

Amtsgericht Naumburg

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

§§ 27 WEG; 280, 286, 387 BGB

- 1. Der Verwalter ist verpflichtet, rückständige Hausgelder bei säumigen Eigentümern einzufordern und die Gemeinschaft über Rückstände zu informieren.**
- 2. Der Verwalter macht sich schadenersatzpflichtig, wenn er es unterlässt Außenstände bei den Wohnungseigentümern einzufordern, notfalls mit gerichtlicher Titulierung. Droht die Verjährung, muss er auf den Verzicht der Verjährungseinrede hinwirken.**
- 3. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich als Verband die Kenntnis einzelner Wohnungseigentümer von den Hausgeldrückständen nicht zurechnen lassen.**

AG Naumburg, Urteil vom 19.03.2021 - 12 C 46/20

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 9.566,60 € zuzüglich Zinsen hieraus i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 30.03.2019 zu zahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren von 887,03 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 27.02.2020 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 120% des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Bei der Klägerin handelt es sich um den Verband der Wohnungseigentümer d.h. die aus 10 Sondereigentümern bestehende Wohnungseigentumsgemeinschaft. Der Beklagte als Inhaber der Firma V fungierte im Zeitraum 28.04.2007 bis 31.12.2018 als deren Verwalter.

Der klagende Verband macht Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten im Gesamtumfang von 9.566,60 € geltend und zwar ausstehende und vom Beklagten nicht beigetriebene Hausgelder im Zeitraum 2009 - 2014, deren detaillierte Berechnung sich aus einer mit Schreiben vom 22.02.2019 überlassenen Aufstellung des Beklagten ergibt (Anl. K1).

Der Beklagte wurde mit Schreiben vom 14.03.2019 zur Zahlung aufgefordert.

Der Beklagte rechnet hilfsweise mit einem bereicherungsrechtlichen Anspruch auf, soweit dieser auf das Konto der Instandhaltungsrücklage 5.680,45 € aus seinem Vermögen gezahlt haben will.

Die Klägerin behauptet, dass der Beklagte seine Verwaltungspflichten verletzt habe, weil er die rückständigen Hausgelder nicht beigetrieben habe bzw. die Klägerin über diese Außenstände nicht informiert habe. Bei einer entsprechenden Information an die Eigentümergeinschaft hätten entsprechende Maßnahmen zur Beitreibung der Hausgeldrückstände ergriffen werden können, die - weil die Klägerin erstmals 2019 hiervon Kenntnis erlangt habe - im Verhältnis zu den jeweiligen Wohnungseigentümern wegen Verjährung nicht mehr geltend gemacht werden können.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 9.566,60 € zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.03.2019 zu zahlen;

den Beklagten weiter zu verurteilen, vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren i.H.v. 1.715,86 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 27.02.2020 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass er weder durch Verwaltervertrag noch Vereinbarung zur gerichtlichen Geltendmachung der Hausgeldrückstände ermächtigt gewesen sei. Es fehle an einer Kausalität zwischen der Verletzung der Pflicht zur außergerichtlichen Geltendmachung der Hausgeldrückstände und dem eingetretenen Schaden. Die vermeintlichen Schadensersatzansprüche seien verjährt, denn sowohl die Wohnungseigentümer als auch der Verwaltungsbeirat habe Kenntnis über die aus den Jahresrechnungen ersichtlichen Nachforderungen gehabt, weshalb sich die Klägerin deren Kenntnis zurechnen lassen müsse.

Zudem sei dem Beklagten in den jährlichen Wohnungseigentümersammlungen Entlastung erteilt worden, was wie ein negatives Schuldanerkenntnis wirke.

Durch eine frühere Mitarbeiterin des Beklagten ist dem vormaligen Wohnungseigentümer (WEG 8) ein Rücklagenbestand bezüglich der Instandhaltungsrücklage zum Stichtag 31.12.2016 von 38.430,45 € bestätigt worden.

Der Beklagte behauptet, dass eine Instandhaltungsrücklage tatsächlich lediglich im Umfang von 33.430,45 € bestanden hätte, was den Beklagten veranlasst habe, aus eigener Tasche 5.680,45 € an die Klägerin zu leisten. Da es einen Schadensersatzanspruch auf Ausgleichung des klägerischen Instandhaltungskontos nicht gäbe, sei die Klägerin durch die Leistung des Beklagten rechtsgrundlos bereichert.

Mit dieser Forderung rechne er hilfsweise auf und erhebe unabhängig von dem behaupteten Schadenersatzanspruch Widerklage.

Der Beklagte beantragt widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten 5.680,45 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 03.04.2020 zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Die Klägerin vertritt die Ansicht, dass in der Bestätigung des Rücklagenstandes per 31.12.2016 über 38.430,45 € ein gegen den Beklagten sprechendes Anerkenntnis zu sehen sei. Dass hier Außenstände vorgelegen hätten und lediglich eine Rücklage von 33.430,45 € vorhanden gewesen wären, werde bestritten.

Wegen dem weiteren Vorbringen der Parteien wird auf die Schriftsätze und die Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere der klägerische Prozessbevollmächtigte bevollmächtigt, was sich aus der Originalprozessvollmacht vom 02.08.2019 (Bl. 139 ff d. A.) ergibt.

Die Klage ist mit Ausnahme eines Teils der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren begründet.

Die Widerklage ist unbegründet.

I.

Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag und der ihm erteilten Verwaltervollmacht zu.

1. Der Beklagte hat seine Pflicht als Verwalter aus dem Verwaltervertrag vom 01.01.2014 zu Ziff. 12 und aus der ihm am 07.02.2014 erteilten Verwaltervollmacht (2.Absatz) verletzt.

1.1 Nach dem Verwaltervertrag zu Ziff. 12 war der Beklagte zur Einleitung von Hausgeldinkassoprozessen (wegen rückständigem Wohngeld/Abrechnung Nachzahlungen/Sonderumlagen) jederzeit bevollmächtigt. Er war auch zur Einleitung gerichtlicher Maßnahmen und zur Prozessführung bevollmächtigt.

Nach der Verwaltervollmacht, Anl. B 1 durfte der Verwalter im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Zahlungsrückstände aus Hausgeld, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich gegebenenfalls mit anwaltlicher Hilfe im Namen der Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen geltend machen.

Der Beklagte hat es hiernach (jedenfalls ab 2014) pflichtwidrig unterlassen, Hausgeldrückstände gegenüber den Wohnungseigentümern in unverjährter Zeit einzufordern.

Dass der ab 2009 (seit Aufnahme der Verwaltungstätigkeit des Beklagten im Jahre 2007) geltende Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht abweichende Regelungen beinhaltet, die ihn von derartigen Pflichten im Vertrag von 2014 enthalten, entbunden hat, macht der Beklagte mit Substanz nicht geltend.

1.2 Ob das WEG explizit eine gesetzliche Pflicht zur Information der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich von Rückständen an Hausgeld, Jahresabrechnungen oder Sonderumlagen regelt, kann dahinstehen.

Eine solche Aufklärungsverpflichtung ergibt sich einerseits aus dem Treueverhältnis, das die Wohnungseigentümer mit dem Verwalter im Rahmen des Dienstvertrages verbindet, andererseits aber auch als Nebenpflicht aus der in § 27 WEG geregelten Verpflichtung des Verwalters zur Kontenführung über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft, die sonst reiner Selbstzweck wäre.

Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung kann die Wohnungseigentümergeinschaft nur dann veranlassen, wenn sie Kenntnis von den wirtschaftlichen Verhältnissen der WEG hat.

2. Der eingetretene Schaden beruht auf der unterlassenen Geltendmachung der Außenstände, von deren Beitreibung bei nachhaltiger außergerichtlicher Zahlungsaufforderung, aber erst recht bei gerichtlicher Titulierung ausgegangen werden darf. Dass einzelne säumige Wohnungseigentümer insolvent waren/sind, ergibt sich aus dem Vortrag des Beklagten nicht.

3. Der Beklagte hat nach Erkennen der Unregelmäßigkeiten in der Bearbeitung der Hausgeldangelegenheit der klagenden WEG durch seine frühere Mitarbeiterin gerade nicht bereits im Jahr 2018 Forderungen gegenüber den Wohnungseigentümern zur Beitreibung der Außenstände der zurückliegenden Jahre geltend gemacht oder auch bezüglich der Wohnungseigentümer auf einen Verzicht der Einrede der Verjährung für den klagegegenständlichen Zeitraum hingewirkt.

Die von dem Beklagten ausgebrachten Mahnungen beziehen sich ausschließlich auf rückständige Beträge für das Jahr 2018. Ob durch die Wohnungseigentümer hierauf, also 2018 nur vereinzelt Zahlung geleistet worden sind, lässt Rückschlüsse auf die Regulierungsbereitschaft der Wohnungseigentümer den Zeitraums 2009 - 2014 betreffend nicht zu.

4. Der Verband muss sich ein Mitverschulden im Sinne des § 254 BGB nicht zurechnen lassen.

4.1 Es mag sein, dass den einzelnen Wohnungseigentümern bekannt war, dass sie jeweils mit laufenden Hausgeldzahlungen/Salden der Jahresrechnungen im Rückstand waren. Diese Kenntnis muss der hier klagende Verband sich nicht zurechnen lassen, der unstreitig erstmals durch die mit Schreiben vom 22.02.2019 übersendete Aufstellung Kenntnis über die Gesamtaußenstände erlangt hat.

4.2 Der Beklagte beruft sich ohne Erfolg auf einen Ausschluss/eine Minderung seiner Haftung, weil der Verwaltungsbeirat seine ihm nach § 29 II WEG obliegenden Prüfpflichten verletzt habe. Dass hier überhaupt ein Verwaltungsbeirat wirksam bestellt, tätig und von dem Beklagten in Vorbereitung der WEG Versammlung zur Prüfung der Jahresrechnungen herangezogen worden ist, hat der Beklagte nicht mit Substanz dargelegt; Unterlagen konnte er diesbezüglich nicht zur Akte reichen. Soweit in einzelnen Protokollen der WEG - Versammlungen von einem Verwaltungsbeirat die Rede ist, ist das angesichts einer fehlenden Bestellung unbeachtlich.

4.3 Auch die in den Eigentümerversammlungen dem Verwalter erteilte Entlastung steht der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen nicht entgegen.

Die Entlastung bezog sich jeweils auf die Erteilung der Jahresrechnung, d. h. auf Fragen der inhaltlichen/buchhalterischen Richtigkeit der Abrechnung, nicht hingegen auf die unterlassene Geltendmachung der Außenstände.

4.4. Verzug ist infolge der Zahlungsaufforderung vom 14.03.2019 eingetreten und Zinsen seit 30.03.2019 gem. §§ 286, 288 BGB geschuldet.

5. Die Klage wegen der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren ist lediglich in Höhe von 887,03 € nebst Prozesszinsen gem. §§ 280, 286, 291 BGB begründet. Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

Die Mehrvertretungsgebühr RVG VV 1008 entsteht nicht bei der Klage des Verbandes (OLG Köln, BeckRS 2019, 20398).

Die Annahme der Geschäftsgebühr von 1,3 begegnet keinen Bedenken.

Gegenstandswert: 9.566,60 €

Geschäftsgebühr RVG VV 2300 1,3.725,40 €

Postpauschale RVG VV 7002 20,00 €

Mehrwertsteuer 141,63 €

Gesamt: 887,03 €

6. Der gem. § 199 III BGB unverjährte Schadensersatzanspruch ist nicht durch die Hilfsaufrechnung des Beklagten erloschen.

Dem Beklagten steht gegen den klagenden Verband keine zur Aufrechnung nach § 387 BGB fällige Gegenforderung aus ungerechtfertigter Bereicherung zu.

Unstreitig ist, dass die frühere Mitarbeiterin des Beklagten per 31.12.2016 einen Kontostand hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage von 38.430,45 € bestätigt hat. Der Beklagte muss sich diese Angabe zurechnen lassen, denn die WEG durfte auf die Richtigkeit der Angabe vertrauen. In der Übergabe dieser Bescheinigung liegt ein Anerkenntnis dergestalt, dass das Rücklagenkonto mit diesem Betrag gedeckt ist, denn jedenfalls macht der Beklagte gerade nicht geltend, in den folgenden Eigentümerversammlungen von 2017 und 2018 eine Korrektur vorgenommen oder diese wegen Irrtums angefochten zu haben.

Die Vorlage des Kontoauszuges zum Stichtag 26.11.2018 ist als Nachweis des Kontostandes per 31.12.2016 ungeeignet, weshalb auch die Zeugin nicht zu vernehmen ist.

Dafür, dass zu diesem Stichtag das Rücklagenkonto lediglich einen Kontostand von 28.750,00 € aufgewiesen hat, hat der Beklagte keinen Beweis angetreten.

II.

Die Widerklage ist unbegründet.

Der Beklagte hat gegenüber der Klägerin keinen Rückzahlungsanspruch wegen der von ihm am 28.11.2018 unter Vorbehalt geleisteten Zahlung über 5.680,45 € gem. Kontoauszug der D. Bank, Anl. B 9 nebst Zinsen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf I. 6. verwiesen

III.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 II 1, 709 ZPO.