

Landgericht Lüneburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 7 WEG; 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG

- 1. Der Zwangsverwalter ist verpflichtet, die laufenden Hausgelder zu zahlen, und zwar unabhängig davon, ob er Einnahmen aus der zwangsverwalteten Wohnung erzielt hat. Er kann sich nicht darauf berufen, zunächst Rücklagen für anfallende Kosten und öffentliche Lasten bilden zu müssen.**
- 2. Unbedenklich ist eine beschlossene Vorfälligkeitsregelung, wonach das gesamte restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig wird, sofern ein Wohnungseigentümer mit der Entrichtung der Hausgelder für zwei aufeinanderfolgende Monate in Verzug gerät.**

LG Lüneburg, Urteil vom 03.02.2015; Az.: 9 S 77/14

Die 9. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 2015 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Schunder, den Richter am Landgericht Dr. Brodhun und die Richterin am Landgericht Dr. Küster für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten und unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen wird das Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 20. Juni 2014 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 79,59 EUR zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 13. März 2014 auf einen Betrag in Höhe von 1.397 EUR, abzüglich gezahlter 291,75 EUR am 14. April 2014, abzüglich gezahlter 420 EUR am 03. Juni 2014, abzüglich gezahlter 140 EUR am 03. Juli 2014 und abzüglich gezahlter 465,67 EUR am 10. September 2014.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens I. und II. Instanz. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin, eine WEG, nimmt den Beklagten in seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter auf Zahlung rückständiger Hausgelder in Anspruch. Der Schuldner war Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, die auf Grundlage des Verwaltungsvertrages vom 16. Juni 1998 verwaltet wird.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 13. Februar 2008 beschloss die Klägerin unter TOP 5, dass die Hausgelder jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats fällig sind und ein Wohnungseigentümer, der mit der Entrichtung der Hausgelder für zwei aufeinanderfolgende Monate in Verzug ist, sofort zur Zahlung des restlichen, für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtenden Hausgeldes in voller Höhe verpflichtet ist.

Nach dem bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplan 2013 war der Schuldner verpflichtet, ein Hausgeld von monatlich 140,00 EUR zu zahlen. Dieser Plan hatte Gültigkeit, bis ein neuer Plan beschlossen wird.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hannover vom 03. Januar 2014 (741 L 506/13) wurde die Zwangsverwaltung hinsichtlich der (vermieteten) Wohnung des Schuldners angeordnet und der Beklagte zum Zwangsverwalter bestellt. Wann die Beschlagnahme des Grundstückes wirksam wurde, ist nicht vorgetragen.

Der Beklagte zahlte nach seiner Bestellung die Hausgelder nicht, weswegen die Klägerin ihn mit Schreiben vom 06. März 2014 aufforderte, das ab dem 03. Januar 2014 geschuldete Hausgeld für das gesamte Jahr in Höhe von 1.666,45 EUR bis zum 12. März 2014 auszugleichen.

Die Klägerin hat im Hinblick auf die Entscheidung des BGH vom 15. September 2009 (V ZB 43/09) die Auffassung vertreten, dass der Beklagte als Zwangsverwalter verpflichtet sei, die laufenden Hausgelder zu bezahlen. Aufgrund der bestandskräftig beschlossenen Vorfälligkeitsregelung aus dem Jahre 2008 sei der Beklagte verpflichtet das gesamte Hausgeld für 2014 im Voraus zu entrichten.

Die Klägerin hat zunächst beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.666,45 EUR nebst Zinsen seitdem 13. März 2014 zu zahlen.

Nachdem der Beklagte am 14. April 2014 für die Monate Januar bis März 2014 das Hausgeld in Höhe von 406,45 EUR gezahlt hatte (anteilig in Höhe von 126,45 EUR für den Monat Januar und jeweils 140,00 EUR für die Monate Februar und März), haben beide Parteien den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Nachdem der Beklagte am 03. Juni 2014 einen weiteren Betrag in Höhe von 420 EUR für die Monate April, Mai, Juni 2014 entrichtet hatte, haben beide Parteien den Rechtsstreit auch insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Klägerin hat sodann in erster Instanz beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.666,45 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 13. März 2014 abzüglich am 14. April - 2014 gezahlter 406,45 EUR und abzüglich am 03. Juni 2014 gezahlter 420,00 EUR

zu zahlen.

Der Beklagte hat in erster Instanz beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat die Ansicht vertreten, er könne aus den laufenden Mieteinnahmen der zwangsverwalteten Wohnung zunächst Rücklagen für die Verfahrenskosten und laufenden öffentlichen Lasten bilden, bevor er der Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes nachkommen müsse.

Im Übrigen könne die Forderung nicht auf den beschlossenen Wirtschaftsplan 2013 gestützt werden, weil dieser zu unbestimmt sei. Auch sei der Beschluss nicht verkündet worden.

Die Vorfälligkeitsregelung aus dem Jahre 2008 gelte nicht für das Jahr 2014. Für eine generelle Vorfälligkeitsregelung fehle es der Klägerin an einer Beschlusskompetenz.

Das Amtsgericht hat den Beklagten auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 2014 antragsgemäß verurteilt und dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Auf das Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 20. Juni 2014 wird Bezug genommen.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Beklagten.

Der Beklagte hält an seinen Rechtsansichten fest und macht darüber hinaus geltend, in der Eigentümerversammlung vom 26. Mai 2014 sei zwischenzeitlich - unstrittig - der Wirtschaftsplan 2014 beschlossen worden, wonach Hausgelder ("rückwirkend fällig") lediglich in Höhe von 127,00 EUR monatlich geschuldet seien. Auch sei die Zwangsverwaltung erst mit Beschluss vom 03. Januar 2014 angeordnet worden, so dass sie an diesem Tage noch nicht wirksam sein können, weswegen Hausgelder erst zu einem späteren Zeitpunkt geschuldet seien. Wegen des weiteren Vorbringens wird auf die Berufungsbegründungsschrift vom 20. August 2014 Bezug genommen.

Die Zwangsverwaltung ist mit Ausnahme des hiesigen Verfahrens mit Beschluss des Amtsgerichts Hannover vom 01. Oktober 2014 aufgehoben worden.

in der Berufungsinstanz haben die Parteien den Rechtsstreit weiter in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt, und zwar wegen einer weiteren Zahlung des Beklagten in Höhe von 140,00 EUR am 03. Juli 2014, wegen einer weiteren Zahlung in Höhe von 465,67 EUR durch den neuen Eigentümer der Wohnung nach Aufhebung der Zwangsverwaltung und Versteigerung der Wohnung für die Zeit vom 10. September 2014 bis Dezember 2014, und soweit aufgrund des zwischenzeitlich beschlossenen Wirtschaftsplanes 2014 lediglich Hausgelder in Höhe von monatlich 127,00 EUR geschuldet sind.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 20. Juni 2014 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass der Beklagte in der Hauptsache noch einen Betrag in Höhe von 79,59 EUR zu zahlen hat.

Die Kammer hat in der mündlichen Verhandlung über die Berufung den Zeugen Michael Feige zu der Behauptung der Klägerin vernommen, der Beschluss des Wirtschaftsplans 2013 in der Eigentümerversammlung vom 15. Mai 2013 sei verkündet worden. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 13. Januar 2015 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist unbegründet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten nach den zwischenzeitlich erfolgten weiteren Hausgeldzahlungen noch ein Anspruch in Höhe von 79,59 EUR zu.

1. Der Beklagte war als Zwangsverwalter verpflichtet, die monatlichen Hausgelder zu zahlen.

a. Der Anspruch auf Zahlung des Hausgeldes ergab sich zunächst aus dem Wirtschaftsplan 2013, der entgegen der Ansicht des Beklagten nicht zu unbestimmt ist. Zwar sind in der Eigentümerversammlung vom 15. Mai 2013 sowohl der Gesamt- als auch Einzelwirtschaftsplan beschlossen worden, so dass entgegen der Protokollierung nicht nur ein Plan, sondern "Pläne" beschlossen worden sind. Der Beschluss nimmt aber eindeutig auf das Hausgeld und die diesbezügliche Vorfälligkeitsregelung Bezug. Damit wird ausreichend deutlich, dass das monatliche Hausgeld in Höhe von 140,00 EUR Gegenstand des Beschlusses gewesen ist. Nach Vernehmung des Zeugen F steht zudem zur Überzeugung der Kammer fest, dass dieser Beschluss ordnungsgemäß verkündet worden und damit wirksam ist.

b. Der Beklagte ist in seiner Funktion als Zwangsverwalter auch verpflichtet, die laufenden Hausgelder zu zahlen, und zwar unabhängig davon, ob er Einnahmen aus der zwangsverwalteten Wohnung erzielt hat. Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, zunächst Rücklagen für anfallende Kosten und öffentliche Lasten bilden zu müssen.

Der BGH hat hierzu in seiner Entscheidung vom 09. Dezember 2011 - V ZR 131/11 -ausgeführt:

"Der Vollstreckungsschuldner in der Zwangsverwaltung verliert mit der Beschlagnahme das Recht, das beschlagnahmte Grundstück zu verwalten und es zu benutzen, § 148 Abs. 2 ZVG. Diese Befugnisse werden von dem Zwangsverwalter ausgeübt, der insgesamt als Träger der Rechte und Pflichten des Vollstreckungsschuldners an dessen Stelle tritt [...].

Allerdings tritt der Zwangsverwalter nur insoweit an die Stelle des Schuldners, als dies sich ausdrücklich aus seinem Pflichtenkreis heraus ergibt [...]. Er hat gemäß § 152 Abs. 1 ZVG das Recht und die Pflicht, alte Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu benutzen. Die Ausgaben, die zur ordnungsgemäßen Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind, hat er gemäß § 155 Abs. 1 ZVG ohne Teilungsplan und Anordnung des Vollstreckungsgerichts aus den Nutzungen des Grundstücks vorweg zu bestreiten. Zu den Ausgaben der Verwaltung zählt bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum auch das laufende Hausgeld im Sinne des § 156 Abs. 1 Satz 2 ZVG [...]. Solche Zahlungen fallen in den durch § 152 Abs. 1 ZVG festgelegten Pflichtenkreis des Zwangsverwalters. [...].“

Nichts anderes ergibt sich aus der von den Parteien zitierten Entscheidung des BGH vom 15. Oktober 2009 - V ZB 43/09 -, aus der zudem zu entnehmen ist, dass der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger verpflichtet ist, Vorschüsse auf fällige Hausgelder zu zahlen, sofern diese durch die Einnahmen der Zwangsverwaltung nicht gedeckt werden.

c. Die gesamten Hausgelder für das Jahr 2014 waren jedenfalls nach dem 3. Werktag des Monats März im Voraus fällig, weil sich der Beklagte mit der Zahlung seit Februar 2014 in Verzug befunden hat.

Soweit die Gemeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 13. Februar 2008 beschlossen hat, dass die Hausgelder am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig sind, bestehen gegen die Wirksamkeit dieser Regelung keine Bedenken. Solche werden von den Parteien auch nicht geltend gemacht.

Unbedenklich ist aber auch die beschlossene Vorfälligkeitsregelung, wonach das gesamte restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig wird, sofern ein Wohnungseigentümer mit der Entrichtung der Hausgelder für zwei aufeinanderfolgende Monate in Verzug gerät Entgegen der Ansicht des Beklagten fehlt es der Eigentümergemeinschaft nicht an der Beschlusskompetenz. Die BGH-Entscheidung vom 02. Oktober 2003 - V ZB 34/03 -, auf die sich der Beklagte beruft, ist aufgrund der WEG-Novelle überholt (Heinemann, in: Jennißen, WEG, 4. Auflage, § 21 Rdnr. 114, und Jennißen, in: Jennißen, a. a. O. § 28 Rdnr. 201b). Die Beschlusskompetenz ergibt sich (nunmehr) aus § 21 Abs. 7 WEG.

Mangels ausreichenden Vortrags der Klägerin vermag die Kammer allerdings nicht zu beurteilen, ob sich der Beklagte bereits im Januar 2014 mit der Zahlung des Hausgeldes in Verzug befunden hat. Der 3. Werktag im Januar 2014 war der 06. Januar 2014. Die Anordnung der Zwangsverwaltung durch das Amtsgericht Hannover erfolgte zwar bereits durch Beschluss vom 03. Januar 2014, es ist jedoch nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen, wann die Beschlagnahme des Grundstücks erfolgte. Erst mit der Beschlagnahme des Grundstückes verliert der Schuldner die Befugnis, das beschlagnahmte Grundstück zu verwalten und es zu benutzen. Sollte die Beschlagnahme des Grundstückes erst nach dem 06. Januar

2014 wirksam geworden sein, würde das Hausgeld nicht zu den vorweg zu bestreitenden Ausgaben der Verwaltung gehören (vgl. BGH, 09. Dezember 2011 - VZR 131/11).

d. Aufgrund des Beschlusses des Wirtschaftsplanes 2014, der dahin auszulegen ist, dass rückwirkend für das Jahr 2014 lediglich Hausgelder in Höhe von 127,00 EUR zu zahlen sind, reduzieren sich die Ansprüche der Klägerin lediglich der Höhe nach. Soweit der Beschluss von rückwirkender Fälligkeit spricht, ist der Beschluss nicht richtig, sondern dahin auszulegen, dass für das gesamte Jahr 2014 rückwirkend lediglich ein monatliches Hausgeld in Höhe von 127,00 EUR zu zahlen ist.

Die Klägerin hat in der Berufungsinstanz den Rechtsstreit insoweit hinsichtlich des Differenzbetrages folgerichtig für erledigt erklärt und der Höhe nach beschränkt (vgl. Jennißen, in: Jennißen, a. a. O., § 28 Rdnr. 6a, 69).

e. Damit standen der Klägerin gegen den Beklagten nach ihrem Vortrag für die Monate Februar bis Dezember 2014 jeweils 127,00 EUR, mithin insgesamt 1.397,00 EUR zu.

Die von Seiten des Beklagten geleisteten Zahlungen sind aufgrund seiner Tilgungsbestimmungen zunächst wie folgt zu verrechnen gewesen:

Die am 14. April 2014 geleisteten 406,45 EUR sind auf die Monate Januar bis März 2014 zu verrechnen gewesen. Dass der Beklagte möglicherweise - je nachdem, wann die Beschlagnahme wirksam geworden ist - das Hausgeld für den Monat Januar 2014 nicht schuldet, ist dabei unerheblich. Er hätte in diesem Fall auf rückständiges Hausgeld gezahlt, ohne hierzu verpflichtet gewesen zu sein.

Die am 03. Juni 2014 gezahlten 420,00 EUR sind auf die Monate April, Mai und Juni 2014 und der am 03. Juli 2014 gezahlte Betrag in Höhe von 140,00 EUR auf den Juli 2014 zu verrechnen gewesen.

Da aufgrund des neuen Wirtschaftsplanes 2014 Hausgeld lediglich in Höhe von 127,00 EUR monatlich geschuldet ist, lag im Januar 2014 eine anteilige Überzahlung in Höhe von 11,74 EUR und in den Monaten Februar bis Juli 2014, jeweils eine Überzahlung in Höhe von 13,00 EUR vor (78,00 EUR), mithin insgesamt eine solche in Höhe von 89,74 EUR, welche die Klägerin auf das geschuldete Hausgeld für den Monat August 2014 verrechnet hat (siehe Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13. Januar 2015).

Damit schuldet der Beklagte Hausgeld anteilig noch für August in Höhe von 37,26 EUR (127,00 EUR abzgl. 89,74 EUR) und für die Monate September bis Dezember in Höhe von insgesamt 508 EUR (4 x 127 EUR), mithin insgesamt 545,26 EUR. Da der neue Hauseigentümer zwischenzeitlich die Hausgeldzahlungen ab dem 10. September bis einschließlich Dezember 2014 in Höhe von 465,67 EUR erbracht hat, verbleibt ein Betrag in Höhe von insgesamt 79,59 EUR (anteilig für August in Höhe von 37,26 EUR und anteilig für September in Höhe von 42,33 EUR).

2. Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB, wobei Verzugszinsen ab dem 13. März 2014 lediglich auf die Hausgelder für die Monate Februar bis Dezember 2014 in Höhe von insgesamt 1.397,00 EUR (11 x 127 EUR) geschuldet sind.

Hinsichtlich der durch den Beklagten erfolgten Zahlung in Höhe von 406,45 EUR am 14. April 2014 hat die Kammer lediglich einen Betrag in Höhe von 291,75 EUR von den insgesamt ab Februar 2014 geschuldeten Hausgeldern in Abzug gebracht, weil der überschießende Betrag auf das Hausgeld Januar 2014 verrechnet worden ist (114,70 EUR).

Mangels Vortrags der Klägerin hat die Kammer zugunsten des Beklagten angenommen, dass der neue Eigentümer das Hausgeld für die Zeit ab dem 10. September 2014 bis Dezember 2014 in Gänze bereits am 10. September 2014 gezahlt hat.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 ZPO, 91a ZPO.

Soweit der Rechtsstreit von den Parteien übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, waren dem Beklagten die Kosten aufzuerlegen, denn er hätte den Rechtsstreit ohne die erledigenden Ereignisse - die Zahlungen auf das Hausgeld - aller Voraussicht nach verloren. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen. Im Übrigen hat die Kammer von der Anwendung des § 92 Abs. 2 ZPO Gebrauch gemacht

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, 709, 711 ZPO.