AG München, Endurteil v. 26.05.2023 – 1295 C 20962/21 WEG

Titel:

Bedeutung eines Entlastungsbeschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft für durch "Fehlbuchungen" und "Umbuchungen" begründete Bereicherungs- und Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter

Normenketten:

WEG § 9b, § 26, § 27, § 29 Abs. 3
BGB § 280 Abs. 1, § 812 Abs. 1 S. 1
StGB § 266

Leitsätze:

1. Die Entlastung des Verwalters einer Wohnungseigentümergemeinschaft wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter, das im Umfang der Entlastung jegliche Schadensersatzansprüche und konkurrierende Ansprüche – auch Bereicherungsansprüche – wegen solcher Vorgänge ausschließt, die bei der Beschlussfassung den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren. Der Verzicht bezieht sich dabei auf die Ersatzansprüche, die bei sorgfältiger Prüfung aller ihnen unterbreiteten Vorlagen und erstellten Berichte erkennbar waren, wobei sich die Wohnungseigentümergemeinschaft die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen des Verwaltungsbeirates oder eines seiner Mitglieder, das die Abrechnung gem. § 29 Abs. 3 WEG geprüft hat, analog § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen muss. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
2. Demnach ist die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Zeitraum, auf den sich die Entlastung bezieht, zwar nicht ausgeschlossen. Sie setzt aber voraus, dass der Anspruch auf Umständen beruht, die für die Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht erkennbar waren. Keinesfalls berührt die Entlastung Ansprüche, die auf strafbarem Handeln des Verwalters beruhen, da die Entlastung objektiv eine so weitgehende Erklärung nicht enthält. So schließt die Entlastung in der Regel auch Bereicherungsansprüche gegen den Verwalter nicht aus, wenn dieser Gelder der Wohnungseigentümergemeinschaft veruntreut hat. Dem ist wertungsmäßig eine nicht nachvollziehbare doppelte Zahlung der Verwaltervergütung durch den Verwalter an sich selbst gleichzusetzen. (Rn. 27 – 28 und 38) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Ausnutzen von Kontovollmachten durch den Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft für beleglose Überweisungen an sich selbst in Gestalt von Um- und Fehlbuchungen bzw. für zusätzliche Überweisungen von Verwaltergebühren kommt dem objektiven Tatbestand der Untreue sehr nahe. Deshalb steht die Entlastung des Verwalters einem Erstattungsanspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht entgegen, wenn vom Verwalter an sich selbst veranlasste Zahlungen im Streit stehen, die in den Unterlagen als "Umbuchungen" oder "Fehlbuchungen" bezeichnet sind und für die deshalb keine Belege wie Rechnungen oder Ähnliches vorliegen, sodass sie auch nicht unmittelbar Gegenstand einer Belegprüfung sein können. (Rn. 29 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Verwalterentlastung, Bereicherungsanspruch, Schadensersatz, Buchungsprüfung, Verwaltervergütung, Fristversäumnis, Kostenentscheidung, Ansprüche gegen den Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft, Haftung des Verwalters für Buchführung, Entlastung des Verwalters, Entlastungsbeschluss, unberechtigte Überweisungen, Fehlbuchungen, Umbuchungen, Ausnutzen einer Kontovollmacht, doppelte Zahlung der Verwaltervergütung

Fundstelle:

ZMR 2026, 357

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 10.362,88 € nebst Zinsen aus 580,00 € in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 03.06.2021 sowie aus 9.782,88 € seit 10.06.2021 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 47% und die Beklagte 53% zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird bis 31.03.2022 auf 19.029,85 €, vom 01.04.2022 bis 27.02.2023 auf 20.243,48 €, vom 28.02.2023 bis 26.04.2023 auf 20.610,08 € und ab 27.04.2023 auf 20.243,48 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Beklagte war bis zum 31.12.2020 Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft.

2
Am 01.01.2014 erfolgten vom Konto der Klägerin u.a. zwei Sollbuchungen an die Beklagte in Höhe von jeweils 1.785,00 EUR sowie eine Habenbuchung in Höhe von 1,785,00 EUR. Eine Soll- und die Habenbuchung sind dabei bezeichnet als „… aus Vorjahren“, die weitere Sollbuchung als „Korrekturbuchung Saldovortrag“.

3
Am 07.02.2014 erfolgte eine Sollbuchung zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 4.760 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „Umbuch.“. Am 12.06.2015 wurde der gleiche Betrag von der Beklagten auf das Festgeldkonto der Klägerin erstattet (Anlage B 7).

4
Am 25.03.2014 erfolgten vom Konto der Klägerin u.a. zwei Sollbuchungen an die Beklagte in Höhe von jeweils 1.588,65 EUR sowie eine Habenbuchung in Höhe von 1.588,65 EUR. Eine Soll- und die Habenbuchung sind dabei bezeichnet als „…“, die weitere Sollbuchung als „Umbuch.“.

5
Am 14.04.2014 erfolgte eine Sollbuchung zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 1.785,00 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „Fehlbuch.“.

6
Am 19.08.2014 erfolgte eine Sollbuchung zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 1.785,00 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „Umbuch.“.

7
Am 16.10.2014 erfolgte eine Sollbuchung zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 2.635,85 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „Umbuch.“. Am 15.06.2015 erfolgte eine Habenbuchung in gleicher Höhe auf das Festgeldkonto der Klägerin (Anlage B 7).

8
Am 11.02.2015 erfolgten jeweils eine Sollbuchung zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 59,50 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „…/Protokollbuch 2015 “ bzw. „… /Protokollbuch 2014“.

9
Am 07.07.2015, 24.08.2015 und 06.11.2015 erfolgten jeweils Sollbuchungen zu Gunsten der Beklagten in Höhe von je 588,34 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 jeweils bezeichnet als „…./VG Erstattung in 2016“, im Kontoauszug B 13 jeweils bezeichnet als „fehlende monatliche Verwaltergebühr“.

10
Am 26.07.2016 erfolgte eine Abbuchung zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 523,60 EUR („Sanierung Duplexparker“).

11
Für die Abrechnungsjahre 2014 bis 2016 hat die Klägerin jeweils die Entlastung der Beklagten beschlossen (Beschluss vom 06.07.2015 für 2014, Beschluss vom 25.07.2016 für 2015, Beschluss vom 26.06.2017 für 2016, vgl. Anlagen B 2 – B 4).

12
Für die Wohnung Nr. 9 bestand zum Ende der Verwaltertätigkeit der Beklagten noch ein Fehlbetrag aus der Einzelabrechnung 2016 in Höhe von 628,62 EUR. Die Eigentümerin der Wohnung Nr. 9 hat diesbezüglich mittlerweile die Einrede der Verjährung erhoben.

13
Im Juli 2020 sowie im August 2020 führte die Beklagte jeweils eine „Ein-Mann-Versammlung“ durch und vereinnahmte hierfür zulasten des WEG-Kontos jeweils 290,00 EUR.

14
Die Klägerin führt aus, dass die Beklagte die aufgezählten Beträge während ihrer Tätigkeit als Hausverwalterin vom WEG-Konto auf ihr Konto überwiesen habe, ohne hierzu berechtigt gewesen zu sei. Bei Abzug von Erstattungen in Höhe von EUR 535,50 und EUR 155,41 verbleibe ein zu Unrecht vereinnahmter Betrag von EUR 17.821,23.

15
Insbesondere habe die Beklagte auf die eingezogenen Sondervergütungen für die Ein-Mann-Versammlungen keinen Anspruch. Eine entsprechende Vergütung sei im Verwaltervertrag nicht vorgesehen, im Übrigen seien die Versammlungen unzulässig gewesen. Weiterhin bestehe keine vertragliche Grundlage für die abgebuchte Sondervergütung für eine Tätigkeit im Rahmen der Sanierung der Duplexparker sowie für die „Führung des Protokollbuchs“. Die Beklagte habe im Übrigen einen Wohngeldanspruch in Höhe von 628,62 EUR verjähren lassen. Die Entlastungsbeschlüsse stünden den geltend gemachten Forderungen nicht entgegen, da der Klägerin weder bekannt noch bei sorgfältiger Prüfung erkennbar gewesen sei, dass auf die vereinnahmten Gelder kein Anspruch bestand und die Abrechnungen ungeklärte Abgrenzungsposten enthielten.

16
Die Klägerin habe erst 2021 von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt, Verjährung liege damit nicht vor.

17
Die Klägerin beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen deren Verwalterin, EUR 19.029,85 zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 580,00 seit 03.06.2021, aus EUR 17.821,23 seit 10.06.2021 und aus EUR 628,62 seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

18
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

19
Die Beklagte führt aus, dass die Klageforderung nicht ausreichend substantiiert sei. Die Klägerin müsse im Einzelnen ausführen, weshalb die Beklagte die jeweiligen Beträge ohne Rechtsgrund an sich bezahlt habe. Im Übrigen sei für die Jahre 2013 bis 2016 jeweils die Entlastung der Beklagten beschlossen worden, was für diese Jahre die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses habe. Vorsorglich werde darüber hinaus die Einrede der Verjährung erhoben. Für die geltend gemachten Ansprüche bis einschließlich 2016 sei spätestens am 31.12.2020 Verjährung eingetreten. Der Wohngeldanspruch in Höhe von 628,62 EUR sei zum Ende der Verwaltertätigkeit der Beklagten noch nicht verjährt gewesen.

20
Die Beklagte hat in der Klageerwiderung vom 31.03.2022 gegen die Forderungen aus dem Jahr 2019 hilfsweise die Aufrechnung mit Erstattungen in Höhe von 1.213,63 EUR erklärt.

21
Mit Schriftsatz vom 27.02.2023 hat sie eine Widerklage über 366,60 EUR erhoben. Mit Schriftsatz vom 26.04.2023 wurde diese zurückgenommen.

22

Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.12.2022 verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

23
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

II.

24
Die Klage ist in Höhe von 10.362,88 EUR begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte aus § 280 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag bzw. § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB in der ausgesprochenen Höhe.

25
Hinsichtlich sämtlicher eingeklagter Forderungen mit Ausnahme der Schadensersatzforderung in Höhe von 628,62 EUR (vgl. unten 4.) sind unstreitig jeweils entsprechende Abbuchungen zu Lasten des Kontos der Klägerin und zu Gunsten der Beklagten erfolgt. Grundsätzlich ist die Beklagte diesbezüglich beweispflichtig für das Bestehen eines Rechtsgrundes hinsichtlich der Zahlungen, die sie aufgrund der ihr erteilen Vollmacht als Verwalterin der Klägerin an sich selbst überwiesen hat (vgl. BeckOK BGB, § 812 BGB RN 282 m.w.N.). Entsprechend gilt dies für den Anspruch der Klägerin nach § 280 BGB: Eine Abbuchung ohne Rechtsgrund stellt eine Pflichtverletzung des Verwaltervertrags dar, schuldhaftes Handeln wird insoweit vermutet (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB.

26
1. Buchungen in den Jahren 2014 bis 2016

27
Für die für den Zeitraum 2014 bis 2016 von der Klägerin geltend gemachten Bereicherungs- bzw. Schadensersatzansprüche ist zu beachten, dass der Beklagten für diese drei Jahre jeweils durch bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümer Entlastung für ihre Tätigkeit erteilt wurde. Die Entlastung des Verwalters wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter, das im Umfang der Entlastung jegliche Schadensersatzansprüche und konkurrierende Ansprüche – auch Bereicherungsansprüche – wegen solcher Vorgänge ausschließt, die bei der Beschlussfassung den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren (BGH NJW 1997, 2106/2108; BayObLG WE 1988, 76; Staudinger/Bub BGB 12. Aufl. § 28 WEG Rn. 438; Palandt/Bassenge BGB 58. Aufl. § 26 WEG Rn. 15). Der Verzicht bezieht sich dabei auf die Ersatzansprüche, die bei sorgfältiger Prüfung aller ihnen unterbreiteten Vorlagen und erstellten Berichte erkennbar waren, wobei sich die WEG die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen des Verwaltungsbeirates oder eines seiner Mitglieder, das die Abrechnung gem. § 29 Abs. 3 geprüft hat, analog § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen muss. Demnach ist die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Zeitraum, auf den sich die Entlastung bezieht, zwar nicht ausgeschlossen. Sie setzt aber voraus, dass der Anspruch auf Umständen beruht, die für die Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht erkennbar waren.

28
Keinesfalls berührt die Entlastung Ansprüche, die auf strafbarem Handeln des Verwalters beruhen, da die Entlastung objektiv eine so weitgehende Erklärung nicht enthält. So schließt die Entlastung in der Regel auch Bereicherungsansprüche gegen den Verwalter nicht aus, wenn dieser Gelder der Wohnungseigentümergemeinschaft veruntreut hat (vgl. Bärmann, § 28 WEG, 15. Auflage 2023, RN 293 m.w.N.).

29
Im konkreten Fall besteht die Besonderheit, dass in den vorgelegten Unterlagen zahlreiche in Streit stehende Zahlungen der Beklagten an sich selbst als „Umbuchungen“ bzw. „Fehlbuchungen“ bezeichnet sind. Einer Umbuchung bzw. Fehlbuchung ist immanent, dass hierfür gerade keine Belege wie Rechnungen

o.ä. vorliegen und sie damit auch nicht unmittelbar Gegenstand der Belegprüfung sind bzw. sein können. Gleiches gilt für die Zahlung der Verwaltergebühr, die sich jeweils unmittelbar aus dem Verwaltervertrag und nicht aus einem zusätzlichen Beleg ergibt.

30
Auch wenn veruntreuende Handlungen der Beklagten hier nicht nachgewiesen sind und auch nicht unterstellt werden sollen, so stellt sich jedoch das vorgenommene Hin- und Herbuchen auch für das Gericht durchaus chaotisch und wenig nachvollziehbar dar.

31
Das Gericht verkennt nicht, dass man hieraus auch den Schluss ziehen könnte, dass entsprechende Ungereimtheiten damit auch durch die Klägerin selbst leicht(er) erkannt hätten werden können und müssen. In diesem Zusammenhang ist jedoch nach Auffassung des Gerichts zu beachten, dass die Rechtsprechung über die Verwalterentlastung Rechtsfrieden und Rechtssicherheit schaffen, jedoch nicht Verwalter für eine besonders chaotische Buchführung belohnen soll.

32
Das Ausnutzen von Kontovollmachten wie vorliegend für beleglose Überweisungen an sich selbst als Um- bzw. Fehlbuchungen bzw. zusätzliche Überweisungen von Verwaltergebühren kommt zumindest dem objektiven Tatbestand der Untreue sehr nahe. Das Gericht geht daher bei der Betrachtung der einzelnen eingeklagten Positionen von folgender differenzierter Einordnung aus:

33
a) Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Erstattung von Abbuchungen in den Jahren 2014 bis 2016 von insgesamt 8.708,67 EUR:

34
aa) Am 01.01.2014 erfolgten vom Konto der Klägerin u.a. zwei Sollbuchungen in Höhe von jeweils 1.785,00 EUR sowie eine Habenbuchung in Höhe von 1,785,00 EUR. Eine Soll- und die Habenbuchung sind dabei bezeichnet als „aus Vorjahren“, die weitere Sollbuchung als „Korrekturbuchung Saldovortrag“. Nach den dargestellten grundsätzlichen Erwägungen sowie unter Berücksichtigung der „Tarnung“ der zweiten Soll-Buchung als bloße Korrektur geht das Gericht für diese Buchung nicht davon aus, dass die Entlastung dem Erstattungsanspruch der Klägerin nach § 812 Abs. 1 BGB bzw. 280 BGB entgegensteht. Eine schlüssige Erklärung der Buchung durch die Beklagte ist nicht erfolgt.

35
bb) Am 25.03.2014 erfolgten vom Konto der Klägerin u.a. zwei Sollbuchungen an die Beklagte in Höhe von jeweils 1.588,65 EUR sowie eine Habenbuchung in Höhe von 1.588,65 EUR. Eine

36
Soll- und die Habenbuchung sind dabei bezeichnet als „…“, die weitere Sollbuchung als „Umbuch.“. Nach den dargestellten grundsätzlichen Erwägungen sowie unter Berücksichtigung der „Tarnung“ der zweiten Sollbuchung, der keine entsprechende Habenbuchung gegenüber steht, als bloße „Umbuchung“ geht das Gericht für diese Buchungen nicht davon aus, dass die Entlastung dem Erstattungsanspruch der Klägerin nach § 812 Abs. 1 BGB bzw. 280 BGB entgegensteht. „Umbuchung“ bedeutet schon nach dem Wortlaut, dass es sich um einen nicht ergebnisrelevanten Vorgang handelt, etwa die Umbuchung vom Festgeld- auf das Girokonto. Hier jedoch erfolgte die „Umbuchung“ ohne weitere Angaben auf das Konto der Beklagten. Eine schlüssige Erklärung der Buchungen durch die Beklagte ist nicht erfolgt.

37
cc) Am 14.04.2014 erfolgte eine Sollbuchung in Höhe von 1.785,00 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „Fehlbuch.“. Am 19.08.2014 erfolgte eine weitere Sollbuchung in Höhe von 1.785,00 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „Umbuch.“. Nach den dargestellten grundsätzlichen Erwägungen sowie unter Berücksichtigung der „Tarnung“ der Buchungen als bloße Fehl- bzw. Umbuchung geht das Gericht für diese Buchungen nicht davon aus, dass die Entlastung dem Erstattungsanspruch der Klägerin nach § 812 Abs. 1 BGB bzw. 280 BGB entgegensteht. „Umbuchung“ bedeutet schon nach dem Wortlaut, dass es sich um einen nicht ergebnisrelevanten Vorgang handelt, etwa die Umbuchung vom Festgeld- auf das Girokonto. Hier jedoch erfolgte die „Umbuchung“ ohne weitere Angaben auf das Konto der Beklagten. Eine schlüssige Erklärung der Buchungen durch die Beklagte ist nicht erfolgt.

38
dd) Bei der dreimaligen zusätzlichen Abbuchung der Verwaltergebühr in Höhe von 588,34 EUR im Jahr 2015 (07.07.2015, 24.08.2015 und 06.11.2015) ergibt sich aus dem Verwendungszweck im Buchungsjournal, dass die Beklagte offensichtlich selbst davon ausging, dass sie zum damaligen Zeitpunkt hierauf keinen Anspruch hatte (VG/Erstatt. In 2016). Eine weitere Erklärung, insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Erstattung, hat die Beklagte nicht geliefert. Aus den von der Klägerin vorgelegten Unterlagen (K 9) ergibt sich, dass die Verwaltergebühr der Beklagten jeweils am 1. bzw 2. eines Monats abgebucht wurde. Die Erforderlichkeit von weiteren Buchungen am 07.07.2015, 24.08.2015 und 06.11.2015 ist nicht ersichtlich. Mit der doppelten Abbuchung der Verwaltervergütung muss eine WEG auch nicht rechnen. Von der Beklagten wurden hierzu innerhalb der Frist des § 128 Abs. 2 S. 2 ZPO (siehe auch 7.) keine nachvollziehbaren Angaben gemacht. Wie dargestellt, gilt eine beschlossene Entlastung nicht für veruntreuende Handlungen. Eine nicht nachvollziehbare doppelte Zahlung der Verwaltervergütung an sich selbst ist damit aus Sicht des Gerichts wertungsmäßig gleichzusetzen.

39
b) Hinsichtlich folgender Positionen sieht das Gericht nach den dargestellten Grundsätzen und auf Grund der jeweiligen Umstände im Einzelfall auf Grund der jeweils beschlossenen Entlastung keinen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus §§ 812 Abs. 1 bzw. 280 BGB:

aa) 4.760,00 EUR (Abbuchung 07.02.2014):

Aus der Anlage B 7 ergibt sich für den 12.06.2015 eine entsprechende Habenbuchung auf dem Sparkonto der Klägerin – wenn auch zeitlich erheblich verspätet. Nachdem es sich hier nicht um einen Standard-, sondern um einen besonderen Betrag handelt, spricht der Anschein für die Behauptung der Beklagten, es handele sich bei der Habenbuchung um das Gegenstück zu der Abbuchung vom 07.02.2014. Dabei ist zu beachten, dass es sich ebenfalls um Buchungen aus dem Zeitraum handelt, für den die Entlastung der Beklagten beschlossen wurde. Nach dem Rechtsgedanken des Urteils OLG Karlsruhe, WuM 2000, 91 wäre die Klägerin beweispflichtig dafür, dass es sich um einen anderen Betrag handelt. Die Ausführungen zur abweichenden Bezeichnung sind hierfür nicht ausreichend. Zu einem eventuellen Zinsschaden durch die Verzögerung ist nichts vorgetragen.

bb) 2.635,85 EUR (Abbuchung vom 16.10.2014):

Aus der Anlage B 7 ergibt sich für den 15.06.2015 eine entsprechende Habenbuchung auf dem Sparkonto der Klägerin – wenn auch zeitlich erheblich verspätet. Nachdem es sich hier nicht um einen Standard-, sondern um einen besonderen Betrag handelt, spricht der Anschein für die Behauptung der Beklagten, es handele sich bei der Habenbuchung um das Gegenstück zu der Abbuchung vom 07.02.2014. Dabei ist zu beachten, dass es sich ebenfalls um Buchungen aus dem Zeitraum handelt, für den die Entlastung der Beklagten beschlossen wurde. Nach dem Rechtsgedanken des Urteils OLG Karlsruhe, WuM 2000, 91 wäre die Klägerin beweispflichtig dafür, dass es sich um einen anderen Betrag handelt. Zu einem eventuellen Zinsschaden durch die Verzögerung ist nichts vorgetragen.

cc) Sondervergütung Sanierung Duplexparker in Höhe von 523,60 EUR (Abbuchung 26.07.2016):

Zwar hat die Beklagte für die hierfür vereinnahmte Sondervergütung auch nach richterlichem Hinweis keine Rechtsgrundlage benannt bzw. entsprechende Umstände vorgetragen. Die Klägerin hat mit dem Entlastungbeschluss die Zahlung der Vergütung jedoch faktisch genehmigt bzw. auf deren Rückforderung verzichtet (vgl. allgemeine Ausführungen bei Nr. 1). Besondere Umstände, die der Wirkung des Entlastungsbeschlusses hier entgegenstehen würden, bestehen aus Sicht des Gerichts für diese Position nicht.

dd) Am 11.02.2015 erfolgten jeweils eine Sollbuchung in Höhe von 59,50 EUR, im Buchungsjournal Anlage K 1 bezeichnet als „… /Protokollbuch 2015 “ bzw. „… /Protokollbuch 2014“.

Zwar ist eine vertragliche Grundlage für die Abrechnung der Führung eines Protokollbuchs nicht ersichtlich. Die Klägerin hat mit dem Entlastungbeschluss die Zahlung der Vergütung jedoch faktisch genehmigt bzw. auf deren Rückforderung verzichtet (vgl. allgemeine Ausführungen bei Nr. 1). Besondere Umstände, die der Wirkung des Entlastungsbeschlusses hier entgegenstehen würden, bestehen aus Sicht des Gerichts für diese Position nicht.

40

c) Für die Frage des Verjährungsbeginns gelten die Ausführungen zur Entlastung entsprechend. Zumindest hinsichtlich der Forderungen, die das Gericht der Klägerin trotz der Entlastungsbeschlüsse zuspricht, ist vor Übernahme der neuen Hausverwaltung zum 01.01.2021 auch nicht von einem Kennen oder Kennenmüssen im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB auszugehen.

41
2. Die Klägerin hat einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB bzw. 280 BGB auf Erstattung der überzahlten Verwaltervergütung für 2019 in Höhe von 3 x 588,34 € (= 1.765,02 €). Die (fristgerechte) Einlassung der Beklagten hierzu ist nicht nachvollziehbar. Sie wäre jedoch darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass die Abbuchung der zusätzlichen Vergütung mit Rechtsgrund erfolgte.

42
3. Weiterhin hat die Klägerin einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB bzw. 280 BGB auf Rückerstattung von 2x290 EUR, insgesamt 580,00 EUR hinsichtlich der außerordentlichen Eigentümerversammlungen (2x290 EUR, Rechnungen der Beklagten jeweils vom 07.08.2020). Diesbezüglich wird auf OLG München NZM 2009, 548 verwiesen. Für die Abrechnung und Vereinnahmung einer gesonderten Vergütung bestand keine Rechtsgrundlage.

43
4. Der geltend gemachte Anspruch in Höhe von 628,62 € wegen der mutmaßlich verjährten Hausgeldforderung besteht nicht. Der Anspruch war zum Zeitpunkt des Endes der Verwaltertätigkeit der Beklagten nach Auffassung des Gerichts nicht verjährt. Aus dem vorgelegten Schreiben Anlage B 21 ergeben sich entsprechende Verhandlungen, die die Verjährung gem. § 203 BGB gehemmt haben. Das Schreiben bezieht sich dabei ausdrücklich auch auf die „Nachzahlungen 2016“. Damit war das Verhalten der Beklagten nicht kausal für den Ausfall der Forderung, ein entsprechender Schadensersatzanspruch besteht nicht.

44
5. Die Hilfsaufrechnung der Beklagten im Schriftsatz vom 31.03.2022 war nicht zu berücksichtigen. Es ist ohne weiteren Sachvortrag nicht nachvollziehbar, dass die diversen „Erstattungen“, mit denen sie aufrechnet, zum damaligen Zeitpunkt ohne rechtlichen Grund erfolgt sind. Die Beklagte wurde im Termin vom 07.12.2022 darauf hingewiesen, dass sie die Beträge, mit denen sie hilfsweise aufrechnet, genauer darlegen und unter Beweis stellen muss. Dies ist innerhalb der gesetzten Fristen nicht erfolgt (vgl. auch 7.).

45
6. Die auch von der Klägerin selbst in Abzug gebrachten Erstattungen in Höhe von EUR 535,50 und EUR 155,41 waren vom nach den Ziffern 1. bis 5. ermittelten Betrag von 11.053,69 EUR abzuziehen.

46
7. Keine Fristverlängerung:

47
Entgegen der (worauf gegründeten?) Annahme des Beklagtenvertreters erfolgte keine „stillschweigende“ Fristverlängerung bzw. Verlegung des im schriftlichen Verfahren festgesetzten Schlusstermins nach § 128 Abs. 2 S. 2 ZPO auf seinen Antrag vom 19.05.2023 (Eingang bei Gericht: 23:44 Uhr) hin.

48
Eine solche war auch nicht veranlasst: Der Streitstoff im vorliegenden Verfahren ist seit Klageerhebung am 30.12.2021 unverändert. Es wurde nach diversen Verlegungen am 07.12.2022 mündlich verhandelt. Bereits in der Terminsladung erfolgte ein erster rechtlicher Hinweis an die Beklagte. Im Termin wurde die Sach- und Rechtslage umfassend erörtert und diverse Hinweise erteilt.

49
Im folgenden schriftlichen Verfahren wurde – nach weiteren Fristverlängerungsgesuchen des Beklagtenvertreters – kurz vor Ablauf der Frist nach § 128 Abs. 2 S. 2 ZPO eine Widerklage erhoben. Eine Entscheidung konnte daher im angesetzten Verkündungstermin nicht ergehen. Die Widerklage wurde zwischenzeitlich wieder zurückgenommen.

50
Der Beklagtenvertreter hatte im Laufe des Verfahrens ausgiebig Zeit und Gelegenheit, sich zur Sache und den gerichtlichen Hinweisen zu äußern. Eine kurzfristige Arbeitsüberlastung kurz vor Ablauf des mit

Beschluss vom 08.05.2023 festgesetzten Schlusstermins vermag daher keinen erheblichen Grund für eine Verlegung dieses Termins darzustellen. Insgesamt hat der Beklagtenvertreter im vorliegenden Verfahren acht Fristverlängerungsanträge gestellt. Eine chronische dauerhafte Arbeitsüberlastung, die die Einhaltung von Fristen offensichtlich generell nicht erlaubt, stellt ohnehin keinen erheblichen Grund dar, ebenso wenig die Tatsache, dass die Beklagte selbst die Informationen offensichtlich nur schleppend an ihn weitergibt.

51
Der Vortrag im Schriftsatz vom 22.05.2023 war daher nicht mehr zu berücksichtigen.

52
8. Die Nebenforderungen gründen sich auf §§ 286, 288 BGB.

III.

53
Die Entscheidung über die Kosten richtet sich nach § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit nach 709 ZPO.

54
Maßgeblich für den Streitwert in der festgesetzten Höhe sind neben der Höhe der eingeklagten Forderung die geltend gemachte Hilfsaufrechnung sowie die (zurückgenommene) Widerklage, § 45 GKG.

55
Bei der Kostenquote wurden zu Gunsten der Klägerin neben der Höhe der zugesprochenen Hauptforderung auch das Obsiegen hinsichtlich der Hilfsaufrechnung bzw. die Rücknahme der Widerklage (§ 269 Abs. 3 S. 2 ZPO) berücksichtigt, bei der Beklagten die Höhe der Klageabweisung im Übrigen.