Landgericht Köln, 29 S 151/21

Datum:	09.06.2022
Gericht:	Landgericht Köln
Spruchkörper:	29. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	29 S 151/21
ECLI:	ECLI:DE:LGK:2022:0609.29S151.21.00

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 20.07.2021, 204 C 54/20, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin EUR 10.598,40 nebst Zinsen in Höhe von 5 %-punkten über dem Basiszinssatz aus EUR 2.944,00 seit dem 22.05.2020 und aus jeweils weiteren EUR 588,80 seit dem 15.06.2020, 15.07.2020, 15.08.2020, 15.09.2020, 15.10.2020, 15.11.2020, 15.12.2020, 15.01.2021, 15.02.2021, 15.03.2021, 15.04.2021, 15.05.2021 und 15.06.2021 zu zahlen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen; die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

GRÜNDE 1

I. 2

Die Klägerin macht als ehemalige Verwalterin der Beklagten ihre noch aus dem Verwaltervertrag zustehende zukünftige Verwaltervergütung für den Zeitraum bis zum Ablauf der Grundlaufzeit des Vertrages (31.12.2022) in Höhe von EUR 21.196,80 geltend. 3

Die Klägerin wurde in der Eigentümerversammlung vom 14.06.2017 als Verwalterin für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2022 bestellt. Die Beklagte schloss mit der Klägerin unter dem 4

26./27.06.2017 einen Verwaltervertrag, demnach die monatliche Grundvergütung der Klägerin EUR 736,00 netto beträgt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Vertrag, Anlage K2, Bl. 6 ff. d.A., verwiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 02.12.2019 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich zu TOP 6: „Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und ermächtigt den Verwaltungsbeirat mit der vorzeitigen Kündigung des Verwaltervertrages mit der W S GmbH zum 31.12.2019“. 5

Mit Schreiben vom 06.01.2020 bot die Klägerin an, weiterhin ihre Leistungen zu erbringen. Der Verwaltungsbeirat teilte der Klägerin unter dem 06.01.2020 mit: „wir lehnen Ihr Angebot hiermit ab, da eine außerordentliche Kündigung bereits ausgesprochen wurde und nach unserer Auffassung diese rechtswirksam ist“. 6

Die Klägerin forderte die Beklagte mit Schreiben vom 18.02.2020 auf, die sich bis zum Ablauf der regulären Vertragslaufzeit ergebende Verwaltervergütung zu zahlen. 7

Die Klägerin hat vorgetragen, es habe seitens der Beklagten keinerlei Grund bestanden, den Verwaltervertrag mit der Klägerin vorzeitig zu kündigen, ohnehin sei keine fristlose Kündigung ausgesprochen worden, sondern eine solche zum 31.12.2019. Dass die Eigentümerversammlung im Jahr 2019 verspätet stattgefunden habe, sei auf personelle Engpässe zurückzuführen, es habe sich um eine einmalige Verspätung gehandelt. Die Ausstellung der Jahresabrechnung sei lediglich einmalig verspätet erfolgt; eine gefestigte Rechtsprechung, dass bis zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres die Jahresabrechnung zu erstellen sei, gebe es nicht. Einer sich hierauf stützenden Abberufung hätte auf jeden Fall eine Abmahnung vorangehen müssen. Alle Beschlüsse seien vorbereitet und soweit möglich auch ausgeführt worden. Hinsichtlich der Fenstersanierung könne der Klägerin allenfalls vorgeworfen werden, dass sie Tagesordnungspunkte nicht aufgenommen habe. Es handele sich bei der Fenstersanierung um eine Modernisierung und nicht um eine Instandsetzungsmaßnahme, für die im Jahr 2017 nicht die erforderliche Mehrheit erreicht werden konnte. Auf der Eigentümerversammlung vom 09.08.2018 sei zu TOP 13 über die Thematik Fensteraustausch gesprochen worden. Zu einer Abnahme der Sanierungsmaßnahme der Firma Otto Bedachungen sei die Klägerin nicht verpflichtet gewesen, es handele sich bei ihr um eine kaufmännische Verwalterin. Urkunden habe die Klägerin hingegen nicht verloren. Buchhaltungspflichten seien nicht verletzt worden, es gebe einen Ansprechpartner für das Objekt, Objektbegehungen seien vorgenommen worden. Die ersparten Aufwendungen seien wie berechnet in Ansatz zu bringen, weil die Verwaltung nicht bei Beendigung eines Verwaltervertrages einen Mitarbeiter ohne weiteres entlassen könne, der Schadensminderungsbetrag in Höhe von 20% sei angemessen. 8

Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, es handele sich um eine unzulässige Saldoklage. 9

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 20.07.2021 die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht, soweit für die Berufung von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich um eine unzulässige Saldoklage handele. Der Klageantrag sei nicht hinreichend bestimmt, da der Schaden bzgl. des zukünftigen Honorars noch nicht eingetreten sei. Nach dem klägerischen Vortrag ergebe sich nur ein Gesamtbetrag in Höhe von EUR 21.196,80, wobei nicht weiter dargestellt sei, in welcher Höhe die Klägerin Schadensersatz geltend mache und welcher Höhe sie die Grundvergütung verlange. Zinsen würden ab Rechtshängigkeit geltend gemacht, obwohl der Schaden zu beziffern, aber noch nicht eingetreten sei. Die Zahlungen seien noch nicht fällig, unabhängig davon, ob die Beklagte die Annahme der Leistung nachhaltig verweigert habe. Im Übrigen gelte, dass die von der 10

Beklagten vorgebrachten Pflichtverletzungen in dem Umfang und auch nur teilweise ausreichen würden, um eine außerordentliche Kündigung und auch eine ordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Der Beschluss der Abberufung der Verwaltung sei bestandskräftig und von der Klägerin nicht angefochten worden. Die Klägerin habe auch nicht der Kündigung widersprochen. Zudem müsse sich die Klägerin an ihren eigenen Äußerungen festhalten lassen, dass sie selbst zugegeben habe, personelle Engpässe im Zeitraum der Verwaltung gehabt zu haben. In Bezug auf die Anrechnung ersparter Aufwendungen widerspreche sich die Klägerin selbst, wenn sie einerseits vortrage, die Mitarbeiter würden mehrere Objekte bearbeiten und andererseits personelle Engpässe zur Begründung dazu anführe, dass eine Eigentümerversammlung nicht zeitnah habe stattfinden können.

Wegen der Einzelheiten der Begründung sowie die Darstellung des Parteivortrags in erster Instanz wird auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Köln vom 20.07.2021, 204 C 54/20, Bl. 210 ff. d.A., Bezug genommen. 11

Mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung rügt die Klägerin, dass das Amtsgericht fehlerhafterweise von einer unzulässigen Saldoklage ausgehe. Der Anspruch sei beziffert worden für den Zeitraum ab Januar 2020 bis Dezember 2022, mithin für weitere 36 Monate mit einem monatlichen Betrag von EUR 588,80, nämlich die Grundvergütung von EUR 736,00 netto abzüglich ersparter Aufwendungen in Höhe von 20%, dies ergebe eine Forderung von insgesamt EUR 21.196,80. Einer Unterscheidung zwischen einer Grundvergütung und dem geltend gemachten Schadensersatzanspruch bedürfe es nicht. Da die Beklagte eine generelle Zahlung abgelehnt habe, sei die Klägerin gehindert gewesen, ihre Tätigkeit auszuüben, so dass sich die Beklagte in Annahmeverzug befunden habe. Auch die weitere Begründung des Amtsgerichts sei nicht zutreffend, ein Vergütungsanspruch aus einem Verwaltervertrag sei rechtlich unabhängig von der Bestandskraft des Abberufungsbeschlusses zu werten, die Rechtsprechung unterscheide nach der Trennungstheorie zwischen organschaftlicher Bestellung und Verwaltervertrag. Hinsichtlich der erklärten fristlosen Kündigung bedürfe es einer gesonderten und eigenständigen Prüfung, ob ausreichende Gründe gegeben seien, die eine fristlose Kündigung des Verwaltervertrages rechtfertigen würden. Aus dem Schriftverkehr folge ein Widerspruch der Klägerin gegen die fristlose Kündigung. Hinsichtlich der vermeintlichen Verfehlungen sei es lediglich im Jahr 2019 einmalig zu einer verspäteten Eigentümerversammlung gekommen, weil es zu diesem Zeitpunkt personelle Engpässe gegeben habe. Einer wirksamen Abberufung habe stets eine Abmahnung vorauszugehen. Hingegen habe das Amtsgericht unberücksichtigt und im Unklaren gelassen, welche einzelnen Vorwürfe der Beklagten für sich oder auch nur im gesamten Umfang ausreichend gewesen sein sollen, um eine sofortige Abberufung und fristlose Kündigung des Verwaltervertrages zu rechtfertigen. Hinsichtlich der ersparten Aufwendungen gehe es um die Frage der Ersparnis von Lohnkosten, die für die Bearbeitung der Beklagten gegeben sei oder gerade nicht. Es komme nicht auf den Umstand an, dass tatsächlich Kapazitäten der Mitarbeiter in der Bearbeitung der Beklagten eingespart werden, sondern ausschließlich auf die Frage, ob die Klägerin hierdurch Kosten erspart habe. Da die Mitarbeiter jedoch fest bei der Klägerin angestellt seien, habe die Klägerin diese nicht ohne weiteres kündigen können. Die Kosten seien die gleichen geblieben. Dabei gehe es um den Betrachtungszeitraum ab Januar 2020, zu diesem Zeitpunkt habe es bei der Klägerin keinen personellen Engpass mehr gegeben, so dass die Klägerin sich diesbezüglich auch keine ersparten Aufwendungen entgegenhalten lassen müsse. 12

Die Klägerin beantragt, 13

14

1. Das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 20.07.2021, 204 C 54/20, zugestellt am 28.07.2021, ist aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin EUR 21.196,80 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten ab Rechtshängigkeit zu zahlen;

2. vorsorglich die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin EUR 12.953,60 sowie jeweils EUR 588,80 zum 15.11., 15.12.2021, 15.01., 15.02., 15.03., 15.04., 15.05., 15.06., 15.07., 15.08., 15.09., 15.10., 15.11 und 15.12.2022 zu zahlen. 15

Die Berufungsbeklagte beantragt, 16

die Berufung zurückzuweisen. 17

Der Berufungsbeklagte verteidigt das angefochtene Urteil, sie vertieft und wiederholt ihr erstinstanzliches Vorbringen. Im Hinblick auf den (vorsorglichen) Antrag der Klägerin zu Ziffer 2. ist sie der Auffassung, dass es sich um einen Hilfsantrag der Klägerin, welcher auf eine Verurteilung der Beklagten zu wiederkehrenden Leistungen gerichtet ist, handelt, der substanziell über den bisherigen Klageantrag der Klägerin hinausgehe und auf den erstinstanzlich eine Stellungnahme in der Entscheidung nicht erfolgt sei. Darüber hinaus ist sie der Auffassung, dass bei Anwendung des neuen Rechts der Klägerin die monatliche Vergütung ab 01.06.2021 nicht mehr zustehen würde. Seit dem 01.12.2020 könne jeder Verwalter von einer WEG abberufen werden. 18

Wegen aller weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 19

II. 20

Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung der Klägerin hat in der Sache teilweise Erfolg. 21

Die Klage ist zulässig, es handelt sich nicht um eine unzulässige Saldoklage, es fehlt nicht an einer näheren Aufschlüsselung des Klagebegehrens. Erforderlich ist, dass der Gegenstand des erhobenen Anspruch hinreichend bestimmt ist im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Die Klägerin hat konkret dargetan, dass sie für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2022 die vertraglich vereinbarte monatliche Netto-Vergütung in Höhe von EUR 736,00 abzüglich ersparter Aufwendungen in Höhe von 20% begehrt, mithin monatlich EUR 588,80 bezogen auf einen Zeitraum von 36 Monaten, was der geltend gemachten Klageforderung in Höhe von EUR 21.196,80 entspricht. Hingegen kommt es für die Zulässigkeit der Klage weder darauf an, ob der Klägerin bereits zum Zeitpunkt der Klageerhebung ein Anspruch für zukünftig fällig werdende Forderungen zusteht, noch, ob insoweit bereits ein Zinsanspruch ab Rechtshängigkeit besteht, insoweit handelt es sich um Fragen der Begründetheit der Klage. 22

Die Klage ist auch teilweise begründet. 23

Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten ein Vergütungsanspruch aus §§ 615, 611 Abs. 1 BGB in Höhe von EUR 10.598,40 zu, denn der zwischen den Parteien geschlossene Verwaltervertrag vom 26./27.06.2017 ist nicht vorzeitig im Dezember 2019 zum 31.12.2019 beendet worden. Nach der herrschenden Trennungstheorie ist zwischen der Organstellung und dem Verwaltervertrag zu unterscheiden (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 26 Rdnr. 36 ff.). Selbst wenn in der Beschlussfassung vom 02.12.2019 eine Abberufung der Klägerin als Verwalterin liegt, kann die Klägerin ihre Vergütungsansprüche geltend machen, auch wenn sie die Abberufung nicht angefochten hat (vgl. Jennißen, a.a.O., 6.Aufl., § 26, 24

Rdnr. 188 m.w.N.), dabei kann dahingestellt bleiben, ob es erforderlich ist, dass der Verwalter seine Leistungen ausdrücklich anbieten und die Wohnungseigentümergemeinschaft in Annahmeverzug setzen muss, denn die Klägerin hat durch ihr Schreiben vom 06.01.2020 deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie vom Fortbestand des Verwaltervertrages ausgeht und deshalb die Vergütungsansprüche einfordert, was die Beklagte mit Schreiben vom 18.02.2020 eindeutig abgelehnt hat. Es kann vorliegend auch dahinstehen, ob der Verwaltervertrag tatsächlich durch die Beklagte gekündigt worden ist, weil sich der Beschluss vom 02.12.2019 nur darüber verhält, dass der Verwaltungsbeirat beauftragt und ermächtigt wird, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, die Kündigung des Verwaltervertrags gegenüber dem Verwalter jedoch erst durch Zustellung der Kündigungserklärung wirksam wird (vgl. Jennißen, a.a.O. Rdnr. 199), denn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung bzw. die vorzeitige Beendigung des Verwaltervertrages lagen nicht vor. Für eine Kündigung aus wichtigem Grund, für die die Beklagte darlegungs- und beweisbelastet ist, liegen keine hinreichenden Anhaltspunkte vor, zwar räumt auch die Klägerin Pflichtverletzungen ein, jedoch handelt es sich dabei nicht um solche Gründe, die abmahnfeindlich sind. Auch wenn von einer pflichtwidrigen Verzögerung der Einberufung einer Eigentümerversammlung auszugehen ist, handelt es sich insoweit um einen einmaligen Vorfall. Es ist nicht erkennbar, dass die Klägerin sich geweigert hat, Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft auszuführen, ihr kann insoweit allenfalls vorgeworfen werden, dass sie in Bezug auf einen möglichen Instandsetzungsbedarf der Fenster des Objektes nicht ausreichend die Eigentümerversammlungen vorbereitet hat, indem sie diese Thematik als Tagesordnungspunkt aufgeführt hat, dass dabei bereits von einer unterlassenen Feststellung von Mängeln und Herbeiführung einer Entscheidung durch die Eigentümerversammlung (vgl. OLG Hamm, ZMR 2004, 702) ausgegangen werden kann, kann angesichts des nicht hinreichend substantiierten Vorbringens der Beklagten nicht angenommen werden. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Klägerin ein ständiger Personalmangel herrscht, der dazu führte, dass ihre Leistungen nicht nur einmalig nicht vollständig oder hinreichend sorgfältig erbracht wurden, liegen auch nach dem Vortrag der Beklagten nicht vor. Soweit der Klägerin das Vorhandensein der beglaubigten Abschrift des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 14.06.2010 nicht präsent gewesen ist, ist schon nicht erkennbar, welche Rechtsfolgen, insbesondere zum Nachteil der Beklagten eingetreten sein sollen.

Die Klägerin muss sich ersparte Aufwendungen anrechnen lassen, § 615 S. 2 BGB, dabei ist zu berücksichtigen, ob die Verwalterin durch den Wegfall des Objektes in der Lage war, fixe Kosten und insbesondere Personal einzusparen. Ist dies nicht der Fall, wird von der Rechtsprechung eine pauschale Ersparnis der variablen Kosten von 20% angenommen. Dass bei der Größe des Unternehmens der Klägerin durch den Wegfall des streitgegenständlichen Objektes Einsparungen bei den fixen Kosten sowie den Personalkosten in einem größeren Umfang als 20% angefallen sind, kann mangels konkretem Vortrag nicht angenommen werden. Dafür liegen auch keine Anhaltpunkte vor. 25

Der Klägerin steht indes ein Anspruch lediglich für den Zeitraum bis einschließlich Juni 2021 zu. Denn es ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte mit der Neufassung des WEG zum 01.12.2020 den Verwalter jederzeit abberufen konnte und der Vertrag spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung endete, § 26 Abs. 3 WEG n.F. Demgemäß stand der Beklagten das Recht, ab dem 01.12.2020 die Klägerin jederzeit abzuberufen, zu, demzufolge der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate danach endete. Auf Grund der Entscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 02.12.2019 zu TOP 6 wäre diese Rechtsfolge effektiv nach dem 01.12.2020 herbeigeführt worden, es ist nicht nur von der Möglichkeit, einen solchen Erfolg herbeizuführen, auszugehen. Bei ordnungsgemäßer Vorgehensweise wären die Wohnungseigentümer nach der Neufassung 26

des WEG zu der gleichen Entscheidung gekommen, so dass dieses auch im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen ist. Es handelt sich dabei nicht um eine unzulässige Rückwirkung der neuen Regelung in § 26 Abs. 3 WEG, zu Grunde gelegt wird nicht das Handeln der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor dem 01.12.2020, vielmehr wird auf eine rechtmäßige Verhaltensweise abgestellt, die der Beklagten alternativ ab dem 01.12.2020 zur Verfügung stand.

Im Hinblick auf den Zeitablauf kann es damit dahinstehen, ob die Klägerin, da sie gerade nicht einen Schadensersatzanspruch, sondern ihren Vergütungsanspruch geltend macht, die zukünftig fällig werdenden Ansprüche unter Außerachtlassung von §§ 257, 258 ZPO geltend zu machen vermochte. 27

Da die Klägerin einen Anspruch auf Vergütung geltend gemacht hat, richtete sich ihr Anspruch auf Zahlung der Vergütung ab Zustellung der Klage auf noch fällig werdende Forderungen, denn die Fälligkeit des Anspruchs richtet sich nach der Fälligkeit der tatsächlichen Vergütung, so dass ein Anspruch auf Rechtshängigkeitszinsen gemäß § 291 BGB nur hinsichtlich eines Betrages von EUR 1.766,40 gegeben war, im Übrigen sind Prozesszinsen erst ab Fälligkeit zuzusprechen (vgl. Zöller-Greger, ZPO, 32. Aufl., § 257 Rdnr. 9; Palandt-Weidenkaff, BGB, 81. Aufl., § 615 Rdnr. 3). Demgemäß steht der Klägerin ein Anspruch auf Zinsen in Höhe von 5 %-punkten über dem Basiszinssatz aus jeweils weiteren EUR 588,80 seit dem 15.06., 15.07, 15.08., 15.09., 15.10., 15.11. und 15.12. 2020 sowie seit dem 15.01., 15.02., 15.03., 15.04., 15.05. und 15.06.2021 zu. 28

Im Übrigen ist die Klage abzuweisen und die Berufung zurückzuweisen. 29

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 30

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts. Allein der Umstand, dass der BGH zu einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage noch keine Stellung genommen hat, rechtfertigt für sich genommen die Zulassung der Revision nicht. 31

Streitwert für das Berufungsverfahren: EUR 21.196,80 32

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE