

Amtsgericht Neuss
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 18 Abs. 2; 28 WEG, 280 BGB

- 1. Eine Haftung des Verwalters kommt in Betracht für Fehler bei der Vorbereitung einer Beschlussfassung, z.B. in Form der Vorformulierung unzureichender Beschlussvorlagen.**
- 2. Es ist die Aufgabe des Verwalters, im Vorfeld der Eigentümerversammlung für eine zutreffende Entscheidungsgrundlage durch ausreichende, umfassende und inhaltlich zutreffende Information der Abstimmenden zu sorgen. Dazu gehört auch die Verwendung des richtigen Verteilerschlüssels bei der Jahresabrechnung.**
- 3. Die Pflichtverletzung des Verwalters führt grundsätzlich zu einer Schadensersatzpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 249 Abs. 1 BGB, d.h. der geschädigte Miteigentümer ist so zu stellen, wie er stünde, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre.**
- 4. Die Ersatzpflicht erstreckt sich auch auf die zur Geltendmachung einer Pflichtverletzung entstandenen Kosten und damit regelmäßig auch auf Rechtsanwaltskosten.**
- 5. Hat ein Wohnungseigentümer den Verwalter wiederholt erfolglos auf Abrechnungsfehler hingewiesen kann er aufgrund des bis dahin von dem Verwalter gezeigten Verhaltens nicht davon ausgehen, dass das erneute Vorbringen derselben Bedenken und Einwände hinsichtlich des Umlageschlüssels durch einen Rechtsanwalt zu einem Umdenken führen würde, so dass die Erstattung der Rechtsanwaltskosten nicht verlangt werden kann.**

AG Neuss, Urteil vom 12.02.2025; Az.: 82 C 2493/23

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 1.158,53€ festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Schadensersatz wegen einer behaupteten Pflichtverletzung ihres Verwalters in Anspruch.

Der Kläger ist mit einem MEA von 1.823/100.000 Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit Beschluss vom 15.07.2021 beschloss die Beklagte unter TOP 1 bis 3 die Rechnungslegung für 2019, für 2020 sowie die Einzelwirtschaftspläne für 2022. Dabei berücksichtigte sie den MEA-Anteil des Klägers zu Unrecht mit 2.022/10.000. Bereits im Vorfeld der Eigentümerversammlung hatte der Kläger hierauf hingewiesen und um Erläuterung des Umlageschlüssels gebeten. Zudem übersandte er ihr die Ausfertigung eines Protokolls vom 25.03.1982 über die angedachte, aber nie im Grundbuch eingetragene, Änderung der MEA. Nachdem die Beklagte durch ihren Verwalter den Einwand des Klägers zurückgewiesen hatte, beauftragte der Kläger einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung seiner Interessen. Dieser hatte die Beklagte vor der Beschlussfassung ebenfalls zweimal erfolglos um Erläuterung des Umlageschlüssels gebeten und darauf hingewiesen, dass der MEA 1.823 betrage.

Den Beschluss focht der Kläger im Verfahren vor dem AG Neuss (Az. 82 C 1965/21) erfolgreich an, er wurde mit Urteil vom 01.04.2022 für unwirksam erklärt, weil er wegen des fehlerhaften MEA nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.

Der Kläger ist der Ansicht,

ihm stehe gegen die Beklagte ein Schadensersatzanspruch zu, sie hafte für den Verwalter als ihren Vertreter.

Dieser habe die ihm obliegenden Pflichten verletzt, indem er trotz der Hinweise des Klägers einen von der grundbuchlichen Eintragung abweichenden Umlageschlüssel gewählt und damit fehlerhafte Hausgeldabrechnungen übermittelt habe.

Die Beauftragung eines Rechtsanwalts sei daher erforderlich gewesen. Der Kläger behauptet, er habe an seinen Bevollmächtigten für die Interessenwahrnehmung 1.158,53 € gezahlt. Den Klageauftrag habe er dann erst nach Beschlussfassung erteilt.

Der Kläger vertritt weiter die Auffassung, der Gegenstandswert für die anwaltliche Tätigkeit sei entsprechend der Festsetzung im Anfechtungsprozess mit 71.000,00 € zutreffend zugrunde gelegt.

Er beantragt daher

die Beklagte zu verurteilen, an ihn vorgerichtliche Verfahrenskosten in Höhe von 1.158,53 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 01.12.2023 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Sie ist der Ansicht, eine Pflichtverletzung, die vor der Beauftragung des Rechtsanwalts begangen worden sei, habe nicht vorgelegen. Zur Begründung beruft sie sich darauf, dass der Kläger vor der ETV Einsicht in die Verwalterunterlagen hätte nehmen und noch in der ETV den Umlageschlüssel bzw. seine MEA hätte klären können.

Die Beklagte meint weiter, die Beauftragung eines Rechtsanwalts noch vor der ETV sei weder erforderlich noch zweckmäßig gewesen. Dies ergebe sich bereits daraus, dass die Beklagte bereits vor seiner Beauftragung die vom Kläger geforderte Änderung abgelehnt habe.

Schließlich vertritt sie die Auffassung, der Gegenstandswert für die Rechtsanwaltskosten sei mit dem Interesse des Klägers und damit der

Abrechnungsdifferenz von (unstreitig) 1.014,29 € zu berücksichtigen. Das führe allenfalls zu Rechtsanwaltskosten in Höhe von 220,27 €.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Der Kläger kann von der Beklagten nicht nach § 280 Abs. 1 BGB, § 18 Abs. 2 Nr.1 WEG i.V.m. §§ 249, 257 BGB, §§ 13, 14 RVG, Nr.2300 VV Anl.1 zu § 13 RVG vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten verlangen.

1. Der Kläger hat zwar dem Grunde nach gegen die Beklagte einen Schadensersatzanspruch wegen einer Pflichtverletzung ihres Verwalters.

Bei Schäden eines Wohnungseigentümers wegen einer Pflichtverletzung des Verwalters kann der Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft Schadensersatz verlangen. Anspruchsgrundlage des Wohnungseigentümers ist § 280 Abs. 1 BGB iVm § 18 Abs. 2. Die Gemeinschaft haftet für den Verwalter nach § 31 BGB analog. Eine Haftung des Verwalters kommt in Betracht für Fehler bei der Vorbereitung einer Beschlussfassung, z.B. in Form der Vorformulierung unzureichender Beschlussvorlagen. Denn Aufgabe des Verwalters ist die Vorbereitung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft und damit die zutreffende und ausreichende Information Eigentümer über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen vor der Beschlussfassung. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll durch die Vorbereitung in die Lage versetzt werden, einen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Beschluss zu fassen (vgl. Greiner, Die Beschlussvorbereitungspflicht des Verwalters, ZWE 2023, 342ff.).

Der klagende Eigentümer muss darlegen und beweisen, dass der Verwalter eine Pflichtverletzung begangen hat und dass die Pflichtverletzung kausal für den geltend gemachten Schaden war. Die Gemeinschaft muss im Prozess darlegen und beweisen, dass der Verwalter die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Dies folgt schon aus der Formulierung in § 280 Abs. 1 S. 2 BGB (vgl. Dötsch in: Bärman, WEG, 15.Aufl.2023, § 18 Rn165, 177,181, 207.

Dass der Verwalter im zu entscheidenden Fall gegen die ihm der Beklagten gegenüber obliegende Pflicht zur ordnungsgemäßen Beschlussvorbereitung verstoßen hat, liegt auf der Hand: Er ist mehrfachen Nachfragen und Bitten des Klägers um Erläuterung sowie Korrektur des Umlageschlüssels und der auf den Kläger entfallenden MEA nicht nachgekommen. Zudem hat er trotz der entsprechenden Hinweise des Klägers auf die Teilungserklärung und einen unzutreffenden, weil der Teilungserklärung nicht entsprechenden und nicht im Grundbuch eingetragenen, MEA des Klägers weder in der Einladung an die Wohnungseigentümer noch in der Tagesordnung sowie den Beschlussentwürfen eine entsprechende Korrektur vorgenommen. Der Verwalter hat somit inhaltlich unrichtige und daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende Beschlüsse vorbereitet. Die Beklagte haftet für dieses Fehlverhalten entsprechend § 31 BGB.

Die Beklagte kann nicht damit gehört werden, dem Kläger hätte die Möglichkeit offen gestanden, in der Eigentümerversammlung den Umlageschlüssel zu klären. Denn es ist gerade Aufgabe des Verwalters, im Vorfeld der Eigentümerversammlung für eine zutreffende Entscheidungsgrundlage durch ausreichende, umfassende und inhaltlich zutreffende Information der Abstimmenden zu sorgen. Gerade wenn er vorab auf einen Fehler hingewiesen wird, obliegt es dem Verwalter, die Informationen zu prüfen und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis zu geben, damit diesen ausreichend Zeit zur Verfügung steht, eine ermessensfehlerfreie und ordnungsmäßige Meinung zu bilden.

2. Ein Schadensersatzanspruch steht dem Kläger dennoch im vorliegenden Fall nicht zu.

Zwar führt die Pflichtverletzung des Verwalters grundsätzlich zu einer Schadensersatzpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 249 Abs. 1 BGB, d.h. der geschädigte Miteigentümer ist so zu stellen, wie er stünde, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre. Zu ersetzen ist der durch die Pflichtverletzung adäquat verursachte Schaden (Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 18 Rn84, mwN). Die Ersatzpflicht erstreckt sich auch auf die zur Geltendmachung einer Pflichtverletzung entstandenen Kosten und damit regelmäßig auch auf Rechtsanwaltskosten. Die Ersatzpflicht setzt allerdings voraus, dass die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts aus der ex-ante Sicht erforderlich und zweckmäßig war.

An der Zweckmäßigkeit fehlt es vorliegend nach Ansicht des Gerichts jedoch. Der Kläger konnte aufgrund des bis dahin von dem Verwalter gezeigten Verhaltens nicht davon ausgehen, dass das erneute Vorbringen derselben Bedenken und Einwände hinsichtlich des Umlageschlüssels durch einen Rechtsanwalt zu einem Umdenken führen würde. Der Kläger hatte unstreitig vor Beauftragung seines Rechtsanwalts den Verwalter selbst mehrfach, nach seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung am 15.01.2025 insgesamt sechsmal, vergeblich sowohl um Erläuterung des Umlageschlüssels gebeten als auch darauf hingewiesen, sein MEA

sei in falscher Höhe zugrunde gelegt. In allen Fällen habe der Verwalter, so der Kläger, gar nicht bis abweisend reagiert. Noch mit E-Mail vom 21.04.2021 hatte der Verwalter auf der rechtlich falschen Ansicht beharrt, alleine der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 25.03.1982 habe zu einer Änderung des Umlageschlüssels geführt. Auch der letzte Satz der E-Mail (Anl. AS 98), dem Kläger solle die Nutzung der Terrasse die Kostentragung doch Wert sein, zeigte, dass der Verwalter sowohl rechtlich als auch tatsächlich uneinsichtig war und nicht zu erwarten stand, dass die Einschaltung eines Rechtsanwalts hieran etwas ändern könnte. Aus der ex-ante Sicht lag es für den Kläger daher nahe, sich auf eine - dann auch erfolgreich durchgeführte - Anfechtung der nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden Beschlüsse zu beschränken. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass der Kläger zunächst einen - für die GdWE - kostengünstigeren Weg wählte, indem er einen Rechtsanwalt vor der Beschlussfassung damit beauftragte, auf eine ordnungsgemäße Beschlussfassung hinzuwirken. Letztlich setzt das WEG jedoch im Kern auf den nachträglichen Rechtsschutz gegen fehlerhafte Beschlüsse (arg. e. §§ 23 Abs. 4, 44 f. WEG) und nicht auf eine Vorab-Korrektur möglicherweise zu fassender Beschlüsse.

3. Die Unbegründetheit der Hauptforderung hat die Unbegründetheit der geltend gemachten Nebenforderung zur Folge.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr.11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung hat ihre Rechtsgrundlage in § 3 ZPO, § 48 GKG.