OLG München, Endurteil v. 02.08.2023 – 27 U 2547/22 Bau

Titel:

Haftung des Verwalters als Vertreter ohne Vertretungsmacht im Altfall

Normenketten:

BGB § 164, § 179

WEG § 27 (idF bis zum 1.12.2020)

Leitsatz:

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach der Verwalter berechtigt ist, "die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwalteraufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen" führt nicht zu einer Vertretungsmacht für den Vertragsschluss einer nicht beschlossenen Dachsanierung. (Rn. 21 – 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vertreter ohne Vertretungsmacht, Vertragsschluss, Verwalter, Wohnungseigentümer

Vorinstanz:

LG Augsburg, Endurteil vom 31.03.2022 – 065 O 1688/21

Fundstellen:

BauR 2024, 1406

ZMR 2024, 143

LSK 2023, 42999

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin und der Streithelferin wird das Endurteil des Landgerichts Augsburg vom 31.03.2022 (Az: 065 O 1688/21) aufgehoben.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 22.317,10 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 28.07.2020 zu bezahlen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von angefallenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten von € 1.375,88 freizustellen.

4. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits und der Streithelferin der Klägerin.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

6. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

I.

1

Die Klägerin ist ein Handwerksunternehmen und bietet insbesondere Dachdecker- und Spenglerleistungen an. Vorliegend macht die Klägerin Restwerklohn für Dachsanierungsarbeiten am Objekt D.7 in A. gegen die ehemalige Hausverwalterin, die Hausverwaltung H. GmbH, geltend. Der entsprechende Kostenvoranschlag vom 27.5.2019 war an einen der Miteigentümer adressiert, wobei sich auf S. 13 dieses Dokuments unter der handschriftlichen Unterschrift der Geschäftsführerin der Beklagten folgender Vermerk befindet: „Auftrag erteilt 30.5.2019 für WEG D. .“, vgl. Anlage K 1. Zwei weitere Nachtragsangebote waren an die Wohnungseigentümergemeinschaft (im Folgenden: WEG) adressiert und wurden ebenfalls von der Geschäftsführerin der Beklagten unterzeichnet, vgl. Anlagen K 2 und K 3. Ein Beschluss der WEG, die verfahrensgegenständliche Dachsanierung gegenüber der Klägerin in Auftrag zu geben, existiert nicht. Die

Dachsanierungsarbeiten wurden gleichwohl durchgeführt und mit Bauabnahmeprotokoll vom 8.5.2020 von einem Mitarbeiter der Beklagten in Anwesenheit eines Eigentümers der WEG ohne sichtbare Mängel abgenommen, vgl. Anlage K 4. Die Schlussrechnung vom 27.5.2020 beläuft sich auf 132.051,79 €. Hierauf erfolgten diverse Zahlungen aus WEG-Mitteln, im August und September 2020 verauslagte die Beklagte zudem zwei weitere Teilzahlungen i.H.v. insgesamt 7.000 €. Den nunmehr noch offenen Restwerklohn i.H.v. 22.317,10 € verfolgt die Klägerin im Klageweg.

2
Wegen der weiteren Einzelheiten wird gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

3
Das Landgericht Augsburg hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Landgericht im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

4
Die Beklagte habe den Vertrag ausweislich der vorgelegten Urkunden nicht in eigenem Namen geschlossen, sondern als Vertreterin der WEG gehandelt. Die Vertragsanbahnung sei von einzelnen Eigentümern erfolgt. Im Bauabnahmeprotokoll sei auch die „WEG D.7 über Hausverwaltung“ vermerkt. Die Beklagte habe ihr Tätigwerden als Hausverwaltung und daher in fremdem Namen auch ausreichend offengelegt. Eine Haftung als falsus procurator gem. § 179 Abs. 1 BGB sei hingegen abzulehnen. § 18 Nr. 3 a der Teilungserklärung laute wie folgt: „Über § 27 WEG hinaus ist der Verwalter berechtigt, a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwalteraufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen; …“. Diese Klausel sei weit gefasst und berechtige die Verwalterin auch zum Abschluss von Werkverträgen der hier fraglichen Art.

5
Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, die von der WEG als Streithelferin unterstützt wird. Die Klägerin beantragt in der Berufungsinstanz (Bl. 135, 221 d.A.):

1. Das Endurteil des Landgerichts Augsburg vom 31.03.2022 (Az. 065 O 1688/21) wird aufgehoben.

2. Die Beklagte und Berufungsbeklagte wird verurteilt, an die Klägerin 22.317,10 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 28.07.2020 zu bezahlen.

3. Die Beklagte und Berufungsbeklagte wird verurteilt, die Klägerin von außergerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung in Höhe von 1.375,88 € freizustellen.

4. Die Beklagte und Berufungsbeklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

5. Das Urteil ist – gegebenenfalls gegen Sicherheitsleistung – vorläufig vollstreckbar.

6
Zur Begründung ihres Rechtsmittels führt die Klägerin im Wesentlichen Folgendes aus:

7
Das Landgericht habe rechtsfehlerhaft eine Haftung gem. § 179 Abs. 1 BGB abgelehnt. Eine Vertretungsmacht für die ehemaliger Verwaltung ergebe sich nicht aus § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG. Die vorliegende umfassende Dachsanierung sei keine laufende Maßnahme. Eine gewillkürte Vertretungsmacht auf der Grundlage von § 18 der Teilungserklärung scheide aus. Das Landgericht habe hier das Zusammenspiel mit § 8 der Teilungserklärung verkannt. Demnach sei klar geregelt, dass die Entscheidungsmacht über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei der Gemeinschaft verbleibe. Einen entsprechenden Beschluss der WEG gebe es jedoch unstreitig nicht.

8
Wegen des weiteren Berufungsvortrags der Klägerin wird auf die Berufungsbegründung vom 12.05.2022 (Bl. 134 ff. d.A.) sowie den Schriftsatz vom 23.11.2022 (Bl. 181 ff. d.A.) Bezug genommen.

9
Die WEG unterstützt die Klägerin als Streithelferin, ist erstinstanzlich beigetreten, und beantragt – nach Berufungseinlegung mittels Schriftsatzes vom 03.05.2022 „namens und im Auftrag der Streithelferin“ – mit

Schriftsatz vom 01.07.2022 (Bl. 143, 221 d. A.), unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Augsburg, Aktenzeichen 065 O 1688/21, vom 31.03.2022,

1. die Beklagte und Berufungsbeklagte zu verurteilen, an die Klägerin 22.317,10 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 28.07.2020 zu zahlen.

2. die Beklagte und Berufungsbeklagte zu verurteilen, die Klägerin und Berufungsklägerin von angefallenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten von € 1.375,88 freizustellen.

3. der Beklagten und Berufungsbeklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

10
Die Streithelferin führt aus, dass die WEG geplant habe, das Dach zu sanieren. Es sei aber lediglich beschlossen worden, auf der Basis eines Angebots der Fa. B. weitere Angebote einzuholen. Einer im Jahre 2019 beschlossenen Sonderumlage i.H.v. 73.000 € habe ein vermeintliches Pauschalangebot der Fa. A. P. zugrunde gelegen (AS1), nicht jedoch ein Angebot oder gar eine Beauftragung der Klägerin. Es sei zudem angekündigt worden, den Auftrag erst nach Zahlung aller Sondereigentümer zu vergeben (vgl. dazu Bl. 57, 90 d.A.). Eine solche sei nicht erfolgt. Zudem seien auch die Nachträge der Klägerin keiner Beschlussfassung unterzogen worden. Die Beklagte hafte daher als Vertreterin ohne Vertretungsmacht. Soweit das Landgericht ausgeführt habe, dass die Dachsanierung im Interesse der Streithelferin gewesen sei, sei eine Beweisaufnahme unterblieben (Bl. 148 d.A.). Die WEG habe nur ein Interesse daran, dass die von ihr gefassten Beschlüsse, deren Finanzierung auch gesichert seien, durchgesetzt werden. Aus § 18 Nr. 3 der Teilungserklärung könne auch keine umfassende Vertretungsmacht der Verwalterin im Außenverhältnis abgeleitet werden. § 17 der Teilungserklärung verdeutliche vielmehr, dass die Beschlusskompetenz bei der WEG verbleibe (Bl. 151 d.A.). Hilfsweise sei von einer Einschränkung der Vollmacht auszugehen, da die Gemeinschaft beschlossen habe, zunächst Angebote einzuholen (Bl. 151 d.A.). Greifbare Anhaltspunkte für eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht seien beklagtenseits nicht vorgetragen worden und auch nicht ersichtlich. Auf die Frage, ob aufgrund etwaiger Vorleistungen angemahnter Zahlungsbeträge eine Schuldmitübernahme durch die Beklagte vorliege, komme es nicht mehr entscheidungserheblich an. Ergänzend bringt die Streithelferin vor, dass das Landgericht seine örtliche Zuständigkeit zu Unrecht angenommen habe (Bl. 147 d.A.).

11
Wegen des weiteren Berufungsvortrags der Streithelferin wird auf den Schriftsatz vom 01.07.2022 (Bl. 142 ff. d.A.) Bezug genommen.

12
Die Beklagte verteidigt das Ersturteil. Sie beantragt

1. die Berufungen werden zurückgewiesen.

2. die Klägerin, hilfsweise die Streithelferin, tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

13
Die Berufung der Streithelferin sei bereits unzulässig, da sie „namens und im Auftrag der Streithelferin“ im eigenen Namen eingelegt worden sei, ohne dass eine Entscheidung gegen die Streithelferin vorliege (Bl. 166 d.A.). Im Übrigen habe das Erstgericht zutreffend ein Vertreterhandeln der Beklagten angenommen und die konkrete Vertragsdurchführung zutreffend gewürdigt (Unterschriften auf dem Kostenvoranschlag und den Nachtragsangeboten, Adressierung an die WEG, Ausweis der Auftraggeberin im Bauabnahmeprotokoll, Adressierung der Rechnung, Mahnschreiben der Klägerin gem. Anlage K 12, klägerisches Anspruchsschreiben vom 29.12.2020, in dem der anwaltliche Klägervertreter selbst wie folgt formulierte: „Unsere Mandantschaft wurde von der WEG D.7 in A. mit Dachsanierungsarbeiten beauftragt,…“). Eine Vertretungsmacht im Außenverhältnis habe das Erstgericht ebenfalls zutreffend angenommen. Zum einen habe die Streithelferin erstinstanzlich vorgetragen, dass ein Beschluss über die Dachsanierung am 21.3.2019 gefasst wurde. Zum anderen ergebe sich eine Vertretungsmacht aus der Gemeinschaftsordnung. Da ein Anerkenntnis oder eine Schuldübernahme durch die Beklagte ebenfalls nicht vorliege (Bl. 169 d.A.), sei die Klage erstinstanzlich zutreffend abgewiesen worden.

14

Wegen des weiteren Berufungsvortrags der Beklagten wird auf die Schriftsätze vom 21.09.2022 (Bl. 165 ff. d.A.), vom 09.11.2022 (Bl. 177 ff. d.A.) sowie vom 27.7.2023 (Bl. 215 ff. d.A.) Bezug genommen.

15
Der Senat hat mit der Terminierung Hinweise gem. § 139 ZPO erteilt (Bl. 198 ff. d.A.) und am 2.8.2023 mündlich verhandelt. Auf das Sitzungsprotokoll (Bl. 220 ff. d.A.) wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

II.

16
Die Berufungen der Klägerin und Streithelferin sind zulässig und begründet.

17
1. Der Einwand der Beklagten, dass die Streithelferin das Rechtsmittel unzulässig im eigenen Namen eingelegt habe, geht fehl. Ist eine Entscheidung gegen die Streithelferin selbst ergangen (so liegt der Fall hier: ausweislich Ziffer 2 des Ersturteils sollte die Streithelferin ihre Kosten selbst tragen), kann ein Rechtsmittel im eigenen Namen einlegt werden (vgl. Zöller/Althammer, ZPO, 34. Aufl., § 67 Rdnr. 10, OLG Oldenburg NJW-RR 1995, 829).

18
2. Die Berufungen sind auch begründet.

19
Der Klägerin steht ein Zahlungsanspruch gem. § 179 Abs. 1 Alt. 1 BGB zu. Die Beklagte hat den Dachsanierungsauftrag als Vertreterin ohne Vertretungsmacht erteilt.

20
a) Das Erstgericht hat das Handeln als Vertreterin im fremden Namen für die WEG zutreffend herausgearbeitet. Auf S. 4 ff. des Ersturteils wird Bezug genommen.

21
b) Entgegen der Ansicht des Erstgerichts und der Beklagten ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung aber keine umfassende „Verwaltungsvollmacht“, die einen Auftrag in der vorliegenden Größenordnung tragen könnte (Dachsanierung mit einem Kostenvolumen im sechsstelligen Bereich!).

22
§ 18 Nr. 3 der Teilungserklärung (Anlage B 1) enthält keine Generalvollmacht o.Ä. für die Verwalterin. In Zusammenschau mit § 8 Nr. 1 der Teilungserklärung ist vielmehr davon auszugehen, dass sowohl Instandhaltung als auch Instandsetzung in der Entscheidungskompetenz der WEG verbleiben. Der Verwalterin kommt nach wie vor grundsätzlich nur ausführende und keine entscheidende Kompetenz zu. Dies gilt erst recht dann, wenn – wie vorliegend – ausgesprochen kostenintensive Dachsanierungsmaßnahmen inmitten stehen. Diese Bewertung ist auch unmittelbar im Wortlaut der getroffenen Regelung angelegt. So wird die in § 18 Nr. 3 enthaltene Vertretungsregelung ausdrücklich auf eine Vertretung „im Rahmen seiner Verwalteraufgaben“ begrenzt. § 8 Nr. 1 der Teilungserklärung bestimmt wiederum ausdrücklich Folgendes:

„Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter auszuführen.“

23
Diese unmissverständliche – und im WEG-Recht vollkommen übliche – Aufgabenverteilung (Entscheidungskompetenz der WEG einerseits und Beschlussvollzug/-ausführung durch den Verwalter andererseits) würde konterkariert, wenn man die in § 18 Nr. 3 der Teilungserklärung enthaltene Vertretungsregelung als eine Art Generalvollmacht für den Verwalter interpretieren würde.

24
Lediglich ergänzend ist zu bemerken, dass § 8 Nr. 3 der Teilungserklärung ebenfalls keine Verwaltervollmacht zu entnehmen ist. Die Vorschrift berechtigt nur dazu, Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen. Die in Nr. 1 der Vorschrift

getroffene grundsätzliche Aufgabenverteilung zwischen WEG und Verwalter wird dadurch nicht aufgehoben und berechtigt jedenfalls nicht dazu, Baumaßnahmen in der streitgegenständlichen Größenordnung eigenständig zu vergeben.

25
c) Ein beklagtenseits behaupteter und das Verwalterhandeln legitimierender WEG-Beschluss liegt nicht vor. Die im Berufungsverfahren wiederholend erfolgte Bezugnahme auf einen Beschluss vom 21.3.2019 geht in doppelter Hinsicht ins Leere.

26
aa) Zum einen ist ausweislich des Tatbestands des Ersturteils (dort S. 2) und S. 2 des erstinstanzlichen Sitzungsprotokolls (Bl. 82 d.A.) unstreitig, dass es einen Beschluss der WEG zur Beauftragung der verfahrensgegenständlichen Dachsanierungsarbeiten nicht gibt! Ein Tatbestandsberichtigungsantrag ist beklagtenseits auch nicht gestellt worden.

27
bb) Zum anderen bleibt der Vortrag der Beklagten unsubstantiiert. Ein konkreter Beschluss wird auch nicht vorgelegt. Die Bezugnahme auf einen Schriftsatz der Streithelferin vom 21.10.2021 bleibt vage und zitiert nicht (vollständig). Abgesehen davon, dass es sich nur um einen Schriftsatz der unterstützenden Streithelferin handelt (§ 67 S. 1 ZPO), führte diese dort wie folgt aus:

„Die Streitverkündete hat auf der Versammlung vom 21.03.2019 den Beschluss gefasst, auf Basis des …, weitere Angebote einzuholen und dann die Dachsanierung zu beauftragen. … Zum Zeitpunkt des Beschlusses lagen keine drei Vergleichsangebote vor.“ (vgl. Bl. 57 f. d.A.)

28
Ein solcher etwaiger Grundsatzbeschluss der WEG, die Dachsanierung anzugehen, berechtigt den Verwalter selbstredend nicht dazu, eigenständig über ein Vertragsangebot nach seinen Vorstellungen zu entscheiden und die Arbeiten zu diesem Zeitpunkt eigenständig zu vergeben!

29
d) Da im Berufungsverfahren auch keine greifbaren Anhaltspunkte für eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht der Beklagten sowie einen Anspruchsausschluss gem. § 179 Abs. 3 BGB ersichtlich sind und auch nicht vorgetragen werden, liegt ein Handeln ohne Vertretungsmacht vor.

30
Die Beklagte haftet auf Zahlung des eingeklagten und ausstehenden Restwerklohnes. Auf die bestehende Möglichkeit des Regresses bei der Streithelferin hat der Senat bereits hingewiesen. Diese Frage ist jedoch nicht im vorliegenden Prozess zu klären.

31
Aufgrund der bestehenden Haftung aus § 179 Abs. 1 BGB bedurfte es auch keiner weiteren Entscheidung, ob durch die beklagtenseits erfolgten Teilzahlungen ein Anerkenntnis bzw. Schuldübernahme vorliegt.

32
Soweit der Streithelfervertreter zusätzlich die Unzuständigkeit des Erstgerichts bemängelt, kann auch dies dahinstehen. Abgesehen davon, dass die Berufungen aus anderen Gründen Erfolg hatten (s.o.), handelt es sich insoweit schon um keinen statthaften Berufungsgrund, § 513 Abs. 2 ZPO.

III.

33
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 101 ZPO, die der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

34
Die Revision war nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch dient sie der Rechtsfortbildung noch der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung. Es handelt sich vorliegend um eine Einzelfallentscheidung.