
Datum: 01.08.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 183/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0801.215C183.16.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin. Die Klägerin trägt auch durch die Nebenintervention verursachten Kosten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand: 1

Die Beklagte war von 2012 bis zum 27.08.2015 Verwalterin der Klägerin. 2

Unter dem 26.03.2013 beauftragte die Klägerin auf Grundlage des in der Eigentümerversammlung 31.07.2012 unter TOP 7 gefassten Beschlusses die Firma T Malerwerkstätte in U. mit Anstricharbeiten von Holzfenstern und Holzfassadenelementen. Die Arbeiten wurden im Zeitraum Juli bis Oktober 2013 durchgeführt. Ein Abnahmeprotokoll wurde nicht erstellt. 3

Bei den von der Firma T. erstellten Rechnungen handelt es um die Rechnungen Nr. 84 vom 24.08.2013 in Höhe von EUR 6.000,00 (Bl. 6 GA; Anl. K1), ohne Nummer vom 30.08.2013 in Höhe von EUR 201,39 (Bl. 7 GA; Anl. K2), Nr. 88 vom 30.08.2013 in Höhe von EUR 4.433,16 (Bl. 8 GA; Anl. K3) und Nr. 88A vom 30.08.2013 in Höhe von EUR 1.666,84 (Bl. 9 GA; Anl. 4

K4), auf welche verwiesen wird.

In der Eigentümerversammlung vom 02.07.2014 wurde unter TOP 3 die Jahresabrechnung für das Jahr 2013, in welche die an die Firma T. geleisteten Zahlungen eingestellt waren, bestandskräftig beschlossen. Sämtliche Nachzahlungen wurden von den jeweiligen Eigentümern geleistet. 5

Unter TOP 5 wurde beschlossen, der Verwaltung für das Jahr 2013 Entlastung zu erteilen. Die hiergegen vor dem Amtsgericht Köln unter dem Aktenzeichen 204 C 120/14 erhobene Beschlussanfechtungsklage wurde abgewiesen, vom Landgericht Köln erging am 02.11.2015 ein Anerkenntnisurteil (Az. 29 S 53/15). 6

In der Eigentümerversammlung vom 16.12.2014 wurde unter TOP 2 von der Beklagten berichtet, dass diese erst in der Versammlung vom 02.07.2014 darüber informiert worden sei, dass weitere Mängel aus den Malerarbeiten bestünden bzw. aufgetreten seien, woraufhin bei einer Überprüfung am 06.08.2014 31 Mängel bestätigt und aufgenommen werden konnten. Am 07.08.2014 seien diese Mängel in einer Liste erfasst worden, welche am 08.08.2014 mit Fristsetzung zum 29.08.2014 an die Firma T. übersandt worden sei. Auf das Protokoll (Bl. 10 f. GA; Anlage K5) wird verwiesen. 7

Unter dem 11.04.2015 erstattete der Sachverständige H. ein Gutachten, wonach Nachbesserungskosten in Höhe von mindestens EUR 2.463,30 entstünden. Auf das Gutachten (Bl. 11 ff. GA; Anl. K6) wird verwiesen. 8

Unter dem 26.05.2016 (Bl. 29 ff. GA; Anl. K7) forderte die hiesige Prozessvertretung der Kläger die Firma T. zur Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung auf. Die Rechtsvertretung der Firma T. antwortete mit Schreiben vom 09.03.2016 (Bl. 32 GA; Anl. K8) und verwies auf die bislang fehlende Möglichkeit zur Mängelbeseitigung. Unter dem 14.12.2016 stellte der Sachverständige H. gutachterlich fest, dass die beschriebenen Mängel nicht bzw. nur teilweise beseitigt wurden (Bl. 33 f. GA Anl. K9). 9

Die Klägerin macht gegen die Firma T. vor dem Landgericht Köln, Az. 30 O 37/17, Kostenerstattungsansprüche geltend. 10

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die streitgegenständlichen Rechnungen der Firma T. nahezu vollständig in Höhe von insgesamt EUR 12.302,09 bezahlt. 11

Die seinerzeitigen Malerarbeiten des Firma T. seien ersichtlich mit wesentlichen Mängeln behaftet gewesen. Sie meint, die Beklagte wäre als Vorverwaltung regresspflichtig, wenn die Firma T. Verjährung einwende oder nicht zahlungsfähig sei da – so behauptet sie - die Beklagte die Mängel- und/oder Schadensersatzansprüche gegen die Firma T. nicht bzw. nicht ordnungsgemäß geltend gemacht habe. Wegen Terminkollisionen sei es vereinzelt zu Schwierigkeiten bei der Zutrittsgewährung kommen, letztendlich habe aber mit Ausnahme einer Wohnung der Firma T. Zutritt zur Nachbesserung gewährt werden können. Die nachbessert Sie behauptet, die Nachbesserungsversuche seien erfolglos. 12

Hinsichtlich des Haftungsumfangs der Beklagten verweist die Klägerin auf den Verwaltervertrag, wonach gem. Ziffer 2 HS 3 Haftung für leichte Fahrlässigkeit in Betracht komme. Sie meint, die gesamte Vorgehensweise der Beklagten könne aber sehr wohl als grob fahrlässig gewertet werden. 13

Die Klägerin beantragt: 14

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin allen materiellen Schaden zu ersetzen, der der Klägerin entstehen wird, weil die Beklagte die Rechnungen der Firma T. Malerwerkstätte, Qstr, 00000 U	15
Nr. 84 vom 24.08.2013 in Höhe von EUR 6.000,00 (Anlage K1),	16
ohne Nummer vom 30.08.2013 in Höhe von EUR 201,39 (Anlage K2),	17
Nr. 88 vom 30.08.2013 in Höhe von EUR 4.433,16 (Anlage K3) und	18
Nr. 88A vom 30.08.2013 in Höhe von EUR 1.666,84 (Anlage K4), d.h. insgesamt EUR 12.302,09 bezahlt hat; und zwar obwohl die Leistungen der Firma T.Malerwerkstätte, Qstr., 00000 U erkennbar wesentliche Mängel aufwiesen, welche bis heute von der Firma T.Malerwerkstätte, Qatr., 00000 U nicht beseitigt worden sind und weil gemäß Angeboten der Fa. J Malerwerkstätten, I-str, 11111 L vom 06.12.2016 (Anlagen K11+K12) Ersatzvornahmekosten in Höhe von voraussichtlich EUR 10.310,88 brutto/EUR 8.664,60 netto anfallen.	19
Die Beklagte beantragt,	20
die Klage abzuweisen.	21
Sie meint, es fehle an der Aktivlegitimation der Klägerin. Sie verweist auf die Eigentümerversammlung vom 02.07.2014 und meint, ein Schaden könne allenfalls bei den einzelnen Eigentümern eingetreten sein. Sie rügt das Fehlen einer Abtretung sowie einer Beschlussfassung über das Ansichziehen des Verbandes bzgl. der Ansprüche der einzelnen Eigentümer.	22
Sie meint, es fehle am Feststellungsinteresse, da der angebliche Schadensersatzanspruch bezifferbar sei und keine Vermögensgefährdung nicht substantiiert dargetan sei.	23
Sie meint, das Vorliegen von Mängeln sei nicht substantiiert dargetan und behauptet, etwaige Mängel seien zwischenzeitlich insgesamt durch die Firma T. fachgerecht beseitigt worden. Sie behauptet unter Auflistung ihrer Tätigkeiten, sie habe nicht gegen ihre Verwalterpflichten verstoßen. Über den Mitarbeiter C. habe die Beklagte mehrfach, mit Schreiben vom 04.07.2013, 17.07.2013, 19.09.2013, 25.10.2013, 08.08.2014, 22.04.2015, die damaligen Mängel gerügt und angezeigt. Aus diesem Grunde seien auch innerhalb des Beststellungszeitraums der Beklagten Nachbesserungsarbeiten fachgerecht durchgeführt worden.	24
Soweit die Firma T. Nachbesserungsarbeiten noch nicht durchgeführt habe, liege dies an der mangelnden Zutritts-gewährung durch Bewohner der Wohnanlage daher – so meint sie - liege ein Mitverschulden der Eigentümer zu 100 % vor. Sie behauptet weiter, die Eigentümer seien über den Sachstand informiert gewesen, was auch das Klageverfahren des Miteigentümers V. (AG Köln 204 C 120/14; LG Köln 29 S 53/15) belege.	25
Sie behauptet, die Beklagte habe im Jahr 2013 vom klägerischen Konto lediglich Zahlungen in Höhe von EUR 6.724,00 geleistet, die Rechnungen der Firma T. seien gerade nicht in vollem Umfang bezahlt worden. Soweit die Rechnungen bezahlt wurden, sei die Leistung der Firma T. mangelfrei gewesen.	26
Sie verweist auf den Verwaltervertrag, wonach sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit hafte und auf den Entlastungsbeschluss für das Jahr 2013.	27

Sie behauptet, es fehle auch an einem Schaden, denn die Firma T. sei zur Beseitigung angeblicher Mängel bereit und zahlungsfähig. Sie meint, Verjährung der etwaigen Gewährleistungsansprüche sei im Beststellungszeitraum der Beklagten jedenfalls nicht eingetreten.	28
Sie bestreitet die Höhe der Ersatzvornahmekosten, deren Angemessenheit und Ortsüblichkeit und rügt die Substantiierung des klägerischen Vortrags.	29
Sie beruft sich vorsorglich auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihres Anspruchs gem. § 255 BGB.	30
Mit Schriftsatz vom 08.02.2017 hat die Beklagtenseite der Firma T. den Streit verkündet, wobei die Firma T. mit Schriftsatz vom 21.04.2017, eingegangen bei Gericht am 24.04.2017 (Bl. 108 GA) dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten ist.	31
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 18.07.2017 verwiesen.	32
Entscheidungsgründe:	33
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.	34
Die Klage ist zulässig.	35
Das erforderliche Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO liegt vor.	36
Grundsätzlich setzt die Zulässigkeit einer auf die Feststellung der Einstandspflicht für künftige Schäden gestützte Klage lediglich voraus, dass die Entstehung eines Schadens überhaupt möglich ist. Diese Möglichkeit darf nur verneint werden, wenn bei verständiger Würdigung kein Grund besteht, mit dem Eintritt eines Schadens wenigstens zu rechnen. Geht es allerdings - wie hier - um den Ersatz reiner Vermögensschäden und nicht um die Verletzung absoluter Rechte, hängt bereits die Zulässigkeit der Feststellungsklage von der Wahrscheinlichkeit eines auf die Verletzungshandlung zurückzuführenden Schadenseintritts ab. Ob die Beklagte überhaupt dem Grunde nach der Klägerseite zum Schadensersatz verpflichtet ist, bedarf im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Feststellungsklage keiner Entscheidung, wird vielmehr unterstellt und erst im Rahmen der Begründetheit der Feststellungsklage im Einzelnen geprüft (OLG Köln, Urt. v. 16.01.2014 – 8 U 38/12, zitiert nach juris).	37
Es ist hinreichend wahrscheinlich, dass die Klägerseite vermögensmäßig besser stehen würden, wenn die Beklagte nicht die – wie von der Klägerin behauptet - Überwachungs-, Rüge und Anzeigepflichten schlecht erfüllt hätte.	38
Die Klage ist aber unbegründet.	39
Zunächst ist die Klägerin aktivlegitimiert.	40
Die Gemeinschaft macht einen Feststellungsantrag wegen behaupteter Schadensersatzansprüche geltend. Eines An-sich-ziehens durch Beschlussfassung bedurfte es nicht. Auch eine Abtretung etwaiger Ansprüche ist für die Frage der Aktivlegitimation nicht erforderlich, denn die Klägerin behauptet gerade das Vorliegen eigener Ansprüche.	41

Die Klägerin hat indes keinen Anspruch auf Feststellung der Schadenersatzpflicht der Beklagten, denn die Klägerin hat ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis – das Vorliegen eines Schadenersatzanspruchs - nicht dargetan.

Soweit die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die Rechnungen der Firma T. vorbehaltlos gezahlt, ist es für das Gericht bereits fraglich, ob der Sachvortrag der Klägerseite das Vorliegen einer Pflichtverletzung der Beklagten hinreichend substantiiert darlegt. 43

Jedenfalls fehlt es aber - wie in der mündlichen Verhandlung bereits erörtert - am Eintritt eines Schadens der Klägerin. 44

Die an die Firma T. geleisteten Zahlungen sind jedenfalls unstreitig auf die Miteigentümer verteilt worden. Ebenfalls unstreitig wurden die Zahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt. Bei der Gemeinschaft liegt daher nach der sog. Differenzhypothese keine Vermögensminderung mehr vor, die im Rechtssinne einen Schaden darstellen würde. Ein möglicher Schaden kann allenfalls bei den Miteigentümern eingetreten sein. 45

Soweit die Klägerin behauptet, der Beklagte habe vorhandenen Mängel nicht bzw. nicht hinreichend gerügt, so dass Mängelgewährleistungsansprüche vereitelt worden seien, vermag das Gericht eine Pflichtverletzung vor dem Hintergrund des Sachvortrags der Klägerin nicht zu erkennen. 46

Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. 47

Welche Pflichten der Verwalter zu erfüllen hat, ergibt sich zum einen aus den gesetzlichen Vorschriften der §§ 24 ff. WEG und zum anderen aus dem Verwaltervertrag. Danach ist der Verwalter unter anderem verpflichtet, alle für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, ggfls. auch dringende Notmaßnahmen zu veranlassen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 3 WEG). Im Rahmen dieser Pflichten hat er den Zustand des Gemeinschaftseigentums nach seinen Möglichkeiten und Fachkenntnissen zu kontrollieren und die Eigentümer umfassend über die getroffenen Feststellungen zu informieren. Er hat dabei die erforderlichen Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen festzustellen, die Wohnungseigentümer zu unterrichten und diesbezüglich Beschlüsse herbeizuführen. Sofern Schäden im Sondereigentum auftreten, deren Ursache im Gemeinschaftseigentum liegen kann, hat er dem nachzugehen. 48

Da es in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst ist, für die Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum Sorge zu tragen, beschränkt sich diese Verpflichtung des Verwalters zunächst darauf, Mängel festzustellen und die Wohnungseigentümer zu informieren. 49

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft weisungsgebundener Sachwalter und in erster Linie Vollzugsorgan. Wenn die Wohnungseigentümer und der Verwalter in Bezug auf Baumängel und deren Ursachen denselben Kenntnisstand haben, ist es Sache der Wohnungseigentümer, rechtzeitig entsprechende Beschlüsse herbeizuführen (LG Hamburg, Urt. v. 08.06.2016 – 318 S 18/15, zitiert nach juris). 50

Ist ein Auftrag zur Sanierung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum aber erteilt, so dass die Betreuung dieser Arbeiten ebenfalls zum Kreis der vertraglichen Pflichten des Verwalters. Der Verwalter ist bei der Betreuung von Handwerkerleistungen in aller Regel kein 51

Bauleiter, so dass die bauleitende Überwachung regelmäßig nicht zu seinen Pflichten gehört. Der Verwalter hat sich aber so zu verhalten, wie sich ein Eigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst zu verhalten hätte, wenn er selbst den Auftrag für solche Sanierungsarbeiten erteilt hätte und die „Bauherrenüberwachung“ selbst vornehmen würde (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 02.06.1997 – 3 Wx 231/96, zitiert nach juris).

Auf der Grundlage des klägerischen Sachvortrags nicht erkennbar, dass die Beklagte ihr erkennbare Mängel pflichtwidrig nicht berücksichtigt hätte. Dass ein pflichtwidriges Verhalten der Beklagten dazu geführt hätte, dass weiterhin Mängelbeseitigungsansprüche bestehen bzw. die Mängel nach dem klägerischen Vortrag nicht bzw. nicht vollständig beseitigt wurden, ist dem Gericht auf der Grundlage des klägerischen Vortrags ebenfalls nicht ersichtlich. Unstreitig unternahm die Streitverkündete Mängelbeseitigungsarbeiten im September und Oktober 2014 auf Veranlassung (Mängelrügen) der Beklagten vor. 52

Nachdem die Beklagte die vollständige Rechnungsbegleichung bestritten hat, wäre es an der Klägerin gewesen, substantiiert darzutun, dass – wie behauptet – der volle Rechnungsbetrag gezahlt wurde, obwohl Mängel für die Beklagte bereits ersichtlich waren. Dem Gericht ist nicht erkennbar, dass dem Verwalter nicht gerügte Mängel zu einem Zeitpunkt bekannt waren, der vor der Eigentümerversammlung vom 16.12.2014 lag. 53

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO. 54

Streitwert: EUR 12.302,09 (§ 49a GKG) 55

Rechtsbehelfsbelehrung: 56

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 57

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 58

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 59

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen 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. 60

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 61

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. 62

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 63

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 64

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.

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.

65