

Abschrift

1 S 175/16
20 C 64/15
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am
25. Oktober 2016

als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil



In dem Rechtsstreit

des Herrn

Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 25.10.2016
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Dr. Donschen und die Richterin Heinzelmann
für Recht erkannt:

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop, Az. 20 C
64/15, wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 1, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO verzichtet.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg, da die Klägerin gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung des in der angefochtenen Entscheidung tenorierten Betrages auf der Grundlage des bestandskräftigen Wirtschaftsplanes aus dem Jahre 2010 nebst Prozesszinsen und außergerichtlichen Anwaltskosten hat.

1.

Zunächst liegt eine wirksame Klageerhebung i.S.v. § 253 ZPO i.V.m. § 80 ZPO vor, da Rechtsanwalt für den Verband der Wohnungseigentümer wirksam mit der gerichtlichen Geltendmachung der rückständigen Hausgelder beauftragt worden ist. Die konnte am 19.11.2015 mit entsprechender Ermächtigung i.S.v. § 27 III Nr. 7 WEG Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung der Hausgelder beauftragen.

a)

Die ist mit bislang nicht gerichtlich für unwirksam erklärtem Beschluss vom 04.11.2016 (vgl. dazu die Parallelsache Az. 1 S 177/15) zur Verwalterin der Eigentümergemeinschaft bestellt worden.

b)

Des Weiteren hatte die aus dem ungekündigten Verwaltervertrag vom 17.04.2015 die Vertretungsmacht für die Bevollmächtigung von Rechtsanwalt, sodass hier eine wirksame Vollmachtskette vorlag.

aa)

Die ist nach der Umfirmierung der als deren Rechtsnachfolgerin (vgl. dazu auch Urteil des Amtsgerichts Bottrop v. 22.04.2016,

Az. 20 C 58/15) in die Rechte und Pflichten aus dem Verwaltervertrag vom 17.04.2015 eingerückt.

bb)

Gem. § 3 des Verwaltervertrages besaß die die Vertretungsmacht dahingehend, Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung der Eintreibung der rückständigen Hausgelder zu beauftragen. Bei Auslegung der Vorschrift des § 3 gem. §§ 133, 157 BGB ergibt sich, dass der Verband der Wohnungseigentümer der Verwalterin nicht nur Vertretungsmacht für außergerichtliche Maßnahmen, sondern auch für die gerichtliche Geltendmachung von Forderungen eingeräumt hat. Das ergibt sich dadurch, dass der Verwalter ermächtigt wird, im Säumnisfalle zu mahnen, wobei – da es an einer Einschränkung hinsichtlich des „Mahnens“ fehlt – darunter sowohl die außergerichtliche Mahnung als auch die Einleitung eines gerichtlichen Mahnverfahrens zu verstehen ist. Wenn der Verwalter nach dem Verwaltervertrag die Ermächtigung besitzt, ein gerichtliches Mahnverfahren einzuleiten und denklogisch auch bei Widerspruch oder Einspruch weiter zu betreiben, dann umfasst diese Ermächtigung als Aliud auch die unmittelbare Klageeinreichung bzw. als Minus die Bevollmächtigung eines Anwaltes zur Klageeinreichung.

cc)

Der Verwaltervertrag, der nach der Trennungstheorie unabhängig von dem Innenverhältnis, also dem Beschluss der Wohnungseigentümer über die Verwalterbestellung ist, ist auch nicht etwa vor der Einschaltung von Rechtsanwalt (19.11.2015) gekündigt worden.

c)

Bislang ist der Beschluss vom 04.11.2016 in der Parallelsache Az. 1 S 177/16 auch noch nicht für unwirksam erklärt worden, sodass mangels aufschiebender Wirkung der Anfechtungsklage und gem. § 23 IV 2 WEG die Keyzers GmbH am 19.11.2015 die Ermächtigung zur Beauftragung von Rechtsanwalt hatte.

d)

Der Beklagte dringt auch mit seinem Einwand aus der mündlichen Verhandlung nicht durch, dass sich die Abstimmung über den Beschluss zu TOP 1 vom 15.04.2015 gar nicht auf einen konkreten Verwaltervertrag beziehe und zum Zeitpunkt der

Abstimmung den Wohnungseigentümern kein Verwaltervertrag vorgelegen habe. Zum einen lässt sich dem Protokoll vom 15.04.2015 entnehmen, dass sich die Abstimmung der Wohnungseigentümer neben der Wahl des Verwalters auch auf den Abschluss eines Verwaltervertrages bezog.

Zum anderen jedenfalls haben die Wohnungseigentümer ausweislich des Protokolls aus der Parallelsache Az. 1 S 177/16 in der späteren Versammlung vom 04.11.2015 neben der Wahl der beschlossen, dass der bereits geschlossene Verwaltervertrag vom 17.04.2015, dessen Existenz dem Beklagten bis zur Wahl im November 2015 nicht verborgen geblieben sein dürfte, auch für die Bestellung der gelten soll.

e)

Das Verfahren 1 S 177/16 ist nicht vorgreiflich für das streitgegenständliche Verfahren. Selbst wenn man den Beschluss vom 04.11.2015 hinwegdenkt (bzw. dieser ebenfalls wirksam angefochten würde) ergäbe sich nicht etwa die Konsequenz, dass es an einer Vertretungsmacht der zur Beauftragung von Rechtsanwalt fehlte.

aa)

Die Beauftragung von Rechtsanwalt wäre nicht etwa deshalb unwirksam, weil der Bestellungsbeschluss für ungültig erklärt worden ist, weil die anwaltliche Beauftragung, die die namens der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen hat, nach den Grundsätzen des § 172 BGB für den Verband wirksam ist (vgl. Bärmann/Merle/Becker, 13. Auflage, § 27, Rn. 271). Denn die hat bei der Beauftragung eine Vollmachtsurkunde i.S.v. § 172 BGB, § 27 VI WEG vorgelegt, aus der sich – wie bereits oben erörtert – die Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung der Hausgelder ergibt.

bb)

Das gilt auch für den vorliegenden Fall, obwohl der Verwaltervertrag nicht von dem Beklagten und seiner Frau unterschrieben wurde, da es bei der geringen Größe dieser WEG eine bloße Förmerei wäre, wenn die Eheleute gegen den Beklagten und seine Frau – nach deren bekannten Nein-Stimmen zum Abschluss des Verwaltervertrages – erst noch auf Zustimmung zum Abschluss des Verwaltervertrages klagen müssten. Das würde in der Konsequenz dazu führen, dass der Minderheitenschutz, der dem Beklagten zusteht, unzulässigerweise de facto zu einem dauerhaften Blockaderecht ausdehnt würde.

2.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf die – unstreitig – rückständigen Hausgelder (01.01.2014 – 30.11.2014: 55 € (5 € x 11 Mon.) sowie 01.12.2014 – 30.11.2015: 2.220 € (12 x 185 €) gem. dem (bestandskräftigen) Wirtschaftsplan des Jahres 2010.

a)

Zwar kann eine Wohnungseigentümergeinschaft mangels Beschlusskompetenz einen Wirtschaftsplan nicht mit Wirkung für die „Ewigkeit“ beschließen. Der Beklagte verkennt, dass die Wohnungseigentümer es lediglich unterlassen haben, für die Jahre ab 2012 einen neuen Wirtschaftsplan zu beschließen, was zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Jahre 2010 nicht absehbar war. Insofern hätte er jederzeit die Möglichkeit gehabt, von den anderen Wohnungseigentümern gem. § 21 IV WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung für die Zukunft eine Vorgehensweise nach § 28 I WEG zu verlangen.

b)

Vor dem Hintergrund kann die Frage dahingestellt bleiben, ob die Wohnungseigentümer im Jahre 2010 eine generelle Regelung über die Fortgeltung des Wirtschaftsplans 2010 treffen konnten, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird (vgl. Bärmann/Becker, 13. Auflage, § 28, Rn. 39; BayObLG, NJW 2004, 3722), weil die hierfür erforderliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer ggf. vorgelegen hätte (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O.; Palandt/Bassenge, 74. Auflage, § 28, Rn. 7).

Die Wohnungseigentümer hatten die Regelung allstimmig (1.000/1.000 Anteilen) beschlossen.

c)

Überdies sind die Ausführungen des Amtsgerichts zutreffend, dass die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft gefährdet wäre, wenn angenommen würde, dass bei unwirksamer Fortgeltungsklausel bereits von 2012 an keine Hausgeldvorauszahlungen mehr geschuldet seien.

d)

Der streitgegenständliche Beschluss bezüglich des Wirtschaftsplans aus dem Jahre 2010 ist auch inhaltlich bestimmt genug, da er ausdrücklich Bezug nimmt auf den Wirtschaftsplan 2010, bestehend aus Gesamtplan sowie den Einzelplänen.

e)

An der Vorschusspflicht des Beklagten aus dem Wirtschaftsplan ändern auch die zwischenzeitlich erteilten Jahresabrechnungen nichts, da diese nur Grundlage für die Abrechnungsspitze sind.

f)

Der Beklagte dringt auch mit dem Einwand der Einrede der Verjährung nicht durch. Entgegen der Rechtsansicht des Beklagten begann die Verjährung für die streitgegenständlichen Vorschusszahlungen (2014 und 2015) nicht mit dem Ende des Jahres 2010, sondern mit deren Fälligkeit i.S.v. § 28 II WEG zu Beginn des jeweiligen Monats für die Vorauszahlung (vgl. Bärmann/Becker, 13. Auflage, § 28, Rn. 60, 97), sodass die Vorauszahlungen für das Jahr 2014 gem. §§ 199, 195 BGB erst mit Ablauf des 31.12.2017 und die des Jahres 2015 erst mit Ablauf des 31.12.2018 verjähren.

3.

Die Klägerin hat auch einen Anspruch auf die beantragten Zinsen sowie die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

a)

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf die beantragten Prozesszinsen gem. §§ 291, 288 BGB seit dem 18.02.2016.

b)

Die Klägerin hat gegen den Beklagten auch einen Anspruch auf Freistellung von den außergerichtlichen Anwaltskosten gem. §§ 280 I, II, 286 I, 257 BGB in Höhe der 1,3-fachen Geschäftsgebühr nebst Pauschale und Umsatzsteuer i.H.v. 334,75 €.

aa)

Der Beklagte befand sich durch das Schreiben der Hausverwaltung vom 30.09.2015 mit Fristsetzung bis zum 09.10.2015 seit dem 10.10.2015 und somit vor der Beauftragung von Rechtsanwalt am 19.11.2015 in Verzug.

bb)

Der Verzugseintritt wird auch nicht dadurch verhindert, dass in dem Schreiben fälschlicherweise der Wirtschaftsplan 2013 als Rechtsgrundlage angegeben war, da für den Beklagten jedenfalls erkennbar war, auf welche Hausgeldrückstände sich die Mahnung bezog (vgl. dazu Palandt/Grüneberg, 74. Auflage, § 286, Rn. 19), sodass von einer Bestimmtheit –trotz fehlerhafter Angabe der Rechtsgrundlage – auszugehen ist.

III.

Die Nebenentscheidungen folgen bezüglich der Kosten aus § 97 Abs. 1 ZPO und bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Bünnecke

Dr. Donschen

Heinzelmann