

Az.: 16 S 170/18
27 C 1/17 WEG AG Strausberg



Landgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1.

- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Eggersdorf

2.

- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Eggersdorf

gegen

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältin

hat das Landgericht Frankfurt (Oder) - 6. Zivilkammer - durch den Richter am Landgericht Berndt als Einzelrichter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 13.11.2019 für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Teil-Urteil des Amtsgerichts Strausberg vom

07.11.2018, Az. 27 C 1/17 WEG, teilweise abgeändert und die Klage hinsichtlich der dort enthaltenen Verurteilung zu Ziffer 1) abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Die Kostenentscheidung im Übrigen bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 932,96 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 Abs.2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 26a EGZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Auch in der Sache hat sie Erfolg.

2. Denn der Anspruch auf Abrechnung aus § 242 BGB i.V.m. § 259 Abs. 1 BGB ist entgegen der Auffassung des Amtsgerichts durch Erfüllung erloschen, § 362 BGB.

a) Aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann sich bei Bestehen einer Sonderrechtsbeziehung darüber hinaus auch ohne eine entsprechende vertragliche oder gesetzliche Grundlage eine (allgemeine) Rechenschaftspflicht hinsichtlich der Verwaltung fremden Vermögens oder auch der (in § 259 BGB nicht unmittelbar angesprochenen) Besorgung fremder Angelegenheiten ergeben. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass denjenigen, der fremde Angelegenheiten oder solche Angelegenheiten besorgt, die zugleich eigene und fremde sind, eine Rechenschaftspflicht trifft, wenn das zugrunde liegende Rechtsverhältnis es mit sich bringt, dass der Berechtigte in entschuldbarer Weise über Bestehen und Umfang seines Rechts im Ungewissen, der Verpflichtete hingegen in der Lage ist, unschwer solche Auskünfte zu erteilen (BGH, Urteil vom 28. Oktober 1953 – II ZR 149/52; Toussaint in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 259 BGB, Rn. 6).

So liegt der Fall hier, da es nur den Beklagten als Gläubiger möglich ist, Auskunft darüber zu erteilen, wie der Kostenvorschuss verwendet wurde. Soweit der erhaltene Kostenvorschuss nicht aufgebraucht worden wäre, hätte der Kläger als Schuldner einen Anspruch auf Rückzahlung des Differenzbetrags aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB (vgl. Bartels in: Stein/Jonas, ZPO, 23. Auflage (2017), § 887 ZPO Rn. 51).

b) § 259 Abs. 1 BGB beschreibt, was der Schuldner einer Rechenschaftspflicht tun muss, um seine Rechenschaftspflicht formal ordnungsgemäß zu erfüllen. Hiernach hat er dem Berechtigten eine Rechnung mit einer geordneten Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben zu erteilen. Dies erfordert eine vollständige und verständliche, der Nachprüfung zugängliche (notwendigerweise schriftliche) Kundgabe aller derjenigen Tatsachen, die für die Geltendmachung des Hauptanspruchs benötigt werden. Erfüllt werden kann die Verpflichtung regelmäßig nur durch Tatsachenangaben, nicht aber durch eigene Vermutungen oder Schätzungen des Schuldners. Solange keine in diesem Sinne (formal) ordnungsgemäße Rechnungslegung erfolgt ist, ist der Anspruch nicht vollständig erfüllt, und der Gläubiger kann Ergänzung verlangen. Hat aber der Schuldner eine formal ordnungsgemäße, von ihm als vollständig bezeichnete und nicht erkennbar lückenhafte Rechnung gelegt, besteht kein weitergehender Anspruch des Gläubigers mehr auf ergänzende Auskunft oder Erläuterung der Aufstellung (Toussaint in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 259 BGB, Rn. 11). Ein Anspruch auf eine materiell richtige Rechnungslegung ergibt sich hingegen aus §§ 242, 259 Abs. 1 BGB nicht; nur bei offensichtlicher Unrichtigkeit kann eine Erfüllung des Rechnungslegungsanspruchs ausgeschlossen sein (vgl. BGH, Beschl. v. 02.07.2014 – XII ZB 201/13 – Rn. 23).

c) Ausgehend von diesen Grundsätzen haben die Beklagten ihre Rechenschaftspflicht erfüllt. Sie haben – jedenfalls im Prozess – mit Schriftsatz vom 13.03.2017 Auskunft darüber erteilt, welche Kosten für die Erstellung der Jahresabrechnung 2009 entstanden sind. Hierzu haben sie die Gesamtkosten im Schreiben vom 19.09.2015 (Bl. 64 d.A.) über 4.982,22 € beziffert und hierzu Rechnungen der Fa. vom 14.02.2014 über 1.397,37 € brutto (Anlage K 2, Bl. 65 d.A.) und vom 04.06.2015 über 119,00 € brutto (Anlage K 4, Bl. 67 d.A.) sowie eine Schlussrechnung der Hausverwaltung vom 03.06.2014 (Anlage K 3, Bl. 66 d.A.) eingereicht.

Soweit das Amtsgericht meint, eine Diskrepanz zwischen dem im Abrechnungsschreiben vom 19.09.2015 genannten Kostenbetrag von 3.468,85 € und der Schlussrechnung der Fa. Pruß vom 03.06.2014 zu erkennen, vermag sich die Kammer dieser Auffassung nicht anzuschließen. Denn offensichtlich ist der dort genannte Betrag von 2.915,00 € der Nettobetrag, dem die Umsatzsteuer

von 553,85 € hinzuzurechnen ist, woraus sich die abgerechnete Summe von 3.468,85 € ergibt. Auch die Summe der Überweisungen an die Fa. von 2.838,15 € am 14.04.2014 und von 630,70 € am 09.07.2014 ergeben diesen abgerechneten Betrag. Die fehlende Übereinstimmung mit dem Abrechnungsschreiben vom 19.09.2015 erschließt sich der Kammer daher nicht.

Wenn der Kläger darüber hinaus einwendet, die eingereichte Abrechnung der Fa. lasse nicht erkennen, wie sich der abgerechnete Betrag von 2.915,00 € errechne, es sei im Einzelnen darzulegen, welche Kosten der Errichtung der Stammdaten, der Erstellung der Gesamtabrechnung sowie der Erstellung der Einzelabrechnung zugrunde lägen, überspannt dies die Abrechnungspflicht jedenfalls im Rahmen des § 887 Abs. 2 ZPO. Insoweit ist festzuhalten, dass der vollstreckungsrechtliche Vorschussanspruch gemäß § 887 Abs. 2 ZPO – anders als der materiellrechtliche, werkvertragliche Vorschussanspruch gemäß § 637 BGB - eine wiederholte unberechtigte Verweigerung jeglicher geschuldeter Ersatzvornahmeleistungen bzw. eines dafür erforderlichen Geld-/Vorschussbetrages durch die Schuldnerin voraussetzt (vgl. OLG Düsseldorf, Urte. v. 19.05.2009 – I-23 U 118/08- Rn. 16). Die in der Schlussrechnung vom 03.06.2014 erfolgte Auflistung der abgerechneten Tätigkeiten genügt damit den genannten Anforderungen zur Nachprüfung der Abrechnung. Der Verweis der Klägervertreterin auf § 28 Abs. 3 WEG verfängt insoweit nicht, da der Gegenstand der Jahresabrechnung nicht gleichzusetzen ist mit der sich aus § 887 Abs. 2 ZPO ergebenden Abrechnungspflicht. Die abgerechneten Kosten sind bei einer Anlage von 53 Teileigentumseinheiten auch nicht unverhältnismäßig. Auch wenn nach dem Tenor des Ermächtigungsbeschlusses des Landgerichts vom 23.05.2013 (Anlage K 3, Bl. 35ff. d.A.) lediglich für die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten der Beklagten (28 Einheiten) eine Jahresabrechnung erstellt werden sollte, setzt dies voraus, dass zuvor die Abrechnungsmengen und Verteilungsschlüssel aller Einheiten zu erfassen sind.

Auf die Richtigkeit der Auskunft kommt es überdies nicht an. Daher ist der Einwand des Klägers, es handele sich um bloße Gefälligkeitsrechnungen, unerheblich; hinreichende Anhaltspunkte legt der Kläger hierfür aber auch nicht dar. Die Richtigkeit der Auskunft ist vorrangig durch den Anspruch auf eidesstattliche Versicherung und die diesbezügliche Strafandrohung sicherzustellen (vgl. BGH, Beschl. v. 02.07.2014 – XII ZB 201/13 – Rn. 23).

d) Auch der Verpflichtung zur Vorlage von Belegen sind die Beklagten mit den eingereichten Rechnungskopien hinreichend nachgekommen.

aa) Neben der Erteilung der Rechnung hat der Schuldner für die formale Ordnungsmäßigkeit der Erfüllung seiner Rechnungslegungsverpflichtung nach § 259 Abs. 1 BGB (nur) die (Dritt-)Belege

vorzulegen, die (ihm selbst) üblicherweise erteilt werden. „Vorlage“ bedeutet dabei nur, dass der Schuldner dem Gläubiger Einsicht in die Belege gewähren muss. Die (dauerhafte) Überlassung von Kopien der Abrechnungsbelege kann nicht nach § 259 Abs. 1 BGB, sondern allenfalls aufgrund von Sonderregelungen (wie z.B. § 29 Abs. 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung 1970) verlangt werden. Umfang und Grenzen der Rechenschaftspflicht sind im Übrigen nach dem Grundsatz von Treu und Glauben bestimmt (vgl. Toussaint in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 259 BGB, Rn. 12).

bb) Die Beklagten haben die ihnen erteilten Rechnungen der Fa. _____ und der _____ Hausverwaltung als Kopien eingereicht. Ein Anspruch auf Übersendung der Originale besteht nach vorstehenden Grundsätzen hingegen nicht. Die in der Schlussrechnung der Pruß Hausverwaltung vom 03.06.2014 erwähnte 1. Abschlagsrechnung über 2.385,00 € netto (= 2.838,15 € brutto) musste hingegen nicht eingereicht werden. Die Vorlage der Schlussrechnung reicht aus, wenn sie – wie hier – den Gegenstand der abgerechneten Leistungen hinreichend konkret beschreibt. Ein weitergehender Erkenntnisgewinn durch Vorlage der Abschlagsrechnung ist hingegen nicht zu erwarten.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Eine weitergehende Kostenentscheidung ist mangels Entscheidungsreife nicht veranlasst.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich wegen der Kosten des Berufungsverfahrens aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

4. Anlass zur Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO besteht nicht. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die Kammer weicht auch nicht von Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung ab.

5. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO. Dabei hat die Kammer den Auskunftsanspruch auf 1/5 der vom Kläger im Voraus gezahlten Ersatzvornahmekosten festgesetzt (932,96 €).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Berndt
Richter am Landgericht

Verkündet am 05.12.2019

, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle