

Landgericht Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 204, 214, 387 BGB; §§ 21, 27 WEG
W

LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, Az.: 2 S 67/16 WEG

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Neuwied vom 13.10.2016, Az. 43 C 779/16 WEG, wird zurückgewiesen.

2. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Neuwied vom 13.10.2016, Az. 43 C 779/16 WEG, wie folgt abgeändert:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, gegenüber der Verwalterin Firma H. GmbH Schadensersatzansprüche wegen Abschluss des Vertrages mit der Firma T. vom 17.11.2006 geltend zu machen. Die Miteigentümerin M. wird von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt und ermächtigt, für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen/ außergerichtlichen Geltendmachung der Schadensersatzansprüche zu beauftragen."

3. Die Beklagten tragen die Kosten des Verfahrens I. und II. Instanz.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Die Parteien des Rechtsstreits bilden die Wohnungseigentümergeinschaft K.-Straße 00 -00 in N.. Die Kläger begehren die Aufhebung eines Beschlusses und seine Ersetzung zwecks Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die derzeitige Verwalterin, die Firma H. GmbH, wegen eines Vertragsabschlusses mit der Firma T. aus dem Jahr 2006. Nach gerichtlicher Beschlussersetzung durch Urteil des Amtsgerichts Neuwied vom 28.08.2015 ließ die Wohnungseigentümergeinschaft mögliche Schadensersatzansprüche gegen ihre Verwalterin durch Rechtsanwalt W. gutachterlich prüfen. Wegen der Einzelheiten des Ergebnisses der Prüfung wird auf das Gutachten von Rechtsanwalt W., Anlage K 3 (Blatt 40-48 d.A.) Bezug genommen.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 31.05.2016 haben die Wohnungseigentümer unter TOP 2 nach Kenntnisnahme des anwaltlichen Gutachtens folgenden Beschluss gefasst:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Nichtdurchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegen die H. GmbH wegen des Abschlusses der Verträge mit der Firma T. vom 17.11.2006.“

Die Kläger haben mit ihrer beim Amtsgericht am 30.06.2016 eingegangenen Beschlussanfechtungsklage die Aufhebung des v. g. Beschlusses und seine Ersetzung dahingehend beantragt, dass Schadensersatzansprüche gegen die Hausverwaltung wegen des Abschlusses des Vertrages mit der Fa. T. geltend zu machen sind und die Miteigentümerin M. vom der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt und ermächtigt wird, für die diese einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung der Schadensersatzansprüche zu beauftragen. Sie haben die Auffassung vertreten, dass der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der Verwalterin Schadensersatzansprüche für den Zeitraum von 2012 bis 2014 in Höhe von 3.787,02 € und für die Jahre 2015 und 2016 in Höhe von jeweils weiteren 1.262,34 € wegen des v. g. Vertragsabschlusses zustehen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung geltend zu machen seien. Die Beklagten haben die Ansicht vertreten, dass zwar eine Pflichtverletzung der Verwalterin gegeben sei, aber ihre auf der Grundlage des anwaltlichen Prüfungsergebnisses erfolgte Ermessensentscheidung zu respektieren sei. Im Hinblick auf die aufgezeigten Risiken entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, von der gerichtlichen Durchsetzung nicht sicher feststehender, schwer zu beweisender und ohne weiteren Aufwand nicht abschließend bezifferbarer Schadensersatzansprüche über gegebenenfalls zwei Instanzen abzusehen.

Das Amtsgericht hat mit dem angefochtenen Urteil vom 13.10.2016 den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 zu TOP 2 für unwirksam erklärt und im Übrigen die Klage abgewiesen. Wegen der Einzelheiten der tatsächlichen Feststellungen wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen.

Hiergegen wenden sich sowohl die Beklagten mit ihrer am 14.11.2016 eingelegten Berufung als auch die Kläger mit ihrer am 15.11.2016 eingelegten Berufung. Die Kläger begehren unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens weiterhin die Beschlussersetzung dahingehend, dass Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können und die Miteigentümerin M. beauftragt und ermächtigt wird, einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung zu beauftragen. Die Beklagten halten an dem am 31.05.2016 gefassten Beschluss fest und wehren sich gegen die Ungültigerklärung dieses Beschlusses durch das Amtsgericht.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Neuwied vom 13.10.2016, Az. 43 C 779/16 WEG, beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der Verwalterin Firma H. GmbH Schadensersatzansprüche wegen Abschluss des Vertrages mit der Firma T. vom 17.11.2006 geltend zu machen. Die Miteigentümerin M. wird von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt und ermächtigt, für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen/außergerichtlichen Geltendmachung der Schadensersatzansprüche zu beauftragen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung der Kläger zurückzuweisen und das amtsgerichtliche Urteil insoweit abzuändern, dass der durch die Wohnungseigentümer am 31.05.2016 gefasste Beschluss nicht für unwirksam (besser: ungültig) erklärt wird und die Klage auch insoweit abzuweisen.

Die Kläger verteidigen, soweit sie obsiegt haben, das angefochtene Urteil und beantragen,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Gründe:

Die Kläger und die Beklagten haben jeweils fristgerecht selbstständige Berufungen eingelegt. Beide Parteien werden im Folgenden mit ihren ursprünglichen Parteibezeichnungen bezeichnet.

Die zulässigen Berufungen der Parteien führen unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten zur Abänderung des angegriffenen Urteils in dem unter Ziffer 2 des Entscheidungstenors titulierten Umfang.

Die durch die Beklagten eingelegte Berufung ist entgegen der klägerischen Auffassung nicht deshalb unzulässig, weil durch die Verwalterin keine ausdrückliche Ermächtigung zur Durchführung eines Rechtsmittelverfahrens eingeholt wurde. Nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen. Davon erfasst ist auch die Weiterführung des Rechtsstreits in der Berufungsinstanz, da auch in dieser Instanz die Abwendung eines Rechtsnachteils als Rechtsschutzziel beibehalten wird und so durch den Verwalter mehrheitlich gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümer verteidigt werden (LG Berlin, Urteil v. 19.04.2013, Az. 55 S 170/12 WEG; LG Dortmund, Urteil v. 10.09.2013, Az. 1 S 416/12; LG München I, Urteil v. 19.10.2009, Az. 1 S 4851/09; Hügel/Elzer, WEG 2. Auflage, § 27 Rn. 82; aA. LG Düsseldorf, Urteil v. 13.04.2016, Az. 25 S 123/14; Merle, in: Bärmann, 13. Auflage, § 27 Rn. 148).

Die Berufung der Beklagten ist aber unbegründet, die Berufung der Kläger hingegen hat Erfolg.

Zu Recht hat das Amtsgericht den durch die Wohnungseigentümer am 31.05.2016 unter TOP 02 gefassten Beschluss für ungültig erklärt. Er ist zudem durch den von Klägerseite begehrten Beschluss zu ersetzen, da die von der Eigentümerversammlung erfolgte Beschlussfassung nicht mehr im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG liegt.

Es entspricht regelmäßig dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen, auch in zweifelhaften Fällen durch eine gerichtliche Entscheidung klären zu lassen, ob Ansprüche gegen den ehemaligen oder derzeitigen Verwalter bestehen. Das Absehen von der Geltendmachung solcher Ansprüche widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs schlüssig dargelegt und begründet erscheinen (OLG Hamm, Beschluss v. 22.12.2003, Az. 15 W 396/03; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 25.08.1999, Az. 3 Wx 270/99).

Die Kläger haben einen Anspruch auf Schadensersatz hinreichend schlüssig und begründet dargelegt.

Von einer Pflichtverletzung durch die Verwalterin ist nach ihrem Vorbringen auszugehen. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 06.06.2006 enthielt für den Abschluss eines Notrufsystems in den drei Fahrstühlen keine konkrete Kostenvorgabe, es wurde nicht einmal bestimmt, in welchem finanziellen Rahmen sich die Investitionen maximal für welche Vertragsdauer belaufen sollen. Somit handelte die Verwalterin hinsichtlich des Vertragsabschlusses mit der Fa. T. ohne hinreichende Beschlussgrundlage. Eine weitere

Pflichtverletzung des Verwalters haben die Kläger mit der Nichteinholung von Vergleichsangeboten und der Stellung zur Beschlussfassung dargelegt.

Die Kläger haben auch zum Vorliegen eines kausalen Schadens hinreichend substantiiert vorgetragen. An die Schlüssigkeit des Vortrags dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden, eine genaue Bezifferung eines Schadens ist für das vorliegende Verfahren nicht erforderlich. Erforderlich ist aber, dass nach dem Vortrag der Kläger ein Schadenseintritt nicht ganz fernliegend ist. Dies ist hier nach Auffassung der Kammer der Fall.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Wohnungseigentümer bei der Vorlage mehrerer Angebote für das günstigste entschieden hätten. Zwar besteht für die Wohnungseigentümer auch bei der Einholung von Vergleichsangeboten ein Spielraum, an welchen Bieter sie tatsächlich den Auftrag vergeben wollen (BayObLG, NJW-RR 1989, 1293, 1294). Nicht notwendigerweise muss der billigste Anbieter gewählt werden, vor allem dann, wenn die Eigentümer dem Verwalter für Auswahl und Beauftragung des Unternehmens freie Hand gelassen haben. In diesem Fall wird ein gewissenhafter Verwalter jedoch umso sorgfältiger bei der Ermittlung des für die Eigentümer günstigsten Angebots vorzugehen haben. Allein der Umstand „bekannt und bewährt“ (wie hier in Bezug auf die Fa. T.) wird bei höheren preislichen Differenzen, aber im übrigen vergleichbaren Leistungen jedenfalls ohne Beschluss der Wohnungseigentümer im allgemeinen kein durchschlagender Gesichtspunkt sein (BayObLG, NZM 2002, 564, 567). Von einer höheren preislichen Differenz bei den verschiedenen Angeboten muss ausgegangen werden.

Das durch die Kläger vorgelegte Angebot der Fa. F. ist dabei ausreichend, um einen Schaden als nicht ganz fernliegend zu erachten, selbst wenn dieses nicht mit dem Angebot der Fa. T. im Hinblick auf den Leistungskatalog vollständig übereinstimmt.

Es ist nicht erforderlich, dass die Angebote in jedem Punkt identisch sind, die Angebote müssen lediglich vergleichbar sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass weitere Kosten bei der Fa. F. durch das Bereitstellen der Telefonleitung und die einzelfallbezogene Abrechnung von Notrufen und Befreiungen hinzukommen können.

Die jährlichen Kosten für die Fa. T. belaufen sich auf 2.975,94 €, nach dem von den Klägern vorgelegten Angebot der Fa. F. würden jährlich 1.713,60 € anfallen, mithin ergibt sich eine Preisdifferenz von 1.262,34 €. Selbst wenn bei dem Angebot der Fa. F. noch weitere Kosten hinzukommen würden, müssten sich diese Kosten auf mehr als 1.262,34 € belaufen, um einen Schaden verneinen zu können. Wenn für die Alarmverfolgung und die daraus resultierende Befreiung inklusive Mehrwertsteuer nach dem vorgelegten Angebot 74,85 € anzusetzen wären, wäre erst bei jährlich über 16 Alarmverfolgungen mit einstündiger Befreiung die Preisdifferenz von 1.262,34 € erreicht. Somit kann auch von einem von den Klägern schlüssig und vertretbar dargelegten Schadenseintritt ausgegangen werden.

Gewichtige Gründe, die ausnahmsweise gegen eine gerichtliche Geltendmachung der schlüssig dargelegten Schadensersatzansprüche sprechen und eine andere Ermessensentscheidung rechtfertigen würden, liegen entgegen der Auffassung der Beklagten nicht vor. Aus Sicht eines vernünftigen Dritten beurteilt sich, ob eine Entscheidung objektiv vertretbar erscheint, oder ob die Mehrheit gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie - etwa aus reiner Bequemlichkeit - offensichtlich bestehende und durchsetzbare Ansprüche nicht geltend macht (LG München I, Beschluss v. 25.04.2016, Az. 1 S 1079/16 WEG; BGH, Urteil v. 10.02.2012, Az. V ZR 105/11, Rn. 10 zum Anspruch auf Verwalterabberufung).

Zwar dürfen sich die Beklagten zur Beurteilung der Frage, ob Schadensersatzansprüche bestehen und ob sonstige gewichtige Gründe gegen eine gerichtliche Geltendmachung sprechen, anwaltlicher Hilfe bedienen. Das eingeholte Gutachten, in dem noch weiterer Aufklärungsbedarf für eine abschließende Beurteilung gesehen wird, darf aber nicht der alleinige Anknüpfungspunkt für die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer sein, von der Geltendmachung der nicht völlig substanzlosen Schadensersatzansprüche abzusehen.

Grundsätzlich besteht in allen Klageverfahren ein Prozesskostenrisiko. Dieses ist von der Wohnungseigentümergeinschaft bei Vorliegen von schlüssig dargelegten und begründet erscheinenden Ansprüchen gegen Dritte aber einzugehen, um ihre Interessen zu wahren.

Die durch die Beklagten geltend gemachten Beweisschwierigkeiten sind nach Auffassung der Kammer überschaubar und sprechen nicht grundsätzlich gegen die gerichtliche Geltendmachung der Schadensersatzansprüche. Mit dem durch die Kläger vorgelegten Angebot der Fa. F. ist für einen Sachverständigen ein Anhaltspunkt gegeben, an welchem die Vergleichbarkeit gemessen werden kann.

Soweit die Beklagten aus Gründen der vermeintlichen Wirtschaftlichkeit eine Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ablehnen, überzeugt dies ebenfalls nicht, da es sich hier nicht um einen Kleinstbetrag handelt.

Somit verbleibt es bei dem Grundsatz, dass bei schlüssig dargelegten und begründeten Ansprüchen die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, diese gerichtlich zu verfolgen, da ein Absehen hiervon der ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG widersprechen würde.

Der abgelehnte Beschluss ist nach § 21 Abs. 4 und 8 WEG zu ersetzen. Statt die anderen Wohnungseigentümer zur Abgabe einer Willenserklärung zu verpflichten, kann das Gericht die als ordnungsgemäß erkannte, abgelehnte Maßnahme auch unmittelbar anordnen und einem Wohnungseigentümer die Prozessführung zur gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs erteilen, wenn das Führen eines Rechtsstreits durch den beauftragten Wohnungseigentümer als Prozessstandschafter dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht. Gegen die nachgesuchte Ermächtigung der Klägerin hat die Kammer keine Bedenken.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Ziffer 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die hierfür erforderlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht erfüllt sind.

Vorsitzender Richter am Landgericht Richterin am Landgericht Richterin Verkündet am 30.04.2018 als Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle