
Datum: 18.12.2007
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 O 236/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2007:1218.2O236.04.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Klägerin macht mit ihrer Klage Mietzinsen für die Überlassung einer Satellitenempfangsanlage gemäß schriftlichem Vertrag vom 12.02./14.02.2001 nebst Nachträgen 1 und 2 gleichen Datums für den Zeitraum vom 01.03.2001 bis 31.12.2003 geltend.

2

Die schriftlichen Verträge wurden namens der Beklagten von der A Baugesellschaft mbH unterzeichnet, die bis zum 30.09.2002 als Verwalterin der Beklagten bestellt war und ihrerseits durch ihren Geschäftsführer F handelte. Nach den vertraglichen Regelungen sollte der monatliche Mietzins für den Zeitraum vom 01.03.2001 bis zum 31.12.2001 zunächst 9,60 DM pro Wohneinheit betragen und sich ab dem 01.01.2002 auf monatlich 24,94 DM pro Wohneinheit erhöhen. Gemäß Nachträgen 1 und 2 zum Mietvertrag war für die Einspeisung weiterer Sender ein weiterer monatlicher Mietzins von 0,20 DM und 0,40 DM pro Wohneinheit vereinbart. Wegen der weiteren Einzelheiten der vertraglichen Regelungen wird auf die als Anlagen A1 überreichten Ablichtungen des schriftlichen Mietvertrags nebst Nachträgen 1 und 2 (Bl. 339-342 GA) sowie die als Anlage zum Schriftsatz vom 15.09.2006 überreichte Kopie eines Gestattungs- und Lieferungsvertrages zwischen den Parteien (Bl. 290-296 GA), der namens der Beklagten ebenfalls von dem Geschäftsführer der A Baugesellschaft mbH unterzeichnet wurde, Bezug genommen.

3

Mit Schreiben vom 16.05.2001 machte die Klägerin gegenüber der A Baugesellschaft mbH als Verwalterin der Beklagten die Zahlung einer einmaligen Abstandszahlung von 40.600,00 DM als Zuschuss der Gemeinschaft für die vorzeitige Erweiterung der Programmauswahl auf 37 Programme geltend, welcher unter dem 25.05.2001 gezahlt wurde.

4

Vor dem Vertrag mit der Klägerin hatte die Beklagte von der Firma L2 & L3 oHG eine Sat-Anlage gemietet, welche einen Empfang von 12 Programmen in Monoqualität zuließ. Infolge Aufhebungsvereinbarung vom 22.03.1999 wurde das monatliche Nutzungsentgelt für die Sat-Anlage ab dem 01.05.1999 auf 1.500,00 DM zzgl. der gesetzlichen MwSt. festgelegt.

5

Die Klägerin macht Mietzinsen wie folgt geltend:

6

<u>Abrechnungszeitraum 01.03 – 31.12.2001:</u>		
173 Wohneinheiten x 4,91 € x 10 Monate:	8.494,30 €	
abzüglich Zahlung:	- 11.670,11 €	
Guthaben:	3.176,11 €	
<u>Abrechnungsjahr 2002:</u>		
173 Wohneinheiten x 13,06 € x 12 Monate:	27.112,56 €	
abzüglich Zahlung:	- 9.548,55 €	
abzüglich Guthaben Abrechnungsjahr 2001:	- 3.176,11 €	
verbleibender Restbetrag:	14.387,90 €	
<u>Abrechnungsjahr 2003:</u>		
173 Wohneinheiten x 13,06 € x 12 Monate:	27.112,56 €	
Gesamtforderung:	41.500,46 €	

7

Die Klägerin meint, dass die A Baugesellschaft mbH für den Abschluss des Mietvertrages ausreichend bevollmächtigt gewesen sei. Diese Vollmacht ergebe sich zum einen aus dem unter TOP 8 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 05.02.2000, wegen dessen Regelungsgehalts auf die als Anlage A3 überreichte Ablichtung des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 05.02.2000 (Bl. 86-92 GA) verwiesen wird. Zudem folge eine entsprechende Vertretungsmacht auch aus § 2 Ziffer 2.1.5 und § 4.5 des Verwaltervertrags, wegen dessen Einzelheiten auf dessen als Anlage A4 überreichte Ablichtung (Bl. 93-104 GA) Bezug genommen wird. Jedenfalls habe die Beklagte den Abschluss des Vertrages durch die in den Jahren 2001 und 2002 erbrachten Zahlungen genehmigt. Der Geschäftsführer der A Baugesellschaft mbH habe sämtliche Vertragsunterlagen der D GmbH, die seit dem 01.10.2002 als neue Verwalterin der Beklagten bestellt ist, übergeben. Dass auch die Beklagte der Auffassung gewesen sei, dass mit der Klägerin ein wirksamer Mietvertrag

8

geschlossen wurde, ergebe sich zudem aus dem unter TOP 13 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 29.11.2003, mit dem die D GmbH zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages mit der Klägerin bevollmächtigt wurde.

Die Klägerin beantragt, 9

die Beklagte zu verurteilen, an sie 41.500,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 29.12.2003 zu zahlen. 10

Die Beklagte beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Die Beklagte bestreitet, dass die A Baugesellschaft mbH für den Abschluss des konkreten Mietvertrages ausreichend bevollmächtigt gewesen sei. Auch eine Genehmigung des Vertrages liege nicht vor, da der streitgegenständliche Mietvertrag weder ihr noch der D GmbH je vorgelegen habe. Des weiteren sei der Mietvertrag wegen einer sittenwidrigen Überhöhung des vereinbarten Entgelts sowie einer unangemessenen Laufzeit von 15 Jahren nichtig. 13

Hilfsweise rechnet die Beklagte mit einem Anspruch auf Rückzahlung einer auf Veranlassung der A Baugesellschaft mbH im September 2002 erfolgten – von der Klägerin nicht bestrittenen – Zahlung von 10.300,68 € an die Klägerin gegen die Klageforderung auf. Eine weitere hilfsweise Aufrechnung gegen die Klageforderung erklärt die Beklagte mit einem Anspruch auf Rückzahlung des geleisteten Zuschusses von 40.600,00 DM. 14

Die Kammer hat Beweis durch die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens gemäß Beweisbeschluss vom 25.08.2005 erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftlichen Gutachten des Sachverständigen M vom 22.11.2006 (Bl. 315-317 GA) Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die zulässige Klage ist unbegründet. 17

Die Kammer kann nicht feststellen, dass die Beklagte durch die damalige Verwalterin, die A Baugesellschaft mbH, bei Vertragsschluss wirksam vertreten noch dass der von der A Baugesellschaft mbH ohne Vertretungsmacht geschlossene Vertrag in der Folge von der Beklagten genehmigt wurde. 18

Der Abschluss des streitgegenständlichen Vertrages ist nicht von der gesetzlichen Vertretungsmacht des WEG-Verwalters gemäß § 27 WEG gedeckt. 19

Die Klägerin kann sich für eine ausreichende Bevollmächtigung der A Baugesellschaft mbH auch nicht auf den unter TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 05.02.2000 gefassten Beschluss berufen. Nach dem Inhalt des Beschlusses beabsichtigte die Wohneigentümerversammlung den Abschluss eines Vertrages über die Installation einer Sat-Anlage, die sofort 40 Programme zu demselben Preis wie bisher bietet. Des weiteren sah der Beschluss vor, dass die Eigentümer nach dem Ablauf der Mietpreisbindung für ihre Wohnungen entscheiden sollen, ob auf eine Sternverkabelung mit einem Programmumfang von ca. 150 Programmen umgestellt wird, deren Miete aus damaliger Sicht auf 23,00 DM pro Wohneinheit geschätzt wurde. Die A Baugesellschaft mbH wurde beauftragt und bevollmächtigt, die Aufträge im Kostenrahmen, wie unter dem o. g. Sachverhalt geschildert, 20

zu vergeben. Der von der A Baugesellschaft mbH namens der Beklagten mit der Klägerin geschlossenen Mietvertrag hielt sich aber nicht in dem von der Eigentümerversammlung vorgegebenen Kostenrahmen. Vor der Beschlussfassung zahlte die Beklagte für die monatliche Nutzung einer Sat-Anlage ein monatliches Entgelt von 1.740,00 DM brutto, was pro Wohneinheit einem Betrag von 10,06 DM entspricht. Bereits hieraus erhellt sich ohne weiteres, dass der mit der Klägerin geschlossene Vertrag, der ab dem 01.01.2002 ein monatliches Entgelt von 24,94 DM pro Wohneinheit vorsieht, diesen Kostenrahmen deutlich überschritten hat und einen Preis zugrunde legte, der sogar noch den von der Eigentümerversammlung prognostizierten Preis für die ins Auge gefasste Sternverkabelung mit einer Programmauswahl von 150 Programmen überstieg. Der Umstand, dass die Klägerin sich zudem noch einen Zuschuss von 40.600,00 € für die sofortige Programmerweiterung auf 37 Programme zusagen ließ, was ebenfalls keine Grundlage in dem Beschluss der Eigentümerversammlung findet, kann daher für die Frage der ausreichenden Bevollmächtigung der Verwalterin dahinstehen. Ebenso kann dahinstehen, dass nach dem schwer verständlichen Wortlaut des Vertrages lediglich eine Programmauswahl von 18 Programmen + 4 Zusatzprogrammen vereinbart worden zu sein scheint, was ebenfalls mit dem Beschluss der Eigentümerversammlung, der die sofortige Bereitstellung von 40 Programmen vorsieht, nicht in Einklang zu bringen ist.

Soweit sich die Klägerin für eine ausreichende Bevollmächtigung der Verwalterin auf den Verwaltervertrag vom 08.11.1997 beruft, ist ihr entgegenzuhalten, dass der durch den Beiratsvorsitzenden abgeschlossene Verwaltervertrag nicht geeignet ist, den Umfang der gesetzlichen Vertretungsmacht der Verwalterin zu erweitern (vgl. OLG Koblenz, ZMR 1999, 583). Auch wäre eine etwaige Erweiterung der Vertretungsmacht durch den Verwaltervertrag jedenfalls durch den Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 05.02.2000 insoweit zurückgenommen worden, als dass die Verwalterin die Vorgaben dieses Beschlusses über den Inhalt des Mietvertrages hätte einhalten müssen. Es kann daher dahinstehen, ob der abgeschlossene Mietvertrag über die Sat-Anlage sich überhaupt unter eine der in § 2.1.5 des Verwaltervertrags genannten Vertragsformen fassen lässt.

21

Anhaltspunkte für eine Duldungs- oder Anscheinsvollmacht der A Baugesellschaft mbH hat die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Klägerin nicht vorgetragen.

22

Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Beklagte den in ihrem Namen abgeschlossenen Vertrag gemäß § 177 Abs. 1 BGB durch auf den Vertrag erbrachte Zahlungen genehmigt habe. Zum einen sind die Zahlungen durch die jeweilige Verwalterin veranlasst worden. Diese konnte eine Genehmigung des Vertrages aber gerade nicht erklären. Die Genehmigung hätte nur durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen können, so dass eine konkludente Genehmigung allenfalls in der jährlichen Entlastung der Verwalterin liegen könnte. Dies würde jedoch voraussetzen, dass die Eigentümerversammlung zu den Zeitpunkten der Entlastung den streitgegenständlichen Vertrag überhaupt gekannt hätte. Dies wird jedoch von der Beklagten bestritten, ohne dass die Klägerin Beweis für das Gegenteil angeboten hätte. Sie beschränkt sich darauf, die Übergabe des Vertragswerks an die Folgeverwalterin zu behaupten. Diese unter Beweis gestellte Behauptung reicht für den Schluss auf die Kenntnis gerade der Eigentümerversammlung vom Vertragsinhalt aber nicht aus. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem unter TOP 13 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 29.11.2003. Soweit die neue Verwalterin hierin bevollmächtigt wird, den Vertrag mit der Klägerin fristlos zu kündigen, besagt dies nur, dass die Beklagte sich an dem Vertrag mit der Klägerin nicht festhalten lassen wollte. Diese Bevollmächtigung durch die Beklagte kann auch nur vorsorglich erfolgt sein, für den Fall, dass entgegen ihrer Annahme der Vertrag gleichwohl

23

mit ihr zustande gekommen wäre. Ein Genehmigungswille lässt sich diesem Verhalten nicht entnehmen.

Der Klage kann auch nicht aus Bereicherungsrecht gemäß § 812 Abs. 1 BGB stattgegeben werden. Zum einen fehlt schlüssiger Vortrag zum Umfang der Bereicherung. Zum anderen ist die Beklagte für einen Bereicherungsanspruch nicht passivlegitimiert. Die Bereicherung durch die Bereitstellung der Sat-Anlage liegt in der Person des einzelnen Wohnungseigentümers, so dass ein Bereicherungsanspruch gegen ihn und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als solche zu richten wäre. 24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 709 ZPO. 25