



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 76/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

WEG § 26; BGB § 280 Abs. 1

Handelt jemand als Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, obwohl er weder als Verwalter bestellt noch aufgrund eines gültigen Verwaltervertrags zum Handeln als Verwalter verpflichtet ist (sog. faktischer Verwalter), treffen ihn grundsätzlich dieselben Pflichten wie den wirksam bestellten bzw. aufgrund eines Vertrags verpflichteten Verwalter. Verletzt der faktische Verwalter diese Pflichten, haftet er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 280 Abs. 1 BGB.

WEG aF § 8; BGB § 177, §§ 414 f.

Schluss der Bauträger bzw. der teilende Eigentümer unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung einen Vertrag im Interesse der künftigen Gemeinschaft im eigenen Namen, setzte der spätere Übergang auf die zwischenzeitlich entstandene Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig eine Vertragsübernahme durch Beschluss voraus; ein entsprechendes Handeln im fremden Namen musste ebenfalls durch Beschluss genehmigt werden.

BGH, Urteil vom 30. Januar 2026 - V ZR 76/25 - LG Düsseldorf
AG Wuppertal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Januar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 24. März 2025 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die Beklagte ist ihre ehemalige Verwalterin. Das zugehörige bebaute Grundstück ist Teil eines ehemaligen Klinikgeländes mit zahlreichen einzelnen Häusern, die sich um einen dazugehörigen Park gruppieren. Der Gesamtkomplex stand im Eigentum einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), deren Gesellschafter der Geschäftsführer und die Prokuristin der Beklagten sind (im Folgenden Eheleute K.). Im Zuge der Sanierung und Aufteilung des Gesamtkomplexes entstanden bis zum Jahre 2012 mehrere - von der Klägerin zu unterscheidende - Wohnungseigentümergeinschaften. Der Park steht bis heute im Eigentum der Eheleute K. Die Beklagte schloss am 24. September 2012 mit der Firma D. K. (im Folgenden Firma D.K.) einen Vertrag über die regelmäßige Pflege des Parks sowie

weitere regelmäßige Arbeiten auf dem gesamten Areal. Am 25. März 2014 schlossen die Eheleute K. mit der Beklagten einen Vertrag über die Haus- und Grundstücksverwaltung des Gesamtkomplexes.

2 Mit notarieller Urkunde vom 24. November 2014 teilte die GbR das die Klägerin betreffende Grundstück auf und bestellte die Beklagte zur ersten Verwalterin der zukünftigen GdWE. Sie veräußerte das Wohnungseigentum an verschiedene Personen; die ersten Erwerber wurden im Februar 2016 in das Grundbuch eingetragen. In der ersten Eigentümerversammlung am 15. Mai 2017 wurde die Beklagte entlastet und erneut als Verwalterin bis zum 31. Mai 2018 bestellt. Nach Ablauf dieser Zeit führte die Beklagte die Verwaltung der Klägerin zunächst faktisch fort.

3 Von einem von der Beklagten im eigenen Namen für die Klägerin geführten Konto pfändete das Finanzamt am 19. Juli 2019 einen Betrag in Höhe von 12.280,52 €, von dem ein Betrag in Höhe von 6.000 € der Klägerin wieder gutgeschrieben wurde. In dem Zeitraum vom 15. Juni 2019 bis zum 5. August 2020 wurden von diesem Konto zudem auf Veranlassung der Beklagten Rechnungen der Firma D.K. für die Parkpflege in Höhe von insgesamt 16.541,17 € beglichen.

4 Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin - soweit noch relevant - gestützt darauf, sie sei nicht zur Zahlung der Kosten für die Parkpflege verpflichtet gewesen und habe zudem einen Anspruch auf Erstattung eines Restbetrags von 6.280,52 € wegen der erfolgten Pfändung, die Zahlung von insgesamt 22.821,59 € nebst Zinsen. Die Beklagte beantragt mit ihrer Widerklage gestützt darauf, sie habe einen Anspruch auf Erstattung von ihr in den Jahren 2020 und 2021 gezahlter Parkpflegekosten sowie einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Hausgelder aus abgetretenem Recht der Eheleute K., die Klägerin zur Zahlung von 36.989,02 € nebst Zinsen zu verurteilen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten

ist erfolglos gewesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage und die Stattgabe der Widerklage erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat die Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch aus § 280 Abs. 1 BGB auf Zahlung von 16.541,17 € wegen der von ihrem Konto in der Zeit vom 28. Juni 2019 bis zum 5. August 2020 erfolgten Abbuchungen für die Kosten der Parkpflege. Die Beklagte habe ihre Pflichten als faktische Verwalterin verletzt, indem sie diese Zahlungen aus dem Gemeinschaftsvermögen veranlasst habe. Zwar sei die Beklagte als faktische Verwalterin entsprechend § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG aF berechtigt gewesen, Zahlungen zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhingen. Hierunter fielen aber die aufgrund des Vertrags vom 24. September 2012 an die Firma D.K. geleisteten Zahlungen nicht. Dieser Vertrag sei nicht zwischen der Firma D.K. und der damals noch nicht existenten Klägerin geschlossen worden, sondern zwischen der Firma D.K. und der Beklagten im eigenen Namen.

6 Die Klägerin sei auch nicht in den Vertrag vom 24. September 2012 eingetreten. Weder aus der Beauftragung der Beklagten am 25. März 2014 mit der Haus- und Grundstücksverwaltung noch aus der Bestellung der Beklagten zur Verwalterin in der Teilungserklärung vom 24. November 2014 oder aus den Erwerbsverträgen mit den einzelnen Wohnungseigentümern ergebe sich ein solcher Vertragseintritt. Dass die Beklagte als Verwalterin für die Klägerin auf die

Rechnungen der Firma D.K. Zahlungen geleistet habe, führe ebenso wenig zu einer Vertragsübernahme oder einer Genehmigung des Vertrags wie Beschlussfassungen über die Jahresabrechnungen. Die Beklagte sei ohne eine entsprechende Beschlussfassung weder zu dem Abschluss eines Vertrags über die Parkpflegekosten zu Lasten der Klägerin noch zu der Übernahme des Vertrags für die Klägerin berechtigt gewesen. Eine derartige Berechtigung ergebe sich insbesondere nicht aus § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 WEG aF, weil es sich weder um eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung noch um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gehandelt habe.

7 Soweit die Beklagte behaupte, im April 2014 sei zwischen den Eheleuten K. und den benachbarten Wohnungseigentümergeinschaften vereinbart worden, dass letztere auf die Erstattung bestimmter Kosten verzichteten und die Klägerin im Gegenzug die Parkpflegekosten tragen solle, reiche der Vortrag nicht aus. Nicht hinreichend substantiiert sei auch der Vortrag, die Klägerin habe durch die Zahlungen Aufwendungen erspart. Die im Jahr 2017 erteilte Entlastung stehe dem Anspruch aus § 280 Abs. 1 BGB schon deswegen nicht entgegen, weil den Wohnungseigentümern die erfolgten Zahlungen nicht bekannt gewesen seien.

8 Im Hinblick auf die zu Unrecht erfolgte Pfändung habe die Klägerin gegen die Beklagte noch einen Anspruch in Höhe von 6.280,52 €. Soweit die Beklagte vortrage, sie habe in Höhe von 5.000 € am 18. Oktober 2019 eine Verrechnung mit einem Anspruch auf Hausverwaltervergütung vorgenommen, fehle es an einer konkreten Darlegung der anspruchsbegründenden Umstände.

9 Die Widerklage sei unbegründet. Da die Klägerin die Kosten der Parkpflege nicht tragen müsse, bestehe kein Anspruch auf deren Erstattung. Soweit die Beklagte in ihre Berechnung einen ihr von den Eheleuten K. abgetretenen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Hausgelder einstelle, genüge es zum

einen nicht, wenn sie nur auf in Buchungslisten aufgeführte Beträge verweise. Zum anderen könne eine Korrektur von Überzahlungen nur über das Abrechnungssystem der GdWE erreicht werden, also durch Erstellung von Jahresabrechnungen.

II.

10 Die unbeschränkt zugelassene Revision hat keinen Erfolg. Sie ist teilweise unzulässig, im Übrigen ist sie unbegründet.

11 1. Die Revision ist mangels einer ordnungsgemäßen Begründung unzulässig, soweit die Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Rückzahlung eines Teilbetrags von 1.280,52 € wegen der erfolgten Pfändung wendet. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO muss die Revisionsbegründung die bestimmte Bezeichnung der Umstände enthalten, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt. Sie muss sich mit den tragenden Gründen des Berufungsurteils auseinandersetzen und konkret darlegen, aus welchen Gründen das Urteil rechtsfehlerhaft sein soll (vgl. Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 250/10, WuM 2011, 543 Rn. 6 mwN). Die Begründung muss sich auf alle Teile des Urteils erstrecken, hinsichtlich derer eine Abänderung beantragt ist. Daran fehlt es bezüglich des Anspruchs auf Erstattung des gepfändeten Betrags in Höhe von 1.280,52 €. In der Revisionsbegründung wird lediglich ausgeführt, der dem Grunde nach in Höhe von 6.280,52 € bestehende Rückzahlungsanspruch sei in Höhe von 5.000 € durch Verrechnung erloschen.

12 2. Soweit sie zulässig ist, ist die Revision unbegründet.

- 13 a) Die auf § 547 Nr. 1 ZPO gestützte Verfahrensrüge der Beklagten, das Berufungsgericht sei nicht vorschriftsmäßig besetzt gewesen, ist schon nicht ordnungsgemäß begründet worden.
- 14 aa) Die Revisionsbegründung muss, soweit sie auf einen Verfahrensfehler gestützt wird, die Tatsachen bezeichnen, die den Mangel ergeben (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2b ZPO). Zur ordnungsmäßigen Begründung einer Verfahrensrüge, die auf geschäftsinterne Vorgänge gestützt wird, muss die Revision zumindest darlegen, dass sie das Berufungsgericht erfolglos um Aufklärung ersucht habe (vgl. BGH, Beschluss vom 26. März 1986 - III ZR 114/85, NJW 1986, 2115; Urteil vom 25. November 2022 - LwZR 5/21, NJOZ 2023, 686 Rn. 8).
- 15 bb) Die Revision macht insoweit geltend, die Unterschriften unter dem angefochtenen Urteil widersprüchen der richterlichen Geschäftsverteilung. Für die Besetzung der 25. Zivilkammer benenne der Geschäftsverteilungsplan des Berufungsgerichts für das Jahr 2025 als zweiten Beisitzer den Richter am Landgericht P. . Unterschrieben habe das Urteil als zweiter Beisitzer jedoch der Richter B. . Ein Ausscheiden des Richters am Landgericht P. aus der 25. Zivilkammer gehe aus dem Geschäftsverteilungsplan für das Jahr 2025 indes nicht hervor.
- 16 cc) Dies genügt, wie die Erwiderung zu Recht rügt, nicht für eine ordnungsmäßige Begründung der Besetzungsrüge. Ergeht - wie hier - eine Entscheidung im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO, ist sie von den Richtern zu fällen, die durch die Geschäftsverteilung als gesetzliche Richter (Art. 101 Abs. 1

Satz 2 GG, § 21e, § 21g GVG) zu dem für die Entscheidungsfindung maßgeblichen Zeitpunkt, also zum Zeitpunkt der letzten Beratung, bestimmt sind (vgl. Senat, Urteil vom 22. Dezember 1967 - V ZR 114/64, MDR 1968, 314; BGH, Urteil vom 19. März 1992 - I ZR 122/90, NJW-RR 1992, 1065).

17 Die Revision legt nicht hinreichend dar, dass die unterzeichnenden Richter nicht diejenigen waren, die im Zeitpunkt der letzten Beratung zur Entscheidung als gesetzliche Richter bestimmt waren. Die Beratung, deren Datum nicht im Berufungsurteil angegeben ist, muss nach Ablauf der Schriftsatzfrist am 26. Februar 2025 und vor der Verkündung am 24. März 2025 erfolgt sein. Mit Wirkung zum 17. März 2025 war Richter B. aufgrund des Beschlusses des Präsidiums des Berufungsgerichts vom 14. März 2025 zum weiteren Beisitzer der 22. Zivilkammer bestimmt worden. Die 22. Zivilkammer ist nach dem Geschäftsverteilungsplan für das Jahr 2025 außerhalb von Beschwerde- und Notarkostensachen zur Vertretung der Richter der hier zuständigen 25. Zivilkammer berufen. Eine ordnungsgemäße Besetzung wäre mithin gegeben, wenn die Beschlussfassung in der Zeit ab dem 17. März 2025 erfolgt wäre und im Hinblick auf den Richter am Landgericht P. ein Verhinderungsfall vorgelegen hätte. Dass dies nicht der Fall war, macht die Revision nicht geltend. Ebenso wenig trägt sie vor, sie hätte sich beim Berufungsgericht erfolglos um Aufklärung über den Entscheidungszeitpunkt sowie das Vorliegen einer Verhinderung des Richters am Landgericht P. bemüht und könne deshalb hierzu keine näheren Angaben machen.

18 b) In der Sache geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass der Klägerin gegen die Beklagte als ehemalige faktische Verwalterin aus § 280 Abs. 1 BGB wegen der gezahlten Parkpflegekosten ein Anspruch in Höhe von 16.541,17 € und wegen der erfolgten Pfändung ein Anspruch in Höhe von noch 5.000 € zusteht, da die Beklagte die ihr als faktische Verwalterin obliegenden schuldrechtlichen Pflichten verletzt hat.

- 19 aa) Handelt jemand als Verwalter einer GdWE, obwohl er weder als Verwalter bestellt noch aufgrund eines gültigen Verwaltervertrags zum Handeln als Verwalter verpflichtet ist (sog. faktischer Verwalter), treffen ihn grundsätzlich dieselben Pflichten wie den wirksam bestellten bzw. aufgrund eines Vertrags verpflichteten Verwalter. Verletzt der faktische Verwalter diese Pflichten, haftet er der GdWE nach § 280 Abs. 1 BGB.
- 20 (1) Nach allgemeiner und zutreffender Meinung besteht zwischen dem faktischen Verwalter und der GdWE eine schuldrechtliche Sonderverbindung. Dabei wird die Natur dieses schuldrechtlichen Rechtsverhältnisses unterschiedlich beurteilt. Der Bundesgerichtshof hat die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag angewendet (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 1989 - XI ZR 25/88, NJW-RR 1989, 970; vgl. auch Urteil vom 6. März 1997 - III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2107). In der Literatur ist dies allerdings zum Teil auf Kritik gestoßen; es wird insofern vertreten, dass auf das Handeln des faktischen Verwalters vielmehr die im Gesellschaftsrecht entwickelten Grundsätze des fehlerhaften Anstellungsverhältnisses zu übertragen seien (so etwa BeckOGK/Greiner, WEG [1.12.2025], § 26 Rn. 241, 244; Zscheschack in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 27 Rn. 198). Nach anderer Ansicht kann das Auftragsrecht Anwendung finden (vgl. N. Reh in Niedenführ, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 301).
- 21 (2) Einer Entscheidung über die Grundlage des Schuldverhältnisses bedarf es im Zusammenhang mit der - hier relevanten - Haftung nach § 280 Abs. 1 BGB allerdings nicht. Denn es besteht im Ergebnis Einigkeit, dass das aufgrund des Schuldverhältnisses bestehende Pflichtenprogramm des faktischen Verwalters dem eines bestellten Verwalters entspricht (vgl. LG Frankfurt a.M., ZWE 2021, 464 Rn. 11; BeckOGK/Greiner, WEG [1.12.2025], § 26 Rn. 244;

Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 26 Rn. 70). Insbesondere muss der faktische Verwalter auch die Vermögensinteressen der GdWE wahren und darf keine unberechtigten Zahlungen vornehmen.

22 bb) Hiervon ausgehend nimmt das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht an, dass die Beklagte ihre Pflicht zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Geschäfte der Klägerin verletzt hat, indem sie aus dem Vermögen der Klägerin die Zahlungen an die Firma D.K. in Höhe von 16.541,17 € veranlasst hat.

23 (1) Die Klägerin trägt schlüssig vor, dass die Beklagte durch die Veranlassung der Zahlungen ihre Pflichten verletzt hat.

24 (a) Ein Vortrag ist schlüssig, wenn die vorgetragenen Tatsachen in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist hingegen nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 28. April 2023 - V ZR 270/21, NJW-RR 2023, 1166 Rn. 22; BGH, Beschluss vom 11. Februar 2025 - VI ZR 185/24, NJW-RR 2025, 767 Rn. 10, jeweils mwN). Ob und inwieweit ein an sich schlüssiger Sachvortrag näher substantiiert werden muss, richtet sich nach der Einlassung des Gegners (näher BGH, Beschluss vom 1. Juni 2005 - XII ZR 275/02, NJW 2005, 2710, 2711 mwN).

25 (b) Die Klägerin hat vorgetragen, die Pflichtverletzung liege darin, dass die Beklagte als faktische Verwalterin die Zahlungen an die Firma D.K. angewiesen habe, obwohl die Klägerin nicht Partei des Vertrags vom 24. September 2012

geworden sei. Dieser Vortrag genügt für die schlüssige Darlegung einer objektiven Pflichtverletzung in Gestalt unberechtigter Zahlungen aus dem Vermögen der Klägerin.

- 26 (2) Gegen die Behauptung der Klägerin, sie sei nicht zur Zahlung der Parkpflegekosten verpflichtet gewesen, wendet sich die Beklagte ohne Erfolg. Der Grund hierfür liegt allerdings - anders als das Berufungsgericht meint - nicht in der fehlenden Substantiierung ihres Vortrags. Vielmehr ist ihr Verteidigungsvorbringen schon nicht erheblich.
- 27 (a) Ein Vortrag ist erheblich, wenn mit ihm Tatsachen vorgetragen werden, die geeignet sind, in Verbindung mit einem Rechtssatz Einwendungen gegen das von dem Kläger geltend gemachte Recht zu begründen. Ob der Vortrag - abhängig vom Klägervorbringen - näher zu substantiieren ist, ist erst zu prüfen, wenn der Vortrag an sich erheblich ist. Die Anforderungen an die Schlüssigkeit des Klägervortrags gelten entsprechend (hierzu oben Rn. 24; vgl. BeckOK ZPO/Bacher [1.12.2025], § 284 Rn. 37 ff.).
- 28 (b) Aus dem Vortrag der Beklagten ergibt sich nicht, dass ein Anspruch der Firma D.K. gegen die Klägerin auf Zahlung der Parkpflegekosten aus dem Vertrag vom 24. September 2012 bestanden hat und die Zahlungen deshalb berechtigt waren.
- 29 (aa) Zu dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses war die Klägerin - auch als werdende GdWE - noch nicht entstanden. Sie konnte daher nicht handeln und deswegen auch - wie es das Berufungsgericht zutreffend ausführt - selbst keine Verträge schließen. Die Klägerin entstand nach dem insofern anzuwendenden Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung (im folgenden Wohnungseigentumsgesetz aF) als werdende GdWE erst in dem Zeitpunkt, in dem der erste Erwerber werdender Wohnungseigentümer

wurde, und als GdWE mit der Eintragung des ersten Erwerbers in das Wohnungsgrundbuch (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2020 - V ZR 159/19, NJW-RR 2020, 840 Rn. 9 mwN). Es ist ausgeschlossen, dass dies vor der Aufteilung am 24. November 2014 der Fall war.

30 (bb) Obwohl es anders als nach heutiger Rechtslage (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG) unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes aF keine Ein-Personen-Gemeinschaft gab, musste der Bauträger bzw. der teilende Eigentümer aus praktischen Gründen regelmäßig Verträge - etwa für die Energieversorgung und die Verwaltung - mit Blick auf die noch nicht entstandene GdWE schließen. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass die Erwerber mit Besitzübergang ihr Wohnungseigentum gleich nutzen konnten. Vor diesem Hintergrund stellte sich regelmäßig - wie auch hier - die Frage, wie solche Verträge auf die zwischenzeitlich entstandene GdWE übertragen werden (vgl. dazu auch BT-Drucks. 19/18791 S. 46). Die Übernahme der Verpflichtungen durch die Erwerber in den Erwerbsverträgen reichte - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - hierfür nicht aus. Sie konnte keine Verpflichtung der GdWE, sondern nur eine solche der Erwerber begründen (vgl. OLG Hamburg, ZWE 2024, 168 Rn. 34; Becker, ZWE 2007, 119, 120; Armbrüster, ZWE 2019, 66, 70).

31 Schloss der Bauträger bzw. der teilende Eigentümer unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes aF einen Vertrag im Interesse der künftigen Gemeinschaft im eigenen Namen, setzte der spätere Übergang auf die zwischenzeitlich entstandene Wohnungseigentümergeinschaft infolgedessen nach allgemeiner Ansicht regelmäßig eine Vertragsübernahme (§§ 414 f. BGB) durch Beschluss voraus; ein entsprechendes Handeln im fremden Namen musste ebenfalls durch Beschluss genehmigt werden (vgl. OLG Hamburg, ZWE 2024, 168 Rn. 37; BeckOGK/Falkner, WEG [1.12.2025], § 9a Rn. 133; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 10 Rn. 71; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl.

2018, § 26 Rn. 128; ders., ZWE 2007, 119, 120). Diese Auffassung trifft zu; insbesondere musste sowohl einer Vertragsübernahme nach §§ 414 f. BGB als auch einer Genehmigung entsprechend § 177 BGB ein Beschluss der Wohnungseigentümer zugrunde liegen (aA wohl LG Köln, ZWE 2015, 35), sofern es nicht um Maßnahmen der laufenden Verwaltung ging. Denn zum einen erfolgt die Willensbildung der GdWE durch die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 1 WEG. Zum anderen konnte der Verwalter die GdWE bei der Erklärung der Genehmigung bzw. der Erklärung der Übernahme gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG aF nur dann vertreten, wenn er hierzu durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss ermächtigt war. Denn die in § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 6 WEG aF enumerativ geregelte Vertretungsmacht umfasste eine derartige Erklärung nur unter engen Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf laufende Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG aF). Eine wirksame Genehmigung oder Vertragsübernahme auf der Grundlage schlüssigen Verhaltens der Wohnungseigentümer oder des Verwalters war daher entgegen der von der Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Ansicht regelmäßig nicht möglich.

32 (cc) Dies zugrunde gelegt, ergeben die von der Beklagten vorgetragenen Tatsachen keine Verpflichtung der Klägerin aus dem Vertrag vom 24. September 2012. Dabei kann dahinstehen, ob der Vertrag - wie die Revision im Sinne einer „antizipierten Vertretung“ geltend macht - im Namen der zukünftigen Klägerin oder - wovon das Berufungsgericht ausgeht - im Namen der Beklagten abgeschlossen wurde. So oder so bedürfte es einer Beschlussfassung der GdWE, um deren Verpflichtung aus diesem Vertrag zu begründen. Dass ein solcher Beschluss gefasst worden ist, macht die Beklagte nicht geltend. Eine Beschlussfassung über eine Jahresabrechnung oder eine Entlastung des Verwalters betrifft ersichtlich einen anderen Gegenstand.

- 33 (c) Ebenso unerheblich ist der weitere Vortrag der Beklagten, es habe im April 2014 eine Vereinbarung zwischen den benachbarten Wohnungseigentümergeinschaften und den damaligen Eigentümern des Grundstücks gegeben, in der sich die Klägerin zur Tragung der Kosten der Parkpflege verpflichtet habe. Zu dieser Zeit war die Klägerin noch nicht entstanden. Auch diese Vereinbarung hätte wiederum nur durch Beschluss auf die Klägerin übergehen können. Dass eine solche Beschlussfassung erfolgt ist, trägt die Beklagte nicht vor. Soweit die Revision auf Vortrag verweist, wonach die GdWE - bestehend aus den Eheleuten K. - nach erfolgter Aufteilung in einer Eigentümerversammlung die Übernahme der Parkpflege beschlossen hätte, ist dies schon deshalb unerheblich, weil eine Ein-Personen-Gemeinschaft damals rechtlich nicht vorgesehen war und die GbR als teilende und noch einzige Eigentümerin infolgedessen keine Beschlüsse fassen konnte.
- 34 (d) Dass die Beklagte nach Entstehen der Klägerin als deren Vertreterin mit der Firma D.K. einen Vertrag über die Pflege des im Eigentum der Eheleute K. stehenden Parks geschlossen hat, trägt sie schon nicht vor. Auch insoweit hätte eine Genehmigung durch Beschluss erfolgen müssen, weil die Vertretungsmacht des Verwalters nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 6 WEG aF - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - nicht den Abschluss von Verträgen über Grundstücke Dritter umfasste.
- 35 (3) Durch die pflichtwidrige Zahlung der Kosten der Parkpflege aus dem Vermögen der Klägerin ist dieser ein Schaden in Höhe von 16.541,17 € entstanden, dessen Ersatz sie nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen kann. Vortrag, der dem vermuteten Verschulden der Beklagten gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB

entgegenstehen könnte, hat diese nicht gehalten. Entgegen der von der Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Ansicht ist der der Klägerin entstandene Schaden nicht deswegen niedriger anzusetzen, weil diese durch die Zahlung der Parkpflegekosten Aufwendungen erspart hätte. Die Darlegungslast für eine derartige Vorteilsanrechnung trägt grundsätzlich der Schädiger, hier also die Beklagte (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2003 - V ZR 84/02, NJW-RR 2004, 79, 81 mwN). Die schlichte Behauptung, die Klägerin habe durch die Zahlung der Parkpflegekosten Aufwendungen in Höhe von ca. 500 € monatlich erspart, ist wiederum nicht erheblich.

36 (a) Dass die Klägerin durch die Übernahme der Parkpflegekosten eigene Kosten der Grünflächenpflege erspart hat, ergibt sich aus dem Vortrag der Beklagten nicht. Der Vertrag über die Parkpflege umfasst den Feststellungen zufolge zwar auch die „Reinigung der Fläche um“ und den „Rasenschnitt vor“ zu der Anlage der Klägerin gehörenden Gebäuden. Dem lässt sich aber schon nicht entnehmen, dass diese Flächen zu dem Grundstück der Mitglieder der Klägerin gehören. Ebenso wenig geht daraus hervor, dass die Kosten im Zusammenhang mit Wegerechten angefallen wären; beide Vorinstanzen haben darauf hingewiesen, dass völlig unklar geblieben ist, an welchen Flächen welche Rechte bestehen und inwiefern die Kosten bei der Klägerin angefallen wären. Ebenso wenig trägt die Beklagte vor, welche Kosten für die Pflege dieser Flächen entstanden wären, wenn sie im Gemeinschaftseigentum gestanden hätten und die Klägerin die Pflege selbst in Auftrag gegeben hätte.

37 (b) Auch die Nutzung des Parks durch die Wohnungseigentümer führt entgegen der von der Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung geäußerten Ansicht nicht dazu, dass die Klägerin Aufwendungen erspart hat. Warum die bloße Nutzung eines fremden Parks zu dessen Pflege verpflichten soll, ergibt sich aus dem Vortrag nicht.

38 cc) Gegenansprüche, die die Beklagte dem Anspruch aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB entgegenhalten könnte, werden nicht schlüssig vorgetragen. Ein Anspruch aus § 683 Satz 1 BGB auf Ersatz von Aufwendungen scheidet schon deswegen aus, weil die als Anspruchstellerin insoweit darlegungspflichtige Beklagte keine Tatsachen vorträgt, aus denen sich ergibt, dass die Übernahme der Kosten der Parkpflege dem Interesse der Klägerin entsprach. Nach dem Vortrag der Beklagten war die Klägerin weder zur Tragung der Parkpflegekosten verpflichtet noch hatte sie durch die erfolgten Zahlungen einen sonstigen Vorteil (s.o. Rn. 36 f.). Auch Tatsachen, die einen Anspruch aus § 684 Satz 1 i.V.m. § 812 BGB begründen könnten, legt die Beklagte nicht dar.

39 dd) Rechtsfehlerfrei ist auch die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Klägerin im Hinblick auf den gepfändeten Betrag einen Anspruch auf Zahlung weiterer 5.000 € hat. Die Revision wendet sich nicht gegen den Zahlungsanspruch der Klägerin in Höhe von weiteren 5.000 €, sondern macht lediglich geltend, dieser Anspruch sei durch Verrechnung mit Hausverwalterabrechnungen in Höhe von 6.568,80 € erloschen. Allein die Behauptung, es habe eine entsprechende, nicht beglichene Rechnung gegeben, die die Beklagte allerdings nicht vorlegen könne, reicht aber nicht aus, um die bestrittenen Ansprüche auf eine Hausverwaltervergütung in dieser Höhe schlüssig darzulegen.

40 c) Zu Recht verneint das Berufungsgericht schließlich den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch.

41

aa) Ein Anspruch auf Rückerstattung der von der Beklagten übernommenen Kosten für die Parkpflege aus § 683 Satz 1 BGB oder § 684 Satz 1 i.V.m. § 812 BGB scheidet mangels schlüssiger Darlegung aus (s.o. Rn. 38).

42

bb) Zutreffend geht das Berufungsgericht zudem davon aus, dass der von der Beklagten geltend gemachte, von den Eheleuten K. an sie abgetretene Anspruch auf Rückzahlung von „überzahlten Hausgeldern“ nicht besteht. Auch diesbezüglich fehlt es bereits an einer schlüssigen Darlegung. Denn ein direkter Anspruch der Wohnungseigentümer gegen die GdWE auf Rückzahlung überzahlter Hausgelder besteht grundsätzlich nicht; vielmehr können etwa erforderliche Korrekturen - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - nur über das Abrechnungssystem der GdWE im Rahmen der Jahresabrechnung erfolgen. Insofern gilt bei bewussten Überzahlungen von Hausgeldern - wie sie hier vorgetragen werden - nichts anderes als bei Zahlungen auf die Abrechnungsspitze einer später für ungültig erklärten Jahresabrechnung (hierzu Senat, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19, ZfIR 2020, 718 Rn. 12 ff.). Dass eine versehentliche Doppelzahlung vorliegt, die ausnahmsweise einen direkten Rückforderungsanspruch begründen könnte (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19, aaO Rn. 24), macht die Beklagte nicht geltend.

III.

43

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Wuppertal, Entscheidung vom 22.03.2023 - 95b C 24/21 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 24.03.2025 - 25 S 33/23 -

Verkündet am:

30. Januar 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle