

Amtsgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 27 WEG, 823 BGB; 266 StGB

- 1. Ein Verwalter ist nicht berechtigt, zukünftige, noch nicht fällige Vergütungsansprüche zu vereinnahmen.**
- 2. Es kommt nicht darauf an, ob ihr künftig noch Ansprüche gegen die GdWE zustehen. Die Strafbarkeit der Handlung entfällt nicht aufgrund in der Zukunft entstehender Ansprüche.**

AG Köln, Urteil vom 24.07.2023; Az.: 202 C 6/23

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin zu Händen des Verwalters, der Firma Z., 26.354,45 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 17.09.2022 zu zahlen.

Die Hilfswiderklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrags.

Tatbestand:

Die Beklagte war langjährig für die Klägerin als Verwalterin tätig. Ferner verwaltete sie als Mietverwalterin mehrere Sondereigentumseinheiten. Gemäß Verwaltervertrag war die Beklagte zur Erstellung der Jahresabrechnung bis zum 30. Juni verpflichtet. Seit dem Jahr 2020 fanden bei der Beklagten Umstrukturierungsmaßnahmen statt, in deren Folge ein Großteil der Mitarbeiter das Unternehmen verließen.

Frühere Mitarbeiter der aktuellen Verwaltung waren zuvor bei der Beklagten tätig. Das Büro der Verwaltung in dem Objekt war von Januar 2022 bis April 2022 nicht besetzt. Von Mai bis Anfang August 2022 war ein Mitarbeiter der Beklagten in dem Büro anwesend. Vom TÜV Rheinland durchgeführte Trinkwasseruntersuchungen vom 9. Dezember 2021 und 22. April 2022 ergaben Kontaminationen und Überschreitungen der Grenzwerte. Eine Information der Klägerin durch die Beklagte hierüber erfolgte nicht.

In der Eigentümerversammlung vom 24. August 2022 berief die Klägerin der Beklagten zum 31. August 2022 aus wichtigem Grund ab und kündigte den Verwaltervertrag fristlos. Zuvor hatte sie die Beklagte mit Schreiben vom 25. April 2022 abgemahnt. Dies war nicht die erste Beschwerde. Auf der Tagesordnung der Versammlung standen weder die Jahresabrechnung 2021 noch die Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2022, noch die Trinkwasserproblematik. Am 30. August 2022 entnahm die Beklagte von dem Konto der Gemeinschaft 26.354,45 €. Eine Rückzahlung lehnte die Beklagte ab. Aufgrund des Verwaltervertrags war die Beklagte berechtigt, ihre Grundvergütung jeweils zum ersten des Monats vom Konto der Gemeinschaft zu entnehmen. Die Beklagte erstellte die Jahresabrechnung für das Jahr 2021 am 11. November 2022. Verpflichtungen aus der Mietpoolverwaltung hat sie nicht erfüllt. Die Beklagte informierte den neuen Verwalter nicht über das Ergebnis des Berichts des TÜVs betreffend die Trinkwassergefährdung.

Der neue Verwalter reagierte unverzüglich nach Kenntniserlangung und erwirkte einen Beschluss über die Beauftragung eines Sanitärfachunternehmens. Die Beklagte hat im Jahr 2022 mehrere Stellenanzeigen geschaltet. Die Beklagte erklärt gegenüber der Forderung der Klägerin die Aufrechnung mit dem ihrer Ansicht nach zustehenden Vergütungsanspruch und macht im Wege der Hilfswiderklage eine Forderung in Höhe von 26.354,45 € als Schadensersatz geltend. Dem hält die Klägerin eine Forderung in Höhe von 17.569,64 € wegen Minderung der Verwaltervergütung für den Zeitraum Januar bis April 2022 entgegen.

Mit dieser Forderung erklärt sie die Hilfsaufrechnung gegenüber der Hilfswiderklage.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe nach einer internen Umstrukturierung faktisch keine Verwaltertätigkeit mehr ausgeführt. Auch um einen Wasserschaden im Nachbarhaus, das ebenfalls von der Beklagten verwaltet worden war, habe man sich nicht gekümmert. Die weitere Zusammenarbeit mit der Beklagten sei nicht zumutbar gewesen. Der im Verwaltungsbüro beschäftigte Mitarbeiter der Beklagten habe keine Ortskenntnis besessen, sei nicht eingearbeitet worden und habe daher nicht wirksam tätig werden können. Um die Endabnahme durchgeführter Arbeiten habe er sich nicht gekümmert. Das Vertrauensverhältnis zwischen Klägerin und Beklagter sei nachhaltig gestört gewesen. Den Sondereigentümern drohten wegen der nicht erstellten Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 Schäden, da sie Nachforderungen bei den Mietern nicht durchsetzen könnten. Sie ist der Ansicht,

aufgrund der Nichtbesetzung des Verwaltungsbüros sei eine Minderung von 70 % der Verwaltervergütung gerechtfertigt. Die Beklagte habe aufgrund mangelnder Kommunikation keine vertrauensbildenden Maßnahmen ergriffen. Personalkosten betrügen mindestens 60 % der Verwaltervergütung. Die Beklagte müsse sich die ersparten Aufwendungen hinsichtlich der Anmietung des Objektbetreuungsbüros entgegenhalten lassen. Personalkosten seien angesichts der Personalnot der Beklagten nicht entstanden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin zu Händen des Verwalters, der Firma Z., 26.354,45 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 17.09.2022 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Im Wege der Hilfswiderklage beantragt sie,

die Klägerin wird verurteilt, an sie 26.354,45 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2022 zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Hilfswiderklage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Rückzahlung verpflichtet zu sein. Die Unzufriedenheit der Wohnungseigentümergeinschaften habe sich allein daraus ergeben, dass die jetzige Verwaltung Mitarbeiter abgeworben habe. Kündigungsgründe habe es keine gegeben. Schon am 28. April 2022 sei der Gemeinschaft mitgeteilt worden, dass ein neuer fähiger Mitarbeiter gefunden worden sei, der das Verwaltungsbüro bezog. Dieser sei extra für das

Objekt eingestellt worden und habe die erforderlichen Arbeiten geleistet. Die Kündigung sei nicht wirksam. Der Vergütungsanspruch sei zumindest inzwischen fällig. Sie könne zumindest mit diesem Anspruch aufrechnen. Der Verwalter sei selbstverständlich befugt, sein Honorar zu entnehmen. Die gesamte vertragliche Vergütung sei geschuldet. Mietkosten für Raum, Telefon, Scanner und Drucker hätten weiterhin gezahlt werden müssen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die von den Prozessbevollmächtigten wechselseitig errichteten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 266 StGB auf Zahlung von 26.345,45 €.

Die Beklagte hat durch die eigenmächtige Einvernahme der ihr nach ihrem Dafürhalten zustehenden Vergütung den Tatbestand der Untreue gemäß § 266 StGB erfüllt. Die Beklagte hat die ihr aufgrund der Verwalterbestellung eingeräumte Befugnis, über das Vermögen der Klägerin zu verfügen, und zugleich die ihr obliegende Pflicht, die Vermögensinteressen der Klägerin wahrzunehmen, missbraucht. Hierdurch ist der Klägerin ein Schaden in entsprechender Höhe 26.345,45 € entstanden. Die Beklagte war nicht berechtigt, zukünftige, noch nicht fällige Vergütungsansprüche zu vereinnahmen. Ob ihr daher über den 31. August 2022 hinaus Ansprüche gegen die Klägerin zustanden, kann dahinstehen. Die Strafbarkeit der Handlung entfällt nicht aufgrund in der Zukunft entstehender Ansprüche.

Ob der Beklagten Ansprüche gegen die Klägerin zustehen, ist für die Begründetheit der Klage unerheblich, denn gegen eine Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung ist die Aufrechnung gemäß § 393 BGB nicht zulässig.

Die Hilfswiderklage ist unbegründet.

Die Beklagte hat einen Vergütungsanspruch aus §§ 675, 670 BGB in Verbindung mit § 26 Abs. 3 WEG in Höhe von 26.345,45 € nicht substantiiert dargelegt.

Allein die Behauptung, ihr stünde ein Anspruch in Höhe von exakt dem Betrag zu, den die Klägerin verlange, genügt den Anforderungen an die der Beklagten obliegende Darlegung nicht, ebenso wenig wie die Darlegung, es handle sich um 70 % des ihr zustehenden Honorars. Zunächst hat die Klägerin darauf hingewiesen, dass die lapidaren Ausführungen in der Klageerwiderung zur Hilfswiderklage unzureichend sind. Dieser Ansicht hat sich das Gericht in der mündlichen Verhandlung angeschlossen und einen entsprechenden Hinweis erteilt. Der Beklagten wurde ausdrücklich Gelegenheit zum ergänzenden Vortrag im Hinblick auf diesen Hinweis erteilt. Die nachfolgenden Schriftsätze enthalten hingegen keine Ausführungen zur Zusammensetzung des geltend gemachten Betrags, so dass eine Entscheidung, ob dieser in der verlangten Höhe begründet ist, nicht getroffen werden kann.

Auch jegliche Ausführungen der Beklagten zur Höhe der in Abzug zu bringenden ersparten Aufwendungen, wie auch der nicht ersparten Aufwendungen für Mietzahlungen und Personalkosten, die allein sie aufgrund der Ansiedlung in ihrem Verantwortungsbereich vorbringen kann, fehlen.

Auf die Frage, ob die Klägerin zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt gewesen ist, kommt es infolgedessen nicht mehr an.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO.

Streitwert: 52.708,90 €

Klage: 26.354,45 €

Hilfswiderklage: 26.354,45 €