

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26 WEG; 280, 281 BGB

- 1. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht aktivlegitimiert für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter wegen überhöhter Kosten beim Vertrag mit dem Fernwärmelieferer.**
- 2. Allenfalls könnte man über einen Schadensersatzanspruch der einzelnen Wohnungseigentümer nachdenken, weil das Wohngeld angesichts der hohen Kosten für die Fernwärmelieferung überhöht im Wirtschaftsplan kalkuliert worden ist. Eine Vergemeinschaftung der Ansprüche der Wohnungseigentümer ist allerdings nicht durch den Ermächtigungsbeschluss erfolgt.**
- 3. Da es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um eine von den übrigen Eigentümern zu unterscheidende Rechtspersönlichkeit handelt, deren Mitglieder zwar die einzelnen Eigentümer sind, kann der WEG kein Schaden entstanden sein, da das Verwaltungsvermögen und die Rücklagenkonten nicht dem einzelnen Eigentümer zugeteilt sind.**

AG Köln, Urteil vom 28.01.2020; Az.: 204 C 247/18

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Klägerin werden die Kosten des Verfahrens auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Beklagte war die ehemalige Verwalterin der Klägerin bis ca. Mitte des Jahres 2017. In der Eigentümerversammlung vom 28.09.2017 wurde unter TOP 14 ohne Gegenstimmen beschlossen, den zu der Zeit noch bis zum 31.08.2018 laufenden Verwaltervertrag mit der Beklagten vorzeitig zu beenden.

Seit mindestens 1998 ist war die Beklagte Verwalterin der Klägerin. Das streitgegenständliche Objekt wurde im Jahre 1930 errichtet und seit 1977 mit Fernwärme versorgt. Im Jahre 2008 erhielten die Miteigentümer den Energieausweis, aus dem sich ergab, dass der Anschlusswert auf 70 kw gesenkt worden war, also deutlich unter den Wert von 197,71 kw. Auf dieser Basis war der Grundpreis für die Fernwärmelieferung berechnet worden. Im Jahre 2010 wurde ein Gutachten zur Energiebilanz eingeholt. Im Jahre 2015 holte die Beklagte namens der Klägerin ein Angebot der Firma A. für die Baubegleitung von energetischen Sanierungsmaßnahmen nach Vorgaben des KfW-Programms 152 ein. Im Jahre 2016 schaltete die Klägerin ein Fachunternehmen ein, das eine Heizlastabrechnung vornehmen ließ. Im Jahre 2017 wurde der Sachverständige N. E. eingeschaltet zu Feststellungen und Ermittlungen zur Umstellung von Fernwärme auf Erdgas.

Am 05.11.2018 wurde unter TOP 7 der Beschluss gefasst, gegen die Beklagte gerichtlich vorzugehen.

Die Klägerin ist der Ansicht, für die Beklagte hätte Veranlassung bestanden, den Energielieferungsvertrag mit der I. I. zu überprüfen und eine Herabsetzung des Grundpreises für die Fernwärmelieferung zu veranlassen. Sie behauptet, die Heizungsanlage sei saniert worden. Sie ist der Ansicht, die Beklagte hätte eine erhebliche Pflichtverletzung begangen, da sie die I. I. nicht veranlasst habe, einen drastisch reduzierten Grundpreis zu berechnen. Sie sei in die Sanierung der Heizung eingebunden gewesen und untätig geblieben. Ihren Schaden berechnet die Klägerin wie folgt:

Jahr gezahlt € zu zahlen bei 70 kW € zu viel gezahlt €

2007 8.106,54 2.078,30 5.236,24

2008 8.194,41 2.165,63 6.028,78

2009 8.404,24 2.219,06 6.185,18

2010 8.544,30 2.257,70 6.286,61

2011 8.684,79 2.293,37 6.091,42

2012 8.837,50 2.337,76 6.499,74

2013 9.116,51 2.408,24 6.708,27

2014 9.304,23 2.461,50 6.842,73

2015 9.900,39 2.635,72 7.264,67

2016 10.875,25 2.874,33 8.000,92

2017 10.341,00 3.339,44 7.001,56

Insgesamt 72.446,12

Die Klägerin hat zunächst beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 21.214,25 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.02.2019 zu zahlen und festzustellen, dass die Beklagte der Klägerin auch Schadensersatz im Hinblick auf weitere finanzielle Nachteile schulde, die ihr dadurch entstanden sind, dass die Beklagte den Antrag auf Reduzierung des Grundpreises der I. I. AG für den Zähler mit der Nummer 49050693 der Heizungsanlage im Objekt der Klägerin (T.-Straße 122/F. Straße 1, Köln) nicht früher gestellt hat.

Nunmehr beantragt die Klägerin,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 72.446,12 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 21.214,25 € seit dem 26.02.2019, und aus weiteren 51.231,87 € seit dem 19.07.2019 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hält die Aktivlegitimation bereits für nicht gegeben. Der Klägerin sei kein Schaden entstanden, da die Wohngelder gezahlt worden seien und die Energiekosten somit gedeckt waren. Außerdem erhebt sie die Einrede der Verjährung. Sie hält den ursprünglich gestellten Feststellungsantrag für zu unbestimmt. Sie bestreitet, dass die Beklagte in die Sanierung einbezogen gewesen wäre und hält eine Pflichtverletzung für nicht gegeben. Die Klageänderung nach Schluss der mündlichen Verhandlung hält sie für unzulässig.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen.

Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 23.12.2019 hat die Klägerin weiter Stellung genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klageerweiterung war zulässig. Es wurde die mündliche Verhandlung wiedereröffnet, so dass ohne weiteres über die Klageerweiterung bzw. -änderung verhandelt werden konnte. Es wurde keine Entscheidung über die Klageerweiterung ohne Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung getroffen.

Allerdings ist die Klage unbegründet.

Der Klägerin steht aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu. Ansprüche aus Pflichtverletzung des Verwaltervertrages gemäß §§ 280, 281 BGB kommen nicht in Betracht. Deliktische Schadensersatzansprüche sind auch nicht gegeben.

Bereits die Aktivlegitimation der Klägerin fehlt. Allenfalls könnte man über einen Schadensersatzanspruch der einzelnen Wohnungseigentümer nachdenken, weil das

Wohngeld angesichts der hohen Kosten für die Fernwärmelieferung überhöht im Wirtschaftsplan kalkuliert worden ist. Eine Vergemeinschaftung der Ansprüche der Wohnungseigentümer ist allerdings nicht durch den Ermächtigungsbeschluss erfolgt. Da es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um eine von den übrigen Eigentümern zu unterscheidende Rechtspersönlichkeit handelt, deren Mitglieder zwar die einzelnen Eigentümer sind, kann der WEG kein Schaden entstanden sein, da das Verwaltungsvermögen und die Rücklagenkonten nicht dem einzelnen Eigentümer zugeteilt sind. Er hat nur entsprechend seinem Miteigentumsanteil einen Anteil am Gemeinschaftsvermögen. Überdies ist nicht ersichtlich, wann die Forderungen konkret entstanden sein sollen. Über den Einwand der Verjährung musste deswegen, weil die Klage bereits aus anderen Gründen unbegründet ist, nicht weiter eingegangen werden. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Pflichtverletzung zu einem etwaigen Schaden geführt hat. Die Verwaltung war nach dem Vortrag der Beklagten nicht in die Sanierung eingebunden. Außerdem ist bereits nach dem Vortrag der Klägerin die Klage bezüglich der Pflichtverletzung unschlüssig, da sie selbst den Vorgang der Maßnahmen im Hinblick auf die Sanierung der Heizungsanlage dargestellt hat.

So ist die Beklagte bereits 2015 durch Einholung eines Energiegutachtens tätig geworden. Weitere Maßnahmen wurden in den Jahren 2016 und 2017 ergriffen. Die Verwalterin war bis zum Jahre 2017 Verwalterin. Dass die Maßnahmen und die Einholung von Gutachten nicht zeitnah erfolgen können, ist nicht die Schuld der Beklagten und den Abläufen in der WEG geschuldet, die durch die Erforderlichkeit von Beschlussfassungen bei Entscheidungsprozessen relativ träge ist.

Es ist auch nicht dargestellt worden, dass der Versorger einem früheren Ansinnen einer Kostenreduzierung stattgegeben hätte. Im Übrigen kann auch ein Mitverschulden der Wohnungseigentümer bzw. der Klägerin nicht ganz ausgeschlossen werden gemäß § 254 ZPO, da es auch Sache der Verwaltungsbeiräte und der einzelnen Eigentümer ist, wirtschaftlich zu handeln.

Eine grundsätzliche Überprüfungspflicht von Dauerschuldverhältnissen durch die Verwaltung sieht das Gesetz nicht vor.

Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung auf den nachgelassenen Schriftsatz vom 23.12.2019 war nicht erforderlich, da dieser sich im Wesentlichen mit Rechtsausführungen befasst.

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 72.446,12 €

(Der Streitwert besteht seit Anfang des Verfahrens an, Klageantrag zu 1: 21.214,25 € und Feststellungsantrag zu 2: 51.231,87 €)