
Datum: 11.07.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 271
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 204 C 220/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0711.204C220.16.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 952,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.01.2017 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
Die Beklagte ist vormalige Verwalterin der Klägerin. Die Verwaltung endete am 31.12.2015. In der Eigentümerversammlung vom 21.03.2013 wurde die Beklagte im Zeitraum vom 01.04.2013 bis zum 31.12.2015 bestellt. Zugleich wurde der damalige Miteigentümer Dr. Q. H. K. beauftragt, einen entsprechenden Vertrag mit der neuen Verwalterin abzuschließen.	2
Nach Übernahme der Verwaltung durch die neue Verwaltung wurde festgestellt, dass die Beklagte ohne Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer Rechtsanwälte beauftragt hatte. In den Jahren 2013, 2014 und 2015 kam es zu Rechnungen der Rechtsanwälte G. u.a. aus Köln zu Lasten der Gemeinschaft. Gegenstand sind folgende Rechnungen:	3
- Rechnung vom 11.07.2013, Az: 416/13B05 238,00 €	4
- Rechnung vom 24.06.2014, Az: 416/13B05 238,00 €	5
- Rechnung vom 04.07.2014, Az: 416/13B05 119,00 €	6
- Rechnung vom 28.08.2015, Az: 605/14B05 357,00 €	7
	8

insgesamt 952,00 €

In § 6 des Verwaltervertrages „Stichwort Verwaltervergütung“ heißt es u.a.: 9

b) Kosten für pflichtgemäß beigezogene und beauftragte, sachkundige Personen zur Bewertung und Beurteilung von etwa notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten (Architekten, Ingenieure), Einholung von Rechtsauskünften oder Rechtsgutachten (Rechtsanwälte oder sonstige rechtsberatende Juristen) oder steuerliche Beratung oder Auskünfte (Steuerberater) usw. bis Kostenoberbegrenzung € 2.000,00. Höhere Kosten erfordern die vorherige Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. 10

Mit Beschluss vom 19.10.2016 wurde der Verwalter zu TOP 06 ermächtigt, Schadensersatzansprüche bzw. bereicherungsrechtliche Ansprüche aus dem vormaligen Verwaltervertrag gegen die Beklagte geltend zu machen. 11

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte hätte keine Rechtsberatung in Anspruch nehmen dürfen auf Kosten der Gemeinschaft, da die Rechnungen Angelegenheiten betreffen, die ureigenste Aufgabe der Verwaltung seien. 12

Die Klägerin beantragt, 13

- wie im Tenor erkannt – 14

Die Beklagte beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Sie ist der Ansicht, dass die Beklagte pflichtgemäß Rechtsrat in Anspruch genommen habe. Sie ist der Ansicht, dass sie nach dem Verwaltervertrag anwaltliche Beratungshilfe bis zu einem Kostenoberrahmen in Höhe von 2.000,00 € in Anspruch nehmen durfte. Bei der Rechnung vom 11.07.2013 handele es sich um eine einstündige Beratung zum Thema Hausordnung. Es habe sich um keineswegs einfache Fragen gehandelt. Bei der Rechnung vom 24.06.2014 handelte es sich um Kosten für die Beratung bezüglich des Verwaltervertrages und der Briefkastenanlage sowie weiterer rechtlicher Fragen. Im Einzelnen wird diesbezüglich auf den nachgelassenen Schriftsatz mit Anlagen vom 27.06.2017 der Beklagten, zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Die Rechnung vom 28.08.2015 habe sich auf Beratungsleistungen zwecks der Neugestaltung der Wohnlastabrechnung bezogen. 17

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 18

Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 27.06.2017 hat die Beklagte nochmals Stellung genommen. 19

Entscheidungsgründe: 20

Die zulässige Klage ist im vollen Umfang begründet. 21

Der Klägerin steht ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag und einer Pflichtverletzung aus diesem zu. 22

23

Eine Klageermächtigung ist gegeben. Durch Eigentümerbeschluss vom 19.10.2016 wurde eine entsprechende Ermächtigung zur Klage unter TOP 06 erteilt.

Es kann dahinstehen, ob der Verwaltervertrag wirksam ist, da die Voraussetzungen zur Beiziehung rechtlicher Beratung nicht gegeben sind. 24

Zunächst gehört es zu den ureigensten Aufgaben der Verwaltung, Jahresabrechnungen und entsprechende Beschlüsse über Hausordnungen bzw. bauliche Veränderungen und Rückbauten vorzubereiten und den Eigentümern vorzulegen. 25

Somit kann es nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt sein, wenn die Verwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft rechtliche Beratung einholt, ohne vorher einen Beschluss zu fassen. Unabhängig davon, ob die Klausel des Verwaltervertrages zu § 6 b) bereits nicht unwirksam ist, entspricht es auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, in den von der Beklagten vorgetragenen Fällen anwaltliche Beratung in einem erheblichen Umfang beizuziehen. Der Verwaltervertrag enthält bezüglich der Ermächtigung zur Beiziehung von Rechtsbeistand und Rechtsberatung unbestimmte Rechtsbegriffe, die in keiner Weise näher umschrieben sind, so dass eine Unwirksamkeit naheliegen könnte. Unabhängig davon handelt es sich bei den beauftragten Rechtsberatungen auch um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung. Insbesondere die Rechtsberatung bezüglich der Wirksamkeit des Verwaltervertrages dient im Wesentlichen den Interessen der ehemaligen Verwaltung, der Beklagten, so dass die Kosten nicht auf die Klägerin abgewälzt werden durften. Im Übrigen ist der Vortrag der Beklagten zu den beanspruchten Leistungen unerheblich. Es hätte näher dargestellt werden müssen, warum die Verwaltung nicht in der Lage war, vor der Einholung der Rechtsauskünfte einen Beschluss der Gemeinschaft herbeizuführen und warum sie selber als professionelle Verwaltung nicht in der Lage war, eine Hausordnung bzw. Jahresabrechnung zu erstellen. Aus den vorgelegten Schreiben der Verwaltung im nachgelassenen Schriftsatz ergibt sich, dass im Wesentlichen Rechtsauskünfte für die Verwaltung eingeholt wurden, die deren Rechte und Pflichten umschrieben. Es handelt sich demgemäß nicht um Rechtsauskünfte und Rechtsgutachten im Sinne des § 6 des Verwaltervertrages. Im Übrigen hätten diese im Rahmen von Eigentümerversammlungen der Eigentümergemeinschaft zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Rechtsgutachten hat die Verwaltung im eigenen Namen beauftragt und für ihre Verwaltungstätigkeit genutzt. 26

Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung auf den Schriftsatz, der nachgelassen war, vom 27.06.2017 war nicht veranlasst, da der Vortrag der Beklagten nur weiter ausgeführt wurde und es im Wesentlichen auch um Rechtsfragen ging. 27

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf §§ 91, 709 ZPO. 28

Streitwert: 952,00 € 29

Rechtsbehelfsbelehrung: 30

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 31

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 32

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 33

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen 34

sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 35

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 36

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 37

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 38

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 39

Ausgefertigt 40

Justizbeschäftigte 41