

# Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 10 Abs. 8, 16 Abs. 2, 28 Abs. 5 WEG

- 1. Eine fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung eines Amtsgerichts in einem WEG-Verfahren kann bei Versäumung der Berufungsfrist wegen Einlegung der Berufung beim falschen Gericht eine Wiedereinsetzung rechtfertigen, wenn die Fristversäumnis auf die fehlerhafte Belehrung beruht.**
- 2. Wegen der Spezialmaterie des WEG-Rechts ist der Irrtum über das zuständige Berufungsgericht auch dann entschuldbar, wenn der Berufungsführer anwaltlich vertreten ist, sofern der betreffende Rechtsanwalt kein Fachanwalt ist für Wohnungseigentum ist.**

**Eine Beitragspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) kann nur durch einen Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung oder eine Sonderumlage begründet werden.**

- 3. Ein Anspruch gegen die übrigen Eigentümer besteht weder aus den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 677 BGB bzw. §§ 818, 684, 677 BGB) noch aus § 670 BGB. Denn derartige Ansprüche bestünden lediglich gegenüber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 4. Ein Anspruch aus § 10 Abs. 8 WEG steht nur Dritten gegenüber den Wohnungseigentümern zu, nicht jedoch den einzelnen Wohnungseigentümern untereinander. Etwas anderes kann ausnahmsweise bei einer Notgeschäftsführung gelten.**
- 5. Alleine die Tatsache, dass es noch nie Versammlungen gab, ein Verwalter nicht bestellt war und die Beklagten sich sogar zu Recht weigerten, die geforderten Zahlungen zu leisten, begründet keinen solchen Ausnahmefall, in welchem ein unmittelbarer Ersatzanspruch zuzubilligen wäre.**
- 6. In diesem Falle sind die Eigentümer darauf angewiesen, über § 21 Abs. 8 WEG durch gerichtliche Hilfe zu einer Jahresabrechnung und zu einem Wirtschaftsplan zu gelangen.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.06.2015; Az.: 2-13 S 2/15

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Richter am Landgericht Dr. Zschieschack als Einzelrichter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 7. Mai 2015 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Den Beklagten wird wegen der Versäumung der Berufungsfrist Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand gewährt.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Korbach vom 6. November 2014 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits mit Ausnahme der durch die Wiedereinsetzung entstandenen Kosten, diese tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung hat Erfolg.

1. Den Beklagten war auf ihren fristgemäßen Antrag Wiedereinsetzung in die versäumte Berufungsfrist zu gewähren (§ 233 ZPO).

Denn die Beklagten waren schuldlos an der rechtzeitigen Einlegung der Berufung gehindert, weil die Rechtsmittelbelehrung falsch war und die Beklagten - der Rechtsmittelbelehrung folgend - bei dem für das Amtsgericht Korbach zuständigen Landgericht Kassel am letzten Tag der Berufungsfrist Berufung eingelegt haben. Insoweit wird gemäß § 233 S. 2 ZPO ein Fehlen des Verschuldens bezüglich des Rechtsirrtums über das zuständige Berufungsgericht vermutet, wenn - wie hier - die Rechtsmittelbelehrung fehlerhaft ist.

Allerdings entspricht es der Rechtsprechung des BGH, dass wenn der Beteiligte anwaltlich vertreten ist, ein derartiger Rechtsirrtum regelmäßig verschuldet ist und eine Wiedereinsetzung hindert, da in diesem Falle die Fristversäumnis nicht auf dem Belehrungsmangel beruht. Eine Wiedereinsetzung ist daher in Fällen ausgeschlossen, in denen der Beteiligte wegen vorhandener Kenntnis über seine Rechtsmittel keiner Unterstützung durch eine Rechtsmittelbelehrung bedarf (BGH NJW-RR 2010, 1297). Hiervon hat sich auch der Gesetzgeber bei der Einführung des § 233 S. 2 ZPO leiten lassen (BT-Drs. 17/10490 S. 14 f.).

Gleichwohl ist im vorliegenden Fall den Beklagten Wiedereinsetzung zu gewähren, denn vorliegend kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Fristversäumnis nicht auf dem Belehrungsmangel beruht. Vielmehr handelt es sich um einen entschuldbaren Rechtsirrtum der Beklagtenvertreterin. Entschuldigbar ist der Rechtsirrtum nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schon dann, wenn

die Rechtsmittelbelehrung nicht offenkundig fehlerhaft und der durch sie verursachte Irrtum nachvollziehbar ist (BGH NJW 2012, 2443). Dies ist hier der Fall. Für den vorliegenden Rechtsstreit ist das Landgericht Frankfurt am Main gemäß § 72 Abs. 2 GVG iVm § 43 Nr. 1 WEG ausschließlich zuständig. Gleichwohl erteilte der zuständige, mit Wohnungseigentumssachen befasste, Richter eine Rechtsmittelbelehrung dahingehend, dass die Berufung beim Landgericht Kassel einzulegen sei, was die Beklagten tat. Zwar wäre durch einen Blick in das GVG dieser Rechtsirrtum vermeidbar gewesen. Zumindest wenn es sich - wie hier - bei der Beklagtenvertreterin nicht um eine Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht handelt, ist der Rechtsirrtum allerdings entschuldbar. Die Beklagtenvertreterin durfte davon ausgehen, dass der mit dieser Spezialmaterie besonders vertraute Richter insoweit zuverlässige Auskunft gab, so dass es entschuldbar war, wenn sie die Rechtsmittelbelehrung nicht weiter überprüfte (vgl. BGH NJW 2012, 2443). Da das Landgericht Kassel - wenn es sich nicht um eine Sache gem. § 43 Nr. 1 WEG gehandelt hätte - auch ansonsten das zuständige Berufungsgericht gewesen wäre, war die Rechtsmittelbelehrung auch (noch) nicht offenkundig fehlerhaft. Da die weiteren Voraussetzungen vorlagen, war die begehrte Wiedereinsetzung zu gewähren.

2. In der Sache hat die Berufung Erfolg. Die Klägerin kann gegen die Beklagten, die von ihr verauslagten Versicherungsbeiträge nicht mit der vorliegenden Klage geltend machen.

Denn eine Beitragspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) kann nur durch einen Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung oder eine Sonderumlage begründet werden. Ein derartiger Beschluss ist unstreitig nicht gefasst worden.

a) Entgegen der Ansicht der Klägerin besteht ein Anspruch gegen die Beklagte weder aus den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 677 BGB bzw. §§ 818, 684, 677 BGB) noch aus § 670 BGB. Denn derartige Ansprüche bestünden lediglich gegenüber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft, die nicht Partei des Rechtsstreits ist.

b) Ein Anspruch gem. § 10 Abs. 8 WEG, welcher gegen die übrigen Wohnungseigentümer anteilig geltend gemacht werden könnte, besteht nicht.

Die Kammer folgt der in Rechtsprechung und Literatur nahezu einhellig vertretenen Ansicht, dass ein Anspruch aus § 10 Abs. 8 WEG nur Dritten gegenüber den Wohnungseigentümern zusteht, nicht jedoch den einzelnen Wohnungseigentümern untereinander (OLG München NZM 2008, 215; AG Bremen NJW-RR 2010, 884; AG Berlin-Charlottenburg, BeckRS 2009, 13406; Bärmann/Klein § 10 Rn. 311; MüKoBGB/Engelhardt § 21 Rn. 4).

Dies folgt bereits aus dem Zweck der Norm. Mit § 10 Abs. 8 WEG sollte eine Regelung geschaffen werden, um ein teilschuldnerische Außenhaftung der Wohnungseigentümer zu schaffen, und damit zumindestens teilweise - in Abkehr von der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 02. Juni 2005 (BGH NJW 2005, 2061) - die Möglichkeit für Dritte zu schaffen, ihre Ansprüche direkt gegen einzelne Wohnungseigentümer durchzusetzen (Bärmann/Klein § 10 Rn. 299 ff.). Eine Veränderung der Haftung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer ist damit allerdings nicht verbunden gewesen.

Dies zeigt sich bereits daran, dass die Haftung der Wohnungseigentümer allein auf

dem Miteigentumsanteil abstellt und nicht auf den tatsächlichen Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümer untereinander (vgl. OLG München aaO). Evident ist, dass der Gesetzgeber neben den differenzierten Regelungen zur Kostenverteilung in den Wirtschaftsplänen, Sonderumlagen und Jahresabrechnungen für die interne Kostenverteilung mit § 10 Abs. 8 WEG für Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander kein weiteres Instrumentarium schaffen, welches in Abweichung von den vorgenannten Möglichkeiten einen vollständig anderen Kostenverteilungsschlüssel enthält. Zudem würde jede andere Auslegung auch dazu führen, dass Wohnungseigentümer untereinander Erstattungsansprüche gerichtlich geltend machen könnten, ohne diese in der Jahresabrechnung erfasst zu haben, so dass diese ihre Funktion als Übersicht der Ausgaben und Einnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft verlore und Zahlungspflichten völlig unabhängig von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen begründet werden könnten.

Auch die Interessenlage des Wohnungseigentümers unterscheidet sich grundlegend von der eines Dritten. Während der Dritte bei einem unzureichendem Verbandsvermögen ohne die Möglichkeit des § 10 Abs. 8 WEG allenfalls im Wege des Schadensersatzes (dazu Bärman/Klein § 10 Rn. 301 mwN) seine Ansprüche realisieren könnte, hat der Wohnungseigentümer einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, wozu auch die Beschlussfassung über Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen gehört und mit denen er selbst dafür Sorge tragen kann, dass die Gemeinschaft über die notwendigen Mittel verfügt, um seine berechtigten Ansprüche erfüllen zu können. Ein Bedürfnis nach einer teilschuldnerischen Haftung auch im Innenverhältnis besteht demgegenüber nicht.

c) Zwar wird vereinzelt für Fälle der Notgeschäftsführung die Möglichkeit einer unmittelbaren Inanspruchnahme der übrigen Wohnungseigentümer angenommen (Hügel BeckOK WEG § 21, 3; Nieführ/Vandenhouten § 21 Rn. 21; wohl weiter Palandt/Bassenge, WEG § 10 Rn. 41), hierauf kommt es vorliegend aber nicht an. Denn um eine Notmaßnahme handelte es sich vorliegend nicht. Eine solche liegt nur dann vor, wenn es sich um eine solche Gefahrensituation handelt, bei welcher ein Eingreifen der Eigentümer ein Zuwarten auf die Zustimmung der anderen Miteigentümer nicht zugemutet werden kann (Nieführ/Vandenhouten § 21 Rn. 20). Vorliegend geht es um Versicherungsbeiträge für zwei Jahre, dies ist ersichtlich kein Fall einer Notgeschäftsführung. In einem solchen Fall ist die Klägerin darauf zu verweisen, die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch zu nehmen, im Innenverhältnis muss für eine angemessene finanzielle Ausstattung der Gemeinschaft Sorge getragen werden.

d) Ob insoweit - wie teilweise angenommen (LG München NZM 2010, 908) wird - für eine zerstrittene Zweier-WEG etwas anderes gilt, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, denn ein solcher Fall liegt nicht vor (ebenso Kammer, Urteil vom 11. März 2015 - 2-13 S 105/12). Die Klägerin hat sich bislang nicht um die Einberufung einer Eigentümerversammlung bemüht, auch Versuche einen Verwalter zu bestellen, sind nicht unternommen worden. Allein die Tatsache, dass es noch nie Versammlungen gab, ein Verwalter nicht bestellt war und die Beklagten sich - nach Ansicht der Kammer sogar zu Recht - weigerten, die geforderten Zahlungen zu leisten, begründet keinen solchen Ausnahmefall, in welchem ein unmittelbarer Ersatzanspruch zuzubilligen wäre. Im Übrigen bestehen aber ohnehin Bedenken, ob in einer Konstellation, in welcher es als ausgeschlossen erscheint, dass ein Beschluss über eine Jahresabrechnung zu Stande kommt, sogleich Ansprüche zwischen den Wohnungseigentümern gerichtlich durchzusetzen wären, oder nicht vielmehr die Klägerin darauf zu verweisen wäre, über § 21 Abs. 8 WEG durch gerichtliche Hilfe zu einer Jahresabrechnung und zu einem

Wirtschaftsplan zu gelangen. Nur so ließe sich jedenfalls vermeiden, dass im Zahlungsprozess die Frage der Erforderlichkeit (auch der Höhe) der aufgewandten Kosten gerichtlich zu überprüfen wäre, während im Rahmen der Anfechtung einer Jahresabrechnung diese Prüfung (da es sich bei der Jahresabrechnung um eine reine Einnahmen- Ausgabenrechnung handelt) demgegenüber nicht zu erfolgen hätte.

3. Nach alledem ist auf die Berufung das angefochtene Urteil abzuändern, die Klage ist abzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 238 Abs. 4 ZPO.

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO, 62 Abs. 2 WEG.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 47, 49 a GKG.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 ZPO nicht vorliegen.