

Abschrift

1 S 199/16

51 C 4/16
Amtsgericht Gladbeck



Verkündet am 10.01.2017

Intreß, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

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

g e g e n

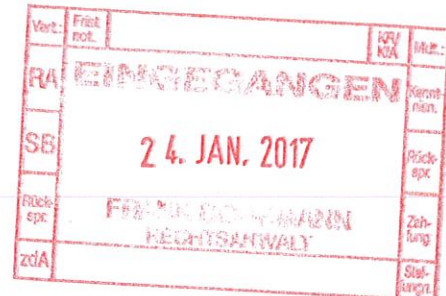
Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 10.01.2017
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Dr. Terhalle und die Richterin Heinzelmann

für Recht erkannt:



Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 27.04.2016 – Az. 51 C 4/16 – abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.903,00 € nebst Zinsen i. H. v. 4 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 02.02.2016 zu zahlen.

Im Übrigen werden die Klage ab- und die weitergehende Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die Berufung ist teilweise begründet. Die Klage ist zulässig und teilweise begründet.

1.

Die Klage ist zulässig.

Die _____ wirksam zur Verwalterin der Eigentümergemeinschaft bestellt worden und zur Prozessführung berechtigt.

a)

Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 28.06.2012, hat die Eigentümergemeinschaft unter dem Tagesordnungspunkt 2 die Bestellung der Firma _____ zur Verwalterin der Gemeinschaft für 5 Jahre, also bis zum 30.06.2017, mehrheitlich beschlossen.

Der Beschluss über die Bestellung der _____ ist wirksam, weil weder vorgetragen, noch anderweitig ersichtlich ist, dass ein Eigentümer den Beschluss über die Bestellung der _____ zur Verwalterin erfolgreich angefochten oder die Gemeinschaft die _____ durch einen weiteren Beschluss als Verwalterin abberufen hat.

b)

Die Verwalterin ist zur Führung des hiesigen Rechtsstreits gegen den Beklagten ermächtigt.

aa)

Zwar verweist der Beklagte zu Recht drauf, dass allein die Tatsache, dass der Beklagte in anderen Rechtsstreiten über die Anfechtung von Beschlüssen die

als Verwalterin der Eigentümergemeinschaften angegeben hat, sich nicht auf deren Ermächtigung zur Führung eines Aktivprozesses auswirkt, weil die Stellung der als Verwalterin der Gemeinschaft nicht zwingend mit deren Ermächtigung zur Prozessführung einhergeht.

Vielmehr ist die Verwalterin der Eigentümergemeinschaft gem. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG nur zur Anforderung und Einziehung der Beitragsforderungen gegen säumige Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet; für die gerichtliche Durchsetzung benötigt die Verwalterin darüber hinaus gem. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG eine besondere Ermächtigung der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss oder durch Vereinbarung (Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 78).

bb)

Die Eigentümergemeinschaft hat die indes zur gerichtlichen Geltendmachung der ausstehenden Zahlungsforderungen ermächtigt.

Soweit ein Mehrheitsbeschluss, der die Verwalterin zur gerichtlichen Geltendmachung ermächtigt hätte, fehlt, bedurfte es eines derartigen Beschlusses nicht, weil § 12 der Teilungserklärung der Gemeinschaft vom 06.09.1984 das Recht des Verwalters zur gerichtlichen Geltendmachung von ausstehenden Beitragsforderungen konstatiert und die Ermächtigung des Verwalters durch die Teilungserklärung erfolgen kann (Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl., § 27 Rn. 258).

Der Ermächtigung der zur gerichtlichen Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche steht darüber hinaus nicht entgegen, dass die nicht zur Zeit der Erstellung der Teilungserklärung der Gemeinschaft zur Verwalterin bestellt gewesen ist. Die Regelung in der Teilungserklärung, nach der der Verwalter zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der laufenden Verwaltung ermächtigt ist, gilt nicht nur für den ersten Verwalter, sondern für den jeweils aktuellen Verwalter (Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl., § 27 Rn. 259), also auch für die Kaiser GmbH.

2.

Die Klage ist indes nur in einer Höhe von 1.903,00 € begründet und im Übrigen unbegründet.

a)

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaberin der gegen den Beklagten geltend gemachten Zahlungsansprüche aus dem Wirtschaftsplan der Gemeinschaft bzw. aus den Jahreseinzelnabrechnungen der Jahre 2013 und 2014.

Die Beitragsansprüche aus § 28 Abs. 2, 3 WEG stehen der Gemeinschaft gegen den nicht zahlenden Wohnungseigentümer zu (Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 57, 78 und 135; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 229; vgl. Münchener Kommentar zum BGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 28 WEG Rn. 16)

b)

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf die Zahlung von insgesamt 1.755,00 € rückständigen Hausgeldes für die Monate Dezember 2014 bis einschließlich Dezember 2015 gem. § 28 Abs. 2 WEG i. V. m. dem Beschluss unter

dem Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 25.11.2014, in dem die Eigentümergemeinschaft beschlossen hat, dass der Wirtschaftsplan des Jahres 2014 auch für das Jahr 2015 fortgelten soll.

Davon entfallen 780,00 € auf rückständiges Wohngeld in Bezug auf die Eigentumseinheit des Beklagten Nr. 143 und 975,00 € auf die Eigentumseinheit Nr. 162 (780,00 € + 975,00 € = 1.755,00 €).

aa)

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2014 stellt eine taugliche Anspruchsgrundlage für die Geltendmachung der rückständigen Hausgeldzahlungen des Beklagten für die Einheiten Nr. 143 und Nr. 162 dar.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2014 ist nicht unwirksam. Vielmehr ist dessen Wirksamkeit bereits gerichtlich festgestellt worden. Der Beklagte hatte den Beschluss der Eigentümergemeinschaft über den Wirtschaftsplan 2014 mit der Begründung gerichtlich angefochten, dass er zu Unrecht an den Kosten der Gemeinschaft beteiligt werde, weil seine Eigentumseinheiten nicht nutzbar seien. Das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts Gladbeck (Az.: 51 C 33/14) ist rechtskräftig geworden, nachdem der Beklagte die Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil (Az.: 1 S 377/15) nach einem Hinweis der Kammer vom 10.12.2015 zurückgenommen hatte, weil die Berufung keine Aussicht auf Erfolg zeigte.

bb)

Unabhängig von der bereits festgestellten Wirksamkeit des Beschlusses über den Wirtschaftsplan 2014, die für die Entscheidung der Kammer im hiesigen Rechtsstreit – sogar im Hinblick auf etwaig übersehene Nichtigkeitsgründe des Beschlusses gem. § 48 Abs. 4 WEG – bindend ist, ist der Beschluss der Fortgeltung des Wirtschaftsplans für das vergangene Wirtschaftsjahr durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft zulässig und ggf. geboten (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 39), um die Liquidität der Gemeinschaft zu gewährleisten.

cc)

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass der Beklagte in dem streitgegenständlichen Zeitraum von Dezember 2014 bis einschließlich Dezember 2015 die – korrekt berechneten – Beiträge in Höhe von 780,00 € sowie 975,00 € nicht an die Klägerin gezahlt hat.

dd)

Die Geltendmachung der Forderungen durch die Klägerin ist nicht gem. § 242 BGB rechtsmissbräuchlich.

Die (gerichtliche) Geltendmachung der rückständigen Beiträge entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Leistungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft sichergestellt werden muss. Die Vorschusspflichten aufgrund des Wirtschaftsplans dienen der Liquidität der Gemeinschaft und haben eine große Bedeutung für die gesicherte Verwaltung der Gemeinschaft (Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 93). Etwaig bestehende Ansprüche des Beklagten in Bezug auf die Benutzbarkeit seiner Eigentumseinheiten wirken sich – ohne die Anerkennung oder rechtskräftige Feststellung eines derartigen Anspruches

(Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 93) – weder in Form einer Aufrechnung, noch in Form eines Zurückbehaltungsrechtes auf die anteilige Verpflichtung des jeweiligen Wohnungseigentümers zur Lasten- und Kostentragung gem. § 28 Abs. 1, 2 WEG aus.

ee)

Die von der Klägerin geltend gemachten Zahlungsrückstände sind fällig.

Der Beklagte schuldete die Beiträge für die von ihm im Oktober 2014 erworbenen Eigentumseinheiten seit dem November 2014, weil der Wohnungseigentümer zur Entrichtung derjenigen Lasten- und Kostenbeiträge verpflichtet ist, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen fällig werden („Fälligkeitstheorie“; Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 66).

Die im Rahmen der hiesigen Klage geltend gemachten Beiträge aus dem Wirtschaftsplan 2014 für den Zeitraum Dezember 2014 bis einschließlich Dezember 2015 sind fällig, weil § 9 b) der Teilungserklärung der Gemeinschaft vom 06.09.1984 regelt, dass die Betriebskosten von jedem Wohnungseigentümer monatlich zu leisten sind.

c)

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf die Zahlung von insgesamt 148,00 € rückständigen Hausgeldes für den Monat Januar 2016 gem. § 28 Abs. 2 WEG i. V. m. dem Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 08.12.2015, in dem die Eigentümergemeinschaft den Wirtschaftsplan des Jahres 2016 beschlossen hat.

Davon entfallen 65,00 € auf rückständiges Wohngeld in Bezug auf die Eigentumseinheit des Beklagten Nr. 143 und 83,00 € auf die Eigentumseinheit Nr. 162 (65,00 € + 83,00 € = 148,00 €).

aa)

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2016 stellt eine taugliche Anspruchsgrundlage für die Geltendmachung der Hausgeldzahlung für den Januar 2016 dar.

Der Beschluss der Eigentümergemeinschaft über den Wirtschaftsplan des Jahres 2016 ist in Bestandskraft erwachsen. Der Beklagte hat weder vorgetragen noch ist anderweitig ersichtlich, dass der Beklagte oder ein anderer Wohnungseigentümer der Gemeinschaft den Beschluss über den Wirtschaftsplan 2016 angefochten und das Gericht diesen Beschluss rechtskräftig für unwirksam erklärt hat.

Unabhängig davon, dass der Beklagte im hiesigen Rechtsstreit keine Einwendungen gegen den Wirtschaftsplan 2016 erhebt, die ggf. zur Unwirksamkeit des Beschlusses führen würden, wären derartige Einwendungen durch das Gericht im hiesigen Rechtsstreit nicht zu berücksichtigen. Derartige Einwendungen sind einer Anfechtungsklage vorbehalten (Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 89), weil ansonsten spezielle Regelungen zur Beschlussanfechtungsklage (wie die Klage- bzw. materielle Ausschlussfrist aus § 46 WEG) umgangen würden.

Nichtigkeitsgründe, die auch im Zahlungsprozess eingewendet und darüber hinaus von Amts wegen zu überprüfen sind (Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 89), sind in Bezug auf den Beschluss über den Wirtschaftsplan des Jahres 2016 nicht

ersichtlich (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 165; Bärmann/Roth, WEG, 13. Aufl., § 46 Rn. 6, § 48 Rn. 72).

bb)

Im Übrigen verweist die Kammer auf die Ausführungen unter II. 2. b).

d)

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf die Zahlung von insgesamt 879,64 € rückständigen Hausgeldes für das Jahr 2013 gem. § 28 Abs. 3 WEG i. V. m. dem Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 25.11.2014, in dem die Eigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung des Jahres 2013 beschließen wollte.

Der von der Klägerin geforderte Betrag setzt sich zusammen aus 382,89 € für die Eigentumseinheit des Beklagten Nr. 143 und 496,75 € für die Eigentumseinheit Nr. 162 (382,89 € + 496,75 € = 879,64 €).

Für den geltend gemachten Zahlungsanspruch fehlt es bereits an einer tauglichen Anspruchsgrundlage. Die Eigentümergeinschaft kann von dem einzelnen Eigentümer die Nachzahlung derjenigen Differenz verlangen, die sich aus den von dem Eigentümer zu entrichtenden Soll-Vorauszahlungen und den tatsächlich angefallenen Kosten der Gemeinschaft, aus der sog. Abrechnungsspitze der Jahreseinzelnabrechnung des jeweiligen Eigentümers, ergibt (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 135). Die Gemeinschaft hat unter dem Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 25.11.2014 die Jahresabrechnung des Jahres 2013 indes nicht beschlossen. In dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 25.11.2014 heißt es vielmehr, dass wegen einer fehlerhaften Ausweisung bestimmter Beträge ein Beschluss nicht gefasst worden ist. Als Anspruchsgrundlage kann auch nicht der Zweitbeschluss der Gemeinschaft vom 16.12.2014 dienen, weil der dort getroffene Beschluss über die Jahreseinzelnabrechnungen der jeweiligen Eigentümer durch Urteil der Kammer vom 10.01.2017 (Az.: 1 S 376/15) für unwirksam erklärt worden ist. Insoweit verweist die Kammer auf die Gründe des Urteils der Kammer vom 10.01.2017 (1 S 376/15).

e)

Die Klägerin hat zuletzt keinen Anspruch auf die von ihr gegen den Beklagten geltend gemachten Zahlungsansprüche aus der Jahreseinzelnabrechnung des Jahres 2014 in Höhe von 382,89 € in Bezug auf die Eigentumseinheit Nr. 143 bzw. in Höhe von 496,75 € in Bezug auf die Eigentumseinheit Nr. 162 gem. § 28 Abs. 3 WEG i. V. m. dem Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 08.12.2015.

Für die Forderung der Klägerin besteht bereits keine taugliche Anspruchsgrundlage. Der Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 08.12.2015 ist mangels Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft nichtig, weil der Wohnungseigentümergeinschaft insoweit die Kompetenz zur Beschlussfassung fehlte. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu

begründen, weil sie so die Verjährungsfristen umgehen (BGH, Urteil vom 09.03.2012, Az. V ZR 147/11; BGH Urteil vom 01.06.2012, Az. V ZR 171/11).

Ausweislich des Wirtschaftsplans des Jahres 2014 waren Vorauszahlungen von 12 x 60,00 € = 720,00 € (Einheit 143), bzw. 12 x 75,00 € = 900,00 € (Einheit 162) zu leisten. In die Jahreseinzelnabrechnung hat die Verwaltung für die Vorauszahlung für die Wohnungen einen (tatsächlich geleisteten) Betrag von 60,00 € bezüglich der Einheit 143 und einen Betrag von 75,00 € für die Einheit 162 eingestellt und damit weniger als die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Vorauszahlungen.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Dr. Terhalle

Heinzelmann

Beglaubigt



Inreß

Justizsekretär

