



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 196/22

Verkündet am:
16. Mai 2024
Uytterhaegen
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. Mai 2024 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, den Richter Reiter, die Richterin Dr. Arend sowie die Richter Dr. Kessen und Liepin

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Kammergerichts - 25. Zivilsenat - vom 19. Oktober 2022 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - 2. Zivilkammer - vom 11. Juni 2021 hinsichtlich der Verurteilung zur Erteilung einer Abrechnung als unzulässig verworfen und hinsichtlich der Widerklage als unbegründet zurückgewiesen worden ist. Die weitergehende Revision wird zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des dritten Rechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Parteien streiten um wechselseitige Ansprüche aus einem Hausverwaltervertrag.

- 2 Die Klägerin ist Eigentümerin dreier Mietshäuser. Die Beklagte ist ihre Tochter, die seit dem 1. Juni 2011 die Verwaltung dieser Häuser übernommen hatte. Nach dem Hausverwaltervertrag (Anlage K 1) sollte die Beklagte als Vergütung (netto) 4 % der jeweiligen Ist-Miete, mindestens insgesamt monatlich 3.500 €, erhalten und bestimmte weitere Leistungen gesondert vergütet bekommen. In § 4 sah der Vertrag eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016 und eine Verlängerung um fünf Jahre vor, wenn er nicht fristgemäß gekündigt würde.
- 3 Im November 2013 wurde für die Klägerin eine Betreuung eingerichtet. Im Oktober 2014 wurde ein neuer Betreuer bestellt. Auf dessen Aufforderung übersandte die Beklagte diesem im Jahr 2017 Abschlüsse und Mieterlisten für alle Objekte für die Jahre 2013 bis 2017. Zudem verlangte der Betreuer die Übersendung aller Service-Verträge, dann des Hausverwaltervertrags und schließlich auch einer kompletten Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben. Daraufhin übersandte die Beklagte am 15. Dezember 2017 eine Kopie des Hausverwaltervertrags. Ein Termin zur Einsichtnahme in weitere Unterlagen scheiterte. Am 21. Dezember 2017 und erneut am 9. Januar 2018 erklärte der Betreuer die außerordentliche Kündigung des Hausverwaltervertrags.
- 4 Die Klägerin hat insbesondere geltend gemacht, die Beklagte habe überhöhte Beträge vereinnahmt und pflichtwidrig Hausmeisterkosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht auf die Mieter umgelegt. Sie hat erstinstanzlich zuletzt auf Zahlung von insgesamt 126.063,61 € nebst Zinsen und Erteilung einer Abrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2017 sowie Herausgabe von Unterlagen angetragen. Die Beklagte hat im Wege der Widerklage zuletzt Zahlung von 69.805,96 € verlangt, davon 53.372,68 € als Verwaltervergütung für den Zeitraum von Februar 2018 bis Mai 2019. Das Landgericht hat die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Zahlung von 107,10 €

nebst Zinsen sowie zur Erteilung einer Abrechnung für den Zeitraum vom 1. Juni 2011 bis 31. Dezember 2017 und Herausgabe von Unterlagen für den gleichen Zeitraum verurteilt und der Widerklage in Höhe von 15.722,99 € im Hinblick auf zunächst nicht abgerechnete Umsatzsteuer stattgegeben. Im Übrigen hat es die Widerklage abgewiesen, insbesondere hinsichtlich der Verwaltervergütung ab Februar 2018.

- 5 Die gegen Letzteres sowie die Verurteilung zur Abrechnung und Herausgabe von Unterlagen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Kammergericht als unzulässig verworfen, soweit sie sich gegen ihre Verurteilung gerichtet hat, und sie im Übrigen, also hinsichtlich der Widerklage, als unbegründet zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Berufungsbegehren in vollem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe

- 6 Die Revision hat teilweise Erfolg. Soweit das Kammergericht die Berufung in Bezug auf die Verurteilung zur Abrechnung als unzulässig verworfen und hinsichtlich der Widerklage als unbegründet zurückgewiesen hat, führt die Revision zur Aufhebung des angegriffenen Urteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht. Im Übrigen ist sie unbegründet.

I.

7 Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Berufung sei, soweit sie sich gegen die Verurteilung zur Abrechnungserteilung und Herausgabe von Unterlagen wende, unzulässig, da es insoweit an einer ausreichenden Berufungsbegründung gemäß § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO fehle. Das Landgericht habe angenommen, dass ein Anspruch auf Herausgabe nicht zwingend die Beendigung des Hausverwaltervertrags voraussetze. Es komme auch ein vorzeitiges Herausgabeverlangen in Betracht, da die Beklagte nicht vorgetragen habe, an den Gegenständen beziehungsweise Unterlagen im Zeitpunkt des Herausgabeverlangens noch Interesse gehabt zu haben. Diese Begründung trage die Verurteilung selbständig. Die Berufungsbegründung habe sich jedoch allein auf die Frage der Unwirksamkeit der Kündigung konzentriert und nicht auf die Begründung des Landgerichts bezogen, dass die Klägerin auch einen Anspruch während des laufenden Auftragsverhältnisses habe.

8 Soweit sich die Berufung gegen die Abweisung des Widerklageantrags richte, sei sie zulässig, aber unbegründet. Es sei zwar davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 626 BGB nicht vorgelegen hätten, da diese grundsätzlich eine vorhergehende Abmahnung voraussetze. Die Erklärung sei jedoch als ordentliche Kündigung wirksam. Die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung sei nicht durch § 4 des Vertragsformulars ausgeschlossen. Es sei bereits fraglich, ob und auf welche Weise diese Vertragsklausel zwischen den Parteien vereinbart worden sei. Jedenfalls sei es der Beklagten nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verwehrt, sich auf den Kündigungsausschluss zu berufen. Der Betreuer habe zumindest bis zur Übermittlung der Vertragsurkunde im Jahr 2017 keine konkrete Kenntnis von der Kündigungsklausel gehabt, hätte aber im Jahr 2016 eine Kündigung des Vertrags

prüfen müssen. Da die Beklagte Kenntnis sowohl von der Klausel als auch von der für die Klägerin angeordneten Betreuung gehabt habe, sei sie nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, den Betreuer unaufgefordert von der Klausel in Kenntnis zu setzen. Die Ausübung eines Rechts sei rechtsmissbräuchlich, wenn es durch objektiv unredliches Verhalten erlangt sei. Auch wenn sich nicht feststellen lasse, dass die Beklagte die Information bewusst unterlassen habe, um sich den Vorteil der Vertragsverlängerung zu verschaffen, ändere dies nichts an der Annahme der unzulässigen Rechtsausübung. Lasse sich ein zielgerichtet treuwidriges Verhalten nicht feststellen, müsse durch eine umfassende Abwägung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalls entschieden werden, ob und inwieweit einem Beteiligten die Ausübung einer Rechtsposition nach Treu und Glauben verwehrt sein solle, wobei vor allem die Parteiinteressen in den Blick zu nehmen seien. Hier sei den Interessen der Klägerin der Vorzug einzuräumen. Daher gälten die gesetzlichen Kündigungsfristen nach § 621 Nr. 3 BGB, so dass das Vertragsverhältnis zum 31. Januar 2018 geendet habe und die Beklagte mit der Widerklage ohne Erfolg Ansprüche ab Februar 2018 geltend mache.

II.

9 1. Soweit das Kammergericht die Berufung als unzulässig verworfen hat, hat das Berufungsurteil nur teilweise Bestand.

10 Die Berufung gegen die Verurteilung zur Herausgabe von Unterlagen hat die Vorinstanz zu Recht als unzulässig beurteilt. Hinsichtlich der Verurteilung zur Abrechnung hat sie jedoch durch die Verwerfung der Berufung die Beklagte in ihrem Verfahrensgrundrecht auf wirkungsvollen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip) verletzt, indem sie die in § 520

Abs. 3 Satz 2 ZPO beschriebenen Anforderungen an den Inhalt der Berufungsbegründung überspannt und hierdurch dem Berufungsführer den Zugang zur Berufungsinstanz in unzulässiger Weise versagt hat (vgl. Senat, Beschluss vom 13. September 2012 - III ZB 24/12, NJW 2012, 3581 Rn. 6).

11 a) Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO muss die Berufungsbegründung die Umstände bezeichnen, aus denen sich nach Ansicht des Rechtsmittelführers die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt. Er muss also die Umstände darlegen, die das Urteil aus seiner Sicht in Frage stellen. Besondere formale Anforderungen werden nicht gestellt; für die Zulässigkeit der Berufung ist es insbesondere ohne Bedeutung, ob die Ausführungen in sich schlüssig oder rechtlich haltbar sind. Hat das Erstgericht die Abweisung der Klage auf mehrere voneinander unabhängige, selbständig tragende rechtliche Erwägungen gestützt, muss die Berufungsbegründung jede tragende Erwägung angreifen; andernfalls ist das Rechtsmittel unzulässig (vgl. Senat, Beschluss vom 30. Januar 2013 - III ZB 49/12, NJW-RR 2013, 509 Rn. 7 f mwN).

12 b) Diesen Anforderungen genügt die Berufungsbegründungsschrift der Beklagten nur teilweise. Zutreffend - und von der Revision nicht mehr angezweifelt - ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Ausführungen des Landgerichts zur Beendigung des Hausverwaltervertrags die Verurteilung zur Abrechnung und Herausgabe von Unterlagen nicht allein tragen, sondern es vielmehr selbständig weiter zugrunde gelegt hat, diese Ansprüche beständen auch bei noch bestehendem Hausverwaltervertrag.

- 13 aa) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat sich die Beklagte im Hinblick auf die Verurteilung zur Abrechnung in ihrer Berufungsbegründung auch gegen die Auffassung des Landgerichts gewandt, ein Anspruch bestehe selbst dann, wenn man von der Unwirksamkeit der Kündigung ausgehe. Sie hat insofern geltend gemacht, dass die Durchsetzung von Rechenschaftspflicht- und Auskunftsansprüchen das Vorliegen eines berechtigten Informationsbedarfs erfordere, woran es hier fehle, weil etwaige Schadensersatzansprüche der Klägerin jedenfalls verjährt seien (unter I. 5 der Berufungsbegründung, S. 6 - GA III 66), und dass dem Anspruch der Klägerin auf Auskunft und Rechenschaft § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung entgegenstehe, da die Klägerin zu keinem Zeitpunkt gegenüber der Beklagten einen solchen Anspruch geltend gemacht habe (unter I. 6 der Berufungsbegründung - ebd.). Beide Erwägungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Frage der Wirksamkeit der Kündigung. Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung erfüllt das Vorbringen auch die weiteren Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO.
- 14 bb) Dagegen genügen die Ausführungen in der Berufungsbegründung den Anforderungen nicht, soweit sie die Verurteilung zur Herausgabe von Unterlagen betreffen. Diese sind damit eingeleitet, dass das Landgericht den Herausgabeanspruch damit begründet hätte, dass der Verwaltervertrag wirksam beendet sei. In der Folge hat die Beklagte unter I.1. bis I.4. allein die Frage der Wirksamkeit der Kündigung erörtert. Darauf, dass das Landgericht ausgeführt hat, für die Herausgabe komme es nicht zwingend auf die Beendigung des Hausverwaltervertrages an, geht die Berufungsbegründung insoweit nicht ein.
- 15 Soweit die Revision auf die Angriffe der Berufungsbegründung unter I.5. und I.6. verweist, betreffen diese nur - wie dargelegt - die ausgeurteilten Rechenschafts- und Auskunftspflichten. Dass die Berufungsbegründung entsprechend

unterschieden hat, ist dadurch kenntlich gemacht, dass I.1. ausdrücklich den Herausgabeanspruch anspricht, während I.5. damit eingeleitet wird, "(a)uch die von der Klägerin verfolgten Auskunfts- und Rechenschaftsansprüche" bestünden nicht. Dem entspricht es, dass das Berufungsgericht zunächst Bedenken nur "gegen die Zulässigkeit der Berufung gegen den Herausgabeanspruch" angesprochen hatte (Beschluss zur Ablehnung der Einstellung der Zwangsvollstreckung vom 27. Oktober 2021, S. 2, 2. Abs. - GA III 105).

16 2. Soweit das Berufungsgericht die Berufung als unbegründet zurückgewiesen hat, beruht dies, wie die Revision mit Recht rügt, auf einer Verletzung der Hinweispflichten gemäß § 139 Abs. 2 ZPO durch das Berufungsgericht.

17 a) Gerichtliche Hinweispflichten dienen der Vermeidung von Überraschungsentscheidungen und konkretisieren den Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (zB BVerfGE 84, 188, 189 f; Senat, Beschluss vom 22. Februar 2024 - III ZR 63/23, juris Rn. 13). Ein Gericht darf ohne vorherigen Hinweis nicht auf einen rechtlichen Gesichtspunkt abstellen, mit dem auch ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Prozessverlauf nicht zu rechnen brauchte. Es hat in diesem Fall gemäß § 139 Abs. 2 ZPO auf seine Rechtsauffassung hinzuweisen und dem Prozessbeteiligten eine Möglichkeit zur Stellungnahme zu eröffnen. Dabei genügt es nicht, dass das Gericht allgemeine und pauschale Hinweise erteilt; es muss vielmehr die Parteien auf den für entscheidungserheblich erachteten Aspekt unmissverständlich hinweisen und ihnen Gelegenheit zur Abhilfe geben (vgl. Senat aaO mwN).

18 b) Nach diesen Maßstäben erweist sich das Berufungsurteil als unzulässige Überraschungsentscheidung.

19 aa) Die Beklagte brauchte nicht damit zu rechnen, dass das Berufungsgericht die Frage der Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung offenlassen und eine wirksame ordentliche Kündigung annehmen würde. Nachdem das Landgericht Vergütungsansprüche der Beklagten mit der Begründung abgelehnt hatte, der Betreuer habe den Verwaltervertrag wirksam außerordentlich gekündigt, hat das Berufungsgericht zunächst in der Ladungsverfügung vom 20. Juli 2022, S. 2 (GA III 163) darauf hingewiesen, es bestünden Bedenken, den Vortrag der Klägerin, die Beklagte habe geäußert, es existiere kein Hausverwaltervertrag, als unstreitig zu behandeln, wie dies das Landgericht getan habe. Zudem stelle sich die Frage, ob ein solches Verhalten als außerordentlicher Kündigungsgrund ausreichend wäre. In der Berufungsverhandlung hat das Berufungsgericht dann die - bis dahin im Verfahren noch nicht thematisierte - Auffassung geäußert, die Widerklage habe deshalb keine Aussicht auf Erfolg, weil es für die stillschweigende Verlängerung des Hausverwaltervertrags einer Genehmigung des Betreuungsgerichts bedurft hätte (Protokoll, S. 2 - GA III 184). Die Erwägung, dass die fristlose Kündigung als ordentliche Kündigung wirksam sein könnte, hat das Gericht dagegen den Parteien nicht mitgeteilt. Diese Möglichkeit war auch von den Parteien schriftsätzlich nicht in Betracht gezogen worden. Sie lag - angesichts der Befristung des Verwaltervertrags - auch nicht so nahe, dass ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter von sich aus damit hätte rechnen müssen, dass das Berufungsgericht seine Entscheidung auf diesen rechtlichen Gesichtspunkt stützen würde.

20 bb) Der Verstoß ist entscheidungserheblich. Da das Berufungsgericht keine weiteren Feststellungen zum Zustandekommen des Verwaltervertrags getroffen hat, ist im Revisionsverfahren zugrunde zu legen, dass dieser wie in der Anlage K 1 niedergelegt, wirksam zwischen den Parteien geschlossen worden war. Die Beklagte hat geltend gemacht, sie hätte auf einen entsprechenden gerichtlichen Hinweis vorgetragen, dass sie eine Pflicht zur Aufklärung über den Hausverwaltervertrag nicht verletzt habe und dass aus einer Verletzung dieser Pflicht nur dann die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung folgen könne, wenn der Betreuer auf einen entsprechenden Hinweis den Verwaltervertrag zum 31. Dezember 2016 tatsächlich gekündigt hätte. Es sei aber nicht davon auszugehen, dass dies geschehen wäre, insbesondere da der Betreuer die Jahresrechnungen und Hauskonten für die Jahre 2015 und 2016 geprüft und als ordnungsgemäß befunden habe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht bei Berücksichtigung dieses Vorbringens zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

III.

21 Das angefochtene Urteil kann daher im tenorierten Umfang keinen Bestand haben. Es ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Sache ist, da sie zur Endentscheidung nicht reif ist, zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht wird im neuen Verfahren gegebenenfalls auch zu prüfen haben, ob es sich bei dem Hausverwaltervertrag um von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt (worauf unter anderem die Regelung zur "Mehrwertsteuer" hindeuten könnte), mit der Folge, dass die Verlängerungsklausel nach § 309 Nr. 9 Buchst. b BGB in der bis zum 28. Feb-

ruar 2022 geltenden Fassung unwirksam sein könnte. Weiter wird es sich gegebenenfalls mit den zahlreichen weiteren Rügen der Parteien im Revisionsverfahren zu befassen haben, auf die einzugehen der Senat im derzeitigen Verfahrensstadium keine Veranlassung hat.

Herrmann

Reiter

Arend

Kessen

Liepin

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 11.06.2021 - 2 O 131/18 -

KG Berlin, Entscheidung vom 19.10.2022 - 25 U 68/21 -