
Datum: 25.01.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 10/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0125.215C10.13.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
 2. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.
-

Tatbestand:

- Die im vorliegenden Rechtsstreit in Rede stehende Liegenschaft stand zunächst im Alleineigentum der Streitverkündeten. Diese teilte am 19.04.2004 das Grundstück. In der Teilungserklärung wurde die Beklagte zur Verwalterin bestellt und ein entsprechender Verwaltervertrag vereinbart (Bl. 14 ff GA). In der Folgezeit veräußerte die Streitverkündete Wohnungseigentum. In den hierbei zugrunde liegenden Kaufverträgen (Bl. 23 GA) war u.a. in § 6 Ziffer 5 bestimmt:
- „Der Verkäufer verpflichtet sich, bis zum 01.10.2004 einen Betrag i.H.v. 350.374,92 EUR in die Instandhaltungsrücklage einzuzahlen, der für folgende bauliche Maßnahmen zu verwenden ist:*
- Mit 287.817,97 EUR für die Ausbesserung und den Anstrich der Fassade, Abriss der nicht mehr benötigten Schornsteine und deren Verschließung, Sanierung der Treppenhäuser, Erneuerung der alten Haustüren mit Briefkästen Wechselsprechanlage. (...)*
- Der Verwalter ist beauftragt, für die Wohnungseigentümergeinschaft Angebote von Fachfirmen einzuholen. Die Auftragsvergabe bedarf der vorherigen Zustimmung des Verkäufers. Sollten die Kosten der baulichen Maßnahmen höher sein als der vorgenannte Betrag, hat der Verkäufer, soweit er der Auftragsvergabe zugestimmt hat, den fehlenden Betrag in die Instandhaltungsrücklage einzuzahlen. Sollten die Kosten der baulichen Maßnahme niedriger sein als der vorgenannte Betrag, ist der Differenzbetrag an den Verkäufer zu erstatten.“*

Bei Abschluss späterer Kaufverträge fand sich u.a. in § 6 Ziffer 5 der neueren Verträge folgendes:	6
<i>„ Der Verkäufer hat einen Betrag von EUR 287.817,97 in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt, der für bauliche Maßnahmen verwendet wurde.“</i>	7
Auf den nachfolgenden Eigentümerversammlungen wurden die Jahresabrechnungen 2004 bis einschließlich 2010 jeweils beschlossen und die Verwaltung ebenso wie der Beirat jeweils entlastet.	8
Die Beklagte war zunächst bis zum 30.06.2014 als Verwalter bestellt, in der Eigentümerversammlung vom 14.11.2011 erfolgte eine sofortige Abberufung sowie fristlose Kündigung. Nach Beendigung ihres Amtes gab sie an die neue Verwaltung Unterlagen ab.	9
Mit Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 27.12.2011 wurden etwaige Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen die Beklagte aus dem streitgegenständlichen Komplex gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG auf die Klägerin gezogen. Auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.12.2011 (Bl. 117 ff.GA) wird Bezug genommen.	10
Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beklagte auch mit den im Verlaufe des Prozesses gemachten Ausführungen und Vorlagen ihrer Auskunftspflicht nicht nachgekommen sei und die erteilten Auskünfte unergiebig seien. Insbesondere würde sich nicht ergeben, welche konkreten Zahlungen dem Vermögen der Klägerin zu- bzw. abgeflossen seien.	11
Die Klägerin beantragt,	12
1.	13
a) Die Beklagte zu verurteilen, der Klägerin Auskunft zu erteilen, inwieweit die Streitverkündete – die F-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH – und/oder die Firma Deutsche B FXH Köln C GmbH & Co. KG, Bochum und/oder ein sonstiger Dritter in den Jahren 2004 bis 2010 und im Zeitraum vom 01.01.2011 bis zum 14.11.2011 den in § 6 Ziffer 5 der zwischen den jeweiligen Erwerbern und der Streitverkündeten geschlossenen notariellen Kaufverträge genannte Teilbetrag i.H.v. 287.817,97 EUR in die Instandhaltungsrücklage der Klägerin einzahlte.	14
b) Die Beklagte zu verurteilen, der Klägerin Auskunft zu erteilen, ob – und wenn ja: welche – Angebote zur Durchführung der unter § 6 Ziffer 5 Abs. 2 der vorstehend genannten notariellen Kaufverträge bezeichneten baulichen Maßnahmen eingeholt – und/oder der Streitverkündeten und/oder der Firma Deutsche B FXFH Köln C GmbH & Co. KG oder einem sonstigen Dritten vorgelegt wurden.	15
2.	16
Die Beklagte zu verurteilen, über die Verwendung des vorsehend unter Ziffer 1) lit. a) genannten Betrag Rechenschaft abzulegen.	17
3.	18
a) Die Beklagte zu verurteilen, die unter den Ziffern lit. a) und 2 genannten Auskünfte/Rechenschaftslegungen zu belegen, und zwar insbesondere durch Vorlage	19
- sämtlicher Kontoauszüge aus denen die unter Ziffer 1 genannten Zahlungen ersichtlich sind,	20

- sämtlicher mit ausführenden Unternehmen, Architekten und Sonderfachleuten geschlossenen Verträge (nebst Nachträgen) über Leistungen im Rahmen von Maßnahmen im Sinne des § 6 Ziffer 5 Abs. 2 der notariellen Kaufverträge,	21
- sämtlicher Rechnungen – Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen (jeweils nebst Anlagen und Rechnungsprüfungen) – ausführender Unternehmen, Architekten und Sonderfachleute über Leistungen im Rahmen von Maßnahmen im Sinne des § 6 Ziffer 5 Abs. 2 der notariellen Kaufverträge,	22
- weitere Kontoauszüge, aus denen die Bezahlung der vorstehend genannten Rechnungen sowie Auszahlungen der Beträge an Dritte, insbesondere Rückzahlungen an die Streitverkündete und/oder die Firma Deutsche B Fx FH Köln C GmbH & Co. KG, ersichtlich sind.	23
b) Die Beklagte zu verurteilen, die Auskunft unter Ziffer 1 lit. b) zu belegen, insbesondere durch Vorlage	24
- der Angebote in Kopie,	25
- sämtlicher in diesem Zusammenhang mit der Streitverkündeten geführten Korrespondenz in Kopie.	26
4.	27
Die Beklagte zu verurteilen, erforderlichenfalls die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben an Eides statt zu versichern.	28
5.	29
Die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin ein sich zu Gunsten der Klägerin ergebendes- und nach Erteilung der Auskunft unter Ziffer 1 lit. a) noch zu bezifferndes Guthaben ausbezahlen, das nebst Zinsen in Höhe von 5 %punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit.	30
6.	31
Die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin Schadensersatz in einer nach Erteilung der Auskunft noch zu bestimmenden Höhe nebst Zinsen in Höhe von 5 %punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	32
7.	33
Festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin jeden weiteren Schaden der Klägerin, der Wohnungseigentümer sowie mit den Wohnungseigentümern nicht personenidentischen Erwerbern (soweit diese den jeweiligen Wohnungseigentümern Schadensersatzansprüche abgetreten haben) wegen der Verletzung von Verwalterpflichten/verwaltungsvertraglichen Pflichten aus dem zwischen der Klägerin und der Beklagten geschlossenen Verwaltervertrag/der Verwalterstellung nach WEG im Zusammenhang mit Ansprüchen der jeweiligen Wohnungseigentümer/Erwerber gegen die Streitverkündete und/oder die Firma Deutsche B Fx FH Köln C GmbH & Co. KG, Bochum, aus/im Zusammenhang mit § 6 Ziffer 5 der notariellen Kaufverträge zu ersetzen.	34
Hilfsweise zu Ziffer 6):	35

8.	36
Festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin jeden bisher der Klägerin, den Wohnungseigentümern sowie mit den Wohnungseigentümern nicht personenidentischen Erwerbern (soweit diese den jeweiligen Wohnungseigentümern Schadensersatzansprüche abgetreten haben) entstandenen – und nach Erteilung der Auskunft/Rechenschaft/Rechenschaftslegung bezifferbaren Schaden wegen der Verletzung von Verwalterpflichten/verwaltungsvertraglichen Pflichten aus dem zwischen der Klägerin und der Beklagten geschlossenen Verwaltervertrag/der Verwalterstellung nach WEG im Zusammenhang mit Ansprüchen der jeweiligen Wohnungseigentümer/Erwerber gegen die Streitverkündete und/oder die Firma Deutsche B Fx FH Köln Bestands GmbH & Co. KG, Bochum, aus § 6 Ziffer 5 der notariellen Kaufverträge zu ersetzen.	37
Die Beklagte beantragt,	38
die Klage abzuweisen.	39
Sie ist der Ansicht, dass sie ihrer Auskunfts- und Rechenschaftspflicht bereits durch die entsprechenden Abrechnungen und Wirtschaftspläne, einschließlich der Darstellung der Rückstellungen, den Berichten der Beiräte und den entsprechenden Entlastungen der Gemeinschaft nachgekommen sei. Jedenfalls aus den mit Schriftsatz vom 30.04.2012 (Bl. 144 ff. GA) vorgelegten Jahresabschlüssen 2004 und 2005 nebst Einzelkontendarstellungen ergebe sich die Einzahlung in die Rücklage und damit korrespondierende Ausgaben für Handwerker etc. Sie behauptet, die in den notariellen Kaufverträgen benannten Maßnahmen seien noch von dem Voreigentümer in Auftrag gegeben und Ende 2004 abgeschlossen worden. Darüber hinaus erhebt sie die Einrede der Verjährung.	40
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 08.01.2013 Bezug genommen.	41
Gründe:	42
Die Klage ist zulässig. In der Sache selbst macht die Klägerin allerdings ohne Erfolg einen Auskunftsanspruch gegen die Beklagte geltend.	43
Zwar ist die Beklagte grundsätzlich gemäß §§ 675, 666 BGB zur Auskunft und Rechenschaft verpflichtet. Allerdings besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für einen geltend gemachten Auskunftsanspruch nur, wenn auch der zugrunde liegende Hauptanspruch noch durchgesetzt werden kann und nicht verjährt ist. In diesem Zusammenhang ist fraglich, ob hinsichtlich des in Rede stehenden Hauptanspruchs Verjährung eingetreten ist bzw. nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB dieser verwirkt ist. Insofern bestimmte § 6 der notariellen Kaufverträge als Fälligkeitszeitpunkt für die Zahlung in die Instandhaltungsrücklage den 01.10.2004. Seit dem sind auf den nachfolgenden Eigentümerversammlungen die jeweiligen Jahresabrechnungen – einschließlich der Darstellungen der Rücklagen - nach Prüfung durch die Beiräte beschlossen und dem Verwalter Entlastung erteilt worden. Die Wohnungseigentümer hätten mit Blick auf die in den Kaufverträgen geregelten Zahlungsansprüche insofern spätestens in der Versammlung vom 30.11.2006, in welcher die Jahresabrechnung 2005 beschlossen wurde, Kenntnis davon nehmen können, ob die zugesagte Zahlung ganz oder jedenfalls teilweise in die Rücklage geflossen ist.	44

Dies kann indes letztlich dahingestellt bleiben, denn die Beklagte hat jedenfalls im Laufe des Prozesses Auskunft erteilt und entsprechende Belege vorgelegt.

Danach hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 07.03.2012 vorgetragen, dass ein erster Teilbetrag in Höhe von 200.000,00 EUR am 14.07.2004 eingezahlt wurde. Ein weiterer Betrag in Höhe von 6.942,35 EUR wurde sodann am 27.01.2005 eingezahlt. Mit Schriftsatz vom 30.04.2012 (Bl. 144 ff. GA) hat die Beklagte zudem entsprechende Unterlagen vorgelegt, aus denen sich die Zahlungsflüsse ergeben. So hat die Beklagte sowohl den Jahresabschluss 2004 nebst Einzelkonten und den Jahresabschluss 2005 nebst Einzelkonten vorgelegt als auch den Kontoauszug der B Bank Essen über die Einzahlungen auf das Konto der Eigentümergemeinschaft mit der Nummer 241.0116.

46

Die Beklagte hat desweiteren dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die in den notariellen Kaufverträgen aufgeführten Arbeiten beginnend mit dem 01.07.2004 durchgeführt und am 31.12.2004 abgeschlossen wurden. Insofern hat der Voreigentümer die Arbeiten selbst ausgeschrieben und in Auftrag gegeben. Die Beklagte hat darüber hinaus eine Aufstellung vorgelegt (Bl. 111 GA), aus der sich die jeweiligen beteiligten Firmen sowie der angefallene Kostenanteil ergibt und die Richtigkeit dieser Aufstellung unter Beweis gestellt. Dagegen konnte die darlegungs- und beweisbelastete Klägerin nicht konkretisieren, welche Maßnahmen nicht oder nicht vollständig erfüllt worden wären. Insofern ist sie auch dem Vortrag der Beklagten nicht substantiiert entgegen getreten. Vielmehr ergibt sich teilweise aus den von der Klägerin bei den Wohnungseigentümern angeforderten und dem Gericht vorgelegten Informationen (Bl. 165 ff. GA), dass die baulichen Maßnahmen tatsächlich durchgeführt wurden.

47

Darüber hinaus hat die Beklagte dargelegt, dass für die in den notariellen Kaufverträgen aufgeführten Maßnahmen insgesamt ein Betrag von 206.942,35 EUR angefallen ist, welcher durch die beiden Teilzahlungen in Höhe von 200.000,00 EUR sowie 6.942,35 EUR ausgeglichen wurde. Sie hat weiter ausgeführt, dass die unter Bezugnahme auf die notariellen Kaufverträge verbleibende Differenz nicht in die Instandhaltungsrücklage einbezahlt wurde, da die Differenz gemäß den kaufvertraglichen Vereinbarungen dem Voreigentümer hätte zurückbezahlt werden müssen.

48

Damit hat die Beklagte Auskunft im Umfang des in Ziffer 1 – 3 des Klageantrags formulierten Begehrens der Klägerin erteilt und Rechenschaft gelegt. Ob die tatsächliche Handhabung der einzelnen Buchungen im Ergebnis so hätte vorgenommen werden dürfen und ob die von den einzelnen Handwerkern in dem Zusammenhang gestellten Rechnungen ordnungsgemäß und den durchgeführten Arbeiten entsprechend waren, spielt für den Auskunftsanspruch hingegen keine Rolle. In dieser Hinsicht ist allein maßgebend, dass die Beklagte unter Vorlage entsprechender Abrechnungen, Aufstellungen etc. Auskunft über die in den notariellen Kaufverträgen genannte Summe zur Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage sowie deren Verwendung gegeben hat.

49