

Amtsgericht Hamburg

Az.: 19 C 31/20

Verkündet am 25.11.2020

█ JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

█ Rechtsanwälte █

22765 Hamburg

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte █ █ 22765 Hamburg, Gz.: █01 / █

gegen

█

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Rolf-Peter Dröge**, Eppendorfer Baum 42, 20249 Hamburg, Gz.: 2/18

Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft: █

█

erkennt das Amtsgericht Hamburg - Abteilung 19 - durch die Richterin am Amtsgericht Dr. █
auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 21.10.2020 für Recht:

1. Das Versäumnisurteil vom 12.08.2020 wird aufrechterhalten.
2. Die Klägerin hat auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Rechtsanwaltsvergütung wegen der Durchsetzung von Wohngeld gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern der Beklagten.

Die Beklagte ist die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]

Die Klägerin ist eine Sozietät bestehend aus zwei Rechtsanwälten.

Einer der beiden Soziern, Herr Rechtsanwalt [REDACTED] war ursprünglich Alleineigentümer der Grundstücke [REDACTED]. Er teilte diese Grundstücke in Wohnungseigentum auf.

Am 13. Oktober 2009 schloss Herr Rechtsanwalt [REDACTED] in seiner Eigenschaft als Alleineigentümer der genannten Grundstücke und als alleiniger Geschäftsführer der [REDACTED] [REDACTED] (im folgenden: Verwalterin) den Verwaltervertrag (Anlage B7) über die Verwaltung der Wohnhäuser [REDACTED]. Gemäß § 3 Ziffer 1.5 des Verwaltervertrags heißt es für die Geldverwaltung:

„Führen der auf den Namen der Gemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagekonten etc.);...“ (Bl. 132 d.A.)

Gemäß der Neufassung der Teilungserklärung nebst Miteigentumsordnung betreffend die Beklagte, nämlich die [REDACTED], vom 20. Oktober 2009 (Anlage B1) änderte Herr Rechtsanwalt [REDACTED] die ursprüngliche Teilungserklärung und er bestellte gemäß IV. dieser Neufassung die Verwalterin vom 1.1.2010 bis zum 31.12.2014 zum Verwalter der Beklagten (Bl. 84. d.A.).

Im Folgenden veräußerte Herr Rechtsanwalt [REDACTED] die einzelnen Wohnungseigentumsanteile. Der erste Wohnungseigentumsteil wurde an Frau [REDACTED] veräußert, für die am 26.03.2010 eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen wurde.

Die Verwalterin richtete ein auf ihren Namen lautendes offenes Fremdkonto ein und forderte die Wohnungseigentümer auf, hierauf Wohngeld zu zahlen.

Einer der Wohnungseigentümer, Herr Dr. [REDACTED], forderte die Verwalterin mit Schreiben vom 21.02.2013 erfolglos auf, ein auf den Namen der Beklagten lautendes Konto für das Wohngeld einzurichten.

Insgesamt 8 Wohnungseigentümer zahlten das Wohngeld nicht auf das von der Verwalterin auf ihren Namen eingerichtete Konto, sondern stattdessen auf ein vom Wohnungseigentümerbeirat auf den Namen der Beklagten eingerichtetes Konto.

Herr Rechtsanwalt [REDACTED] unterschrieb als Geschäftsführer der Verwalterin der Beklagten am 18.03.2013 die Prozessvollmacht gemäß Anlage K11 (Bl. 146 d.A.) mit der er für die Durchsetzung von Wohngeld gegenüber 10 namentlich benannten Wohnungseigentümern der Klägerin Prozessvollmacht erteilte.

Die Klägerin wurde ab Frühjahr 2013 gegenüber 8 Wohnungseigentümern außergerichtlich und gerichtlich tätig. Die jeweiligen Wohngeldklagen fertigte die Klägerin am 21.03.2013 (Bl. 143 d.A.) und machte sie im Folgenden bei dem Amtsgericht Hamburg anhängig.

Die Abteilung 102c des Amtsgerichts Hamburg erließ am 20.08.2013 wegen übereinstimmender Erledigungserklärungen der Parteien in den Verfahren zu den Aktenzeichen 102c C 13/13, 102c C 14/13 und 102c C 15/13 einen Kostenbeschluss, wonach die Kosten des Rechtsstreits der jeweilige Beklagte zu tragen habe, da ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Aufrechnungsbefugnis dem jeweiligen Wohnungseigentümer gegenüber Wohngeldforderungen nur bei unstreitigen Gegenforderungen zustehe, was jeweils nicht der Fall gewesen sei.

Das Landgericht Hamburg änderte in dem Verfahren 102c C 14/13 den Beschluss ab, so dass die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hatte. Die Verwaltung sei nicht berechtigt, Gelder auf einem Eigenkonto zu vereinnahmen. Sie verletze damit die Verpflichtung aus § 27 Abs. 5 WEG, eingenommene Gelder von ihrem Vermögen gesondert zu halten. Die Verwaltung sei nach § 27 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG verpflichtet, ein Konto im Namen des Verbands der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen (LG Hamburg, Beschluss vom 28. November 2013 – 318 T 30/13 –, Rn. 4, juris).

Die Abteilung 102d des Amtsgerichts Hamburg erließ am 04.03.2016 einen Kostenbeschluss wegen Klagrücknahme zum Aktenzeichen 102d C 27/13, wonach die Klägerin die Kosten des Rechtsstreites nach Klagrücknahme zu tragen habe (§ 269 Abs. 3 S. 2 ZPO).

Am 31.03.2014 erließ die Abteilung 102d des Amtsgerichts Hamburg ein Urteil zu den Aktenzeichen 102d C 28/13 und 102d C 31/13. Es wies die Klage ab, weil die Immobilien Verwaltung [REDACTED] zum Zeitpunkt der Klagerhebung und auch Klageeinreichung am 26.03.2013 und Erteilung einer entsprechenden Prozessvollmacht nicht mehr handlungsfähig gewesen sei, weil die Zeit ihrer wirksamen Bestellung bereits am 31.12.2012 abgelaufen gewesen sei.

Das Landgericht Hamburg bestätigte die Urteile des Amtsgerichts Hamburg in den Verfahren 102d C 28/13 und 102d C 31/13 jeweils mit folgender Begründung und Berufung auf den o.g. Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 28. November 2013 – 318 T 30/13: Die Verwaltung ist nicht berechtigt, Gelder auf einem Eigenkonto zu vereinnahmen. Sie verletzt damit die Verpflichtung aus § 27 Abs. 5 WEG, eingenommene Gelder von ihrem Vermögen gesondert zu halten. Die Verwaltung ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG verpflichtet, ein Konto im Namen des Verbands der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen. (Urteil des Landgerichts Hamburg vom 28.01.2015, Az. 318 S 93/14 und Urteil des Landgerichts Hamburg vom 28.01.2015, Az. 318 S 81/14, Anlage B4).

Die Abteilung 10 des Amtsgerichts Hamburg wies die Klagen zu den Aktenzeichen 10 C 23/14 und 10 C 24/14 mit Urteil vom 25.07.2014 ebenfalls unter Berufung auf den o.g. Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 28. November 2013 – 318 T 30/13 zurück, weil die Klage von Anfang an wegen eines Zurückbehaltungsrechts nicht begründet war (Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 25.07.2014, Az.: 10 C 23/14 und 10 C 24/14).

Das Landgericht Hamburg bestätigte die Urteile des Amtsgerichts Hamburg in den Verfahren 10 C 23/14 und 10 C 24/14 jeweils wiederum unter Berufung auf den o.g. Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 28. November 2013 – 318 T 30/13 (LG Hamburg, Urteil vom 28. Januar 2015 – 318 S 116/14 und LG Hamburg, Urteil vom 28. Januar 2015 – 318 S 118/14 –, Rn. 38, juris).

Am 18.12.2013 beantragte die Verwalterin ein Konto im Namen der Beklagten, teilte dies den Wohnungseigentümern am 20.12.2013 mit und am 21.01.2014 war dieses Konto aktiv (Bl. 176 d.A.).

Für die im Zusammenhang mit den Wohngeldklagen erbrachten Tätigkeiten stellte die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 19.10.2017 eine Schlussrechnung über 4.002,53 € und forderte die Beklagte erfolglos zur Zahlung bis zum 31.10.2017 auf.

Die Klägerin meint, zur Führung der Wohngeldklagen von der Beklagten wirksam bevollmächtigt und mandatiert gewesen zu sein und dass die Rechtsanwälte ihre Sorgfaltspflichten eingehalten haben.

Das Gericht hat am 12.08.2020 ein Versäumnisurteil erlassen, das den Prozessbevollmächtigten der Klägerin am 24.08.2020 zugestellt worden ist. Die Klägerin hat Einspruch eingelegt, der am 26.08.2020 bei Gericht eingegangen ist. Außerdem hat die Klägerin mit am 06.09.2020 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz eine Verlängerung der Einspruchsbegründungsfrist bis zum 30.09.2020 beantragt. Die Einspruchsbegründung ist am 30.09.2020 bei Gericht eingegangen.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Versäumnisurteils die Beklagte zu verurteilen, einen Betrag in Höhe von 4.002,53 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit sowie einen weiteren Betrag in Höhe von 492,54 EUR an die Klägerin zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten und die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.

Sie meint insbesondere, die Klage sei bereits unzulässig, da Herr Rechtsanwalt [REDACTED] als Verwalter klage.

Auch bestünden aufgrund eines Interessenkonfliktes des Herrn Rechtsanwalts [REDACTED] im Sinne der §§ 43a, 45, 46 BRAO keine Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte, da der Auftrag der Beklagten an Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] aufgrund dieses Verstoßes gemäß § 134 BGB nichtig sei.

Die Klägerin sei außerdem gegenüber der Beklagten in Höhe der Klagforderung zum Schadensersatz wegen anwaltlicher Falschberatung verpflichtet. Die Klägerin habe es zu vertreten, dass die Wohngeldansprüche der Beklagten Anfang 2013 überhaupt klageweise geltend gemacht worden seien. Die Wohngeldklagen seien offensichtlich aussichtslos gewesen, was der Klägerin bereits damals bewusst gewesen sein müsse. So habe es mit der Änderung des § 10 WEG zum

01.01.2007 keinen Anlass mehr gegeben, an der Rechtsprechung des Hanseatischen Oberlandesgerichts festzuhalten, wonach ein WEG-Verwalter ein für die WEG eingerichtetes Konto auch unter eigenem Namen führen könne (als sog. offenes Treuhandkonto) und Wohnungseigentümer die Zahlung fälliger Wohngeldbeträge auf dieses Konto nicht verweigern können. Vielmehr ergebe sich seit 2007 aus §§ 10 Abs. 6 und 7 sowie 27 Abs. 5 Satz 1 WEG, dass die Führung eines auf den Namen des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft lautenden Treuhandkontos unzulässig sei. Dies hätte die Klägerin wissen und folglich von den Klagen absehen müssen. Die Beklagte hat insoweit hilfsweise erklärt, die Klagforderung mit einem ihr der Höhe nach entsprechenden Anspruch auf Schadensersatz aufzurechnen.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und den Hinweisen des Gerichts wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und auf die Sitzungsprotokolle verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die im Versäumnisurteil enthaltene Entscheidung ist gemäß §§ 343 S. 1, 342 ZPO aufrechtzuerhalten. Gemäß §§ 343 S. 1, 342 ZPO ist auszusprechen, dass die im Versäumnisurteil enthaltene Entscheidung aufrechtzuerhalten sei, sofern die Entscheidung, die auf Grund der neuen Verhandlung zu erlassen ist, mit der in dem Versäumnisurteil enthaltenen Entscheidung übereinstimmt, wobei der Prozess, soweit der Einspruch reicht, in die Lage zurückversetzt wird, in der er sich vor Eintritt der Versäumnis befand, falls der Einspruch zulässig ist. Das ist hier der Fall. Einerseits ist die Klage abzuweisen und andererseits ist der Einspruch der Beklagten zulässig. Entgegen der Ansicht der Beklagten sind der Einspruch, der Fristverlängerungsantrag für die Einspruchsbegründung und die Einspruchsbegründung selbst gemäß §§ 338, 339 Abs. 1, 340 ZPO fristgemäß bei Gericht eingegangen. Der Einspruch wurde binnen Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung des Versäumnisurteils durch die Klägerin schriftlich und unterschrieben beim Prozessgericht eingelegt, nämlich am 26.08.2020, nachdem den Prozessbevollmächtigten der Klägerin das Versäumnisurteil am 24.08.2020 zugestellt worden ist. Der Fristverlängerungsantrag für die Einspruchsbegründung ist ebenfalls binnen der Notfrist von zwei Wochen beim Prozessgericht eingegangen, nämlich am 06.09.2020. Die Einspruchsbegründung ist binnen der verlängerten Frist am 30.09.2020 beim Prozessgericht eingegangen.

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Die Klage ist zulässig. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist die Klage nicht unzulässig, weil Herr Rechtsanwalt [REDACTED] in seiner Funktion als Verwalter der Beklagten klagen würde. Denn Klägerin ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts der Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]

Die Klage ist unbegründet. Die geltend gemachten Ansprüche stehen der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

Die Klägerin hat keinen Anspruch gemäß §§ 675, 611 BGB aus einem Beratungsvertrag mit der Beklagten.

Es kann hier offen bleiben, ob die Klägerin durch die die Prozessvollmacht vom 18.03.2013 gemäß Anlage K11 (Bl. 146 d.A.) wirksam beauftragt wurde, weil der Beratungsvertrag jedenfalls gemäß § 134 BGB in Verbindung mit § 45 Abs. 1 Nr. 4 BRAO nichtig ist.

Es ist zweifelhaft, ob Herr Rechtsanwalt [REDACTED] in seiner Funktion als Geschäftsführer der Verwalterin die Klägerin mit Prozessvollmacht vom 18.03.2013 gemäß Anlage K11 (Bl. 146 d.A.) wirksam beauftragte, weil möglicherweise der Verwaltervertrag zwischen Verwalterin und Beklagter bereits vorher beendet war (siehe hierzu die Begründung in den Urteilen des Amtsgerichts Hamburg vom 31.03.2014 zu den Aktenzeichen 102d C 28/13 und 102d C 31/13). Dies kann aber – wie oben beschrieben – offen bleiben.

Nach § 134 BGB ist ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt. Die Vorschrift des § 45 Abs. 1 Nr. 4 BRAO stellt ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB dar, so dass ein Verstoß hiergegen grundsätzlich die Nichtigkeit des geschlossenen Vertrages zur Folge hat (BGH, Urteil vom 02. April 2020 – IX ZR 135/19 –, Rn. 31, juris BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 104; Henssler/Prütting/Kilian, 5. Aufl. 2019, BRAO § 45 Rn. 49b). Die Voraussetzungen dieser Verbotsnorm sind hier erfüllt.

Gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 4 BRAO darf ein Rechtsanwalt nicht tätig werden, wenn er in derselben Angelegenheit außerhalb seiner Anwaltstätigkeit bereits beruflich tätig war; dies gilt nicht, wenn die berufliche Tätigkeit beendet ist. Bei dieser Bestimmung ist angesichts nicht offensichtlicher

Gemeinwohlerforderlichkeit des Tätigkeitsverbots besonders dem Gebot einer verfassungskonform restriktiven Auslegung Rechnung zu tragen. Sie ist am Maßstab des Art. 12 Abs. 1 GG zu beschränken auf echte Interessenkollisionsfälle. Hierbei ist ferner die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Zweitberuf zu beachten (BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 72 m.w.N.). Als Beruf gilt jede auf Dauer ausgerichtete Tätigkeit, die der Schaffung und Unterhaltung einer Lebensgrundlage dient (BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 74). Eine Interessenkollision bei einer Vorbefassung wird verneint, sofern in beiden Tätigkeiten gleichgerichtete Interessen verfolgt werden. Demnach ist stets zu prüfen, ob der Anwalt in seinem Zweitberuf rechtlich und tatsächlich einer richtungsgebenden Einflussnahme unterliegt (BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 76 ff.; Hartung/Scharmer/Peitscher, 7. Aufl. 2020, BRAO § 45 Rn. 43). Auch Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind weisungsgebunden, weil sie den Weisungen der Gesellschafter unterliegen (zu Vorstandsmitgliedern einer Aktiengesellschaft: Hartung/Scharmer/Peitscher, 7. Aufl. 2020, BRAO § 45 Rn. 43 m.w.N.).

Hier hat die Klägerin gegen das Tätigkeitsverbot aus § 45 Abs. 1 Nr. 4 BRAO verstoßen, indem sie die Beklagte seit März 2013 bei den Wohngeldklagen der Beklagten gegen die Wohnungseigentümer anwaltlich vertreten hat. Denn Herr Rechtsanwalt [REDACTED] wurde als alleiniger Geschäftsführer der Verwalterin beruflich in derselben Angelegenheit im Sinne des § 45 Abs. 1 Nr. 4 BRAO tätig, indem er als Geschäftsführer der Verwalterin tätig war, die ein auf ihren Namen lautendes Girokonto einrichtete und die Wohnungseigentümer aufforderte, hierauf Wohngeld zu zahlen. Die Tätigkeit von Herr Rechtsanwalt [REDACTED] als Geschäftsführer der Verwalterin war eine berufliche Tätigkeit, da sie grundsätzlich für den alleinigen Lebensunterhalt geeignet ist und hier unterlag er als Geschäftsführer der Verwalterin den Weisungen der Beklagten gemäß dem Verwaltervertrag (vgl. AnwG Freiburg, Beschluss vom 7. 11. 2005 - 145/04, NZM 2006, 447, beck-online). Hier ist eine mögliche Interessenkollision auch nicht deswegen ausgeschlossen, weil die Wohnungseigentümerversammlung durch Beschluss den Interessenvertreter in konkreten Einzelfällen mit der anwaltlichen Tätigkeit beauftragt und bevollmächtigt hätte (vgl. AnwG Freiburg, Beschluss vom 7. 11. 2005 - 145/04, NZM 2006, 447, beck-online). Denn die Klägerin wurde nicht durch einen Beschluss der Beklagten anwaltlich beauftragt, sondern durch die Prozessvollmacht gemäß Anlage K11 (Bl. 146 d.A.), die Herr Rechtsanwalt [REDACTED] in seiner Funktion als Geschäftsführer der Verwalterin am 18.03.2013 allein unterschrieb.

Unerheblich ist es, dass die Klägerin nicht allein aus Herrn Rechtsanwalt [REDACTED]

sondern noch aus einer weiteren Rechtsanwältin, Frau Rechtsanwältin [REDACTED] besteht. Denn § 45 Abs. 3 BRAO enthält eine Bestimmung, wonach die Verbote auch auf die mit dem Rechtsanwalt in Sozietät oder in sonstiger Weise zur gemeinschaftlichen Berufsausübung verbundenen oder verbunden gewesenen Rechtsanwälte und Angehörigen anderer Berufe zu erstrecken sind (BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 92).

An dieser Stelle wird unterstellt, dass die berufliche Tätigkeit des Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] als Geschäftsführer der Verwalterin auch noch nicht beendet war. Das Tätigkeitsverbot gilt gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 4 letzter Satz dann nicht, wenn die berufliche Tätigkeit beendet ist (BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 80). Sollte die Tätigkeit beendet gewesen sein – nämlich wenn der Verwaltervertrag zwischen der Verwalterin und der Beklagten bereits vor Unterzeichnung der Prozessvollmacht vom 18.03.2013 gemäß Anlage K11 (Bl. 146 d.A.) beendet war – so wäre die Klägerin bereits nicht wirksam mandatiert worden (siehe oben).

Nach dem oben Geschriebenen kann hier offen bleiben, ob ein anwaltlicher Beratungsvertrag zwischen den Parteien konkludent dadurch geschlossen wurde, dass Herr Rechtsanwalt [REDACTED] als Geschäftsführer der Verwalterin der Beklagten am 18.03.2013 die Prozessvollmacht gemäß Anlage K11 (Bl. 146 d.A.) unterschrieb.

Die Klägerin hat auch keinen Anspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag. Die Nichtigkeit des Anwaltsvertrags gemäß § 134 BGB führt dazu, dass ein Vergütungsanspruch nicht aus dem Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 670 BGB) abgeleitet werden kann, weil die erbrachten Dienste in einer gesetzwidrigen Tätigkeit bestanden haben (BeckOK BRAO/Jähne, 9. Ed. 1.11.2020, BRAO § 45 Rn. 106).

Weiterhin hat die Klägerin keinen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Beklagte. Gemäß § 817 Satz 2 BGB ist eine Rückforderung von Wertersatz ausgeschlossen, wenn der Leistende gleichfalls gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen hat. § 817 Satz 2 BGB ist nach überwiegender Meinung auf alle Leistungskonditionen anwendbar und betrifft auch und erst recht den einseitigen Gesetzes- oder Sittenverstoß des Leistenden (BeckOK BGB/Wendehorst, 55. Ed. 1.8.2020, BGB § 817 Rn. 11 m.w.N.). Hier hat die Klägerin nach dem oben Geschriebenen bei ihrer Leistung gegen § 45 Abs. 1 Nr. 4 BRAO verstoßen.

Insofern kommt es auf eine etwaige Verjährung von Ansprüchen nicht an.

Darüber hinaus wäre ein Anspruch der Klägerin aus anwaltlichem Beratungsvertrag jedenfalls gemäß § 389 BGB erloschen. Denn die hilfsweise erklärte Aufrechnung der Beklagten würde dazu führen, dass die Beklagte mit ihrer Schadensersatzforderung in Höhe der Klagforderung aufgerechnet hätte.

Die Gegenforderung der Beklagten ergäbe sich hier aus anwaltlicher Pflichtverletzung gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

Ein Rechtsanwalt hat grundsätzlich jeden Rechtsirrtum zu vertreten. Er muss die einschlägigen Gesetze, auch die aus neuester Zeit und einschließlich des Europarechts, kennen oder sich die für die Beurteilung des Falles erforderlichen Rechtskenntnisse verschaffen. Wegen der Verpflichtung, den sichersten Weg zu wählen, muss er unter Umständen auch eine sich abzeichnende Änderung der BGH-Rechtsprechung berücksichtigen; für Schäden aus einer nicht vorhersehbaren Rechtsprechungsänderung ist er aber nicht verantwortlich (Grüneberg in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Auflage, § 280 Rn. 68 m.w.N.; BeckOK BGB/D. Fischer, 55. Ed. 1.5.2020, BGB § 675 Rn. 20 m.w.N.). Der Rechtsanwalt hat im Interesse seines Mandanten den sichersten Weg zu wählen (Grüneberg in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Auflage, § 280 Rn. 69 m.w.N.). Im Fall einer Prozessführung muss der Rechtsanwalt die Erfolgsaussichten der Rechtsverfolgung sorgfältig prüfen und den Mandanten über Prozessrisiken umfassend informieren. Ist sicher oder aber in hohem Maße wahrscheinlich, dass der Mandant den Prozess verliert, muss der Rechtsanwalt hierauf nachdrücklich hinweisen und von einer Klage abraten (Grüneberg in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Auflage, § 280 Rn. 70 m.w.N.). Hier unterlag die Klägerin einem Rechtsirrtum bzw. unterließ es pflichtwidrig, die Erfolgsaussichten der Klagen auf Zahlung von Wohngeld sorgfältig zu prüfen und die Beklagte über die Prozessrisiken umfassend zu informieren.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007 (Bundesgesetzblatt 2007, Teil I Nr. 11) wurde mit Wirkung zum 01.07.2007 in § 10 Abs. 6 WEG ausdrücklich festgelegt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig ist (BeckOGK/Falkner, 1.3.2020, WEG § 10 Rn. 192). Nach überwiegender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur verstößt das Führen eines offenen Treuhandkonto des Verwalters nach der Änderung der Gesetzeslage gegen das Vermögenstrennungsgebot des § 27 Abs. 5 Satz 1 WEG und ist damit unzulässig (Wicke in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Auflage, § 27 WEG, Rn. 10 m.w.N. BeckOK WEG/Baer, 42. Ed. 1.8.2020, WEG § 27 Rn. 292 Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 27 Rn. 91 m.w.N.). Entgegen der Ansicht der Klägerin

durfte sie sich nicht darauf verlassen, dass das Hanseatische Oberlandesgericht Hamburg entschieden hatte, dass ein offenes Treuhandkonto des Verwalters zulässig sei (Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 26. September 2006 – 2 Wx 78/05 –, juris). Denn einerseits wurde diese Entscheidung noch vor der Gesetzesreform erlassen. Andererseits setzte sich das Hanseatische Oberlandesgericht Hamburg zwar auch damit auseinander, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes teilrechtsfähig ist (Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 26. September 2006 – 2 Wx 78/05 –, Rn. 5, juris), aber es wies auch ausdrücklich darauf hin, dass es dem Antragsgegner frei steht darauf hinzuwirken, dass künftig die Konten der Gemeinschaft vom Verwalter nicht mehr als offenes Treuhandkonto sondern als offenes Fremdkonto geführt werden, zumal nach der geänderten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft einer Kontoeröffnung durch die Gemeinschaft selber keine Schwierigkeiten wegen der Vielzahl der Miteigentümer mehr entgegenstehen (Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 26. September 2006 – 2 Wx 78/05 –, Rn. 12, juris). Insofern hätte die Klägerin hier wegen ihrer Verpflichtung, den sichersten Weg zu wählen, jedenfalls nicht ohne vorherige Aufklärung der Beklagten Klagen zur Zahlung von Wohngeld auf das offene Treuhandkonto der Verwalterin erheben dürfen. Dies gilt angesichts der veränderten Rechtslage durch die Gesetzesreform, der Möglichkeit des Führens eines offenen Fremdkontos im Namen der Beklagten und des oben beschriebenen Hinweises des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg auf diese Möglichkeit sowie der Aufforderung von Herrn Dr. [REDACTED] mit Schreiben vom 21.02.2013, dass die Verwalterin ein auf den Namen der Beklagten lautendes Konto für das Wohngeld einrichten solle. Es ist auch nicht vorgetragen oder ersichtlich, dass die Klägerin die Beklagte vor Erhebung der Klagen auf die bestehenden Prozessrisiken hingewiesen hätte. Es kann hier unterstellt werden, dass es – wie die Klägerin behauptet – im Jahre 2009 für die Verwalterin keine Option gewesen sei, bei der Deutschen Bank ein Konto einzurichten, dessen Inhaberin die Beklagte gewesen wäre. Denn es ist nicht vorgetragen oder ersichtlich, dass nicht andere Banken solche Konten geführt hätten.

Aus diesen Gründen kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin bereits vertraglich zur Führung eines offenen Fremdkontos im Namen der Beklagten verpflichtet war. Die Regelung in § 3 Ziffer 1.5 des Verwaltervertrags, „Führen der auf den Namen der Gemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagekonten etc.);...“ (Bl. 132 d.A.), kann so ausgelegt werden. Es könnte aber auch so gemeint sein, dass das Konto zwar „auf den Namen der Gemeinschaft“ geführt werden solle, aber als offenes Treuhandkonto der Verwalterin geführt werden darf.

Der Schaden, der der Beklagten durch die Falschberatung der Klägerin entstanden ist, ist die geltend gemachte Rechtsanwaltsvergütung der Klägerin.

Mangels Anspruchs in der Hauptsache besteht auch kein Anspruch der Klägerin auf Nebenforderungen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, da die Klägerin vollständig unterliegt.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

inzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

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.

Dr. [REDACTED]
Richterin am Amtsgericht