AG München, Endurteil v. 11.02.2026 – 1295 C 29272/24 WEG

Titel:

Verwalterhaftung

Normenketten:

BGB § 280 Abs. 1, § 670, § 683, § 782
WEG § 26, § 27, § 28

Leitsätze:

1. Begeht der Verwalter bei Einberufung oder Durchführung einer Versammlung Fehler, die dazu führen, dass nach erfolgreicher Anfechtung Beschlüsse neu zu fassen sind, ist er bei einem formellen Mange im Grundsatz für die Prozesskosten ersatzpflichtig. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)
2. Geht der Rechtsstreit durch drei Instanzen, ist der Fehler des Verwalters für die gesamten Verfahrenskosten ursächlich; ein Beschluss der GdWE, Rechtsmittel einzulegen, unterbricht die Kausalkette nicht. (Rn. 54 – 56) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Jahresabrechnung kann kein Schuldanerkenntnis begründen, selbst wenn dort eine Forderung als anerkannt erwähnt wird. (Rn. 63 – 64) (redaktioneller Leitsatz)
4. Für Schadensersatz wegen nicht oder nicht rechtzeitig erstellter Jahresabrechnungen ist Verzug des Verwalters erforderlich, der erst durch eine beschlossene Mahnung der Wohnungseigentümergemeinschaft eintritt; bloße Erinnerungen oder Schreiben einzelner Eigentümer genügen nicht. (Rn. 67 – 70) (redaktioneller Leitsatz)
5. Für die Tätigkeit eines faktischen Verwalters steht diesem ein Aufwendungsersatz zu, der sich an dem bisherigen Vertrag orientiert. (Rn. 75 – 76) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Schadensersatzpflicht, Verwalterhaftung, Pflichtverletzung, Kausalität, Hausgeldforderung, Jahresabrechnung, Geschäftsführung ohne Auftrag, faktischer Verwalter, Schadensersatz

Fundstellen:

ZMR 2026, 450
LSK 2026, 11933

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 69.704,67 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 30.01.2025 zu bezahlen. Die Beklagte wird verurteilt die Klägerin von der Zahlung eines Betrages i.H.v. 6.218,00 € freizustellen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin 1/3 und die Beklagte 2/3. Von den Kosen des Streithelfers trägt die Beklagte 2/3 und der Streithelfer 1/3 selbst.

3. Das Urteil ist für die Parteien und den Streithelfer gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 116.140,10 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche nach beendetem Verwaltervertrag.

2
Die Beklagte war seit 2007 die Verwalterin der Klägerin. Letztmalig hatte die Beklagte mit der Klägerin ein Verwaltungsvertrag vom 12.04.2018 bis zum 30.12.2023 geschlossen, die letzten malige Verlängerung wurde auf der Versammlung vom 12.04.2018 beschlossen. Bis zum 24.04.2004 führte die Beklagte die

Geschäfte der Klägerin weiter. In der Versammlung vom 24.04.2024 wurde die Beklagte abberufen, außerdem wurde die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und gegen die Beklagte unter TOP 7 beschlossen.

3
Zur ordentlichen Versammlung vom 08.06.2021 lud die Beklagte mit Schreiben vom 11.05.2021 ein. Diese Versammlung fand während der Coronapandemie statt. Die sämtlichen Beschlüsse dieser Versammlung, die unter anderem den neuen Wirtschaftsplan und die Abrechnungsspitze für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 enthielten, wurden durch das Amtsgericht München (1295 C 10514/21 WEG Endurteil vom 01.06.2022) wurden aus formellen Gründen für ungültig erklärt und nachfolgenden durch das Landgericht München I (LG München I vom 07.12.2022, Az. 1 S 6696/22 WEG) aus formellen und materiellen Gründen. Der Bundesgerichtshof hat die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Endurteil des LG München I zurückgewiesen (12.10.2023 Az. V ZR 4/23 BGH). Im Hinblick auf die gerichtlichen Entscheidungen zu den Beschlüssen dieser Versammlung wird auf die Anlagen K8, K9 und K 12 Bezug genommen.

4
In der Eigentümerversammlung vom 03.01.2023 äußerten der Beklagte und Rechtsanwalt …, insbesondere wegen der Erhöhung des Streitwertes sei eine Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH angezeigt. Bezüglich der Auffassung des Rechtsanwaltes … wir auf dessen Schreiben vom 30.11.2022 Bezug genommen.

5
Der Klägerin gibt als Schaden die Kosten aus diesen Prozessen an, wie sie in den Kostenfestsetzungbeschlüssen festgesetzt wurden:

1. Kostenfestsetzungsbeschluss I. und II. Instanz vom 13.01.2023 (Anlage K 13) 23.612,98 €

2. Kostenfestsetzungsbeschluss II. Instanz vom 22.12.2023 (Anlage K 14) 8.264,91 €

3. Kostenrechnung BGH gerichtliche Kosten (Anlage K 15) 6.218,00 €

6
Die tatsächliche Zahlung der Kostenrechnung des BGH ist derzeit nicht mehr nachzuvollziehen.

7
Zudem macht sie die Kosten der anwaltlichen Tätigkeit wie folgt geltend:

Kostenrechnung Rechtsanwalt … vom 17.04.2023 für beide Instanzen Leistungszeitraum August 2021 bis Januar 2023 (Anlage K 16) 31.608,78 €

Rechnung BGH-Anwalt Dr. … vom 04.01.2023 (Anlage K 17) 8.264,91 €

8
Die nachfolgende Verwaltung … KG hat mit dem Zeugen … die Buchhaltung für 2023 überprüft und zur Rechnungserstellung vorbereitet. Hierzu wurden verschiedene Gespräche geführt, die gemäß Anlage 4 des derzeit gültigen Verwaltervertrags der nun amtierenden Verwaltung mit 8 Arbeitsstunden à 80.00 € zu einer Rechnung in Höhe von 761,60 € führten.

9
Es wurde im Umlaufverfahren ein Beschluss gefasst, der die Abrechnungen die Herr … für die Jahre 2019-2023 erstellt hatte, genehmigte. Hierfür sind Kosten in Höhe von 785 € entstanden (Anlage K 20).

10
Des Weiteren macht die Klägerin Schadensersatz wegen Wohngeldes im Verhältnis zum Sondereigentümer … gelten. Es handelt sich um folgende Beträge.

2018 3. 442,29 €
2017 2. 783,52 €
2016 1. 058,72 €
2019 2. 792,28 €
2020 2. 700,42 €

11

Aus den Salden der Jahresabrechnung … macht die Klägerin folgende Beträge geltend:

Jahresabrechnung 2016 199,70 €
Jahresabrechnung 2017 262,44 €
Jahresabrechnung 2018 899,60 €

12
Aus den Salden der Jahresabrechnung … macht die Klägerin folgende Beträge geltend:

Wohnung 571, Abrechnung 2016 409,07 €
Wohnung 571, Abrechnung 2013 730,71 €

13
Die Abrechnungsspitze aus dem Jahr 2017 wurde am 02.02.2018 beschlossen.

14
Die Abrechnung aus dem Wirtschaftsjahr 2018 wurde am 09.07.2019 beschlossen.

15
Die Abrechnung aus dem Wirtschaftsjahr 2016 wurde am 13.06.2017 beschlossen.

16
Die Abrechnung aus dem Wirtschaftsjahr 2013 wurde am 17.07.2014 beschlossen.

17
Für die Tätigkeit des Herrn … werden 625 € eingeklagt.

18
Eine weitere Schuld des Beklagten macht die Klägerin i.H.v. 7.971,53 € geltend. Dieser Betrag ist in der Jahresgesamtabrechnung aus dem Jahr 2023 mit dem dazugehörigen Buchungstext zu finden (K26) zu finden, die die Verwalterin … erstellt hat. Auch in vorangegengenen Abrechnungen findet sich die Position.

19
Für die Verwaltertätigkeit zwischen dem Ende ihrer Bestellung und der tatsächlichen Ende der Tätigkeit für die Klägerin, hat die Beklagte einen Betrag i.H.v. 7.423,24 € erhalten.

20
Die Klägerin trägt vor, die Kosten für die Verfahren seien in angegebener Höhe entstanden und seien auch bis auf die o.g. Position gezahlt. Es sei außerdem eine Rechnung der Rechtsanwältin beim BGH zu beachten (K 32).

21
Die Klägerin trägt vor, die … und der Zeuge … hätten die Tätigkeit aufgrund der schuldhaften Versäumnisse der Beklagten bei der Erstellung der Abrechnungen entfalten müssen. Die Forderung sei dem Grunde und der Höhe nach berechtigt. Die Beauftragung des Herrn … sei aufgrund seiner Sachkenntnis und des Zustands der von der Beklagten übergebenen Unterlagen erforderlich gewesen.

22
Die Durchführung des Umlaufverfahrens hätte der Beklage ebenfalls wegen schuldhaften Unterlassens einer ordnungsgemäßen Abrechnung zu vertreten. Es sei keine ausreichende Deckung mehr vorhanden gewesen.

23
Die Wohngeldforderungen bezüglich Herrn … habe die Beklagte nicht eingezogen; die Forderung seien dem Grunde und der Höhe nach berechtigt gewesen und könnten nunmehr wegen Verjährung nicht mehr eingezogen werde. Die Abrechnungsspitze aus dem Jahr 2017 sei am 02.02.2018 beschlossen worden, die Summe der Vorauszahlungen sei dort mit Null angegeben, so dass sich hieraus der geforderte Nachzahlungsbetrag i.H.v. 2.783.52 € ergebe. Die Abrechnung aus dem Wirtschaftsjahr 2018 sei am 09.07.2019 beschlossen worden, der nun geltend gemachte Nachzahlungsbetrag errechne sich wiederum aus den dort aufzufindenden Sollstellungen; gleiches gelte für die Forderungen aus 2016, auch resultiere der Schaden aus den die Sollstellungen aus der am 13.06.2017 beschlossenen Jahresabrechnung. Die fehlenden Vorauszahlungen für 2019 und 2020 ergeben sich wiederum aus den Abrechnungen.

24

Die Forderungen aus den Jahresabrechnungen bezüglich der Eingentümer … und … habe die Beklagte schuldhaft nicht eingefordert. Die Forderungen gegenüber den Sondereigentümern seien dem Grunde und der Höhe nach entstanden.

25
Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagte habe in Höhe von 7.971,53 € ein Schuldanerkenntnis abgegeben. Diese Forderung tauche immer wieder in den Einzelabrechnungen auf und sei wie eine Abrechnung i.S.v. § 782 BGB zu behandeln.

26
Die Beklagte habe zu Unrecht ein Verwalterhonorar erhalten, da sie keine werthaltigen Tätigkeiten in der streitgegentsändlichen Zeit entfaltet hätte zumindest sei dieser Betrag zu kürzen.

27
Der Streithelfer ist der Auffassung, ihn treffe keine schuldhafte Pflichtverletzung bezüglich der gerichtlichen Verfahren, weshalb er auch nicht für die Kosten verantwortlich ist.

28
Mit Schriftsatz vom 30.12.2024 hat die Klägerin Herrn Rechtsanwalt … den Streit erklärt mit der Aufforderung auf Seiten der Klägerin beizutreten; mit Schriftsatz 17.06.2025 ist dieser auf Seiten der Klägerin beigetreten. Die Klage vom 30.12.2024 wurde am 30.01., die Klageerweiterung vom 16.07. am 29.07.2025. Die Klägerin hat die Klage in Höhe von 5.176,25 € zurückgenommen. Betroffen ist die Rechnung des Herrn ….

29
Es wurde zuletzt mit Zustimmung der Parteien schriftlich verhandelt. Zeitpunkt der als Schluss der mündlichen Verhandlung anzusehen ist, war der 11.02.2026.

30
Die Klägerin hat die Klage mehrfach erweitert. Zuletzt beantragt sie

Und hilfsweise

Die Beklagte stellt die Klägerin von der Zahlung eines Betrags von € 8.264,91 € frei.

31
Der Streithelfer hat sich dem Hauptantrag der Klägerin angeschlossen.

32
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung

33
Sie ist der Auffassung, die Prozesskosten seien nicht von der Beklagten zu tragen, da sie sich auf den anwaltlichen Rat hätte verlassen dürfen. Dieser hätte durch ein Anerkenntnis in erster Instanz die Kosten reduzieren können und hätte nicht zu weiteren prozessualen Schritten raten dürfen. Zudem seien der Beklagten die gerichtlich festgestellten Ladungsfehler nicht als schuldhafte Pflichtverletzung anzulasten. Bei den Kosten seien die nach RVG und GKG geschuldeten Kosten anzusetzen und nicht die aus den fälschlicherweise zu hoch ausgefallenen Kostenfestsetzungsbeschlüssen.

34
Die Kosten des Herrn … seien nicht zu übernehmen, da sie für die Besprechung der Jahresabrechnungen 2019-22 angefallen seien, die die Beklagte erstellt worden sei. Die zusätzlichen Tätigkeiten beruhten auf einem Entschluss der Klägerin, die dafür auch die Kosten zu tragen hätte.

35
Die Durchführung des Umlaufverfahrens sei nicht erforderlich gewesen, und beruhe ebenfalls auf einer Entschließung der Klägerin, für die der Beklagte nicht haften müsse.

36
Sie wendet ein, dass es bei den Forderungen bezüglich Herrn … nicht klar sei, ob es rückständiges Wohngeld oder die rückständige Abrechnungsspitze handeln solle. Es sei nicht klar, in welcher

Eigentümerversammlung diese Forderungen beschlissen sein worden sein sollen. Es sei nicht klar, ob die genannten Forderungen tatsächlich hätten realisiert werden können und dass die Einrede der Verjährung erhoben worden sein soll. Bezüglich der Forderungen aus den Jahresabrechnungen 2019 und 2020 könne noch keine Verjährung eingetreten sein, da die Abrechnungsspitze erst am 09.09.2024 beschlossen wurden. Bezüglich der Forderungen … für die Jahre 2016, 2017 und 2018 beruft dich die Beklagte auf Verjährung.

37
Sie wendet ein, dass es bei den Forderungen bezüglich Frau … und … nicht klar sei, ob es rückständiges Wohngeld oder die rückständige Abrechnungsspitze handeln solle. Es sei nicht klar, in welcher Eigentümerversammlung diese Forderungen beschlossen sein worden sein sollen. Es sei nicht klar, ob die genannten Forderungen tatsächlich hätten realisiert werden können und dass die Einrede der Verjährung erhoben worden sein soll.

38
Bezüglich der Forderungen … beruft dich die Beklagte auf Verjährung.

39
Sie ist der Auffassung, dass es für den Beginn der Verjährung der Ansprüche wegen nicht geltend gemachten Forderungen die gegen die Sondereigentümer bestanden hätten, gegenüber der Verwalterin auf die Kenntnis des Verwaltungsbeirates ankommt.

40
Es sei in der Erwähnung einer etwaigen Schuld der Beklagten gegenüber der WEG kein Anerkenntnis zu sehen.

41
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 06.08.2025 und den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

42
Die zulässige Klage ist nur im ausgesprochenen Umfang begründet.

A.

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

B. Kosten aus den vorangegangenen Verfahren

44
Hinsichtlich der aufgrund des vorangegangenen Prozesses angefallenen Kosten ist die Beklagte der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag zum Schadensersatz verpflichtet.

45
I. 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 zur entstehenden der entschieden ersatzpflichtig. Liegt ein formeller Mangel vor, liegt der entstandene Schaden nur in dem Prozesskosten, nicht in den Kosten der Umsetzung des gefassten angefochtenen Beschlusses (vergleiche LG München I Urteil vom 21.12.2023 Aktenzeichen 36 S 659/22 WEG).

46
Wie sich aus den vorangegangenen zitierten Verfahren ergibt, hat die Beklagte zunächst versucht, während der Corona Pandemie eine sogenannte Einmann Versammlung abzuhalten. Die Klägerin in diesem Verfahren war die wie … KG. Die Versammlung fand am 08.06.2021 statt und wurde mit Datum vom 11.05.2021 geladen. Ausdrücklich sollten Vollmachten erteilt werden. Zum Zeitpunkt der Einleitung war das Abhalten einer Eigentümerversammlung nicht zulässig. Dies wäre selbst in Form der angekündigten Versammlung infektionsschutzgesetzlich nicht zu lässig gewesen. Nach Änderung der

infektionsschutzrechtlichen Lage galt die ab 07.06.2021 geltende Verordnung vom 05.06.2021 und es hätte wieder eine Präsenzversammlung stattfinden können. Zudem wurde die online-Teilnahme gestattet ohne vorangegangenen Beschluss der Eigentümer. Das vorher ausgesprochene Verbot von Redebeiträgen wurde nicht von allen durchgehalten. Nicht jedem Eigentümer war die online-Teilnahme möglich.

47
Die Beklagte hat die Versammlung trotzdem wie geladen stattfinden lassen, wobei im Vorprozess weitere formelle Mängel gerügt worden sind. Nach Auffassung der Amtsgerichts im Vorprozess hätte die Beklagte als professioneller Hausversammlung erkennen müssen, dass eine Präsenzveranstaltung wieder hätte stattfinden können und hätte die ursprünglich geladene Versammlung wieder abladen müssen. Das Landgericht hat darauf hingewiesen, dass das Einladungsschreiben aus Sicht des objektiv verständigen Wohnungseigentümer so abgefasst wurde, dass er auf keinen Fall zu der Präsenzveranstaltung erscheinen solle. Dies sei durch den Wortlaut und auch die textliche Gestaltung klar heraus gestellt gewesen. Zudem die Einladung zu einer Versammlung, die zur Zeit der Einladung an gesetzlichen Verbot widersprochen habe eine Nichteinladung gleichzusetzen. Insgesamt befanden beide vorangegangenen Entscheidungen, dass die Beschlüsse zwar nicht zur Nichtigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse führen würde, allerdings ein derartig schwerwiegender Verstoß gegen die Teilnahme Mitwirkungsrechte darstellen würde, dass die Feststellung, dass sich der Beschluss mal auch auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt habe nicht erforderlich sei.

48
Im Hinblick auf den Schadensersatzanspruch im hiesigen Verfahren führen beide Argumentationen vom Amts- und Landgericht zu einer Pflichtverletzung des Beklagten.

49
II. Die Haftung des Verwalters setzt ein Verschulden voraus, das gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 WEG zu seinen Lasten widerleglich vermutet wird. Der Verwalter hat hierbei gemäß § 276 Abs. 1 BGB Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn nicht ausnahmsweise gesetzlich ein strengerer oder milderer Maßstab bestimmt ist. Das WEG enthält keinen allgemeinen gesetzlichen Sorgfaltsmaßstab für die Haftung des Verwalters. Verschuldensmaßstab ist daher die Sorgfalt, die ein durchschnittlicher, ordentlicher und gewissenhafter Verwalter bei der zu erfüllenden Aufgabe aufgewandt hätte. Ein gewerblich tätiger Verwalter schuldet eine Leistung, die den kaufmännischen, rechtlich-organisatorischen und technischen Aufgabenbereich der Verwaltung umfassend abdeckt. Er muss hierfür seine Kenntnisse im Wege der Fortbildung ständig aktualisieren. Ist der Verwalter Kaufmann, hat er für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns einzustehen (§ 347 HGB). Soweit der Verwalter über besondere Sachkunde verfügt, hat er sich auch daran messen zu lassen (vgl. Müller/Fichtner Wohnungseigentum/Fichtner, 7. Aufl. 2022, § 11 Rn. 251-253, beck-online). Da jedoch die Einschätzungen des Verwalters bei der Erfüllung seiner Aufgaben wie bereits ausgeführt in den Grenzen seiner jeweils einschlägigen Organzuständigkeit einem gewissen Beurteilungsspielraum, vergleichbar dem Ermessen der Wohungseigentümer bei der Beschlussfassung, unterliegen, sind die Grenzen des Beurteilungsspielraums erst überschritten, wenn eine Entscheidung des Verwalters offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar ist (vgl. Müller/Fichtner Wohnungseigentum/Fichtner, 7. Aufl. 2022, § 18 Rn. 58, beck-online).

50
Insoweit soll nach herrschender Meinung bereits eine Pflichtverletzung nur dann vorliegen, wenn die Entscheidung offensichtlich unvertretbar und/oder nicht nachvollziehbar ist (vgl. BGH NJW-RR 2020, 393 Rn. 14), während nach anderer Ansicht (vgl. z.B. Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 26 Rn. 384, beck-online) bei fehlerhafter Ermessensentscheidung zwar eine Pflichtverletzung anzunehmen ist, als Verschuldensmaßstab aber in Anlehnung an § 43 Abs. 1 GmbHG, § 93 Abs. 1 Satz 1 AktG die Sorgfalt zugrundezulegen ist, die ein durchschnittlicher, ordentlicher und gewissenhafter Verwalter bei der zu erfüllenden Aufgabe aufgewandt hätte (vgl. OLG Oldenburg ZMR 2008, 238; OLG München ZWE 2007, 100 (102); OLG Düsseldorf ZMR 1997, 491; LG Berlin II ZWE 2019, 135 Rn. 35; LG München I ZWE 2014, 185; Furmans NZM 2004, 201 (202)).

51
In diesem Sinne handelte der Beklagte schuldhaft. Es handelt sich um eine professionelle Hausverwaltung, welche den Wert der Teilnahme der mit Eigentümer besonders im Blick haben muss. Grundsätzlich anerkennenswert ist, dass der Verwalter versucht hat eine Versammlung für dieses Jahr durchzuführen,

allerdings muss er besonders auf die Mitwirkungsrechte der Miteigentümer im Blick haben. Dass er ohne weiteres die Versammlung durchgeführt hat, führt so einem Verschulden des Beklagten, auch wenn diese sicherlich im unteren Bereich anzusiedeln ist. Die insoweit überzeugende Bewertung der Instanzen im vorangegangenen Verfahren zeigt, dass der Fehler so gravierend war, dass es eines weiteren Kausalitätsnachweises nicht mehr bedurft hatte. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, sondern nur bei erheblichen Einschränkungen des Mitwirkungsrechte. Spiegelbildlich muss sich der Verwalter in solchen Konstellationen auch ein Verschulden zurechnen lassen.

52
In der 2. Instanz wurde unabhängig vom Vorliegen der Coronabeschränkungen ein weiterer formeller Mangel festgestellt. Der Beklagte hatte die Möglichkeit zur online Teilnahme ohne vorangegangene Beschlussfassung ermöglicht. Bereits dieser Fehler führt zur Ungültigkeit der angefochtenen Beschlüsse. Das Landgericht führte hierzu aus, dass eine Erweiterung der Teilnahmemöglichkeiten mittels digitaler Technik eine vorherige Willensbildung der Eigentümer voraussetzt. Der Beschluss muss in jedem Fall vor der betreffenden Versammlung gefasst werden, damit die Wohnungseigentümer eine Grundlage für die von Ihnen zu treffende Entscheidung haben, ob sie physisch oder online eine Versammlung teilnehmen möchten bzw. können (vergleiche bei BeckOP § 23 Rn. 27). Die online Teilnahme öffnet nämlich zahlreiche Fragen und Problemfelder über die, die Eigentümer sich im vorliegenden Fall vor der Beschlussfassung überhaupt nicht auseinandersetzen konnten. Relevant sei dies vorliegend auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Klägerin behauptete, ihr Vertreter habe infolge einer technischen Störung nicht online an der Versammlung teilnehmen können. Die Eigentümer hätten sich bei einer vor Befassung auch verbindlich darauf verständigen können, ob Redebeiträge erlaubt sein oder nicht. Dann wäre es auch nicht zu der Situation gekommen, dass trotz des von der Verwaltung in der Ladung ausgesprochenen Verbots, digitale Redebeiträge abgegeben worden sind. Dadurch hätten sich einzelne Eigentümer eine Teilnahme- und Einflussmöglichkeit eröffnet, die andere Eigentümern von vornherein verwehrt war, sei es weil sie technisch nicht zugeschaltet werden konnten, sei es aber auch weil sie im Hinblick auf das in der Einleitung ausgesprochene Redeverbot von vornherein von einer Zuschaltung abgesehen haben. All diese Fehler, die auch dann für das Abstimmungsergebnis kausal geworden sein können hätten bei einer sorgfältigen Vorbereitung im Rahmen einer Beschlussfassung mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden können. Der Verwalter hätte erkennen können und müssen, dass Ermöglichung der Online-Teilnahme ohne vorherigen Beschluss zur Aufhebung der Beschlüsse führen kann.

53
Damit geht das dem Verwalter vorwerfbare Verhalten über dasjenige hinaus, was in der in der angeführten Entscheidung 1293 C 21442/23 WEG entschieden wurde. Hier fand nicht etwa nur eine reine Vertreterversammlung statt, zusätzlich wurde die Onlineteilnahme ermöglicht. Die Zulässigkeit einer reinen Vertreterversammlung mag dem damaligen Informations- und Meinungsstand entsprochen haben, hätte es der Beklagte hierbei belassen wäre die Argumentation aus der zitierten Entscheidung auch hier noch mal neu zu bedenken gewesen.

54
III. Bezüglich der haftungsausfüllenden Kausalität ist zu beachten, dass diese Pflichtverletzung sich als Ausgangspunkt für die Kosten für alle 3 Instanzen durchzieht. Eine Ursache ist kausal, wenn sie nicht hinweggedacht werden kann, ohne dass der Ablauf anders gewesen wäre bzw. der konkrete (negative) Erfolg im konkreten Umfang entfällt. Beim positiven Tun ist zu untersuchen, wie es sich darstellen würde, wenn die Handlung unterblieben wäre, andere Umstände sind nicht hinzuzudenken. Zum Unterlassen ist entscheidend, ob der Erfolg ausgeblieben wäre, wenn das hinzuzudenkende pflichtgemäße Handeln vorgenommen worden wäre. Das pflichtgemäße, zumutbare Handeln müsste also den Eintritt des tatbestandsmäßigen Erfolges zur fraglichen Zeit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verhindert haben. Die bloße Möglichkeit, dass eine Beeinträchtigung ausgeblieben wäre, reicht nicht. Haftungsrechtlich ist jede Ursache gleichwertig. Die Ersatzpflicht für den Schaden besteht grds. unabhängig davon, ob das schädigende Verhalten den Schaden unmittelbar oder erst wegen des Hinzutretens anderer Umstände mittelbar – z.B. auch dann, wenn der Schadeneintritt letztlich von der Entscheidung des Gerichts oder einer Behörde abhängig ist – herbeigeführt hat. (s. Kausalität und Zurechnung inPardey Pardey/Balke/Link, Schadenrecht 1. Auflage 2023RN 3).

55

Der Zurechnungszusammenhang wird auch nicht durch eine mögliche fehlerhafte Beratung des anwaltlichen Vertreters der Klägerin unterbrochen. Ob eine solche vorliegt muss nicht geprüft werden, dass selbst wenn dies der Fall wäre die Haftung des Beklagten nicht entfallen würde. Falls eine anwaltliche Fehlberatung vorläge, stünde der WEG ein Schadensersatzanspruch gegen ihren anwaltlichen Vertreter zu. Dieser würde als Gesamtschuldner zusammen mit der Verwaltung haften. Etwaige Ansprüche der WEG würden gemäß § 426 Abs. 2 BGB auf die Verwalterin übergehen, die ihrerseits dann gegen den Anwalt vorgehen könnte, was hier aber nicht zur Entscheidung steht. Zum einen ist der Anwalt ist nicht Erfüllungsgehilfe des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Pflichtverletzung im anwaltlichen Beratungskontext würde einen Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft als Vertragspartnerin des Anwaltes auslösen. Das Vertragsverhältnis mit dem Verwalter steht neben dem des Rechtsanwaltes. Es hat seine eigenen Pflichtenkreis gegenüber der WEG. Dies mag zwar überdeckt sein dadurch, dass die wesentlichen Verhandlungen mit dem Verwalter gemäß Paragraf 9B WEG zu führen sind, der Verwalter hat jedoch auch im Verhältnis zum Rechtsanwalt eigene Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zu erfüllen. Die Pflichtverletzung des Verwalters lag eben hier nicht darin, dass er dem Rechtsrat vertraut hat, sondern dass er die formell unwirksamen Beschlüsse fassen hat lassen. Die Anknüpfung an diese Pflichtverletzung wird auch nicht überdeckt oder überholt durch ein mögliches anwaltliches Verschulden. Dieses ermöglicht einen Regress, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Eine gestufte Verantwortung, sowie der Beklagten Vertreter anführt sieht es Gericht hier nicht, da die Ursachen der Pflichtverletzung in unterschiedlichen Rechtsverhältnissen fußen und die Frage des überlegenen Wissens eine Frage des Gesamtschuldnerausgleich ist im Innenverhältnis darstellt. Über § 254 BGB ist das Verhalten des Anwaltes ebenso nicht zu prüfen, da dieser nur das Mitverschulden des Geschädigten bei der Schadensentstehung erfasst.

56
Bezüglich der Kosten für die 3. Instanz wird die Schadensersatzpflicht des Verwalters bzw. die Kausalität seines Fehlers nicht durch den Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft, die Nichtzulassungsbeschwerde anzustreben, unterbrochen. Wie sich aus dem unbestrittenen Sachvortrag der Klagepartei ergibt, haben sowohl Verwalter als auch der damalige anwaltliche Vertreter empfohlen, die Nichtzulassungsbeschwerde einzulegen. Eine Unterbrechung der Kausalität durch den Beschluss der WEG kommt daher nicht in Betracht, da dieser Rechtsbehelf nicht gegen den Willen des Verwalters erhoben worden ist, sondern von diesen gerade empfohlen worden ist. Auch hat die Wohnungseigentümergemeinschaft keine Pflicht zur Abwendung etwaigen Schadens durch Rechtsverfolgungskosten gegenüber dem Verwalter, so dass der Schaden aufgrund eines etwaigen Mitverschuldens reduziert werden müsste gemäß § 254 BGB. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat sich an den Rat von Verwalter und Rechtsanwalt gehalten. Ob eine falsche Rechtsberatung dem Ganzen zugrunde liegt, muss an dieser Stelle nicht entschieden werden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat sich entschlossen, gegen den Verwalter vorzugehen. Dieser haftet grundsätzlich aufgrund des formell unwirksamen Beschlusses aufgrund seines zumindest leicht fahrlässiges Verhaltens.

57
IV. Für die Berechnung der Schadenshöhe ist für die Gerichts- und Anwaltskosten nun ein Streitwert in Höhe von 143.584,55 Euro. Ist für die Gerichtskosten von 4.854 € und als Kosten für den gegnerischen Anwalt ein Betrag in Höhe von 6.132,96 € folglich insgesamt 10.986,96 € zugrundezulegen, hinsichtlich der 2. Instanz setzt sich der Gesamtbetrag in Höhe von 13.338,06 € aus einem Betrag für die gegnerischen Anwaltskosten in Höhe von 6.866,06 € und Gerichtskosten in Höhe von 6.472 € zusammen. Hieraus zeichnet sich ein Gesamtbetrag für die 1. beiden Instanzen in Höhe von 24.325,05 €. Der Kostenfestsetzungsbeschluss, der zur Begründung des klägerischen Antrags vorgelegt wurde beläuft sich hingegen nur auf 23.612,98 €, der mit vorliegender Klage geltend gemacht wurde. Die Kosten hierfür konnten der Klägerin also ohne weiteres zugesprochen werden. Die Zahlungen auf die Rechnungen hat sie hinreichend durch Kontoauszüge nachgewiesen.

58
Soweit die Beklagte die Kostenrechnung für den BGH in Höhe von 6.218 € zu Begründung ihres Schadensersatzes vorlegt konnte sie auf Bestreiten des Beklagten nicht nachweisen, dass diese Kosten nach tatsächlich gezahlt worden sind. Daher hat sie hilfsweise Freistellung von der Zahlung der Kosten

beantragt. Es war somit im Hauptantrag die Klage insoweit abzuweisen allerdings im Hilfsantrag zuzusprechen.

59
Die Kosten für den Kostenfestsetzungsbeschluss der 2. Instanz vom 22.12.2023 umfassen die Kosten der Vertretung der Gegenseite vor dem BGH in Höhe von 8.264,91 €. Hierfür ist die Beklagte ebenfalls einstandspflichtig. Dass die Beklagte diese Kosten in dem als Klageerweiterung Schriftsatz bezeichneten Schriftsatz erneut nennt und darauf verweist diese Kosten seien bis jetzt noch nicht geltend gemacht worden, sieht es Gericht hier nicht als Anlass an ich auch wirklich eine Klageerweiterung im technischen Sinne zu sehen, da diese Kosten bereits im 1. Schriftsatz geltend gemacht worden sind wenn auch mit einer anderen betragsmäßigen, da der korrigierte mit Klageerweiterung Schriftsatz geltend gemachte betragsmäßigen Schaden nicht durch die erneute Erwähnung dieser Rechtsanwaltskosten verändert wird. Die Rechtsanwaltskosten für den eigenen Rechtsanwalt für die Tätigkeit vor Amtsgericht Landgericht und vor dem BGH belaufen sich insgesamt auf 39.873,69 € und stellen ebenso einen kausalen Schaden der Pflichtverletzung dar.

C. Hausgeld …

60
Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat keinen Anspruch auf Ersatz des nicht gezahlten Hausgeldes durch den Sondereigentümer … gemäß § 28 WEG in Verbindung einem zugrunde liegenden Beschluss. Auch auf Rüge des Beklagten Vertreters hin hat die Klagepartei nicht vorgetragen, welcher Beschluss den Forderungen für das Hausgeld zugrunde liegt. Der Wirtschaftsplan wird in der Regel für ein Jahr beschlossen, sofern nicht ausdrücklich eine Weitergeltung beschlossen wird und bildet die Rechtsgrundlage dem Grunde und der Höhe nach für die monatliche Zahlungsverpflichtung. Diese wurden von der Klagepartei nicht vorgetragen oder vorlgelegt. Vorgelegt wurden nur die Beschlüsse über die Abrechnungsspitzen. Hieraus mag sich ergeben, dass es zum Zeitpunkt des Beschlusses Rückstände bei den Hausgeldzahlungen gegeben haben mag, und von welchen geschuldeten Beträgen man zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ausgegangen ist. Dies entbindet die Klagepartei jedoch nicht von einem vollständigen Vortrag. Mittelbare Rückschlüsse mögen sich zwar ziehen lassen, der Beschluss des Wirtschaftsplanes, der den Hausgeldzahlungen zugrunde liegt, ist gerade auf Rüge der Beklagtenseite vorzulegen bzw. vorzutragen. Der Sachvortrag zum Bestehen der Schuld des Herrn … ist daher nicht nachvollziebar und kann nicht zu einem Schadensersatzanspruch des Beklagten führen.

61
Nachdem für die Jahre 2019 und 2020 die Beschlüsse gemäß § 28 II WEG erst im Jahr 2023 gefasst worden sind, ist ohnehin fraglich, wieso die Klägerin davon ausgeht, dass entsprechende Beträge nicht mehr realisiert werden können. Für das Jahr 2019 fehlt es bereits wieder an dem Vortrag zum entsprechenden Wirtschaftsplan. Für das Jahr 2020 war dieser für unwirksam erklärt worden, dem hätte die Klägerin aber dadurch entgehen können, dass sie das soll der Vorauszahlungen auf 0 gesetzt hätte und die gesamten Kosten des Wirtschaftsplanes ohne fiktiv geschuldete Hausgeldvorauszahlungen hätte beschließen können oder im Sinne der Rechtsprechung (BGH V ZR 235/23) einen Zweitbeschluss über das Hausgeld fassen können. Dies hat sich jedoch nicht getan. Die Beschlüsse, die die Klägerin vorlegt, sind nicht im Wege der Schadensersetzklage gegenüber der Verwalterin zu korrigieren, sondern so wie sie gefasst worden sind hinzunehmen. Ein Schadensersatzabspruch gegenüber dem Beklagten besteht nicht.

D. Ansprüche … und …

62
Es bestand grundsätzlich ein Anspruch gegen die Eigentümer … und … auf Zahlung der beschlossenen Abrechnungensspitzen § 28 WEG. Die Klägerin hat jedoch vorgetragen, dass die Beklagte schuldhaft es unterlassen hätte, diese einzufordern. Die Beklagte hat dies wiederum bestritten. Das Bestreiten des Beklagten mit Nichtwissen war hier auch zulässig, da diese angegeben hatte, nach Beendigung des Verwaltungsverhältnisses sämtliche Unterlagen zurückgegeben zu haben, sodass ihm ein substantiiertes Bestreiten nicht mehr möglich war. Die Klägerin hätte zumindest unter Beweisantritt – so weit möglich, da es hier um eine negative Tatsache geht – vortragen können und müssen, dass z.B. in den Unterlagen keine entsprechenden Anschreiben oder Anträge an das Mahngericht Coburg zu finden sind, dass sie mit den Eigentümern gesprochen hätte, dass eine frühere Geltendmachung nicht stattgefunden hätte oder Ähnliches. Der Sachvortrag der Klägerin betraf nur noch die fehlende Bereitschaft der Eigentümer, zum

jetzigen Zeitpunkt zu zahlen. Der Sachvortrag der Klägerin führt daher nicht zu einem Schadensersatzanspruch, da sie nicht dargelegt hat, dass die Beklagte tatsächlich untätig geblieben ist.

E. Schludanerkenntnis

63
Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte in Höhe von 7.071,53 € aus einem etwaigen Schuldanerkenntnis. Der Anspruch aus § 780 BGB setzt gem. § 781 die Schriftform voraus, die hier nicht eingehalten wurde. § 782 BGB ermöglicht eine Abweichung von der Schriftform. Hier ist nun zu fragen, in welchem Dokument dieses Anerkenntnis abgegeben sein soll. Die Klägerin hat angegeben, dass der Betrag immer wieder in den Abrechnungen auftaucht. Herrn … habe mündlich angegeben, dass die Forderung so stimme und dass diese damit „anerkannt worden sei“. Wann sie entstanden ist und ob sie eine Pflichtverletzung betroffen hat und wenn ja welche wurde zuletzt nicht geschildert. Zuletzt taucht der Betrag in der Abrechnung aus dem Jahre 2023 auf. Die Abrechnung aus 2023 hat jedoch die Firma … aufgestellt. Für das Jahr 2023 kann sich die Klägerin jedenfalls nicht auf § 782 BGB berufen.

64
Aber auch in den vorangegangenen Einzelabrechnung ist keine Abrechnung gem. § 782 BGB zu sehen. Eine solche ist jede unter Mitwirkung von Gläubiger und Schuldner stattfindende Feststellung eines Rechnungsergebnisses, sei es im laufenden Rechnungverhältis über wechselseitige Forderungen im Wege der Verrechnung oder eines uneigentlichen Rechnungsverhältnisses zur Feststellung eines einseitig geschuldeten Gesamtbetrages im Wege der Addition (BGH WM 1962, 346). Hierunter ist die Einzelabrechnung der Abrechnungsspitze nicht zu subsumieren. Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt die Abrechnungsspitze, die das Ergebnis eines Rechenwerkes ist. Das Rechenwerk ist gerade seit Geltung des WeMoG nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung. Die einzelnen Rechnungspositionen stellen also keine von Gläubiger und Schuldner stattfindende Feststellung eines Rechenergebnisses dar. Vielmehr erstellt der Verwalter die Einzelabrechnung, die dann jeweils genehmigt werden. Für ein Anerkenntnis ist daher weiterhin die Schriftform erforderlich.

65
Soweit die Klägerin geltend macht, sie würde einen Vertrag annehmen, sei darauf hingewiesen dass in der Abrechnung aus dem Jahre 2023 allenfalls ein Angebot seitens der … gesehen werden kann und im Übrigen ein Angebot §§ 146 ff. BGB nicht mehr annahmefähig war.

66
Trotz Hinweis des Gerichts erfolgte kein weiterer Sachvortrag zu Schuldgrund oder -höhe, so dass die Klage insoweit abzuweisen war.

F Kosten …, Umlaufbeschluss, Kosten der zusätzlichen Tätigkeiten …

67
Die Beklagte haftet auch nicht für Schäden für nicht oder nicht rechtzeitig erstellt Jahresabrechnungen gem. § 286 BGB, da sie nicht im Verzug war.

68
1. Soweit eine Frist zur Abrechnung nicht durch Vereinbarung oder im Verwaltervertrag kalendermäßig bestimmt ist, kommt der Verwalter nach Eintritt der Fälligkeit erst durch Mahnung in Verzug. Über die Mahnung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer als Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 18 Abs. 1). Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein hierzu durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Mahnung im Namen der GdWE ggü. dem Verwalter zu erklären (§ 9 b Abs. 2). Ist der Verwalter in der beschließenden Versammlung selbst anwesend, geht dem Verwalter die in der Versammlung beschlossene Mahnung unmittelbar zu (Bärmann/Becker WEG § 28 RN 124)

69
Ist der Verwalter mit der Abrechnung in Verzug, kann die GdWE ihren dadurch entstehenden Verzugsschaden nach § 286 BGB vom Verwalter ersetzt verlangen. Ein Verzugsschaden der Gemeinschaft kommt etwa in Betracht, wenn ein vermietender Wohnungseigentümer aufgrund einer nicht rechtzeitig erstellten Jahresabrechnung seinerseits nicht rechtzeitig ggü. seinem Mieter abrechnen kann und den ihm dadurch entstehenden Schaden von der Gemeinschaft ersetzt verlangt. Ein Zurückbehaltungsrecht ggü.

dem Anspruch auf Abrechnung steht dem Verwalter nicht zu. Setzt die GdWE dem Verwalter gem. § 281 Abs. 1 BGB eine Frist zur Aufstellung der Jahresabrechnung, kann sie nach Ablauf der Frist die Jahresabrechnung von einem Dritten erstellen lassen und die hierdurch entstehenden Kosten vom Verwalter als Schadensersatz fordern (KG NJW-RR 1993, 529).

70
Entsprechende Mahnungen wurden nicht beschlossen. Die Erinnerungen der anderen Eigentümer oder Angehörige des Verwaltungsbeirates ersetzen diese nicht. Insbesondere fehlt es diesen Schreiben an einer Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung. Mit den Abrechnungen für die Jahre 2019-2022 war die Beklagte daher nicht in Verzug.

71
2. Denkbar wäre zwar, dass es auf eine Mahnung mit Verzugseintritt für die Jahre 2019 und 2020 nicht bedurft hätte, da diese erstellt aber fehlerhaft waren. Dies kann aber letztendlich offen bleiben, weil es an einer klaren Zuordnung der Schadenspositionen fehlt (s.u.).

72
3. Die Pflicht zur Aufstellung der Jahresabrechnung für 2023 trifft grundsätzlich den ab 01.01. neu bestellten aber nicht den alten Verwalter (BGH NJW 2018, 1969 Rn. 11; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 887; OLG Celle ZMR 2005, 718 f.; BayObLG WE 1989, 220; OLG Köln OLGZ 1986, 163 f. = WE 1986, 18; OLG Hamburg WE 1987, 83; OLG Düsseldorf ZWE 2001, 114 (115); LG Frankfurt a. M. MDR 1985, 59; LG Dortmund ZWE 2017, 183; Reichert ZWE 2001, 92., Bärmann/Becker WEG § 28 Rn. 130, 131). Für die Abrechnung des Jahres 2023 war hier am 01.01.2024 kein Verwalter bestellt. Die kommissarische Fortführung der Geschäfte dürfte nicht zu einer Verwalterstellung des Beklagten am 01.01.2024 führen (vgl. BGH, Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 202/16 (LG Itzehoe)). Die WEG wäre in diesem Sinne verwalterlos gewesen. Hat die GdWE nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, also in dem Zeitpunkt, in dem der Anspruch auf Abrechnung entsteht, keinen Verwalter, ist ein später bestellter Verwalter nur aufgrund einer entsprechenden Regelung im Verwaltervertrag zur Erstellung der Abrechnung verpflichtet. Der ausgeschiedene Verwalter bleibt allerdings zur Rechnungslegung auf den Zeitpunkt seines Ausscheidens verpflichtet. Diese Pflicht unterscheidet sich von der Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung (vgl. Bärmann/Becker WEG § 28 Rn. 131). Die Kosten der Erstellung der Jahresabrechnung kann daher vom alten Verwalter ncht mehr gefordert werden.

73
4. Die Schadenspositionen, die im Zusammenhang mit den fehlenden Abrechnungen stehen, sind die Kosten für die Einschaltung des Herrn … die Durchführung des Umlaufbeschlusses und die zusätzliche Tätigkeit der neuen Hausverwaltung. Die Schadensposten hätten genau auf- und der Tätigkeit für die Erstellung der Abrechnung zugeordnet werden müssen. Dies ist trotz Hinweis des Gerichts nicht erfolgt. Die Rechnung K 19 weist pauschal Tätigkeiten für die Aufbereitung der Jahresabrechnung für 2019-2022 aus (Klagesumme in Höhe von 761,60 €) ohne dass weiter differenziert wird. Die Rechnung des Herrn … (K24) hätte insbesondere nach teilweise Rücknahme der Klagesumme ohne Konkretisierung der zugrundeliegenden Tätigkeit erläutert werden müssen. Auch hierauf wurde die Klägerin hingewiesen. Auch bereits deshalb war die Klage abweisungsreif.

74
Die Klägerin macht geltend, dass der Beklagte die Kosten des Umlaufverfahrens habe tragen müssen, weil durch seine Untätigkeit – also durch seinen Verzug – ein solcher notwendig geworden ist. Der Beklagte war nicht im Verzug mit den Abrechnungen (vgl. oben), sofern es für die Jahre 2019-2020 nicht darauf ankommen sollte, fehlt es aber an einer abgrenzbaren Schadensposition. Die Klägerin hat die Abrechnungen 2021-2023 beschließen lassen. Dass daneben zusätzliche Kosten für den Beschluss der Abrechnung 2019-2020 abgrenzbar wären ist nicht ersichtlich.

F. Ansprüche aus GoA

75
Die Verwaltertätigkeit der Beklagten nach Ablauf ihrer Tätigkeit stellt eine berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag dar, der Beklagten steht Aufwendungsersatz i.S.v. § 683 BGB zu.

76

Nach dem Wortlaut des § 683 S. 1, i.V.m. § 670 BGB steht dem Geschäftsführer, der nur wie ein (unentgeltlich tätiger) Beauftragter Aufwendungsersatz verlangen kann, kein Anspruch auf Vergütung seiner Dienste zu. Die ganz hM will aber schon seit langem eine Ausnahme machen und dem Geschäftsführer jedenfalls dann eine übliche Vergütung für seine Arbeitsleistung und Dienst gewähren, wenn die Geschäftsbesorgung zu seiner beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit gehört (RGZ 32, 4 (14); BGHZ 55, 128 = NJW 1971, 609 (612); BGHZ 65, 384 (390) = NJW 1976, 748; BGHZ 69, 34 = NJW 1977, 1446; BGHZ 143, 9 (16) = NJW 2000, 422; NJW 1973, 2101 (2102); NJW-RR 1989, 970; 1992, 1435; 2005, 639 (641); 2005, 1426 (1428); NJW 1993, 3196; WM 1972, 616 (618); 2000, 973; Grüneberg/Retzlaff Rn. 8; Otto JuS 1984, 684 (685); HKK-BGB/Jansen Rn. 60; Jansen ZEuP 2007, 958 (976); Erman/Ehmann, 12. Aufl. 2008, Rn. 7; Seiler FS Hübner, 1984, 239 (252) (der aber Widerspruch zu historischen Vorläufern einräumt); Staudinger/Bergmann, 2020, Rn. 55 ff.; RGRK-BGB/Steffen Rn. 7; Soergel/Beuthien Rn. 11; BeckOK BGB/Gehrlein Rn. 5 a; Erman/Dornis Rn. 13 f.; Grüneberg/Retzlaff Rn. 8; abw. Dorn JZ 1964, 93 f; ferner Melullis, Das Verhältnis von Geschäftsführung ohne Auftrag und ungerechtfertigter Bereicherung, 1972, 7 ff. (14, 20 f.)) Als Ausgangspunkt gilt die Analogiebildung zu § 1835 Abs. 3 a.F. (§ 1877 Abs. 3 n.F.). Die Beklage setzt ihre bisherige Tätigkeit als Verwalterin fort allerdings ohne Bestellung hierzu sondern nur soweit die Beauftragung durch Vertag begründet würde. Für die Frage der Ortsüblichkeit der Vergütung kann daher auf den ausgelaufenen Verwaltervertrag zurückgegriffen werden, ohne dass es auf die einzelnen tatsächliche vorgenommenen Tätigkeiten ankommt. Der BGH und die hM betrachten den Verwaltervertrag seit jeher als einen auf eine Geschäftsbesorgung gerichteten Dienstvertrag (BGH ZWE 2021, 282 Rn. 8). Bei einem Dienstvertrag ist eine Vergütung nicht geschuldet.

G. Zinsen

77
Die Beklagte schuldet der Klägerin soweit sie zur Zahlung verurteilt wurde Zinsen seit Rechtshängigkeit gemäß § 291 BGB. Soweit die Klägerin allerdings die für Beurteilung von Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz beantragt hat, war der Anspruch auf 5 Prozentpunkte zu reduzieren. Es handelt sich bei den geltend gemachten Forderungen nicht um Entgeltforderungen im Sinne des § 288 Abs. 2 BGB. Dies sind nur Forderungen, die auf Zahlung eines Entgelts als Gegenleistung für die Lieferung von Gütern oder Erbringung von Dienstleistungen entrichten gerichtet sind oder auf Bereicherungsansprüche und Ansprüche auf GoA ausnahmsweise, sofern diese ein Äquivalent für die erbrachte Leistung darstellen. Hier wurde allerdings ausschließlich Schadensersatz zugesprochen (vgl. Palandt 76 Auf. § 286 RN 26).

F.

78
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

G.

79
Der Streitwert wurde gem. § 3 ZPO festgesetzt, wobei der zurückgenommene Anspruch den Streitwert erhöhte. Wegen wirtschaftlicher Identität zur Hauptsache hat der Hilfsantrag auf Freistellung den Streitwert nicht weiter erhöht.