

Oberlandesgericht München

BESCHLUSS

§§ 9, 10 Nr. 5 AGBG, 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.

- 1. Eine Klausel im Verwaltervertrag, die bestimmt, dass die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung gegenüber dem Verwalter als genehmigt gilt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage Einwendungen erhebt, verstößt gegen § 9 AGBG, da von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen über den Verwaltervertrag abgewichen wird.**
- 2. Ferner liegt ein Verstoß gegen § 10 Nr. 5 AGBG vor, da die in der Klausel enthaltene 4-Wochenfrist ist unter Berücksichtigung, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt, zu kurz.**
- 3. Der Vertrag verpflichtet den Verwalter, gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und alle Zahlungen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu bewirken (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.). Hiermit sind eine besondere Vertrauensstellung und die Pflicht, die Interessen der Eigentümer zu wahren, verbunden. Es entspricht dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, dass der Verwalter bei Verletzung dieser Pflichten haftet.**
- 4. Unter natürlicher Person i.S. des hier noch anwendbaren § 24 a AGBG und des § 13 BGB ist auch eine gesellschaftsrechtlich verbundene Gruppe von natürlichen Personen zu verstehen (BGH NJW 2002, 368). Eine teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ist ebenso wenig eine juristische Person wie eine GbR.**
- 5. Kapitalanleger sind keine Gewerbetreibenden. Denn die Verwaltung eigenen Vermögens stellt unabhängig von der Höhe der verwalteten Werte grundsätzlich keine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit dar.**

OLG München, Beschluss vom 25.09.2008, Az.: 32 Wx 118/08

Tenor:

I. Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 23. Juni 2008 wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsgegnerin trägt die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

III. Der Geschäftswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 2.384,17 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Antragsgegnerin leistete als Verwalterin für die Antragstellerin nach deren Ansicht zu Unrecht Zahlungen an Dritte, nämlich am

23.02.2000:	252,69 €
19.06.2000:	900,42 €
21.07.2000:	98,45 €
21.09.2000:	169,14 €
19.06.2001:	427,03 €
28.06.2001:	142,34 €
11.07.2001:	20,46 €
02.11.2001:	142,34 €
03.12.2001:	88,96 €
03.12.2001:	142,34 €
<u>Summe:</u>	2.384,17 €.

In § 4 des Verwaltervertrages war folgende Klausel enthalten: „ Die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung gilt gegenüber dem Verwalter als genehmigt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage Einwendungen erhebt.“

Das Amtsgericht wies, nachdem weitere Punkte für erledigt erklärt wurden, den Zahlungsantrag über 2.384,17 € mit Beschluss vom 28.1.2008 zurück. Auf die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde hob das Landgericht am 23.6.2008 diesen Beschluss auf und gab dem Antrag in dieser Höhe statt.

Gegen diesen am 1.7.2008 zugestellten Beschluss legte die Antragsgegnerin am 14.7.2008 formgerecht sofortige weitere Beschwerde ein.

Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Darstellung im angefochtenen Beschluss Bezug genommen.

II.

Die zulässige sofortige weitere Beschwerde ist unbegründet.

1. Das Landgericht hat im Wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die Ansprüche seien in der genannten Höhe entstanden und nicht durch § 4 des Verwaltervertrages ausgeschlossen. Die Klausel verstoße nämlich gegen § 24 a Nr. 2, § 9, § 10 Nr. 5 AGBG, das im vorliegenden Fall noch anzuwenden sei. Die Antragsgegnerin sei ein Unternehmen. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei als Verbraucher zu werten, da maßgeblich die Schutzwürdigkeit der Beteiligten sei.

2. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand (§ 43 Abs. 1 WEG, § 27 Abs. 2 FGG, § 546 ZPO). Auf die vom Landgericht zutreffend dargelegten Gründe wird Bezug genommen. Im Hinblick auf das Vorbringen des Rechtsbeschwerdeführers ist ergänzend auszuführen:

a) Das Landgericht hat zu Recht einen Schadenersatzanspruch in Höhe von 2.384,17 € bejaht.

aa) Nach eigenem Vortrag der Antragsgegnerin hat diese am 23.2.2000 eine Handwerkerrechnung doppelt bezahlt und hierdurch eine positive Vertragsverletzung begangen. Sie kann sich nicht darauf berufen, dass die Antragstellerin wegen der unterlassenen Rückforderung gegen § 254 BGB verstoße. Der Rückforderungsanspruch gegen den Handwerker ist nämlich seit 31.12.2002 verjährt. Die kurze Verjährung des § 196 Abs. 1 BGB in der vor dem 1.1.2002 geltenden Fassung, die hier nach Art. 229 § 6 Abs. 3 EGBGB anwendbar ist, gilt auch für auf Bereicherungsrecht beruhende Rückforderungsansprüche (Palandt/Sprau BGB 61. Aufl. Einf. v. § 812 Rn. 24).

bb) Dass die Zahlung vom 21.9.2000 über 169,14 € zu Unrecht erfolgt ist, hat die Antragsgegnerin eingeräumt.

cc) Für die übrigen Punkte hat die Antragsgegnerin, die als ehemalige Verwalterin verpflichtet war, genau Buch über die Ausgaben zu führen, nicht ausreichend substantiiert dargelegt, aus welchem Rechtsgrund sie für welche einzelnen Eigentümer welche „Sonderausgaben“ bzw. „Direktkosten“ aus der Gemeinschaftskasse beglichen hat.

b) Zu Recht hält das Landgericht auch die in Ziffer I der Gründe genannte Klausel des § 4 des Verwaltervertrags für unwirksam.

aa) Unter natürlicher Person i.S. des hier noch anwendbaren § 24 a ABGB und des § 13 BGB ist auch eine gesellschaftsrechtlich verbundene Gruppe von natürlichen Personen zu verstehen (BGH NJW 2002, 368). Eine teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ist ebenso wenig eine juristische Person wie eine GbR. Für die Anwendbarkeit des § 24a ABGB kommt es, wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat, auf den Schutzzweck an. Die Vorschrift will alle Personen schützen, die mit dem Vertrag nicht bereits eine ausgeübte gewerbliche oder selbständige berufliche Tätigkeit fördern (BGH aaO).

Nach den eigenen Ausführungen der Antragsgegnerin waren Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft auch Kapitalanleger. Die Kapitalanlage ist auch dann Verwaltung eigenen Vermögens, wenn über dauerhafte Vermietung und Verpachtung erhebliche regelmäßige und dauerhafte Mieteinnahmen erzielt werden. Verwaltung eigenen Vermögens stellt aber unabhängig von der Höhe der verwalteten Werte grundsätzlich keine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit dar (BGH aaO).

bb) Die Wohnungseigentümergeinschaft konnte auch nach den für das Gericht der sofortigen weiteren Beschwerde bindenden Feststellungen keinen Einfluss auf die Gestaltung der Klausel nehmen, zumal nicht ersichtlich ist, dass diese seitens der Antragsgegnerin ernstlich zur Disposition gestellt wurde.

cc) Die Klausel verstößt jedenfalls gegen § 9 ABGB, da von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen über den Verwaltervertrag abgewichen wird. Der Vertrag verpflichtet den Verwalter, gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und alle Zahlungen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu bewirken (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.). Hiermit sind eine besondere Vertrauensstellung und die Pflicht, die Interessen der Eigentümer zu wahren, verbunden. Es entspricht dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, dass der Verwalter bei Verletzung dieser Pflichten haftet. Nach ständiger Rechtsprechung können die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss den Verwalter entlasten und damit auf bei Beschlussfassung bekannte Schadenersatzansprüche verzichten. Dass den Eigentümern bei Anspruchsverzicht diese Rechte unentziehbar zustehen müssen, ergibt sich aus deren Verwaltungskompetenz (§ 21 WEG).

Durch die oben genannte Klausel wird aber hiervon erheblich abgewichen. Ein Verlust auch unbekannter Ansprüche würde unabhängig von einer Beschlussfassung allein durch nicht rechtzeitige Erhebung von Einwendungen eintreten. Das besondere Interesse des Verwalters kann diese Verschlechterung der Rechte der Eigentümer nicht rechtfertigen; der Verwalter ist nämlich bereits durch die Möglichkeit der Entlastung ausreichend geschützt. Auch die den Vertragsschluss begleitenden Umstände sprechen nicht gegen eine Unwirksamkeit der Klausel (§ 24a Nr. 3 ABGG).

dd) Im Übrigen hat das Landgericht auch zu Recht einen Verstoß gegen § 10 Nr. 5 AGBG angenommen. Die in der Klausel enthaltene 4-Wochenfrist ist unter Berücksichtigung, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt, zu kurz. Die Rechnungsprüfung und die Willensbildung nehmen bei Wohnungseigentümergeinschaften wesentlich mehr Zeit in Anspruch als bei einzelnen natürlichen und juristischen Personen.

d) Nach den Feststellungen des Amtsgerichts, die vom Antragsgegner weder in dem Verfahren über die Beschwerde noch in dem Verfahren über die weitere Beschwerde beanstandet werden, liegt ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Entlastung der Antragsgegnerin nicht vor.

e) Der Schadenersatzanspruch ist auch nicht verjährt. Für den Anspruch war zunächst nach § 195 BGB in der vor 1.1.2002 geltenden Fassung die 30jährige Verjährungsfrist maßgebend. Mit Inkrafttreten des Schuldrechtmodernisierungsgesetzes galt dann nach Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB, § 195 BGB n.F. die dreijährige Verjährungsfrist, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem die Wohnungseigentümergeinschaft von den die Schadenersatzpflicht des Antragsgegners begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F.), frühestens am 1.1.2002 (Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 2 EGBGB). Wann die Wohnungseigentümergeinschaft Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen, hat die Antragsgegnerin nicht dargelegt. Darüber hinaus hat nach eigenem Sachvortrag der Antragsgegnerin diese sämtliche Unterlagen erst am 15.2.2005 herausgegeben, so dass die Wohnungseigentümergeinschaft frühestens zu diesem Zeitpunkt Kenntnis erlangen konnte. Die Verjährung wurde mit Einreichung des Antrags am 16.9.2005 gehemmt (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG a.F.; es war wegen der divergierenden Entscheidungen der Vorinstanzen nicht angemessen, eine Kostenerstattung der außergerichtlichen Kosten anzuordnen.

4. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG a.F..