

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 Abs. 1 WEG, 670, 675, 677, 683 BGB

- 1. Eine Befugnis zur Kreditaufnahme bei der Besorgung seiner Geschäfte steht dem Verwalter nach § 27 Abs. 1 WEG nicht zu; hierfür bedarf es vielmehr eines ermächtigenden oder genehmigenden Beschlusses der Wohnungseigentümer (vgl. BGH, Urteil vom 28. April 1993 - VIII ZR 109/92, NJW-RR 1993, 1227, 1228).**
- 2. Ob ein Ersatzanspruch des Verwalters nach §§ 675, 670 BGB für die Aufwendungen zur Bezahlung von Instandhaltungsmaßnahmen stets auszuschließen ist, wenn er diese (auch) durch einen Kontokorrentkredit finanziert hat, ist allerdings deshalb zweifelhaft, weil der Verwalter einen Beschluss der Wohnungseigentümer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unverzüglich durchzuführen hat und andernfalls schadensersatzpflichtig werden kann (BayObLG NJW-RR 1996, 657, 658; 2000, 1033, 1034; NZM 2002, 705, 706; Heinemann in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 24; Merle in Bärman, WEG, 10. Auflage, § 27 Rn. 36).**
- 3. Die Befugnis des Verwalters, die Durchführung des Beschlusses zu verweigern, wenn ihm die Wohnungseigentümergeinschaft die nötigen Mittel im Wege eines Vorschusses nach § 669 BGB - üblicherweise aus der Instandsetzungsrücklage oder aus einer zu beschließenden Sonderumlage (vgl. Timme/Elzer, WEG, § 21 Rn. 261) - nicht bereitstellt (vgl. BGH, Urteile vom 27. März 1980 - VII ZR 214/79, BGHZ 77, 60, 63 und vom 20. Mai 1985 - VII ZR 266/84, BGHZ 94, 330, 334), hilft in den Fällen nicht, in denen sich erst bei Auftragsausführung herausstellt, dass die für die Durchführung der beschlossenen Maßnahme vorhandenen Mittel unzureichend sind.**

4. Die Leistungen des Verwalters in Erfüllung der ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG obliegenden Pflicht, die Instandsetzungsarbeiten wie ein Bauherr zu überwachen (Merle in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 27 Rn. 46), ist als normale Verwaltungstätigkeit nicht besonders zu honorieren sind.

BGH, Urteil vom 18.02. 2011 - V ZR 197/10

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 26. August 2010 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Tatbestand:

Der Kläger war der Verwalter der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Er hatte bei einer Bank im eigenen Namen ein Konto eingerichtet, über das er den Zahlungsverkehr für die Beklagte abwickelte.

Die Wohnungseigentümer beschlossen auf einer Versammlung im Oktober 2007, die in gutachterlichen Stellungnahmen vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen - u. a. die teilweise Freilegung der Kelleraußenwand, die Anbringung einer Sperrschicht und einer Wärmedämmung - kurzfristig durchzuführen. Dabei gingen sie von einem Kostenvolumen von 4.000 € aus.

Bei der Durchführung der Instandsetzung gab der Kläger weitere Arbeiten in Auftrag und zahlte auf die daraus entstandenen Rechnungen von über 18.000 € aus dem von ihm geführten Konto insgesamt 14.802 €, woraus sich ein negativer Saldo ergab.

Der Kläger hat von der Beklagten verlangt, diese zu verurteilen, ihn von dem nach Beendigung der Verwaltung Ende Februar 2008 verbliebenen Negativsaldo in Höhe von 6.130,71 € zzgl. danach entstehender Zinsen und Bankgebühren freizustellen und an ihn eine Sondervergütung von 342,42 € für die Übernahme der Bauaufsicht zu zahlen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Der Kläger hat danach Zinsen an die Bank in Höhe von insgesamt 1.800 € gezahlt. Er hat in der Berufungsverhandlung beantragt, die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass diese verurteilt werde, ihn von dem noch verbliebenen Debetsaldo von 5.730,22 €

zzgl. der nach dem 5. Januar 2010 entstehenden Zinsen und Gebühren freizustellen und 1.800 € zzgl. Zinsen zu zahlen. Das Berufungsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine zuletzt gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht meint, dass über die Klage nach den in erster Instanz gestellten Anträgen zu entscheiden sei. Den neuen Antrag hätte der Kläger nur im Wege einer Anschlussberufung nach § 524 ZPO verfolgen können, weil der Wert der Ansprüche auf Freistellung und auf Zahlung den Wert der in erster Instanz allein beantragten Freistellung übersteige.

Ein vertraglicher Aufwendungsersatzanspruch nach §§ 675, 670 BGB stehe dem Kläger nicht zu, weil die Kreditaufnahme ohne die Genehmigung der Wohnungseigentümer schwebend unwirksam gewesen und auch nicht genehmigt worden sei. Aufwendungsersatz aus berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 670, 677, 683 BGB könne der Kläger ebenfalls nicht verlangen, weil dessen Geschäftsführung nicht dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entsprochen habe.

Die Voraussetzungen eines Verwendungsersatzanspruchs aus unberechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag nach Bereicherungsgrundsätzen gemäß §§ 684, 812 BGB lägen ebenfalls nicht vor, da die Bereicherung aufgedrängt worden sei und der Kläger zu dem den Wohnungseigentümern durch seine Geschäftsführung zugeflossenen Wert nichts vorgetragen habe.

II. Das hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

1. Das Berufungsgericht hätte allerdings über den von dem Kläger in zweiter Instanz modifizierten Zurückweisungsantrag (auf Freistellung und Zahlung) entscheiden müssen.

a) Für die Anpassung des Freistellungsantrags und den (teilweise) Übergang zu einem Zahlungsantrag bedurfte es keiner Anschlussberufung nach § 524 ZPO.

aa) Entgegen der Ansicht der Revision folgt dies allerdings nicht aus § 533 ZPO. Die Vorschrift ändert nichts daran, dass der in erster Instanz erfolgreiche Berufungsbeklagte eine Klageänderung nach § 263 ZPO in der Berufungsinstanz nur im Wege einer Anschlussberufung herbeiführen kann, die er innerhalb der Ausschlussfrist in § 524 Abs. 2 Satz 2 ZPO einlegen muss (vgl. Senat, Urteil vom 7. Dezember 2007 - V ZR 210/06, NJW 2008, 1953, 1954).

Diese Frist hätte der Kläger hier versäumt. § 533 ZPO ist jedoch nicht einschlägig, weil der Übergang vom Freistellungs- zum Zahlungsanspruch keine Klageänderung nach § 263 ZPO, sondern eine denselben Anspruch betreffende Erweiterung des Klageantrags nach § 264 Nr. 2 ZPO ist (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 1993 - IX ZR 51/93, NJW 1994, 944, 945).

bb) Solche den zuerkannten Anspruch unberührt lassende Anpassungen des Klageantrags an die während des Berufungsverfahrens eingetretenen Änderungen sind nach § 264 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig, ohne dass es einer Anschlussberufung bedarf, wenn der Berufungsbeklagte mit den modifizierten Anträgen nicht mehr erreichen will, als ihm in der Sache mit der erstinstanzlichen Entscheidung zugesprochen worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 12. Januar 2006 - VII ZR 73/04, NJW 2006, 669).

b) So ist es hier in Bezug auf die von dem Kläger auf den Kontokorrentkredit geleisteten Zahlungen auf Zinsen und Gebühren in Höhe von 1.800 €, die dieser monatlich erbracht hat, weil die Bank eine Erhöhung der Kreditlinie über 6.000 € hinaus nicht zulassen wollte. Der Kläger hat damit anders als von dem Berufungsgericht angenommen - nicht mehr verlangt, als ihm erstinstanzlich zugesprochen worden ist, weil der von dem Amtsgericht zuerkannte Freistellungsanspruch die von dem Kläger gezahlten Zinsen und Gebühren einschloss.

c) Der Verfahrensfehler führt jedoch nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils, weil die die Klage insgesamt abweisende Entscheidung denselben Anspruch betrifft und Zweifel über den Umfang der Rechtskraft des Berufungsurteils daher nicht entstehen können.

III. Die Revision bleibt in der Sache ohne Erfolg.

1. Der Kläger kann von der Beklagten nicht verlangen, von seinen nach Beendigung des Verwaltervertrages verbliebenen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank freigestellt zu werden.

a) Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zu Recht einen Aufwendungsersatzanspruch aus der Geschäftsbesorgung (§§ 675, 670 BGB) verneint.

aa) Dem Verwalter steht allerdings grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der ihm bei der Geschäftsführung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstandenen Aufwendungen nach § 670 BGB zu. Der Verwaltervertrag ist ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag (BGH, Urteil vom 28. April 1993 - VIII ZR 109/92, NJW-RR 1993, 1227). Es gehört zum gesetzlichen Leitbild dieses Vertrags, dass die Kosten aus der Ausführung solcher Verträge nicht von dem Beauftragten, sondern von dem Auftraggeber zu tragen sind, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolgt (vgl. BGH, Urteil vom 30. Mai 1960 - II ZR 113/58, NJW 1960, 1568, 1569). Zu den nach § 670 BGB zu ersetzenden Aufwendungen gehören auch die in Erfüllung des Auftrags von dem Beauftragten eingegangenen Darlehensverbindlichkeiten (Aufwendungskredite). Insoweit kann er von seinem Auftraggeber nach § 257 Satz 1 BGB Befreiung verlangen (vgl. BGH, Urteil vom 12. November 2009 - III ZR 113/09, NJW-RR 2010, 333, 334 mwN).

bb) Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der Verwalter von Wohnungseigentum - abweichend von den allgemeinen Grundsätzen der Geschäftsbesorgung - grundsätzlich nicht Aufwendungsersatz für Kreditverbindlichkeiten verlangen kann, auch wenn er die Darlehen zur Finanzierung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum aufgenommen hat (OLG Celle, NZM 2006, 633, 634; Elzer, NZM 2009, 57, 60). Eine Befugnis zur Kreditaufnahme bei der Besorgung seiner Geschäfte steht dem Verwalter nach § 27 Abs. 1 WEG nicht zu; hierfür bedarf es vielmehr eines ermächtigenden oder genehmigenden Beschlusses der Wohnungseigentümer (vgl. BGH, Urteil vom 28. April 1993 - VIII ZR 109/92, NJW-RR 1993, 1227, 1228). Daran fehlt es hier.

cc) Ob diese Gesichtspunkte einen Ersatzanspruch des Verwalters nach §§ 675, 670 BGB für die Aufwendungen zur Bezahlung von

Instandhaltungsmaßnahmen stets ausschließen, wenn er diese (auch) durch einen Kontokorrentkredit finanziert hat, ist allerdings deshalb zweifelhaft, weil der Verwalter einen Beschluss der Wohnungseigentümer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unverzüglich durchzuführen hat und andernfalls schadensersatzpflichtig werden kann (BayObLG NJW-RR 1996, 657, 658; 2000, 1033, 1034; NZM 2002, 705, 706; Heinemann in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 24; Merle in Bärman, WEG, 10. Auflage, § 27 Rn. 36). Die Befugnis des Verwalters, die Durchführung des Beschlusses zu verweigern, wenn ihm die Wohnungseigentümergeinschaft die nötigen Mittel im Wege eines Vorschusses nach § 669 BGB - üblicherweise aus der Instandsetzungsrücklage oder aus einer zu beschließenden Sonderumlage (vgl. Timme/Elzer, WEG, § 21 Rn. 261) - nicht bereitstellt (vgl. BGH, Urteile vom 27. März 1980 - VII ZR 214/79, BGHZ 77, 60, 63 und vom 20. Mai 1985 - VII ZR 266/84, BGHZ 94, 330, 334), hilft in den Fällen nicht, in denen sich erst bei Auftragsausführung herausstellt, dass die für die Durchführung der beschlossenen Maßnahme vorhandenen Mittel unzureichend sind.

dd) Diese Fragen bedürfen hier jedoch keiner Entscheidung, weil das Berufungsurteil aus einem anderen Grund im Ergebnis richtig ist. Der Kläger war nicht zur Vergabe (weiterer) Aufträge mit einem Kostenvolumen von über 18.000 € berechtigt. Der Verwalter muss - wie jeder im fremden Interesse handelnde Geschäftsbesorger (vgl. RGZ 90, 129, 131) - die Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß dem ihm bekannten Willen und dem Interesse der Wohnungseigentümer durchführen. Der Verwalter ist deshalb nicht - wie die Revision meint - befugt, zur Erreichung des Sanierungsziels Aufträge in unbegrenzter Höhe zu vergeben, wenn in einem Beschluss der Wohnungseigentümer zur Durchführung einer Instandsetzung weder der Umfang der auszuführenden Maßnahmen bestimmt noch eine Kostenobergrenze für die zu vergebenden Aufträge genannt worden ist.

Maßgebend für die Durchführung eines Beschlusses durch den Verwalter ist vielmehr der Wille der Wohnungseigentümer, wie er sich für ihn aus den zur Vorbereitung der Beschlussfassung vorgelegten Unterlagen, dem Beschlussprotokoll und dem Inhalt des Beschlusses ergibt. Gemessen daran musste der Kläger bei der Vergabe von Aufträgen zur Sanierung der Kelleraußenwand berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer nach den gutachterlichen Stellungnahmen und einer Kostenschätzung des Architekten von einem kleineren, auf etwa 4.000 € eingeschätzten Instandsetzungsaufwand ausgingen. Die Vergabe weit darüber hinausgehender Aufträge für eine Sanierung der gesamten Kelleraußenwand

bis zur Bodenplatte war nicht von dem Beschluss gedeckt und daher auftragswidrig, so dass dem Kläger ein Aufwendungsersatzanspruch nach § 670 BGB nicht zusteht.

ee) Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Kläger, nachdem er die weiteren Arbeiten bereits in Auftrag gegeben hatte, die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber unterrichtete, dass der Instandsetzungsaufwand höher als bei der Beschlussfassung angenommen sei und auf sie deshalb Kosten von 8.000 bis 10.000 € statt der veranschlagten 4.000 € zukämen. Der Inhalt des sich aus dem Beschluss der Wohnungseigentümer ergebenden Auftrags an den Verwalter ändert sich nicht schon dann, wenn der Verwalter anzeigt, dass er die Grenzen des Auftrags überschritten hat, und die Wohnungseigentümer sich dazu nicht erklären. Zu einer solchen eigenmächtigen Vergabe von Arbeiten für Rechnung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter nicht befugt (vgl. BayObLG NZM 2002, 706; 2004, 390).

b) Dem Kläger steht ein Anspruch auf Ausgleich des Debetsaldos auch nicht entsprechend §§ 670, 257 BGB unter dem Gesichtspunkt einer Notgeschäftsführung zu (vgl. OLG Hamm OLGR 1997, 141, 142, Bub ZWE 2009, 245, 250). Schuldner dieses Anspruchs wäre allerdings ebenfalls die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft (OLG Hamm, OLGR 2008, 135, 136; OLG München, NJW-RR 2008, 534, 535).

aa) Ein Notgeschäftsführungsrecht des Klägers lässt sich nicht - wie das Berufungsgericht meint - schon deswegen verneinen, weil der drohende Schaden allein das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betroffen hätte, wenn bei einem Zuwarten bis zu einer von dem Kläger einzuholenden Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Vergabe weiterer Aufträge bei stärkerem Regen "nur" eine Wohnung unter Wasser gestanden hätte.

Richtig ist zwar, dass sich das Notgeschäftsführungsrecht nicht aus § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG ergibt. Dieses Recht knüpft daran an, dass das Gemeinschaftseigentum gefährdet ist, wenn nicht umgehend gehandelt wird (BayObLG, WuM 1997, 398, 399; NZM 2004, 390), woran es fehlt, wenn die ein sofortiges Einschreiten erfordernde Gefahrenlage "nur" ein Sondereigentum betrifft.

Nicht berücksichtigt hat das Berufungsgericht jedoch, dass eine Maßnahme zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie so durchgeführt wird, dass - soweit möglich - Schäden am

Sondereigentum vermieden werden (vgl. Senat, Beschluss vom 22. April 1999 - V ZB 18/98, BGHZ 141, 224, 229). Der Verwalter ist daher über die in § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG bestimmte Befugnis hinausgehend - nach §§ 683 Satz 1, 680 BGB zum Schutz des von ihm verwalteten Vermögens und in Wahrung der Interessen der Wohnungseigentümer berechtigt, die Maßnahmen zu ergreifen, die zur Abwehr eines durch Arbeiten am Gemeinschaftseigentum unmittelbar drohenden Schadens am Sondereigentum notwendig sind.

bb) Das Berufungsgericht hat jedoch im Ergebnis zu Recht einen Aufwendungsersatzanspruch aus einem Notgeschäftsführungsrecht verneint.

Dieses berechtigt den Verwalter nämlich nur zu den Maßnahmen, welche die Gefahrenlage beseitigen, jedoch nicht zur Beauftragung solcher Arbeiten, die einer dauerhaften Beseitigung der Schadensursache dienen (OLG Celle, NJW- RR 2002, 303; BayObLG ZWE 2001, 418, 419; Bub, ZWE 2009, 245, 248), deren Erstattung der Kläger hier verlangt.

Dass die Gefahr des Eindringens von Wasser nur durch die sofortige Durchführung der kompletten Sanierung (Aufgraben bis zur Bodenplatte, Drainagereparatur, Anbringung einer Abdichtung und einer Wärmedämmung) und auch nicht vorübergehend durch eine Notabdeckung abgewendet werden konnte, ergibt sich aus dem Vorbringen des Klägers nicht. Der Hinweis der Revision, dass sich der zu sanierende Bauschaden (Feuchtigkeit und Schimmelbildung) bei einer Baustillegung weiterentwickelt hätte, sagt nichts über die zur Abwendung einer dringenden Gefahr (Wassereintritt) notwendigen, sondern nur etwas über den Umfang der zur Instandsetzung (zur Beseitigung der Schadensursache) erforderlichen Maßnahmen aus.

c) Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 683, 670, 257 BGB zu. Die Voraussetzung dieses Anspruchs hat das Berufungsgericht für die hier zu beurteilende Freigabe weiterer Leistungen unter Bezugnahme auf die der Beschlussfassung zugrunde liegende Schätzung der Kosten auf 4.000 € rechtsfehlerfrei verneint. Ein Ersatzanspruch des Klägers bestünde daher selbst dann nicht, wenn die sofortige Vergabe weiterer Arbeiten wegen des tatsächlich bestehenden Sanierungsbedarfs und der mit einer Baueinstellung verbundenen Mehrkosten eine für die Wohnungseigentümer objektiv vorteilhafte Entscheidung gewesen sein sollte.

2. Die auf fehlenden Sachvortrag des Klägers zu einem Wertzuwachs gestützte Abweisung eines Verwendungsersatzanspruchs nach Bereicherungsgrundsätzen aus unberechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 684 Satz 1, § 812 Abs. 2 BGB (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1996, 913, 914; OLG Hamburg, ZMR 2006, 546, 548) ist schon deshalb nicht zu beanstanden, weil die Revision auf keinen Tatsachenvortrag des Klägers dazu verweist.

3. Rechtlicher Prüfung stand hält schließlich die Abweisung eines Anspruchs auf eine Sondervergütung, die der Kläger nach § 6 Abs. 2 des Verwaltervertrags für die Kosten einer eventuellen Bauleitung und Bauüberwachung schuldet. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist vor dem Hintergrund, dass solche vorformulierten Vertragsklauseln so auszulegen sind, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (vgl. Senat, Urteil vom 8. November 2002 - V ZR 78/02, VIZ 2003, 240, 241), nicht zu beanstanden. Nach der Klausel sollen über die normale Verwaltungstätigkeit hinausgehende Leistungen honoriert werden. Gemessen daran ist die Bestimmung so zu verstehen, dass Leistungen des Verwalters in Erfüllung der ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG obliegenden Pflicht, die Instandsetzungsarbeiten wie ein Bauherr zu überwachen (Merle in Bärman, WEG, 10. Aufl., § 27 Rn. 46), als normale Verwaltungstätigkeit nicht besonders zu honorieren sind. Darüber hinausgehende Leistungen bei der Bauüberwachung und -leitung hatte der Kläger jedoch dem Architekten übertragen.

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.