

Titel:

Schadensersatzanspruch gegen WEG-Verwalter bei erfolgreicher Beschlussanfechtung

Normenkette:

WEG § 9b

Leitsätze:

2. In einem Verfahren der GdWE gegen ihren Vorverwalter hat das Gericht nicht zu prüfen, ob die Klageerhebung auf einer Beschlussfassung der Gemeinschaft beruht. (Rn. 83 – 85) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Anspruch eines Eigentümers nach Ungültigerklärung richtet sich nur auf eine Entscheidung der GdWE ob und wie dem geltend gemachten Folgenbeseitigungsanspruch Rechnung getragen wird; ein Rückbauanspruch besteht nur dann, wenn eine Ermessensreduzierung auf Null eintritt. (Rn. 94) (redaktioneller Leitsatz)
4. Begeht der Verwalter bei Einberufung oder Durchführung einer Versammlung Fehler, die dazu führen, dass nach erfolgreicher Anfechtung Beschlüsse neu zu fassen sind, ist er grundsätzlich für hieraus entstehende Schäden ersatzpflichtig. (Rn. 106) (redaktioneller Leitsatz)
5. Liegt ein formeller Mangel vor, liegt der entstandene Schaden nur in den Prozesskosten; nicht in den Kosten der Umsetzung des gefassten angefochtenen Beschlusses. (Rn. 110 – 113) (redaktioneller Leitsatz)
6. Der Schaden durch die Prozesskosten entsteht spätestens mit Erlass des erstinstanzlichen Urteils, dies gilt wegen des Grundsatzes der Schadenseinheit auch für die Kosten des späteren Berufungsverfahrens. (Rn. 117) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Schadensersatzanspruch, Verwalter, Jahresabrechnung, Verjährung, Prozesskosten

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 30.11.2021 – 1294 C 10771/21

Fundstellen:

LSK 2023, 47070

ZMR 2024, 607

BeckRS 2023, 47070

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 30.11.2021, Az. 1294 C 10771/21 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.429,10 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB ab 21.07.2021 zu bezahlen.

1.1. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

3. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist, soweit es nicht abgeändert wurde, im Kostenpunkt ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung jeweils durch Leistung einer Sicherheit i. H. v. 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Gegner jeweils vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

5. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

- Beschluss

- Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 442.185,96 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1

Die Klägerin begehrt von der Beklagten als ehemaliger Verwalterin Schadensersatz in Höhe von insgesamt 423.145,96 € wegen verschiedener Pflichtverletzungen aus dem Verwaltervertragsverhältnis im Zusammenhang mit Beschlüssen aus insgesamt 5 Eigentümerversammlungen. Weiter begehrt die Klägerin die Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin die Kosten des Rückbaus einer außenseitigen Befahranlage auch an der Nordfassade und an der Ost- und Westseite im Innenhof des Hochhauses ... zu erstatten, die aufgrund eines nach ihrer Fertigstellung für ungültig erklärten Beschlusses erbaut worden ist.

2

Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO wird hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen, des wechselseitigen Parteivorbringens sowie der Antragstellungen erster Instanz zunächst auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils des Amtsgerichts München vom 30.11.2021 (Bl. 70/92 d. A.) Bezug genommen. Ergänzend und teils klarstellend ist folgendes auszuführen:

3

Klägerin ist die rubrizierte Wohnungseigentümergeinschaft ... in ..., die aus mehreren Gebäuden besteht. Verwalter ist derzeit die

4

Die Beklagte war bis einschließlich 31.12.2019 Verwalterin der Klägerin, ursprünglich vor Umfirmierung unter dem Namen

5

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 07.02.2001, Urkunde URNr. ... des Notars ... (Anlage K 1) sowie Nachträgen vom 27.02.2001, 10.04.2001 und 30.04.2001.

6

Gemäß Ziffer I. 2. 1 der Teilungserklärung vom 07.02.2001 sollte auf dem gemeinschaftlichen Grundstück Flur Nr. ... der Gemarkung ... eine Eigentumswohnanlage gebildet werden, bestehend aus einem bereits errichteten Bestand sowie weiteren etwaigen Bauvorhaben (Aufstockung des Bestands, Erweiterung der Tiefgarage, weitere Gebäude). Der in Ziffer I. 2.1 der Teilungserklärung vom 07.02.2001 erwähnte bereits errichtete Bestand besteht aus einem Hochhaus mit 15 Geschossen, in dem sich 112 Wohnungen befinden (postalische Anschrift: ...), einem Flachbau mit 3 Geschossen, in dem sich 44 Wohnungen befinden (postalische Anschrift: ...), sowie einer Tiefgarage mit 96 Stellplätzen.

7

Die Gemeinschaftsordnung (GemO) als Anlage 3 zur Teilungserklärung vom 07.02.2001 enthält unter anderem folgende Regelungen:

„IX. „Wohnungseigentümerversammlung“

...

2. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt durch den Verwalter mittels schriftlicher Einladung an die dem Verwalter zuletzt bekannt gegebene Anschrift der einzelnen Wohnungseigentümer, unter Angabe der Tagesordnung.

3. Die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung ist einmal jährlich, mit einer Frist von mindestens 4 Wochen, einzuberufen. Der Verwalter kann weitere außerordentliche Wohnungseigentümerversammlungen, nach Bedarf, mit einer Frist von 4 Wochen oder aus wichtigem Grund mit einer Frist von 3 Tagen, einberufen. Der Tag der Absendung der Ladung und der Versammlungstag werden dabei nicht mitgerechnet. [...]

X. Verwaltungsbeirat

Die Eigentümergeinschaft soll in der ersten Eigentümerversammlung einen Verwaltungsbeirat wählen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus mindestens drei, höchstens jedoch fünf Mitgliedern. Mitglied des Verwaltungsbeirats kann nur ein Wohnungseigentümer werden. [...]

XVIII. Getrennte Abrechnungsgemeinschaften

1. Es sollen getrennte Abrechnungsgemeinschaften gebildet werden, und zwar

a) für die Wohnungen, die das Hochhaus ... bilden samt den Hobby- und Kellerräumen sowie einschließlich der Wohnungen, die durch eine etwaige Aufstockung entstehen,

b) die Wohnungen in den 5 Häusern ..., samt Hobby- und Kellerräumen einschließlich den Wohnungen, die durch eine eventuelle Aufstockung entstehen,

c) für die Tiefgarage einschließlich der bei einer Erweiterung entstehenden Stellplätze,

d) und, sobald errichtet, für die Gebäulichkeiten, die auf dem Teilungsgrundstück weiter errichtet werden.

Die Abrechnungen der Kosten und Lasten soll für jede Abrechnungsgemeinschaft getrennt erfolgen, soweit eine getrennte Erfassung möglich ist.

2. Bei Abstimmungen, die wirtschaftlich ausschließlich Belange einer Abrechnungsgemeinschaft betreffen (zum Beispiel zu Bewirtschaftungskosten oder allgemeinen Ausgaben), sind nur die Mitglieder dieser Abrechnungsgemeinschaft stimmberechtigt, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

...

8

Mit Schreiben vom 11.02.2016 lud die Beklagte, damals noch unter der Firma ... , unter Angabe einer umfangreichen Tagesordnung zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 14.03.2016 ein (Anlage K2).

9

Der Wohnungseigentümer ... erhielt diese schriftliche Einladung der Beklagten vom 11.02.2016 zunächst nicht. Mit Email vom 03.03.2016 entschuldigte sich die zuständige Objektbetreuerin der Beklagten Frau ... beim Eigentümer Dr. ... für das Versehen, das wegen einer fehlerhaften Umschreibung nach Eigentümerwechsel zustande gekommen sei, und fügte als Anlage das Einladungsschreiben vom 11.02.2016 mit der Tagesordnung für die außerordentliche Eigentümerversammlung am 14.03.2016 bei (Anlage K3).

10

In der Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 informierte der Dipl.-Ing. Architekt ..., der von der Klägerin aufgrund der Beschlussfassung zu TOP 10 b) der Eigentümerversammlung vom 09.04.2014 mit der Planung und Ausschreibung der Sanierungsarbeiten am Hochhaus ... beauftragt worden war, ausweislich des Protokolls die anwesenden Eigentümer darüber, dass für die Erstellung und Reinigung der neuen Fassadenteile im Innenhof und an der Nordseite eine Befahranlage zwingend erforderlich sei. In den Kosten enthalten sei eine Befahranlage für die außenseitigen Balkone. Mit dieser könnten zukünftig Instandsetzungsarbeiten ohne Gerüst und bedarfsgerecht ausgeführt werden. Sodann fassten die Eigentümer unter „TOP 2 Sanierungsarbeiten beim Haus ...“ mehrheitlich folgenden Beschluss (Anlage K4):

TOP 2 ch): „Die Gemeinschaft beschließt die Vergabe der Arbeiten zur Erstellung der Befahranlage an die Fa. ... gemäß dem vorliegenden Angebot über € 257.325,60 für die Innen- und Außenfassade.“

11

Der Beschluss zu TOP 2 ch) der Versammlung vom 14.03.2016 wurde in der Folgezeit nach entsprechender Auftragsvergabe durch die Beklagte umgesetzt. Angebracht wurden dabei eine Befahranlage über dem 15. Stockwerk an der östlichen, südlichen und westlichen Außenfassade, eine gesonderte Befahranlage an der nördlichen Außenfassade und eine Befahranlage an der Ost- und West-Seite im Innenhof des Hochhauses Für diese Maßnahmen fielen Kosten in Höhe von € 258.102,08 inkl. USt zzgl. weitere Nebenkosten für Elektrik / TÜV in Höhe von € 10.525,89 inkl. USt und außerdem anteilige Kosten des Architekturbüros ... in Höhe von € 26.892,00 inkl. USt an, insgesamt also ein Betrag in Höhe von € 295.519,97 inkl. USt.

12

Alle unter TOP 2 gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 wurden vom Wohnungseigentümer ... gerichtlich angefochten. Die Beklagte wurde als damalige Verwalterin gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. beigeladen, trat dem Rechtsstreit jedoch nicht bei.

13

Das Amtsgericht München erklärte auf die Anfechtung auch den Beschluss zu TOP 2 ch) der Eigentümerversammlung am 14.03.2016 mit Endurteil vom 13.10.2016 im Verfahren Az.: 484 C 7665/16 WEG für ungültig (Anlage K 7). Begründet wurde die Entscheidung mit der fehlenden Beschlusskompetenz der Gesamt-WEG für die am 14.03.2016 beschlossenen Maßnahmen nur am Hochhaus

14

Ohne entsprechenden Eigentümerbeschluss beauftragte die Beklagte den Prozessbevollmächtigten der beklagten übrigen Wohnungseigentümer, gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 13.10.2016 Berufung einzulegen. Die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer wurde mit Endurteil vom 27.09.2018 des Landgerichts München I im Verfahren Az.: 36 S 18251/16 WEG zurückgewiesen. Das Landgericht bestätigte damit die Ungültigerklärung insbesondere auch des Beschlusses zu TOP 2 ch) aus der Eigentümerversammlung am 14.03.2016, allerdings mit der Begründung, dass sämtliche angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 bereits wegen des vom Miteigentümer ... fristgerecht gerügten Einladungsmangels für ungültig zu erklären waren (Anlage K8).

15

In dem Verfahren Az. 484 C 7665/16 WEG vor dem Amtsgericht München und dem anschließenden Berufungsverfahren vor dem Landgericht München I, Az.: 36 S 18251/16 WEG, beliefen sich die von den Beklagten zu tragenden Kosten des Rechtsstreits auf insgesamt € 60.642,60. Die Zahlung erfolgte aus gemeinschaftlichen Geldern der Klägerin. Im Rahmen der Jahreseinzela abrechnungen werden diese Gelder auf die einzelnen WEG-Mitglieder umgelegt.

16

In der Eigentümerversammlung am 31.05.2016 wurden ausweislich der von der Beklagten geführten Beschluss-Sammlung folgende Beschlüsse gefasst (Anlage K 11):

„TOP 3 Die Jahresgesamtabrechnung vom 28.04.2016 mit einem Guthaben in Höhe von € 45.981,44 und die Jahreseinzela abrechnung vom 28.04.2016 mit einem Fehlbetrag in Höhe von € 40.472,50 wie vorgelegt werden genehmigt. Die Verrechnung des Fehlbetrags der Jahreseinzela abrechnung in Höhe von € 40.472,50 erfolgt zum 01.06.2016.

TOP 5 e) Herr ... wird als Verwaltungsbeirat bis zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2018 gewählt.

TOP 10 c) Die sich aus der Gefährdungsanalyse ergebenden Maßnahmen, Demontage der Umgehungsleitung beim Kaltwasserhauptanschluss sowie Rückbau von Todleitungen (Angebotspositionen 1 und 2) und Einbau einer Trinkwasser-Trennstation in der Zuleitung zur Feuerlöschleitung gemäß dem anliegenden Angebot an die Firma ... nach entsprechender Nachverhandlung und noch Einholung weiterer Angebote werden in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat direkt vergeben. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. € 20.000,00 für das Haus 4-12 und € 27.000,00 für die Tiefgarage und werden aus der Instandhaltungsrücklage des Hauses ... entnommen bzw. hinsichtlich der Trennstation für die Feuerlöschstation in Höhe von anteilig ca. € 27.000,00 aus der Instandhaltungsrücklage Tiefgarage. Hierin nicht enthalten ist der Rückbau der Rohrbelüfter, der sukzessive erfolgt und aus der laufenden Instandhaltung Haus 4-12 finanziert wird.“

17

Die der Beschlussfassung zu TOP 3) zugrunde liegende Jahresabrechnung 2015 wies dabei einen ungeklärten Differenzbetrag von ca. 912,00 € auf; der Verwaltungsbeirat hatte die Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung geprüft. Unter TOP 5a)-5e) waren bereits 5 Mitglieder des Verwaltungsbeirats gewählt worden. Für die Beschlussfassung unter TOP 10c) lagen keine Vergleichsangebote vor.

18

Die Beschlüsse zu TOP 3, TOP 5a) bis 5e) und TOP 10c) wurden von den Wohnungseigentümern ... und ... im Verfahren Az.: 484 C 13401/16 WEG vor dem Amtsgericht München gerichtlich angefochten. Die Beklagte wurde als damalige Verwalterin gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. beigeladen, trat dem Rechtsstreit jedoch nicht bei.

19

Mit Teil-Versäumnis- und Endurteil des Amtsgerichts München vom 20.12.2016 im Verfahren Az.: 484 C 13401/16 WEG wurden der Beschluss zu TOP 3 teilweise – hinsichtlich der Gesamteinnahmen – und der Beschluss zu TOP 5e) für ungültig erklärt. Der Beschluss zu TOP 10 c) wurde insgesamt für ungültig erklärt (Anlage K12).

20

Die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 10 c) erfolgte dabei durch Teil-Versäumnisurteil, weil die beklagten übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich in der mündlichen Verhandlung am 11.10.2016 keinen Klageabweisungsantrag mehr gestellt hatten. Der Beschluss zu TOP 3 (JA 2015) wurde hinsichtlich der Gesamteinnahmen für ungültig erklärt, weil die Plausibilitätskontrolle eine Differenz von 912,00 € ergeben hatte. Die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 5 e) erfolgte, weil die gemäß Ziffer X. S. 1 GemO auf maximal 5 Mitglieder begrenzte Anzahl von Mitgliedern des Verwaltungsbeirats bereits nach den Beschlussfassungen zu TOP 5a) bis 5e) über die Bestellung von fünf Wohnungseigentümern erreicht worden war (Anlage K12).

21

Das Amtsgericht legte den beklagten übrigen Eigentümern 12% der Kosten des Rechtsstreits auf.

22

Auf die Berufung beider Kläger hin wurde im Verfahren Az.: 1 S 1328/17 WEG mit Endurteil des Landgerichts München I vom 04.04.2018 der Beschluss zu TOP 3 insgesamt für ungültig erklärt, wobei den Klägern 2% und den beklagten übrigen Eigentümern – bei gleicher Streitwertfestsetzung – nunmehr 98% der Kosten des Rechtsstreits erster Instanz und den Beklagten außerdem die Kosten des Berufungsverfahrens insgesamt auferlegt wurden (Anlage K13).

23

Die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 3 über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2015 insgesamt erfolgte ebenfalls, da die von der Beklagten erstellte und zur Genehmigung vorgelegte Jahresabrechnung vom 28.04.2016 nicht schlüssig und nachvollziehbar war. Die Differenz der in der von der Beklagten erstellten Jahresgesamtabrechnung 2015 angegebenen Bankkontostände am Anfang und Ende des Wirtschaftsjahrs stimmte nicht mit der Differenz zwischen den ausgewiesenen Ausgaben und Einnahmen überein; der Abrechnung ließ sich auch nicht entnehmen, woher dieser Unterschiedsbetrag von 912,00 € stammte.

24

Im Verfahren Az.: 484 C 13401/16 WEG vor dem Amtsgericht München und dem anschließenden Berufungsverfahren vor dem Landgericht München I, Az.: 1 S 1328/17 WEG beliefen sich die von den Beklagten zu tragenden Kosten des Rechtsstreits auf insgesamt 35.987,73 €. Sowohl die Zahlung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten der dortigen beklagten übrigen Wohnungseigentümer als auch die von ihnen zu leistende Kostenerstattung an den dortigen Kläger und die Zahlung von Gerichtskosten erfolgte aus gemeinschaftlichen Geldern der Klägerin.

25

Die insoweit von der Klägerin getätigten Ausgaben wurden erst über die Jahreseinzelnabrechnungen der betroffenen Wirtschaftsjahre weiter auf die beklagten übrigen Wohnungseigentümer umgelegt.

26

In der Eigentümersammlung vom 20.07.2016 wurden ausweislich der von der Beklagten geführten Beschluss-Sammlung mehrheitlich folgende Beschlüsse gefasst (Anlage K17):

TOP 1 b): Die Gemeinschaft beschließt die Beauftragung der Fa. ... für die Entsorgung der PCB-Fugen im Innenhof mit € 25.352,85, der Bereitstellung des Sanitärcontainers mit € 7.437,02 sowie der Fa. ... für den Abbruch der Nordfassade und die Entsorgung der PCB belasteten Bauteile mit € 56.459,77; im Gegenzug entfallen Leistungen der Fa. ... für den dort beauftragten Abbruch der Nordfassade von € 15.339,10. Außerdem treten noch Kosten für die Beauftragung der Fa. ... in Höhe von ca. € 10.000,00 für den Laibungsputz bei der Treppenhausfassade mit hinzu.

TOP 2: Die unter 1 b) beschlossenen Maßnahmen werden aus der Instandhaltungsrücklage Haus 2 Wohnungen finanziert.“

27

Beide Beschlüsse wurden von dem Wohnungseigentümer ... im Verfahren Az.: 484 C 17679/16 WEG vor dem Amtsgericht München gerichtlich angefochten. Die Beklagte wurde zu diesem Verfahren als damalige Verwalterin gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. beigeladen, trat dem Rechtsstreit jedoch nicht bei.

28

Da die Beklagten ihre Verteidigungsanzeige gegen die Beschlussanfechtungsklage zu Top 1b) und Top 2) nach einer zwischenzeitlichen Aussetzung des Verfahrens im Hinblick auf das vorgreifliche Verfahren 484 C 7665/16 WEG (Grundlagenbeschlüsse aus der ETV vom 14.03.2016 (Anlage K19) nach Wiederaufnahme mit Schriftsatz vom 12.04.2019 zurückgenommen hatten (Anlage K20), erging am 18.04.2019 Versäumnisurteil, wonach die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.07.2016 zu TOP 1 b) und TOP 2 für ungültig erklärt wurden (Anlage K21).

29

Im Verfahren Az.: 484 C 17679/16 WEG vor dem Amtsgericht München beliefen sich die von den Beklagten zu tragenden Kosten des Rechtsstreits auf insgesamt € 4.873,66 (Anlage K22). Sowohl die Zahlung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten der beklagten übrigen Wohnungseigentümer als auch die von ihnen zu leistende Kostenerstattung an den Kläger und die Zahlung von Gerichtskosten erfolgte aus gemeinschaftlichen Geldern der Klägerin. Diese von der Klägerin getätigten Ausgaben wurden erst über die Jahreseinzelaufrechnungen der betroffenen Wirtschaftsjahre weiter auf die beklagten übrigen Wohnungseigentümer umgelegt.

30

In der Eigentümerversammlung vom 22.10.2018 wurde u.a. folgender Beschluss gefasst (Beschluss-Sammlung, Anlage K23):

TOP 5: Die Jahresgesamtaufrechnung vom 13.08.2018 mit einem Guthaben in Höhe von 139.175,04 EUR und die Jahreseinzelaufrechnung vom 13.08.2018 mit einem Guthaben in Höhe von 46.020,79 EUR werden genehmigt. Die Verrechnung des Guthabens der Jahreseinzelaufrechnungen in Höhe von 46.020,79 EUR erfolgt zum 01.11.2018.

31

Der Jahresaufrechnung lag ein fehlerhafter Verteilerschlüssel zu Grunde. Der Verwaltungsbeirat hatte die Jahresaufrechnung 2017 vor der Beschlussfassung geprüft.

32

Der Beschluss zu TOP 5 wurde von der Wohnungseigentümerin ... vor dem Amtsgericht München gerichtlich angefochten. Die Beklagte wurde zu diesem Verfahren als damalige Verwalterin gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. beigeladen, trat dem Rechtsstreit jedoch nicht bei.

33

Mit Endurteil vom 10.12.2019 erklärte das Amtsgericht München den Beschluss zu TOP 5 hinsichtlich der Genehmigung der Jahres-Einzelaufrechnungen 2017 für ungültig und wies die Klage im Übrigen ab (Anlage K24). Von den Kosten des Rechtsstreits wurden den beklagten Wohnungseigentümern 39% und der Klägerin Frau ... 61% auferlegt; der Streitwert wurde auf € 21.901,95 festgesetzt. Grund für die teilweise Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 5 war, dass in der von der Beklagten erstellten und zur Genehmigung vorgelegten Jahresaufrechnung 2017 vom 13.08.2018 bei allen Ausgaben ein falscher Verteilerschlüssel zur Ermittlung des Kostenanteils der einzelnen Einheiten angewandt worden war.

34

In dem Verfahren Az.: 484 C 14977/19 WEG vor dem Amtsgericht München beliefen sich die von den Beklagten anteilig zu tragenden Kosten des Rechtsstreits auf insgesamt € 2.429,10. Die Zahlung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten der dortigen beklagten übrigen Wohnungseigentümer erfolgte aus gemeinschaftlichen Geldern der Klägerin. Die insoweit von der Klägerin getätigten Ausgaben wurden erst über die Jahreseinzelaufrechnungen der betroffenen Wirtschaftsjahre weiter auf die beklagten übrigen Wohnungseigentümer umgelegt.

35

In der Eigentümerversammlung am 27.11.2019 wurde unter TOP 9 mehrheitlich beschlossen (Anlage K 26), die außenseitige Befahranlage an der Ost-, Süd- und Westfassade des Hochhauses ... gemäß Angebot der

Fa. ... vom 27.11.2019 zu einem Pauschalpreis von € 23.692,90 inkl. USt abbauen und entsorgen zu lassen.

36

Damit kam die Klägerin der entsprechenden, auf § 21 Abs. 4 WEG a.F. gestützten Forderung der Wohnungseigentümern ... und ... nach, die von der Klägerin die Beseitigung der Folgen des für ungültig erklärten Beschlusses zu TOP 2 c) ch) vom 14.03.2016 über die Anbringung einer Befahranlage gefordert hatten.

37

Dieser Beschluss zu TOP 9 wurde im Februar 2020 umgesetzt.

38

Der Antrag des Wohnungseigentümers ... unter TOP 8 derselben Eigentümerversammlung vom 27.11.2019, auch die außenseitige Befahranlage an der Nordfassade und die Befahranlage an der Ost- und Westseite im Innenhof des Hochhauses ... beseitigen zu lassen und hierfür drei Vergleichsangebote für die nächste Eigentümerversammlung einzuholen, wurde von der Mehrheit der Wohnungseigentümer abgelehnt. Dieser Beschluss ist bestandskräftig. Eine weitere Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

39

Wie hoch die Kosten für diese weiteren Rückbaumaßnahmen wären, steht nicht fest. Nach dem Sachvortrag der Klägerin würden sich die Kosten auf voraussichtlich € 23.800,00 inkl. USt belaufen.

40

Mit Klageschrift vom 29.06.2021 erhob die Klägerin im hiesigen Verfahren Klage auf Zahlung von Schadensersatz gegen die Beklagte (Bl. 1/20, zu Bl. 21/22 d.A.).

41

Die Klägerin hat erstinstanzlich insb. zu den behaupteten Pflichtverletzungen vorgetragen wie folgt:

„Zur Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 habe die Beklagte die sich aus IX. 2., 3. Gem.O, § 24 Abs. 4 S. 2 WEG i.V.m. Verwaltervertrag ergebende Pflicht schuldhaft verletzt, indem sie den Wohnungseigentümer ... nicht fristgerecht zur Versammlung eingeladen habe.“

42

Diese Pflichtverletzung führe auch zur Anfechtbarkeit der in der Eigentümerversammlung vom 20.07.2016 gefassten abändernden Folgebeschlüsse TOP 1b und TOP 2, die auf dem wegen eines Ladungsmangels anfechtbaren Grundlagenbeschluss zu TOP ch) vom 14.03.2016 beruhen.

43

Die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Einlegung der Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 02.08.2016 ohne einen entsprechenden Eigentümerbeschluss stelle eine weitere Pflichtverletzung dar, sodass die Beklagte jedenfalls die Kosten dieses Berufungsverfahrens, Az. 36 S 18251/16 WEG, in Höhe von 32.442,29 € als Teil der geltend gemachten Prozesskosten in Höhe von insgesamt 60.642,60 € zu ersetzen habe. Auch die Kosten für die Anbringung der Befahranlagen und deren Abbau habe die Beklagte deshalb zu ersetzen.

44

In der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 habe die Beklagte unter TOP 3 eine offenkundig nicht schlüssige Jahresabrechnung 2015 vorgelegt, unter TOP 5e) einen Beschluss über die Bestellung eines sechsten Mitgliedes des Verwaltungsbeirats entgegen Ziff. X S. 1 GemO zur Abstimmung gestellt und unter TOP 10c) über eine Direktvergabe von Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von 47.000 € ohne Vorlegung von drei Vergleichsangebote abstimmen lassen. Das seien jeweils schuldhaftige Pflichtverletzungen.

45

Zur Beschlussfassung unter TOP 5 in der Eigentümerversammlung vom 22.10.2018 liege eine Pflichtverletzung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Vorbereitung und Durchführung der Versammlung vor, in dem die Beklagte eine hinsichtlich sämtlicher Verteilerschlüssel falsche Jahresabrechnung 2017 dennoch zur Genehmigung vorgelegt habe, ohne auf das Anfechtungsrisiko hinzuweisen. Die Klägerin hat dabei bestritten, dass die Verwaltungsbeiräte die Genehmigung der Jahresabrechnung 2017 nach deren Prüfung

empfohlen hätten; eine schuldhafte Pflichtverletzung der Beiratsmitglieder müsse sich die Klägerin sonst jedenfalls nicht als Mitverschulden zurechnen lassen, da der Verwaltungsbeirat nach altem Recht kein Organ der Gemeinschaft gewesen sei.

46

Die Beklagte hat mit der Klageerwiderung insbesondere die Einrede der Verjährung erhoben.

47

Zu den weiteren Einzelheiten des streitigen Vorbringens der Parteien in erster Instanz wird auf das Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen.

48

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 30.11.2021 insgesamt abgewiesen (Bl. 70/92 d.A.)

49

Die Klage sei im Feststellungsantrag zu Ziffer II. schon unzulässig; da der Klägerin die Höhe der Rückbaukosten von 23.800,00 € bereits bekannt seien, gelte der Grundsatz des Vorrangs der Leistungsklage.

50

Im Übrigen sei die Klage zulässig. Insbesondere sei der Verwalter gemäß § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG unbeschränkt zur Vertretung der Gemeinschaft berechtigt, sodass es auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses für die Klage nicht mehr ankomme. Die Frage, ob die Klägerin den Anspruch aus eigenem Recht geltend machen dürfe, sei eine Frage der Aktivlegitimation. Materiellrechtlich richte sich die Prüfung der Schadensersatzansprüche nach altem Recht, weil ein abgeschlossener Sachverhalt vorliege.

51

Im Klageantrag zu Ziffer I. sei die Klage in Höhe von 444.516,86 € als unbegründet abzuweisen, weil die Ansprüche insoweit verjährt seien. Die klägerische Auffassung, wonach die dreijährige Verjährungsfrist erst mit der rechtskräftigen Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse durch das Berufungsgericht zu laufen beginne, sei unzutreffend. Vielmehr trete der Schaden schon mit Erlass der ersten für den Geschädigten nachteiligen Gerichtsentscheidung ein. Bzgl. des Schadensersatzanspruchs wegen der Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 sei Urteil am 13.10.2016 ergangen mit der Folge, dass die 3-jährige Verjährungsfrist am 31.12.2016 begonnen und bereits am 31.12.2019 geendet habe, sodass Verjährung eingetreten sei.

52

Bzgl. des Schadensersatzanspruchs wegen einer Pflichtverletzung in der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 habe die 3-jährige Verjährungsfrist nach Verkündung des erstinstanzlichen Urteils vom 20.12.2016 am 31.12.2016 begonnen und am 31.12.2019 geendet.

53

Hinsichtlich eines Anspruchs wegen Pflichtverletzung in der Eigentümerversammlung vom 20.07.2016 habe die Frist nach Verkündung des erstinstanzlichen Urteils am 13.10.2016 am 31.12.2016 begonnen zu laufen und ebenfalls am 31.12.2019 geendet.

54

Auch hinsichtlich der Ansprüche wegen der Errichtung und dem Rückbau der Befahranlage sei bereits Verjährung eingetreten. Mit Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 im erstinstanzlichen Urteil vom 13.10.2016 sei es allen Wohnungseigentümern bekannt gewesen, dass nunmehr ein Folgenbeseitigungsanspruch bestehe und der Rückbau der Befahranlage beschlossen werden müsse. Auch hier habe die Verjährungsfrist daher mit dem 31.12.2016 zu laufen begonnen.

55

In einer Höhe von 2.429,10 € wegen der schuldhaften Verursachung von Prozesskosten nach der Eigentümerversammlung vom 22.10.2018 sei ebenfalls kein Schadensersatzanspruch gegeben. Die Beklagte habe eine Jahresabrechnung vorgelegt, die eine geordnete Darstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten habe. Lediglich bezüglich einzelner Kosten sei ein falscher Verteilungsmaßstab gewählt worden. Dieser Fehler sei aber nicht so gravierend, dass man nicht mehr von einer geordneten Darstellung ausgehen könne. Daher liege eine Pflichtverletzung der Beklagten mit der Vorlage des

Rechenwerks zur Beschlussfassung der Jahresabrechnung 2017 nicht vor. Offen bleiben könne daher, ob den Verwaltungsbeirat ein überwiegendes Mitverschulden getroffen habe.

56

Gegen das der Klägerin am 20.12.2021 zugestellte Urteil des Amtsgerichts München vom 30.11.2021 (zu Bl. 70/92 d.A.) hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 19.01.2022, bei Gericht eingegangen am selben Tag (Bl. 100 d.A.), Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 21.03.2022 (Bl. 105 d.A.) mit Schriftsatz vom 21.03.2022, eingegangen am selben Tag (Bl. 106/118 d.A.), begründet.

57

Die Berufungsklägerin verfolgt ihr erstinstanzliches Begehren mit der Berufung weiter.

58

Sie trägt vor, die Ansprüche der Klägerin wegen der Verletzung von Verwalterpflichten seien allesamt nicht vor dem 01.01.2018 entstanden und deshalb noch nicht verjährt. Sie ist der Meinung, Schadensersatzansprüche verjährten erst dann, sobald der haftungsbegründende Tatbestand erfüllt und durch ihn adäquat kausal ein Schaden eingetreten sei. Eine nicht schadensgleiche Vermögensgefährdung sei irrelevant. Das Amtsgericht lasse die Auswirkungen des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG völlig außer Acht, in dem es schon dem erstinstanzlichen Urteil sofort die erst mit Rechtskraft eintretenden Rechtswirkungen zubillige. Wegen der Kosten sei ein noch nicht rechtskräftiges Gestaltungsurteil daher auch nur für vorläufig vollstreckbar zu erklären. Erst die rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entfalte externe Gestaltungswirkung. Angefochtene Beschlüsse seien deshalb vom Verwalter umzusetzen, bis eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung vorliege. Mit Rechtskraft habe jeder Eigentümer einen Folgenbeseitigungsanspruch, zum Beispiel auf Beseitigung einer baulichen Anlage. Abzustellen sei daher auf die Rechtskraft der jeweils maßgeblichen gerichtlichen Entscheidungen.

59

Zur Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 meint die Berufungsklägerin, hinsichtlich eines Schadens in Höhe von 295.519,97 € für die Anbringung der Befahranlagen am Hochhaus und in Höhe von 23.692,92 € für teilweisen Abbau und Entsorgung der Befahranlagen sei Rechtskraft mit Unanfechtbarkeit des Endurteils des Landgerichts München I erst am 27.09.2018 eingetreten. Zudem habe das Landgericht dem Beschluss wegen eines anderen Fehlers, nämlich nicht wegen der fehlenden Beschlusskompetenz, sondern wegen eines Ladungsmangels für ungültig erklärt, so dass für diese Pflichtverletzung am 13.10.2016 auch noch kein adäquat kausal verursachter Schaden entstanden sei. Daher hätte die Klägerin zu diesem Zeitpunkt auch keine Kenntnis vom entstandenen Schaden gehabt.

60

Hinsichtlich der Kosten des Berufungsverfahrens könne der Schaden schon denkllogisch nicht mit Verkündung des erstinstanzlichen Urteils am 13.10.2016 entstanden sein.

61

Zur Eigentümerversammlung vom 31.05.2016: Aufgrund des Urteils des Amtsgerichts vom 20.12.2016, Az. 484 C 13401/16 WEG, hatte die Beklagte lediglich 12% der Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Lediglich in dieser Höhe sei zu diesem Zeitpunkt auch eine Vermögensgefährdung eingetreten. Erst das Landgericht München I habe die Kostenentscheidung mit Urteil vom 04.04.2018 dahingehend abgeändert, dass die Beklagte nunmehr 98% der Kosten des Rechtsstreits 1. Instanz zu tragen hatten. In Höhe eines Anteils von 86% der Kosten des Rechtsstreits 1. Instanz sei der Schaden somit erst am 04.04.2018 entstanden, so dass die Verjährungsfrist erst mit dem 01.01.2019 begonnen habe.

62

Zur Eigentümerversammlung vom 20.07.2016: Ein Vermögensschaden könne insoweit erst mit Verkündung des Urteils des Amtsgerichts vom 18.04.2019 im Hauptsache-Verfahren 484 C 17679/16 WEG und nicht bereits mit Urteil vom 13.10.2016 im vorgreiflichen Verfahren 484 C 7665/16 WEG entstanden sein.

63

Zur Eigentümerversammlung vom 22.10.2018: Auch die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 5 (JA 2017) aus der Eigentümerversammlung vom 22.10.2018 beruhe auf einer schuldhaften Vertragspflichtverletzung der Beklagten, die einen weiteren Anspruch in Höhe von € 2.429,10 begründe, da

die Vorlage einer Jahresabrechnung mit einem durchgehend fehlerhaften Verteilerschlüssel eine schuldhaftige Pflichtverletzung darstelle.

64

Schließlich bestehe ein berechtigtes Interesse an der mit Ziffer II beantragten Feststellung, da die hierfür anfallenden Kosten noch nicht sicher feststehen und der vorläufig benannte Betrag von 23.800,00 € lediglich geschätzt worden sei.

65

In der Berufungsinstanz beantragt die Klägerin:

I. Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 30.11.2021 (Az.: 1294 C 1071/21 WEG) wird aufgehoben.

II. Die Beklagte wird verpflichtet, an die Klägerin € 423.145,96 zzgl. Zinsen in Höhe vom 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.

III. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin die Kosten des Rückbaus der außenseitigen Befahranlage an der Nordfassade und der Befahranlage an der Ost- und Westseite im Innenhof des Hochhauses ... zu erstatten.

66

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

67

Die Berufungsbeklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Sie meint, dass das Amtsgericht einen Schadensersatzanspruch wegen der Kosten für die Errichtung der beschlossenen Befahranlage in Höhe von 295.519,97 €, für den Rückbau in Höhe von 23.620,90 € sowie Prozesskosten in Höhe von 60.642,60 € zu Recht für verjährt gehalten habe.

68

Zur Eigentümerversammlung vom 14.03.2016: Hinsichtlich der verspäteten Ladung des Eigentümers Holzer stamme die Pflichtverletzung, auf die die Klägerin sich berufe, vom Februar 2016. Nach der Rechtsprechung des BGH trete der Schaden dabei schon mit Erlass der ersten dem Geschädigten nachteiligen Gerichtsentscheidung ein, da sich die Vermögenslage des Betroffenen objektiv bereits spürbar verschlechtere und eine spätere Aufhebung der Entscheidung unsicher sei. Nach dem Grundsatz der Schadenseinheit sei ein Schaden als einheitliches Ganzes aufzufassen, sodass alle weiteren adäquat verursachten Nachteile einer einheitlichen Verjährungsfrist unterlägen, sobald irgendein Teil-Schaden entstanden sei. Somit seien von der Verjährung die gesamten, im Zusammenhang mit der Befahranlage entstandenen Kosten in Höhe von insg. 295.519,97 €, auch die Rückbaukosten umfasst. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG stehe nicht entgegen.

69

Ein Folgenbeseitigungsanspruch bestehe auch nicht zwingend, sondern nur ein Anspruch auf eine ordnungsgemäße Beschlussfassung.

70

Dieser Grundsatz der Schadenseinheit sei auch hinsichtlich der Prozesskosten zu berücksichtigen. Unerheblich sei dabei, auf welche Gründe das jeweilige Instanzgericht seine Entscheidung gestützt habe. Zudem sei der Ladungsfehler bereits innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt worden. Ferner sei zu berücksichtigen, dass auch eine fehlende Beschlusskompetenz dem Grunde nach geeignet sei, eine Pflichtverletzung des Verwalters zu begründen.

71

Zur Eigentümerversammlung vom 31.05.2016: Der geltend gemachte Schaden wegen Prozesskosten iHv 35.987,73 € sei bereits mit der erstinstanzlichen Entscheidung dem Grunde nach angelegt gewesen, auch wenn die Beklagten Eigentümer zunächst nur 12% der Kosten zu tragen gehabt hätten. Denn weiter habe das Erstgericht die Klage überwiegend abgewiesen, sodass es auch an einem Verschulden bezüglich der Jahresabrechnung 2015 fehle. Denn nach dem Grundsatz der Schadenseinheit sei ein Schaden als einheitliches Ganzes aufzufassen.

72

Hilfsweise sei zumindest hinsichtlich 12% der Prozesskosten Verjährung eingetreten.

73

Zur Eigentümerversammlung vom 20.07.2016: Eine Pflichtverletzung, Schulden und Kausalität bezüglich eines Schadens wegen Prozesskosten in Höhe von 4.873,66 € seien nicht ersichtlich.

74

Wegen der Anfechtung der in der Versammlung vom 14.03.2016 gefassten Grundlagenbeschlüsse bestand keine Verpflichtung, Folgebeschlüsse erst nach rechtskräftigem Abschluss jenes Verfahrens fassen zu lassen. Auch sei der Ladungsfehler aus der Versammlung vom 14.03.2016 nicht kausal für die in der Versammlung vom 20.07.2016 gefassten Beschlüsse gewesen.

75

Zur Eigentümerversammlung vom 22.10.2018: Hinsichtlich der geltend gemachten Prozesskosten in Höhe von 2.429,10 € fehle es an einer Pflichtverletzung, Verschulden und Kausalität.

76

Die Kammer hat am 30.11.2023 mündlich verhandelt und den Parteien Hinweise erteilt.

77

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.11.2023 Bezug genommen.

II.

78

Die zulässige Berufung ist überwiegend unbegründet.

79

Die Berufung ist zulässig. Sie ist gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft; insb. wurde die Berufung wurde form- und fristgerecht eingelegt, §§ 517, 519 ZPO, und begründet, § 520 ZPO.

80

Die Berufung hat in der Sache nur teilweise Erfolg, da die Klage hinsichtlich des Feststellungsantrags bereits unzulässig und im zulässigen Leistungsantrag nur teilweise begründet ist.

A.

81

Die Klage ist nur teilweise zulässig. Hinsichtlich des Feststellungsantrags zu Ziff. II. ist sie mangels feststellungsfähigem gegenwärtigen Rechtsverhältnis bereits unzulässig.

82

I. Die allg. Prozessvoraussetzungen liegen vor.

83

1. Insbesondere war die aktuelle Verwalterin zur Führung des Aktivprozesses (Klageschrift vom 29.06.2021) im Außenverhältnis nach neuer Rechtslage auch ohne Beschluss berechtigt. Wie auch das Amtsgericht zutreffend ausführt, kommt es darauf, dass ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Zahlungsklage jedenfalls vor Erhebung der Klage nicht gefasst worden ist, für die Zulässigkeit der Klage nicht an.

84

Nach der durch das WEMoG geänderten Vorschrift des § 9b Abs. 1 S. 1, Abs. 3 WEG kommt dem Verwalter als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft die uneingeschränkte Vertretungsmacht nach außen, insbesondere auch zur Führung von Aktivprozessen zu (Döttsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 3 Rn. 62). Der Verwalter kann daher nach neuem Recht für die Gemeinschaft Klage erheben, gerade ohne vorangegangene Beschlussfassung. Nach der Konzeption des neuen Rechts soll die Klageerhebung als Prozesshandlung gegenüber dem Gericht ebenso wie die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gedeckt

werden; insgesamt sollte die Teilnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr effizienter gestaltet werden (vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 2; BGH Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 180/21, NJW 2022, 3577). Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft Klage, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen. Das entspricht der Gesetzesbegründung, die zu § 9 Abs. 1 WEG n.F. erläutert, dass die Vertretungsmacht des Verwalters nach § 9b Abs. 1 S. 3 unbeschränkt ist und auch nicht durch Vereinbarung oder Beschluss beschränkt werden kann, und weiter, dass die Vertretungsmacht des Verwalters nach außen abschließend durch § 9b WEG-E geregelt wird (BT-Drs. 19/18791, S. 48, S. 74: die Regelung des § 27 betrifft danach allein die Entscheidungsbefugnisse und Handlungspflichten im Innenverhältnis). Diese Ansicht vertritt der BGH sowie das nahezu einhellige Schrifttum (BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 180/21, NJW 2022, 3577; MüKoBGB/Burgmair, 9. Aufl. 2023, WEG § 9b Rn. 5; Jennißen-Zscheschack WEG, 8. Aufl., § 9b Rn. 5, 43; Dötsch/Schultzky/ Zscheschack WEG-Recht 2021, Kap. 3 Rn. 62, Kap. 9 Rn. 123; Mediger, NZM 2022, 123, 127; Schultzky, ZWE 2021, 62, 66; einschränkend bzgl. Rechtshandlungen gegenüber Wohnungseigentümern BeckOGK/Greiner, 1.6.2022, WEG § 9b Rn. 8).

85

Der von der Neuregelung bezweckte Effizienzgewinn träte nicht ein, wenn beklagte Wohnungseigentümer einer Klage der Gemeinschaft wie bislang unter Verweis auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis entgegneten könnten; auch die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft bezogen auf Klagen gem. § 1004 Abs. 1 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums wäre entwertet, wenn weiterhin auch die auf die Klageerhebung bezogene interne Willensbildung überprüft werden müsste (vgl. auch – allerdings noch zum Übergangsrecht – BGH NJW-RR 2021, 1170; BGH NJW-RR 2022, 664).

86

Davon zu unterscheiden ist die materielle Begründetheit der Klage, die, sofern sie von Beschlüssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abhängt, weiterhin eine darauf bezogene Prüfung des Gerichts erfordert (BGH Urteil vom 16.9.2022 – V ZR 180/21; vgl. Mediger NZM 2022, 123, 127); das ist aber keine Frage im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung.

87

Ebenso unabhängig davon ist die Frage der Befugnisse der Verwaltung im Innenverhältnis, wobei vertreten wird, dass die Erhebung einer Klage schon im Hinblick auf die entstehenden Prozesskosten keine Angelegenheit untergeordneter Bedeutung ist. Auch hierauf kommt es aber für die Zulässigkeit der Klage nicht an. Im Rahmen der hier anhängigen Leistungsklage kommt der Gemeinschaft nach Pflichtverletzung des ehemaligen Verwalters ein Anspruch zu, zu dessen Geltendmachung die ablaufende Verjährungsfrist durch Klageerhebung gehemmt werden sollte. Die zur Einleitung dieser rechtlichen bzw. gerichtlichen Schritte erforderliche Vertretungsmacht steht dem Verwalter gem. § 9b Abs. 1 WEG kraft Gesetzes zu; seine interne Geschäftsführungsbefugnis ergibt sich aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, weil die Maßnahmen zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.12.2022, WEG § 26 Rn. 305).

88

2. Weiter ist die Klägerin, die einen eigenen Schaden geltend macht, insoweit auch ohne weiteres prozessführungsbefugt.

89

II. Im Feststellungsantrag zu Ziff. II ist die Klage jedoch unzulässig, wie auch das Amtsgericht meint – allerdings nicht, weil der Vorrang der Leistungsklage gilt, sondern weil die besondere Prozessvoraussetzung einer Feststellungsklage fehlt, wonach als Streitgegenstand ein behauptetes, hinreichend konkretes, gegenwärtiges Rechtsverhältnis vorliegen muss (Thomas/Putzo, ZPO, § 256 Rn. 3, 5 ff.).

90

1. Wie die Klägerin bereits in erster Instanz vorgetragen hat, ist die Höhe etwaiger Kosten für den Abbau der verbleibenden Teile der Befahranlage an der Nordseite der Fassade und im Innenhof noch nicht bekannt, weil gerade keine Vergleichsangebote eingeholt worden sind; der darauf gerichtete Beschlussantrag zu TOP 8 des Eigentümers ... wurde in der Eigentümerversammlung vom 27.11.2019 gerade abgelehnt (Anlage K26). Bei dem in der Klageschrift genannten Betrag von 23.800,00 € handelt es sich vielmehr nur um eine Schätzung seitens der Klägerin; das ist in der Klageschrift ("vsl.") auch kenntlich

gemacht. Die Klägerin kann deshalb, anders als das Amtsgericht meint, nicht auf den Vorrang der Leistungsklage verwiesen werden, weil die Höhe etwaiger Kosten noch unbekannt ist.

91

2. Allerdings ist kein gegenwärtiges, feststellungsfähiges Rechtsverhältnis ersichtlich. Nach der Rspr des BGH genügt zwar grds. die auch nur entfernte Möglichkeit künftiger weiterer Folgeschäden (Thomas/Putzo, ZPO, § 256 Rn. 13 m.w.N.). Das Rechtsverhältnis, dessen Feststellung die Klägerin begehrt, ist aber noch nicht hinreichend konkret bzw. ein zukünftiges Rechtsverhältnis.

92

a. Zwar ist nach einer gerichtlichen Kassation im Grundsatz ohne weiteres auch ein (verschuldensunabhängiger) Folgenbeseitigungsanspruch anerkannt (Dötsch, jurisPR-MietR 17/2019 Anm. 6). Ein Eigentümerbeschluss fällt, wenn er – wie hier der Errichtungsbeschluss bzgl. der Befahranlage – für ungültig erklärt wird, rückwirkend weg, d. h. er wird so behandelt, als wäre er nie gefasst worden. Sofern der Beschluss wie hier schon durchgeführt wurde, haben die Wohnungseigentümer aus dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung folgend einen im Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer wurzelnden Folgenbeseitigungsanspruch, der grundsätzlich darauf gerichtet ist, dass der ursprüngliche Zustand (status quo ante) wieder hergestellt wird, dass also die Maßnahmen, die auf dem Beschluss beruhen, wieder rückgängig gemacht werden (BeckOK WEG/Elzer WEG § 20 Rn. 168, 169; BeckOGK/Kempfle, 1.9.2023, WEG § 20 Rn. 269; KG, ZMR 2009, 790; BayObLG, ZWE 2000, 265 (267); LG München I, ZWE 2009, 84 (87); Drabek, ZWE 2015, 385 ff.; Bonifacio ZMR 2010, 163 (164); Gottschalg, ZM 2001, 113, 114).

93

Voraussetzung des Folgenbeseitigungsanspruches ist allein, dass ein Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt oder seine Nichtigkeit festgestellt wird. Auf ein Verschulden kommt es nicht an. Anspruchsinhaber ist jeder Wohnungseigentümer. Der Folgenbeseitigungsanspruch findet seine Grenze im Schikaneverbot und dem Grundsatz von Treu und Glauben gem. §§ 226, 242 BGB. Das Verlangen nach Folgenbeseitigung kann im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sein, etwa wenn ihm die anderen Wohnungseigentümer nur unter unverhältnismäßigen, billigerweise nicht zumutbaren Aufwendungen entsprechen könnten. Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung sind dabei alle Umstände zu berücksichtigen. Im Regelfall spricht es gegen einen Rechtsmissbrauch, wenn die Wohnungseigentümer sich des Risikos einer Beschlussdurchführung ungeachtet einer Anfechtungsklage bewusst waren (BeckOK WEG/Elzer, WEG § 20 Rn. 169; BeckOGK/Kempfle, 1.9.2023, WEG § 20 Rn. 279).

94

b. Der Anspruchsinhalt ist aber aus rechtlichen und praktischen Gründen nur eine Beschlussfassung, mit der die Eigentümerversammlung ermessensfehlerfrei darüber entscheiden können soll, ob und wie dem geltend gemachten Folgenbeseitigungsanspruch Rechnung getragen wird (vgl. LG München I, Urt. v. 09.05.2016 – 1 S 13988/15 WEG – NJOZ 2016, 1321; AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 23.01.2019 – 539 C 18/18; LG Frankfurt a. M. ZWE 2015, 427; ZWE 2005, 458; BayObLGZ 1975, 201; OLG Hamm NZM 2002, 874; OLG Köln OLGR 2004, 358; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 389; Gottschlag NZM 2001, 113; Drabek, ZWE 2015, 385; Elzer, MietRB 2016, 300). Die Folgenbeseitigung stellt somit, solange sie möglich ist, zwar ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung dar. Ein Anspruch auf eine auf Rückbau zielende Beschlussfassung besteht aber nur dann, wenn allein der Rückbau der baulichen Veränderung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ob das der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls, zwischenzeitlichen Entwicklungen und der aktuellen Sachlage in der Gemeinschaft ab (LG München I, ZWE 2021, 42; NJOZ 2016, 1321, 1323, jeweils zum Folgenbeseitigungsanspruch nach aufgehobenem Baubeschluss; Lehmann-Richter/Wobst, WEG Reform 2020, Rn. 1283 zum Vorbehalt eines möglichen, von der ordnungsgemäßen Ersterstellung abweichenden Genehmigungsbeschlusses). Eine solche Reduzierung des Folgenbeseitigungsanspruches auf einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Beschlussfassung ist im Ergebnis sachgerecht (vgl. LG München I, Endurt. v. 9.11.2022 – 1 S 3113/22 WEG; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 21; vgl. Hogenschurz, ZfIR 2019, 860, 863; a.A. ohne nähere Begründung Klimesch, ZMR 2012, 428). Denn die Beseitigung der baulichen Veränderung und der Rückbau des Gemeinschaftseigentums sind nicht immer (allein) sinnvoll. Eine erfolgreiche Anfechtung muss deshalb keineswegs zwingend zur Folge haben, dass die durchgeführten Maßnahmen unbrauchbar sind (vgl. BGH, Urt. v. 13.05.2011 – V ZR 202/10 Rn. 15, NJW 2011, 2660), wie auch die Beklagte meint. Einzelne Wohnungseigentümer haben also nicht ohne Weiteres einen Anspruch darauf, dass die

Beseitigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wird; es kann je nach den Umständen des Einzelfalls (auch) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, hiervon abzusehen.

95

c. Diesem Anspruch auf pflichtgemäße Entscheidung durch Beschluss ist die Gemeinschaft durch die ablehnende Beschlussfassung zu TOP 8 in der Eigentümerversammlung vom 27.11.2019 (Anlage K26) noch nicht gerecht geworden. Es handelt sich bei dieser Beschlussfassung gegen den Antrag des Eigentümers ... nur um einen Negativbeschluss, mit dem der Abbau der weiterhin installierten Befahranlage an der Außenfassade im Norden und im Innenhof abgelehnt worden ist. Über eine Genehmigung ist (damit) aber nicht auch beschlossen worden. Ein Negativbeschluss entfaltet keine Sperrwirkung. Daher liegt im Moment eine bauliche Veränderung vor, die rechtswidrig ist und über die im Rahmen des den Wohnungseigentümern zukommenden Gestaltungs- und Ermessensspielraum noch zu entscheiden ist. Der rechtswidrige Zustand einer baulichen Maßnahme ohne legitimierenden Beschluss besteht derzeit also weiter fort; eine Beschlussfassung steht noch aus. Wie dargestellt, müssen die Eigentümer dabei aber nicht zwingend einen Rückbau beschließen. Ob überhaupt Folgekosten entstehen werden, deren Kostentragungspflicht der Kläger festgestellt haben möchte, ist daher noch unklar bzw. stellt ein erst zukünftiges Rechtsverhältnis dar. Sollten die Eigentümer einen Genehmigungsbeschluss fassen, ist das nicht der Fall.

B.

96

Die Klage ist im Übrigen auch nur zu einem kleinen Teil begründet.

97

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 2.429,10 € wegen schuldhafter Pflichtverletzungen aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. Verwaltervertrag. Im Übrigen sind die Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte mangels Pflichtverletzung bereits nicht entstanden bzw. verjährt.

98

I. Wie vom Amtsgericht zutreffend ausgeführt, richtet sich die materiell-rechtliche Prüfung der geltend gemachten Schadensersatzansprüche nach dem WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (altes Recht), weil ein abgeschlossener Sachverhalt vorliegt. Der Gesetzgeber hat zwar für das anzuwendende materielle Recht keine Übergangsvorschrift geschaffen, sodass grundsätzlich auch in noch anhängigen Verfahren das neue Recht gilt. Eine Ausnahme gilt allerdings für die Beurteilung eines Anspruchs, wenn der zu entscheidende Sachverhalt – behauptete Vertragsverletzung und Schaden – bereits vor dem Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 abgeschlossen war (BGH, NJW-RR 2021, 64; vgl. LG Frankfurt a. M., Hinweisbeschluss v. 23.02.2021 – 2-13 S 12/20, ZWE 2021, 324; LehmannRichter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 19 Rn. 2029).

99

II. Der Verband ist für die Geltendmachung eines entsprechenden Schadensersatzanspruchs aktivlegitimiert.

100

Zwar hat der BGH zum alten Recht vertreten, dass es sich bei Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter wegen der den übrigen Wohnungseigentümern in einem Beschlussmängelverfahren auferlegten Kosten um individuelle Ansprüche handelt, die jeder Wohnungseigentümer im Hinblick auf dem ihm entstandenen Schaden alleine und ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer geltend machen könne (BGH, NJW 2019, 3446 ff.; so auch LG Lüneburg, ZMR 2020, 884 ff.; LG Düsseldorf, ZWE 2023, 315; AG Wuppertal, ZWE 2022, 414; Drasdo, NZM 2019, 132 ff.). Insoweit liege der Fall anders als bei Schadensersatzansprüchen, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden. Solche Ansprüche seien im Interesse einer geordneten Verwaltung einheitlich geltend zu machen. Einer Entscheidung darüber, ob ein Schaden (auch) des Verbandes schon dadurch entstanden sei, dass die Kosten zunächst aus Mitteln der Gemeinschaft bestritten worden seien, bedürfe es nicht. Dies erscheine allerdings dann zweifelhaft, wenn die Kosten erfolgreich auf die verklagten Wohnungseigentümer umgelegt werden konnten.

101

Der BGH hat nunmehr allerdings mit Urteil vom 21.04.2023 entschieden, dass er an der auch von ihm früher vertretenen Ansicht (vgl. LG Berlin, ZWE 2019, 135 ff.) nicht mehr festhält und dass ein der Gemeinschaft in ihrem Verwaltungsvermögen entstandener Schaden nicht dadurch entfällt, dass der Schadensbetrag in der Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird (BGH, Urteil vom 21.04.2023, Az.: V ZR 86/22). Da die GdWE über eigenes Vermögen verfüge, trete bei Vermögensabflüssen in ihrem Vermögen ein Schaden ein. Die Frage, ob und in welchem Umfang die insoweit angefallenen Kosten im Rahmen der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 WEG bzw. den in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel umgelegt worden seien, betreffe lediglich das Innenverhältnis der GdWE zu den Wohnungseigentümern und lasse die Entstehung des Schadens im Außenverhältnis zu einem möglichen Schädiger unberührt.

102

Die Annahme eines Schadens bei der GdWE entspreche schließlich den allgemeinen Grundsätzen der Vorteilsausgleichung. Eine solche komme nur in Betracht, wenn zwischen dem schädigenden Ereignis und dem Vorteil ein adäquater Zusammenhang bestehe und die Anrechnung des Vorteils dem Zweck des Schadensersatzanspruchs entspreche. Dies bedeute konkret, dass die Vorteilsausgleichung den Geschädigten nicht unzumutbar belasten und den Schädiger nicht unbillig entlasten dürfe. Letzteres, so der BGH, sei aber der Fall, wenn sich der Schädiger auf das Innenverhältnis zwischen der GdWE und den Wohnungseigentümern und auf die in diesem Verhältnis bestehenden Beitragspflichten berufen und damit die Verpflichtung zum Schadensersatz vermeiden könne (BGH, a.a.O.).

103

III. Es besteht kein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Zahlung von 295.519,97 € und 23.692,90 € wegen verursachter Kosten für Errichtungs- und Abbaukosten der Befahranlage aufgrund Beschlussvollziehung sowie auf Zahlung von 60.462,20 € wegen schuldhaft verursachter Prozesskosten aufgrund Pflichtverletzung (Ladungsmangel) in der Eigentümerversammlung vom 14.03.2016 gem. § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. Verwaltervertrag.

104

1. Der Anspruch ist nur hinsichtlich der Prozesskosten entstanden, insoweit aber bereits wieder verjährt.

105

a. Es liegt nur hinsichtlich der verursachten Prozesskosten eine Pflichtverletzung (Ladungsmangel) vor.

106

aa. Bzgl. der Prozesskosten in Höhe von 60.462,60 € liegt eine Pflichtverletzung jedenfalls aufgrund des von der Beklagten verursachten Ladungsmangels durch die nicht fristgerechte Ladung des Wohnungseigentümers ... vor. Begeht der Verwalter bei Einberufung oder Durchführung einer Versammlung Fehler, die dazu führen, dass nach erfolgreicher Anfechtung Beschlüsse neu zu fassen sind, ist er grundsätzlich für hieraus entstehende Schäden ersatzpflichtig (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 27 Rn. 201). Denn der Verwalter muss sicherstellen, dass die formellen Anforderungen der Beschlussfassung eingehalten werden und dabei das Risiko einer Anfechtung meiden (BeckOGK/Greiner, 1.9.2023, WEG § 26 Rn. 356).

107

Der Eigentümer ... hat die schriftliche Einladung der Beklagten vom 11.02.2016 zur Versammlung vom 14.03.2016 zunächst nicht erhalten; erst mit Email vom 03.03.2016 entschuldigte sich die zuständige Objektbetreuerin der Beklagten Frau ... beim Eigentümer ... für das Versehen, das wegen einer fehlerhaften Umschreibung nach Eigentümerwechsel zustande gekommen sei, und fügte als Anlage das Einladungsschreiben vom 11.02.2016 mit der Tagesordnung für die außerordentliche Eigentümerversammlung am 14.03.2016 bei (Anlage K3). Die in Ziff. IX.2. der GemO als Anlage 3 zur Teilungserklärung vom 07.02.2001 vorgesehene Ladungsfrist von vier Wochen (Anlage K1) war dabei nicht mehr eingehalten.

108

bb. Hinsichtlich der Kosten für die Errichtung der Befahranlage in Höhe von 295.519,97 € (Kosten in Höhe von € 258.102,08 inkl. USt zzgl. weitere Nebenkosten für Elektrik / TÜV in Höhe von € 10.525,89 inkl. USt sowie anteilige Kosten des Architekturbüros ... in Höhe von € 26.892,00 inkl. Ust) und der Kosten für die

teilweise Beseitigung der Befahranlage (soweit sie unter TOP 9 vom 27.11.2019 (Anlage K26) beschlossen worden ist) ist aber ein Schadensersatzanspruch nicht entstanden, weil schon keine Pflichtverletzung vorliegt.

109

Eine solche liegt insb. nicht darin, dass die Beschlüsse über die Errichtung der Befahranlage trotz Anfechtung vollzogen worden sind. Gemäß § 23 Abs. 4 S. 2, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F. hat der Verwalter gefasste Beschlüsse zu vollziehen, ungeachtet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2018 § 27 Rn. 4). Auch fehlerhafte Beschlüsse muss der Verwalter wegen § 23 Abs. 4 WEG a.F./ n.F. so lange umsetzen, bis der Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Nach der Rechtsprechung ist diese Verpflichtung zur Vollziehung von Beschlüssen streng: Selbst wenn ein bestandskräftiger Beschluss anfechtbar gewesen sein sollte, kann ein einzelner Wohnungseigentümer nicht verlangen, dass seine Umsetzung unterbleibt. Allenfalls bei einer schwerwiegenden nachträglichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse könnte ein solcher Anspruch in Betracht kommen (BGH, Urteil v. 3. 2. 2012 – V ZR 83/11, ZWE 2012, 218, 3. Leitsatz beck-online). Hieraus folgt, dass der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F. (bzw. aus seiner Stellung als Organ nach neuem Recht) berechtigt und verpflichtet war, den unter mehrheitlich gefassten Eigentümerbeschluss zur Errichtung der Befahranlage auszuführen, also die beschlossene Maßnahme in Auftrag zu geben (vgl. LG München I, ZWE 2014, 371). Diese Grundsätze legt auch die Klägerin selbst ausführlich dar, allerdings im Zusammenhang mit dem Verjährungsbeginn.

110

b. Die Pflichtverletzung (Ladungsmangel) ist (nur) für den entstandenen Schaden bzgl. der Prozesskosten in Höhe von 60.462,60 € kausal.

111

aa. Eine Pflichtverletzung ist typischerweise für das Entstehen von Prozesskosten ursächlich, wenn Fehler des Verwalters zur Anfechtung von Beschlüssen führen. Es besteht eine tatsächliche Vermutung, dass der entstandene Schaden bei pflichtgemäßem Verhalten nicht eingetreten wäre (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 27 Rn. 192; Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 21 Rn. 50-54). Dass zwischen der Pflichtverletzung der Verwaltung (Ladungsmangel) und den Schaden ein Verhalten der Wohnungseigentümer – nämlich die positive Beschlussfassung in der Versammlung vom 14.03.2016 – tritt, lässt die Zurechnung nicht entfallen. Nach der ständigen Rechtsprechung ist dabei eine wertende Betrachtung anzustellen: Der Zurechnungszusammenhang fehlt nur, wenn die zweite Ursache den Geschehensablauf so stark verändert hat, dass der Schaden bei wertender Betrachtung nur noch in einem äußeren, zufälligen Zusammenhang zu der durch die erste Ursache geschaffenen Gefahrenlage steht (BGH, Urt. v. 19.7.2019 – V ZR 75/18, ZWE 2020, 44, 4. Leitsatz beckonline). Das ist hier nicht der Fall. Der Fehler der Verwaltung ist die maßgebliche Erstursache, die bis zum Eintritt des Schadens weiter fortbesteht und fortwirkt.

112

bb. Im Gegensatz dazu hat der Ladungsmangel vorliegend aber nicht adäquat kausal zu dem Schaden (Errichtungs- und Beseitigungskosten in Höhe von 295.519,97 € und 23.692,90 €) geführt. Die tatsächliche Vermutung, dass eine nachgewiesene Pflichtverletzung für den eingetretenen Schaden ursächlich war, hat keine Beweislastumkehr zur Folge. Entsprechend den Regeln eines Anscheinsbeweises braucht der Verwalter die Vermutung lediglich zu erschüttern, indem er Tatsachen vorträgt, wonach der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre (BGH ZWE 2020, 44 Rn. 40, beckonline; Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 27 Rn. 193). Zwar hat die Beklagte ausdrücklich bestritten, dass die Befahranlage zwingend erforderlich gewesen sei. Auch, dass die Eigentümer sonst in der nächsten Versammlung die Errichtung der Befahranlage beschlossen hätten, wie die Beklagte vorträgt, ist bestritten worden. Allerdings ist hinsichtlich der Errichtungs- und Beseitigungszusammenhang keine Kausalität gegeben, da der Zurechnungszusammenhang fehlt. Soweit seitens der Klägerin deshalb ausdrücklich der Ladungsfehler der Beklagten als Bezugspunkt für eine Pflichtverletzung angeführt wird, ist das zwar für die Prozesskosten der relevante Ansatzpunkt (vgl. aa. und sogleich); für die entstandenen Errichtungskosten fehlt es aber, wie auch die Beklagte einwendet, weiter an einer adäquaten Kausalität zwischen der konkreten Pflichtverletzung und dem geltend gemachten Schaden. Das gleiche gilt auch hinsichtlich der für die teilweise Beseitigung der Befahranlage entstandenen Kosten in Höhe von 23.692,90 € inkl. USt. Ursächlich für diese Kosten war allein die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, nicht aber der Ladungsmangel.

Zu berücksichtigen sind hierbei auch Wertungskriterien, da andernfalls eine uferlose Ausdehnung der Verwalterhaftung bei formellen Fehlern die Konsequenz wäre. Hinsichtlich der weiteren Vorbereitung und Umsetzung der Beschlussfassung durch die Verwaltung sind ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Pflichtverletzung geltend gemacht bzw. ersichtlich. An alldem ändert die Tatsache allein, dass es sich um Folgebeschlüsse von für ungültig erklärten Beschlüssen handelt, nichts. Auf die weiteren Ausführungen der Klägerin zur Kausalität kam es daher nicht mehr an.

113

c. Die Verschuldensvermutung ist nicht widerlegt. Ein Verwalter hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn wie hier eine strengere oder mildere Haftung nicht bestimmt ist. Dabei sind strenge Anforderungen zu stellen. Ist der Verwalter – wie hier – ein professioneller Verwalter, hat er eine entsprechende Sorgfalt zu beachten (BGH, Beschluss vom 21.12.1995 – V ZB 4/94, ZMR 1996, 274; Jennißen, WEG, § 27, Rn. 210 ff.; Hogenschurz, a.a.O., § 26, Rn. 311, 312). Hier ist hinsichtlich des Ladungsfehlers Fahrlässigkeit gegeben (vgl. Urteil des LG München I vom 27.09.2018, Anlage K8); die zuständige Objektbetreuerin der Beklagten spricht in der Email vom 03.03.2016 auch ausdrücklich von einem „Versehen“ (Anlage K3). Gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB wäre es Aufgabe des Verwalters gewesen, sich zu entlasten; hierfür ist jedoch nichts belastbares vorgetragen.

114

2. Der Anspruch der Klägerin ist jedoch in der Höhe dieser Prozesskosten (60.642,60 €), wie auch das Amtsgericht zutreffend annimmt, verjährt. Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben. Die dreijährige Verjährungsfrist ist mit dem 31.12.2019, mithin weit vor Klageerhebung im Sommer 2021 abgelaufen. Die Beklagte kann daher die Zahlung gemäß § 214 Abs. 1 BGB verweigern.

115

a. Verjährungsbeginn war vorliegend mit dem 31.12.2016.

116

Fristbeginn für die Verjährung ist mit Ablauf des Jahres, in dem der Anspruchsberechtigte Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen (schuldhafte Pflichtverletzung) erlangt hat und durch ihn adäquat kausal ein Schaden eingetreten ist, § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

117

Verjährungsbeginn ist dabei nicht, wie die Klägerin meint, das Ende des Jahres, in dem die letztinstanzliche Entscheidung des Landgerichts ergangen (27.09.2018) bzw. Rechtskraft der Entscheidung eingetreten ist, also mit dem 31.12.2018, so dass die Klage vom Juni 2021 den Ablauf der Verjährungsfrist noch hemmen konnte. Ein Schaden, der einen vertraglichen Ersatzanspruch auslöst, entsteht nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, sobald sich die Vermögenslage des Auftraggebers durch eine (im zu entscheidenden Fall des BGH anwaltliche) Pflichtverletzung objektiv verschlechtert; dies ist noch nicht der Fall, solange nur das Risiko eines Vermögensnachteils infolge einer Pflichtverletzung besteht, also bei der gebotenen wertenden Betrachtung allenfalls eine Vermögensgefährdung vorliegt (BGH, NJW 2002, 1414; weiter BGH, NJW 2000, 1263; NJW 1996, 661; NJW 1996, 2929). In der Regel verschlechtert sich die Vermögenslage des Geschädigten bereits mit der ersten nachteiligen Gerichtsentscheidung infolge des Fehlverhaltens; ein Schaden infolge eines Anwaltsfehlers im Prozess sei regelmäßig noch nicht eingetreten, solange nicht auszuschließen sei, dass die Entscheidung in einem weiteren Rechtszug zugunsten des Mandanten geändert werde, hat der Senat aufgegeben (BGH, NJW-RR 1998, 742; NJW 2000, 1263, beck-online). Diese Grundsätze, die der BGH zum Bereich der Tätigkeit von Anwälten und Steuerberatern entwickelt hat, ist nach Auffassung der Kammer auf den hier vorliegenden Sachverhalt, in dem ein Eigentümerbeschluss nach Pflichtverletzung angefochten wird, übertragbar. Wie auch das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, tritt der Schaden hier deshalb schon mit der ersten für den Geschädigten nachteiligen Gerichtsentscheidung am 13.10.2016 ein. Denn bereits mit diesem Zeitpunkt verschlechtert sich die Vermögenslage des Geschädigten; die Möglichkeit der Korrektur in einer weiteren Instanz begründet lediglich eine Unsicherheit darüber, ob der Schaden bleibt (BGH NJW-RR 1998, 742; BGH, NJW 2000, 1263; BGH, NJW 2002, 1414, OLG Zweibrücken, NJW-RR 2004, 27). Somit beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt, zu dem der Geschädigte von dieser Entscheidung und der Pflichtverletzung Kenntnis erlangt. Das ist hier mit Erlass des amtsgerichtlichen Urteils am 13.10.2016 der Fall. Bereits mit Erhebung der Anfechtungsklage besteht das Risiko der Geschädigten für die Auferlegung von Prozesskosten; eine den Verjährungsbeginn auslösende

objektive Verschlechterung der Vermögenslage entsteht jedenfalls mit dem erstinstanzlichen Urteil, hier daher mit Urteilsverkündung am 13.10.2016.

118

b. Der Lauf der regelmäßigen Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre gem. § 195 BGB. Das Ende der Verjährungsfrist fällt daher gem. § 188 Abs. 2 BGB auf den 31.12.2019. Ablauf der Verjährungsfrist war daher bereits mit dem 31.12.2019 mit der Folge, dass die Klageschrift vom 29.06.2021 den Ablauf der Verjährungsfrist nicht mehr hemmen konnte.

119

c. Im Übrigen ist an dieser Stelle festzuhalten – auch wenn es hinsichtlich der Errichtungs- und Beseitigungskosten der Befahranlage bereits an einer kausalen Pflichtverletzung fehlt –, dass nach dem Grundsatz der Schadenseinheit ansonsten sowohl die Kosten für die Errichtung als auch die Kosten für den bereits erfolgten Abbau der Befahranlage umfasst wären.

120

Der Anspruch ist daher, soweit er entstanden ist, verjährt.

121

IV. Die Klägerin hat auch keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 35.987,73 € wegen schuldhaft verursachter Prozesskosten aufgrund behaupteter Pflichtverletzung (TOP 3 – Vorlage einer unschlüssigen Jahresabrechnung, TOP 5e – Wahl eines 6. Verwaltungsbeirat, TOP 10c – Direktvergabe ohne Vergleichsangebote) in der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016; denn auch dieser Anspruch ist verjährt.

122

1. Ein solcher Anspruch gegen die Beklagte ist aufgrund der vorgetragenen Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung in der Versammlung vom 31.05.2016 zunächst wohl entstanden.

123

a. Da dem Verwalter die Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung obliegt, die Bestellung eines sechsten Mitglieds des Verwaltungsbeirats aber gegen die Regelung in Ziff. X. S. 2 GemO verstieß, hätte der Verwalter zumindest auf das Risiko der Anfechtbarkeit des unter TOP 5e gefassten Beschlusses hinweisen müssen, auch, wenn die Eigentümer die Bestellung eines weiteren Verwaltungsbeiratsmitglieds gewünscht haben mögen. Auch eine Direktvergabe ohne Vorlage von Vergleichsangeboten ist grds. pflichtwidrig.

124

Die Vorlage einer sachlich unzutreffenden Jahresabrechnung stellt grds. eine Pflichtverletzung des Verwalters dar. Ob hier etwas anderes gilt, weil der Fehlbetrag von 912,00 € bei der Größe der verwalteten Gemeinschaft nicht ins Gewicht fällt, bzw. weil erst das Landgericht, nicht aber schon das Amtsgericht den Fehler erkannt hat und daher wenigstens kein Verschulden des Verwalters angenommen werden kann, wie die Beklagte meint, kann zunächst dahinstehen.

125

b. Diese Pflichtverletzungen waren für den entstandenen Schaden (Prozesskosten) grds. auch adäquat kausal, ohne dass die Beklagte sich von der Verschuldensvermutung entlastet hat; auf die o.g. Ausführungen kann insoweit Bezug genommen werden.

126

2. Letztlich kann das aber dahinstehen; denn der Anspruch ist jedenfalls verjährt. Zu den anzuwendenden Grundsätzen für den hinreichend konkreten Schadenseintritt und den Verjährungsbeginn wird ebenfalls auf die obenstehenden Ausführungen Bezug genommen. Das auf die Anfechtung der Beschlüsse unter TOP 3, TOP 5e und TOP 10c aus der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 ergangene amtsgerichtliche Urteil datiert vom 20.12.2016 (Anlage K12). Verjährungsbeginn war daher zum 31.12.2016; das Ende der Verjährungsfrist des § 195 BGB fällt daher gem. § 188 Abs. 2 BGB auf den 31.12.2019. Ablauf der Verjährungsfrist war daher wiederum bereits mit dem 31.12.2019 mit der Folge, dass die Klageschrift vom 29.06.2021 den Ablauf der Verjährungsfrist wiederum nicht mehr hemmen konnte.

127

3. Dabei war keine Aufspaltung der Kosten bzw. des Beginns der Verjährungsfristen dahingehend vorzunehmen, dass für die Kosten der Berufungsinstanz auf die Verkündung des Berufungsurteils abzustellen war. Denn insoweit greift der Gesichtspunkt der Schadenseinheit (Grüneberg, 82. Aufl. 2023, BGB, § 199 Rn. 14). Mit der erstinstanzlichen Entscheidung war der Schaden dem Grunde nach angelegt.

128

Die Kosten des Rechtsstreits wurden im erstinstanzlichen Urteil den Klägern zu 88% und der Beklagten zu 12% auferlegt (Anlage K12). Im Berufungsurteil des LG München I vom 04.04.2018 wurde die Kostenlast bzgl. des Rechtsstreits erster Instanz auf 2% für die Kläger und 98% für die Beklagte abgeändert (Anlage K13).

129

Bei Schadensersatzansprüchen ist grundsätzlich der gesamte entstehende Schaden als Einheit anzusehen, nicht als Summe einzelner selbständiger Schäden (MüKoBGB/Grothe, 9. Aufl. 2021, BGB § 199 Rn. 43). Danach gilt der gesamte Schaden, der auf einem bestimmten einheitlichen Verhalten beruht, bereits mit der ersten Vermögenseinbuße als eingetreten. Der Zeitpunkt der einzelnen Schadensfolgen spielt so lange keine Rolle, als diese eine bloße Weiterentwicklung darstellen und mit ihnen bereits beim Auftreten des ersten Schadens gerechnet werden konnte (MüKoBGB/Grothe, 9. Aufl. 2021, BGB § 199 Rn. 9). Der Schadensersatzanspruch entsteht nach dem Gesetzeswortlaut des § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB „Anspruch entstanden ist“ grds. auch für erst in Zukunft fällig werdende Beträge; dieser Grundsatz gilt lediglich nicht für nicht vorhersehbare Schäden (Grüneberg, a.a.O.). Beim Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB beginnt die Verjährung mit Entstehen eines Schadens. Daher ist es für den Beginn der Verjährung ausreichend, wenn der Gläubiger überhaupt vom Eintritt der Schädigung Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Auf Höhe und Umfang des Schadens sowie darauf, aus welchen Positionen er sich im Einzelnen zusammensetzt, muss sich die subjektive Situation iSd § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht beziehen. Es genügt, wenn der Gläubiger zur Erhebung der Feststellungsklage in der Lage ist (MüKoBGB/Grothe, 9. Aufl. 2021, BGB § 199 Rn. 43).

130

V. Ebenso besteht auch kein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von € 4.873,66 wegen schuldhaft verursachter Prozesskosten aufgrund einer Pflichtverletzung (Folgebeschlüsse zu TOP vom 14.03.2016) in der Eigentümerversammlung vom 20.07.2016.

131

Dass die Beklagte in der Eigentümerversammlung vom 20.07.2016 die vom Amtsgericht im Verfahren Az. 484 C 17679/16 WEG später für ungültig erklärte Beschlüsse zu TOP 1b (Entsorgung von Bauteilen) und TOP 2 (Finanzierung) zur Beschlussfassung gestellt hat (Anlage K17), löst keinen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus. Der Anspruch ist nicht entstanden, weil insoweit schon keine Pflichtverletzung gegeben ist. Denn gem. § 23 Abs. 4 S. 2, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F. hat der Verwalter gefasste Beschlüsse zu vollziehen, ungeachtet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2018 § 27 Rn. 4; vgl. i.E. oben). Hieran ändert die Tatsache allein, dass es sich um Folgebeschlüsse von für ungültig erklärten Beschlüssen zu TOP 2 ch) aus der Versammlung vom 14.03.2016 handelt, nichts. Eine Verpflichtung, keine Folgebeschlüsse zur Beschlussfassung zu stellen, so lange ein Grundlagenbeschluss angefochten ist, besteht für den Verwalter – wie auch die Beklagte meint – nicht. Weitere Bezugspunkte für eine Pflichtverletzung der Beklagten sind nicht ersichtlich, insb. ist nicht an den Ladungsmangel aus der Versammlung vom 14.03.2016 anzuknüpfen. Insoweit sieht die Kammer keine Pflichtverletzung der Beklagten. Die Folgebeschlüsse haben die Eigentümer gefasst.

132

VI. Allerdings besteht ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Zahlung von € 2.429,10 wegen schuldhaft verursachter Prozesskosten wegen Pflichtverletzung (TOP 5, Genehmigung JA 2017, falscher Verteilerschlüssel) in der Eigentümerversammlung vom 22.10.2018.

133

1. Die Anwendung eines fehlerhaften Verteilerschlüssels in einer Jahresabrechnung ist eine Pflichtverletzung des Verwalters. Zu Kausalität und Verschulden wird wiederum auf die obenstehenden Ausführungen Bezug genommen. Ein adäquat kausaler Schaden ist eingetreten.

134

2. Von einem der Klägerin zuzurechnenden Mitverschulden war nicht auszugehen.

135

Die Verwaltungsbeiräte haben die Jahresabrechnung 2017 – nach unstreitigem Vortrag – geprüft; ein Hinweis auf den fehlerhaften Verteilerschlüssel erfolgte offenbar nicht. Die Klägerin hat dabei bestritten, dass die Verwaltungsbeiräte die Genehmigung der Jahresabrechnung 2017 nach deren Prüfung empfohlen hätten. Nach alter Rechtslage vor dem 01.12.2020 war die Regelung des § 29 Abs. 2 WEG a.F. maßgeblich für den Aufgabenkreis des Verwaltungsbeirats, wonach der Verwaltungsbeirat „den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt“. § 29 Abs. 3 WEG a.F. regelte dabei ergänzend konkrete Prüfungsaufgaben im Zusammenhang mit Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Kostenanschlägen und Rechnungslegung bei der Vorbereitung der Eigentümersammlung. Dabei kamen dem Verwaltungsbeirat nach altem Recht – vom Wortlaut der Norm als nach der nun durch das WEMoG getroffenen Neuregelung des § 29 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. – lediglich ergänzende Funktion als Hilfs- und Kontrollorgan des Verwalters und keine dem Verwalteramt vergleichbaren konkreten Pflichten zu (Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2018, § 29 Rn. 11), insbesondere keine allgemeine Überwachungspflicht des Verwalters. Nach § 29 Abs. 3 WEG a.F. gehörte es zu den besonders normierten Pflichten des Verwaltungsbeirats, die Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen. Dabei hatte der Beirat die Schlüssigkeit der Abrechnung und die sachliche Richtigkeit auch mittels Stichproben nachzuvollziehen, aber nicht darüber hinaus die sachliche Richtigkeit einer Jahresabrechnung (Kostenaufstellung und -verteilung) zu kontrollieren (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2018, § 29 Rn. 16). Denn der Beirat hat lediglich eine unterstützende Funktion. Ob eine Jahresabrechnung allen von der Rspr. gestellten Anforderungen genügt, kann im Einzelfall schwierig zu beurteilen sein (so zum neuen Recht auch BeckOGK/Greiner, 1.9.2023, WEG § 29 Rn. 32).

136

Soweit die Beklagte auf das Urteil des LG Köln vom 18.12.2014 – 29 S 75/14 (ZWE 2015, 418) verweist, behandelt diese Entscheidung eine andere Konstellation. Nach dem Urteil war ein Schadensersatzanspruch des Klägers ausgeschlossen, da ihm ein überwiegendes, den Schadensersatzanspruch ausschließendes Mitverschulden an der Schadensentstehung vorzuwerfen war. Im dort zu entscheidenden Fall hatte der Kläger selbst als Verwaltungsbeirat die Abrechnung vor der Beschlussfassung geprüft; zudem ging es dort um die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung, in der die Darstellung der Kontenentwicklung ganz fehlte. Ein solcher Fehler ist klar erkennbar.

137

Dagegen ist die Feststellung zutreffender Verteilerschlüssel ggf. komplex.

138

Nach alldem ist der Berufung der Erfolg in der Sache überwiegend versagt geblieben.

III.

139

1. Der Anspruch auf Prozesszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz ab Eintritt der Rechtshängigkeit ergibt sich aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB. § 288 Abs. 2 BGB ist auf Schadensersatzansprüche nicht anwendbar (Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 288 Rn. 8, § 286 Rn. 27).

140

2. Die Kostenentscheidung erfolgte gemäß §§ 97 Abs. 1, 91, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

141

3. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit gem. §§ 708 Nr. 10 S 1., S. 2, 709, 711 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wird (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 43 Aufl. 2022, § 708 Rn. 11).

142

4. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

143

5. Die Streitwertfestsetzung folgt dem Wert der geltend gemachten Forderung zuzüglich 19.040,00 € für den geltend gemachten Feststellungsantrag unter Berücksichtigung eines 20%-igen Feststellungsabschlags. Von einer Abänderung des Streitwertbeschlusses erster Instanz wird gem. § 63 Abs. 3 Nr. 2 ZPO abgesehen, da sich kein Gebührensprung ergibt.