OLG München, Hinweisbeschluss v. 20.01.2025 – 19 U 2746/24 e

Titel:

Verträge mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer

Normenketten:

BGB § 241 Abs. 2, § 254, § 278, § 328

WEG § 9a Abs. 2, § 28 Abs. 2

Leitsätze:

1. Verträge zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Dritten (beispielsweise Abrechnungsverträge mit Messfirmen) sind regelmäßig als Verträge mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer einzustufen. (redaktioneller Leitsatz)

2. Zwischen den Wohnungseigentümern besteht eine schuldrechtliche Sonderverbindung aus der ebenso Treue-, Schutz- und Rücksichtnahmepflichten gem. § 241 Abs. 2 BGB folgen wie die Verpflichtung, zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenzuwirken. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Vertrag mit Schutzwirkung, Wohnungseigentümergemeinschaft, Mitverschulden, Schadensersatzanspruch, Aktivlegitimation, Ausübungsbefugnis

Vorinstanz:

LG München I vom -- – 6 O 12051/23

Fundstelle:

BeckRS 2025, 14305

Tenor

I. Der Senat weist die Parteien nach vorläufiger Bewertung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach § 525 S. 1, § 139 ZPO auf Folgendes hin:

Die Berufung der Klägerin dürfte keine Aussicht auf Erfolg haben, die Anschlussberufung der Beklagten hingegen erfolgversprechend sein.

Nach Ansicht des Senats steht der Klägerin der begehrte Schadenersatzanspruch gegen die Beklagte bereits dem Grunde nach nicht zu, da sie nicht Forderungsinhaberin ist.

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

1. Im Gegensatz zur Ansicht des Landgerichts liegt hier kein Fall der Drittschadensliquidation (s. hierzu statt vieler z.B. Lorenz, JuS 2022, 13; Bredemeyer, JA 2012, 102 m.w.N.) vor.

Ein Schadenersatzanspruch aufgrund des streitgegenständlichen Geschehens kann sich allenfalls aus § 675 Abs. 1, § 631, § 633 Abs. 1, 2 S. 1, 2 Nr. 2, § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. den Grundsätzen über den Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter ergeben.

Ein solcher steht aber der geschädigten Wohnungseigentümerin M[cenzura]-B[cenzura] (im Folgenden: Wohnungseigentümerin), nicht jedoch der Klägerin als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit nach § 9a Abs. 1 S. 1 WEG rechtsfähigem Verband (OLG München, Beschluss v. 09.03.2023, Az. 34 Wx 20/23 e, juris Rz. 40; Beschluss v. 05.08.2022, Az. 34 Wx 301/22, juris Rz. 15) zu.

a) Der Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter hat Vorrang vor der Drittschadensliquidation (BGH, Urteil v. 14.05.2024, Az. XI ZR 327/22, Rz. 24; Höpfner in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2021, Vorbem. z. §§ 249 ff. Rz. 66; Oetker in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 249 Rz. 293; Mäsch in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.10.2024, § 328 Rz. 176; Weiss, JuS 2015, 8 [10]; ausführl. hierzu Hübner/Sagan, JA 2013, 741).

b) Der Vertrag der Parteien stellt einen solchen dar.

Die Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter beruht auf der Überlegung, dass jedes Vertragsschuldverhältnis einen Schutzbereich entfaltet, der unter bestimmten Voraussetzungen auch Dritte erfasst (Olzen in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2024, Einl. z. SchuldR, Rz. 219).

Rechtsgrundlage der Schutzwirkung zugunsten Dritter ist nach der Rechtsprechung eine ergänzende Vertragsauslegung (BGH, Urteil v. 29.06.2023, Az. IX ZR 56/22, Rz. 8; Urteil v. 07.12.2017, Az. VII ZR 204/14, Rz. 16; Urteil v. 17.11.2016, Az. III ZR 139/14, Rz. 15; Urteil v. 15.06.1971, Az. VI ZR 262/69, juris Rz. 23; s. bereits RG, Urteil v. 10.02.1930, Az. VI 270/29 [RGZ 127, 218, 222]).

Verträge zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Dritten sind regelmäßig als Verträge mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer einzustufen (BGH, Urteil v. 13.12.2019, Az. V ZR 43/19, Rz. 16; Urteil v. 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, Rz. 39; LG Stuttgart, Urteil v. 01.06.2016, Az. 10 S 2/16, juris Rz. 27; Tyarks in: Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Aufl., Ed. 2 2024, Stichwort „Schadenersatz“, Rz. 9; Hansen in: Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Aufl., § 4 Rz. 24; Wenzel, ZWE 2006, 462 [469]).

aa) Zwischen den Parteien besteht ein vertragliches Schuldverhältnis.

Abrechnungsverträge mit Messfirmen sind als Geschäftsbesorgungsverträge mit Werkvertragscharakter zu qualifizieren, denn kennzeichnend für den Vertrag ist nicht die Tätigkeit als solche, sondern die Erstellung der Abrechnung, mithin das durch die Tätigkeit herbeizuführende Ergebnis (Lammel, HeizKV, 5. Aufl., § 5 Rz. 88; LG Hamburg, Urteil v. 06.04.1988, Az. 18 S 202/86, BeckRS 1988, 1181).

bb) In den Schutzbereich dieses Vertrages ist die Wohnungseigentümerin miteinbezogen, weshalb sie aufgrund der Pflichtverletzung der Beklagten durch fehlerhafte Zählerablesung sowie in der Folge unrichtige Abrechnungserstellung einen eigenen vertraglichen Schadensersatzanspruch gegenüber dieser hat.

aaa) Die Wohnungseigentümerin kommt nach dem Inhalt des Vertrages bestimmungsgemäß mit der Hauptleistung der Beklagten in Berührung und ist den Gefahren von Schutzpflichtverletzungen ebenso ausgesetzt wie die Klägerin selbst (sog. Leistungsnähe; vgl. z.B. BGH, Beschluss v. 19.09.2017, Az. XI ZB 17/15, Rz. 44; Urteil v. 06.05.2008, Az. XI ZR 56/07, Rz. 27; Urteil vom 22.01.1968, Az. VIII ZR 195/65, juris Rz. 21).

Nach Ziffer 1.1 der „Allgemeine(n) Geschäftsbedingungen für den Abrechnungsservice“ der Beklagten (s. Anlagenkonvolut B 1; im Folgenden: AGB) besteht ihre Hauptleistungspflicht in einer mangelfreien Erstellung der Abrechnung für Heiz- und Warm-/Kaltwasserkosten für die Klägerin, wozu vorgelagert die auch die korrekte Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme und Wasser und deren Zuordnung zu den richtigen Nutzern gehörte. Beinhaltet ist darin eine Gesamtabrechnung und eine Einzelabrechnung für jeden Nutzer – mithin auch für die Wohnungseigentümerin.

Zwar ist vereinbart, dass die Beklagte diese Abrechnungen ausschließlich an die Klägerin, nicht jedoch an die jeweiligen Nutzer übermittelt (Ziffer 1.1 S. 3 AGB). Die Klägerin benötigt diese für die Jahresabrechnung i.S.v. § 28 Abs. 2 WEG zwecks Verteilung der Einnahmen bzw. Ausgaben der Gemeinschaft auf die einzelnen Wohnungseigentümer (vgl. Hermann in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.12.2024, § 28 WEG Rz. 105). In gleicher Weise ist aber auch die Wohnungseigentümerin auf die Daten jedenfalls der sie betreffenden Nutzereinzelabrechnung angewiesen, um darauf basierend eine Betriebskostenabrechnung i.S.v § 556 Abs. 3 BGB gegenüber ihren Wohnungsmietern erstellen zu können (vgl. Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl., § 33 Rz. 10; s. ausführl. hierzu Blank, NZM 2004, 365). Bereits daraus ergibt sich, dass die Wohnungseigentümerin nicht nur zufällig mit der vertraglichen Hauptleistung der Beklagten in Berührung kommt (vgl. z.B. OLG Hamm, Urteil v. 19.05.2006, Az. 25 U 67/05, juris Rz. 21; KG, Urteil v. 21.08.2003, Az. 27 U 338/02, juris Rz. 32; Mäsch in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.10.2024, § 328 BGB Rz. 178), sondern nach Sinn und Zweck des Vertrages der Parteien den gleichen Gefahren des Vertrages ausgesetzt ist wie die Klägerin als Gläubigerin dieser Leistung.

bbb) Die Klägerin hat ein schutzwürdiges Interesse daran, die Wohnungseigentümerin in ihren Vertrag mit der Beklagten miteinzubeziehen (sog. Einbeziehungsinteresse; vgl. bspw. BGH, Beschluss v. 06.10.2016, Az. I ZB 13/15, Rz. 67; Urteil v. 28.01.2015, Az. XII ZR 201/13, Rz. 14; Urteil v. 24.10.2013, Az. III ZR 82/11, Rz. 12).

Ein schutzwürdiges Interesse eines Vertragspartners an der Einbeziehung eines Dritten in den Schutzbereich des Vertrags ist dann anzunehmen, wenn entweder zwischen ihm und dem Dritten eine rechtliche Beziehung mit persönlicher Fürsorge- und Obhutspflicht oder sozialer Abhängigkeit besteht (sog. „Wohl-und-Wehe-Fälle“) oder ihm – ohne eine derartig enge Bindung – Schutzpflichten gegenüber dem Dritten aufgrund einer Sonderverbindung in Gestalt eines sonstigen Vertrags oder eines Gefälligkeitsverhältnisses oder eines besonderen sozialen Kontakts obliegen (BGH, Beschluss vom 19.09.2017, Az. XI ZB 17/15, Rz. 46; Urteil v. 17.11.2016, Az. III ZR 139/14, Rz. 19). Ein Einbeziehungsinteresse wird vermutet, wenn die Leistung des Schuldners auch dem Dritten zugutekommen soll (BGH, Urteil v. 06.07.1995, Az. I ZR 123/93, juris Rz. 15; Justenhoven/Feldmüller in: Beck'scher Bilanz-Kommentar, 14. Aufl., § 323 HGB Rz. 175).

Zwischen der Klägerin und den Wohnungseigentümern sowie diesen untereinander besteht eine schuldrechtliche Sonderverbindung (vgl. BGH, Urteil v. 17.04.2002, Az. IV ZR 226/00, juris Rz. 14), aus der ebenso Treue-, Schutz- und Rücksichtnahmepflichten gemäß § 241 Abs. 2 BGB folgen (vgl. BGH, Urteil v. 10.11.2006, Az. V ZR 62/06, Rz. 8; BayObLG, Beschluss v. 02.08.2001, Az. 2Z BR 144/00, BeckRS 2001, 30197484) wie die Verpflichtung, zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenzuwirken (vgl. BGH, Beschluss v. 22.04.1999, Az. V ZB 28/98, juris Rz. 15). Zumindest die Erstellung von Nutzereinzelabrechnungen durch die Beklagte soll nicht nur der Klägerin zugute kommen, sondern – wie erwähnt – als Grundlage der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen von Wohnungseigentümerin dienen, welche ihre Wohnungen vermietet haben. Damit ist der Vertrag der Parteien dahin auszulegen, dass der Vertragsschutz in Anerkennung des Interesses der Klägerin an der Einbeziehung der Wohnungseigentümerin in dessen Schutzbereich auf diese auszudehnen ist.

ccc) Die Leistungsnähe und das Einbeziehungsinteresse sind für die Beklagte zumindest erkennbar (sog. Erkennbarkeit; vgl. z.B. BGH, Urteil v. 29.06.2023, Az. IX ZR 56/22, Rz. 9; Beschluss v. 19.09.2017, Az. XI ZB 17/15, Rz. 44; Urteil v. 22.01.1968, Az. VIII ZR 195/65, juris Rz. 21) und zumutbar (sog. Zumutbarkeit; vgl. BGH, Urteil v. 05.07.2024, Az. V ZR 34/24, Rz. 14; Urteil v. 28.01.2015, Az. XII ZR 201/13, Rz. 14; Urteil v. 06.05.2008, XI ZR 56/07, Rz. 27).

Name und Zahl der zu schützenden Dritten brauchen der Beklagten dabei nicht bekannt zu sein (vgl. BGH, Urteil v. 20.04.2004, Az. X ZR 250/02, juris Rz. 28; Urteil v. 10.11.1994, Az. III ZR 50/94, juris Rz. 10).

Es genügt vielmehr, dass der Beklagten bewusst oder für sie mindestens ersichtlich ist, dass die von ihr gefertigten Abrechnungen nicht ausschließlich für die Klägerin allein, sondern darüber hinaus die darin enthaltenen Informationen für die einzelnen Wohnungseigentümer als Mitglieder der Klägerin bestimmt waren. Der Vertrag der Parteien sah explizit eine Weiterleitung der Abrechnungen an die jeweiligen Nutzer vor (Ziffer 1.3 Abs. 3 S. 1 AGB). Damit ist die Drittbezogenheit der Leistung und die Nähe der Wohnungseigentümer zur Klägerin für die Beklagte gleichermaßen erkennbar wie zumutbar.

ddd) Vorliegend besteht auch ein Bedürfnis für die Ausdehnung des Vertragsschutzes auf die Wohnungseigentümerin, da sie wegen des verfahrensgegenständlichen Sachverhalts nicht über einen inhaltsgleichen vertraglichen Anspruch verfügt (sog. Schutzbedürftigkeit; vgl. bspw. BGH, Urteil v. 29.06.2023, Az. IX ZR 56/22, Rz. 9; Urteil v. 09.07.2020, Az. IX ZR 289/19, Rz. 12; Urteil v. 21.07.2016, Az. IX ZR 252/15, Rz. 17).

α) Die Wohnungseigentümerin hat mangels Vertragsverhältnisses mit der Beklagten keine vertraglichen Ansprüche gegen diese.

Ungeachtet dessen bestehen zudem keine deliktischen Ansprüche gegen die Beklagte, welche jedoch neben Ansprüche aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümerin träten (vgl. BGH, Urteil v. 13.12.2019, Az. V ZR 43/19, Rz. 16).

β) Für eine Schutzbedürftigkeit wäre indessen weder Raum noch gar ein Bedürfnis, wenn die Wohnungseigentümerin eigene vertragliche Ansprüche desselben Inhalts gegen einen anderen Schuldner hätte (vgl. BGH, Urteil v. 20.12.1978, Az. VIII ZR 69/78, juris Rz. 8).

αα) Eine Haftung des Verwalters oder der Klägerin selbst scheidet hier indes aus, da die Beklagte im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfin i.S.d. § 278 BGB des Verwalters (vgl. OLG Frankfurt a.M., Beschluss v. 28.05.2009, Az. 20 W 115/06, juris Rz. 30; Tyarks in: Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Aufl., Ed. 2 2024, Stichwort „Schadenersatz“, Rz. 9, 52)

oder der Klägerin (vgl. BGH, Urteil v. 13.12.2019, Az. V ZR 43/19, Rz. 13; Urteil v. 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, Rz. 38) ist.

ββ) Auch kommen bereicherungsrechtliche Ansprüche der Wohnungseigentümerin gegen den durch die fehlerhafte Zuordnung ebenfalls betroffenen Wohnungseigentümer B[cenzura] nicht in Betracht. Abgesehen davon, dass dieser – was indes offen ist – bei einer Erstattung der überzahlten Betriebskosten an seinen Meter Be nicht mehr bereichert wäre, sind bei einer fehlerhaften Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG isolierte bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche der Wohnungseigentümer untereinander grundsätzlich ausgeschlossen (KG, Beschluss v. 18.07.2008, Az. 24 W 54/07, juris Rz. 24; OLG Köln, Beschluss v. 22.11.2006, Az. 16 Wx 215/06, juris Rz. 6; OLG Hamm, Beschluss v. 25.03.2004, Az. 15 W 412/02, juris Rz. 31 f.; Beschluss v. 08.05.1998, Az. 15 W 83/98, juris Rz. 15; LG Düsseldorf, Urteil v. 07.11.2013, Az. 19 S 77/12, juris Rz. 17 ff.; Greiner, ZWE 2018, 341 [347 f.]).

c) Da dem von der Klägerin mit der Beklagten abgeschlossenen Vertrag infolgedessen Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümerin zukommt, kann (nur) diese – und nicht die Klägerin – die Beklagte auf Ersatz des ihr entstandenen Schadens in Anspruch nehmen (BGH, Urteil v. 13.12.2019, Az. V ZR 43/19, Rz. 16).

Auch aus § 9a Abs. 2 WEG ergibt sich insoweit nichts anderes. Wird lediglich der einzelne Wohnungseigentümer durch einen Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschädigt, scheidet eine Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft nach § 9a Abs. 2 WEG und damit ihre Aktivlegitimation zur Geltendmachung des Schadens aus (Tyarks in: Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Aufl., Ed. 2 2024, Stichwort „Schadenersatz“, Rz. 9).

Die Klägerin ist lediglich verpflichtet, die Wohnungseigentümerin insoweit zu unterstützen, als sie ihr alle erforderlichen Informationen zukommen lassen muss (BGH, Urteil v. 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, Rz. 39).

2. Doch auch ein Anspruch der Wohnungseigentümerin wäre mit Blick auf § 254 BGB zu mindern, wobei der vom Landgericht vorgenommene Abschlag von 40 % der Schadenssumme nach vorläufiger Bewertung des Senats zunächst nicht abwegig erscheint.

Die Wohnungseigentümerin muss sich nach dem Rechtsgedanken der § 334, § 846 BGB grundsätzlich ein Mitverschulden der Klägerin anrechnen lassen, weil ihr keine weitergehenden Rechte als der Klägerin als unmittelbarer Vertragspartnerin der Beklagten zustehen (vgl. BGH, Urteil v. 14.06.2012, Az. IX ZR 145/11, Rz. 35; Urteil v. 13.11.1997, Az. X ZR 144/94, juris Rz. 17; Urteil v. 10.11.1994, Az. III ZR 50/94, juris Rz. 22).

Die Klägerin war vertraglich verpflichtet, die von der Beklagten erstellten Abrechnungen vor Weiterleitung an die Nutzer auf etwaige erkennbare Fehler, insbesondere der übernommenen Angaben, und Plausibilität zu überprüfen (Ziffer 1.3 Abs. 3 S. 1 AGB). Dieser Pflicht ist die Klägerin – in Übereinstimmung mit der Beurteilung des Landgerichts, auf dessen diesbezügliche Ausführungen verwiesen wird – wohl nicht hinreichend nachgekommen.

II. 1. Zu diesen Hinweisen besteht für die Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

2. Die Parteien werden innerhalb derselben Frist um Mitteilung ersucht, ob sie sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren nach § 128 Abs. 2 ZPO einverstanden erklären.