaufen lassen wollte und sich später "gegebenenfalls" über einen neuen Vertrag mit einem Dritten Gedanken machen wolle, lässt sich mit den protokollierten Absichten und der dort geäußerten Bereitschaft zur Erhöhung des Hausmeisterentgelts nicht vereinbaren.

Im Übrigen gehen sowohl die Beklagte, als auch der Vertreter der Beklagten davon aus, dass die Erhöhung des Hausmeisterentgelts rückwirkend erfolgen soll, wie sich aus dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 17.07.2015 ergibt, Bl. 58 d. A., wonach im dortigen Punkt 2 aufgeführt wurde: "Besprechung und Beschlussfassung darüber, dass ab April 2015 dem Hausmeister Herrn B. 400,00 € erstattet werden. Das heißt, es werden dem Hausmeister rückwirkend für April und Mai jeweils 230,00 € (= Gesamt 460,00 €) erstattet." Aus dem Protokoll (dort Punkt 1) ergibt sich auch, dass die sodann im Punkt 2 erfolgte "Ablehnung der Erhöhung" auf Erkenntnissen des Verwalters nach der Beschlussfassung vom 30.03.2015 fußten ("Nachdem Herr S. mit den Leistungen des Hausmeisters nicht zufrieden war

und ..."), die im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 30.03.2015 noch nicht geäußert wurden.

b. Lediglich zur Klarstellung ist festzuhalten, dass die im Rahmen der Eigentümerversammlung am 17.07.2015 geäußerte "Ablehnung der Erhöhung" einen neuen Antrag auf Abänderung des abgeänderten Hausmeisterservicevertrages darstellt, § 145 BGB, der jedoch seitens des Klägers nicht angenommen wurde. Eine Kündigung seitens der Beklagten kann darin nicht gesehen werden. Minderungsrechte bestehen im Dienstleistungsrecht nicht.

2. Da der Hauptanspruch besteht, hat der Kläger auch Ansprüche auf die Nebenforderungen, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1 BGB.

II. Widerklage vom 09.09.2016 (Bl. 50/52 d. A.)

Aufgrund der Ausführungen unter Ziff. I. muss der zulässigen Widerklage in der Sache der Erfolg verwehrt bleiben.

Dem Kläger steht der geltend gemachte Vergütungsanspruch zu, so dass der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch aus vermeintlicher Überzahlung nicht besteht.

III. Antrag des Klägers

Eine Klageabweisung im Übrigen hat vorliegend nicht zu erfolgen.

Zwar führt der Kläger das Verfahren ausschließlich gegen die WEG S. als "Beklagte" (s. auch Rubrum der Klageschrift vom 22.08.2016, Bl. 32 d. A.). Demgegenüber steht jedoch der Klageantrag, wonach "Die Beklagten 'gesamtschuldnerisch' ..." zu verurteilen seien, Bl. 33 d. A. Hierin liegt jedoch nach Überzeugung des Gerichts nicht eine beabsichtigte materiell-rechtliche Mehrforderung, sondern ein Übertragungsfehler.

1. Grundsätzlich sind Klageanträge der Auslegung zugänglich. Hierbei ist, im Rahmen einer Gesamtwürdigung zunächst der genaue Wortlaut des Klageantrags heranzuziehen. Gemessen an dem konkreten Wortlaut hätte der Kläger, da die Beklagte als WEG an sich passivlegitimiert ist und die Inanspruchnahme der WEG keinen eigenen - gleichzeitigen - Anspruch gegen die einzelnen Wohnungseigentümer begründet, mit der begehrten "gesamtschuldnerischen"-Haftung, materiell-rechtlich zu viel eingefordert.

2. Eine wortgetreue Auslegung des Klageantrags kommt im Ergebnis vorliegend jedoch nicht in Betracht. Dieser Überzeugungsbildung des Gerichts liegt der Umstand zugrunde, dass der Kläger zunächst ein Mahnverfahren gegen sämtliche Mitglieder der Beklagten geführt und entsprechende Mahnbescheide beim zuständigen Amtsgericht Coburg beantragt hat. Im Klageverfahren hat der Kläger sein Begehren jedoch sodann rein gegen die Beklagte als WEG - und damit deren Passivlegitimation erkennend - gerichtet.

3. Der Klageantrag vom 22.08.2016 (Bl. 32 d. A.) war jedoch insoweit klarzustellen, dass die beanspruchten Zinsen sich jeweils auf weitere Beträge bezogen, was sich problemlos aus dem Sachvortrag der Klageschrift ergibt.

IV. Kostenantrag, vorläufige Vollstreckbarkeit und Streitwert

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

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage in § 708 Nr. 11 ZPO.

3. Der Streitwert war in Höhe der Klageforderung anzusetzen. Eine Berücksichtigung des Widerklagestreitwerts scheidet aus. Gemäß § 45 Abs. 1 Satz 1 GKG sind die in einer Klage und in einer Widerklage geltend gemachten Ansprüche zwar grundsätzlich zusammenzurechnen. Allerdings ist nach § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG nur der Wert des höheren Anspruchs maßgebend, wenn die einander gegenüberstehenden Ansprüche denselben Gegenstand betreffen. Letzteres ist unabhängig vom zivilprozessualen Streitgegenstand bei wirtschaftlicher Identität von Klage und Widerklage der Fall. Diese Identität ist dann gegeben, wenn die Ansprüche aus Klage und Widerklage nicht in der Weise nebeneinander stehen können, dass beiden stattgegeben werden kann, sondern die Verurteilung nach dem einen Antrag notwendigerweise die Abweisung des anderen Antrags nach sich zieht. Der Identitätsgrundsatz greift nur dann nicht ein, wenn mit Klage und Widerklage lediglich Teilansprüche aus demselben Rechtsverhältnis hergeleitet werden, die sich rechtlich zwar wechselseitig ausschließen, wirtschaftlich aber nicht überschneiden, sondern unterschiedliche Vermögenspositionen betreffen. Dementsprechend ist vom Erfordernis einer Werteaddition nach Maßgabe von § 45 Abs. 1 Satz 1 GKG nur in den Fällen auszugehen, in denen der Kläger aus einem streitigen Rechtsverhältnis einen über geleistete Zahlungen hinausgehenden Rest- oder Mehrbetrag beansprucht, während der Beklagte widerklagend die geleisteten Zahlungen als nicht geschuldet zurückverlangt, da hierbei wirtschaftlich die aus dem Rechtsverhältnis geschuldete Gesamtvergütung den Gegenstand des Streits der Parteien bildet, vgl. BGH, MDR 2014, 234 f.

Vorliegend richten sich Klage und Widerklage indes gegen identische Vergütungsforderungen, so dass vorliegend § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG greift.