

Amtsgericht Hannover

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 195, 199, 812 BGB

- 1. Für Erstattungsansprüche aus dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung oder einer Geschäftsführung ohne Auftrag gilt die Verjährungsfrist des § 195 BGB. Danach beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre.**
- 2. Ein Eigentümer kann nicht geltend machen, er hätte erst später Kenntnis erlangt, dass nunmehr die Gemeinschaft dazu übergehe, die kompletten Kosten eines notwendigen Fensteraustausches zu übernehmen. Denn gemäß § 199. Abs. 1 Nr. 2 BGB geht es bei der Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände allein um die Tatsachenkenntnis.**
- 3. Auf eine erst im Jahre 2011 erlangte Rechtskenntnis kommt es nicht an. Soweit die Kläger vortragen lassen, sie seien seinerzeit neu in der Gemeinschaft gewesen und gemäß der vorgetragene Beschlüsse aus 2005 und 2006 von deren "Richtigkeit" ausgegangen, handelt es sich um einen rechtlich irrelevanten Motivirrtum.**

AG Hannover, Urteil vom 16.12.2014; Az.: 484 C 6184/14

Das Amtsgericht Hannover hat auf die mündliche Verhandlung vom 16.12.2014 für Recht erkannt:

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Kläger begehren anteilige Zahlungen für Fenstererneuerungskosten und die Erklärung der Ungültigkeit des entsprechend ablehnenden Beschlusses.

Im Jahre 2007 ließ die Wohnungseigentümergeinschaft in der Wohnung der Kläger ein Fenster erneuern. Die ausführende Fa. ### GmbH berechnete mit Rechnung vom 28.06.2007 (Bl. 31 d. A.) der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß der 50/50-Regelung 1.602,36 Euro. Die übrigen Kosten verlangte sie von den Klägern, die diesen Betrag nunmehr von der Gemeinschaft erstattet verlangen, und zwar in Höhe von 1.685,62 Euro. Auf der Eigentümerversammlung vom 28.04.2014 würde zu TOP 15 (Bl. 7 Rs. d. A.) dieser Antrag der Kläger mehrheitlich abgelehnt.

Die Kläger sind der Auffassung, ihnen stünde ein Anspruch aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung zu. Nach der Teilungserklärung ist für die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Sie verweisen darauf, dass sie erst 2011 erfahren hätten, dass nunmehr angesichts der Nichtigkeit der Kostenverteilungsbeschlüsse aus den Jahren 2005 und 2006 die Gemeinschaft dazu überginge, die Gesamtkosten für Fenstererneuerungen zu übernehmen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten klägerischen Vortrag Bezug genommen.

Die Kläger beantragen,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG ### vom ### zu dem Tagesordnungspunkt 15 für ungültig zu erklären,
2. die Beklagte zu 2. zu verurteilen, an den Kläger als Gesamtgläubiger 1.685,63 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie erheben die Einrede der Verjährung und verweisen auf die Beschlüsse zu TOP 4 jeweils der Versammlungen vom 06.04.2005 und 05.04.2006, wonach Kosten für den Austausch von Fensterelementen zu 50 % von der Eigentümergeinschaft und zu 50 % von den Eigentümern zu tragen seien. Diese Beschlüsse seien bestandskräftig geworden. Deshalb sei die Zahlung der Kläger auch mit Rechtsgrund erfolgt. Im Übrigen hätten sie kein fremdes Geschäft durchgeführt. Auch die bestandskräftigen Genehmigungsbeschlüsse über die Abrechnungen 2007 und 2008 hätten die Übernahme von 50 % der Fenstererneuerungskosten als Reparaturkosten enthalten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten Beklagtenvortrag Bezug genommen.

Im Übrigen wird auf den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Den Klägern steht der begehrte Zahlungsanspruch in Höhe von 1.685,63 Euro insbesondere nicht aus dem Gesichtspunkt einer Eingriffskondition gemäß § 812 Abs. 1 S. 1, 2. HS BGB oder irgendeinem anderen rechtlichen Gesichtspunkt zu. Deshalb widersprach auch der ablehnende Beschluss zu TOP 15 der Wohnungseigentümersammlung vom 28.04.2014 nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG.

Denn ein etwaiger Erstattungsanspruch ist mit Ablauf des Jahres 2010 verjährt.

Für Erstattungsansprüche aus dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung oder einer Geschäftsführung ohne Auftrag gilt die Verjährungsfrist des § 195 BGB. Danach beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre. Gemäß § 199 Abs. 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Danach begann die Verjährung für den von den Klägern geltend gemachten Erstattungsanspruch mit Ablauf des Jahres 2007 und endete mit Ablauf des Jahres 2010.

Die Kläger können nicht erfolgreich geltend machen, sie hätten erst im Jahre 2011 erfahren und damit Kenntnis erlangt, dass nunmehr die Gemeinschaft dazu übergehe die kompletten Kosten eines notwendigen Fensteraustausches zu übernehmen. Denn insoweit verweisen die Beklagten zutreffend darauf, dass es gemäß § 199. Abs. 1 Nr. 2 BGB bei der Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände allein um die Tatsachenkenntnis geht.

Der Gläubiger eines Bereicherungsanspruchs hat die erforderliche Kenntnis, wenn er die Leistung und die Tatsachen kennt, aus denen sich das Fehlen des Rechtsgrundes ergibt (Palandt BGB, 72. Auflage, § 199 Rn. 27). Mitte 2007 wurde von der ausführenden Firma Rechnung gestellt und hernach noch in diesem Jahre die Rechnung bezahlt. Damit ist klar gewesen, dass ab diesem Zeitpunkt noch in 2007 bei der erforderlichen objektiven Betrachtung ein möglicher Erstattungsanspruch entstanden sein könnte.

Soweit die Kläger vortragen lassen, sie seien seinerzeit neu in der Gemeinschaft gewesen und gemäß der vorgetragene Beschlüsse aus 2005 und 2006 von deren "Richtigkeit" ausgegangen, handelt es sich um einen rechtlich irrelevanten Motivirrtum. Es wäre ihnen stattdessen noch im Jahre 2007 möglich gewesen Rechtsrat darüber einzuholen, ob diese gelebte Kostenverteilung angesichts der (nichtigen) Beschlüsse rechtlich haltbar ist - was nicht der Fall sein dürfte, was mittlerweile auch von der Hausverwaltung ersichtlich so erkannt worden ist. Nach alledem kommt es auf die erst im Jahre 2011 erlangte Rechtskenntnis nicht an.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11 und 711 ZPO.