

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 263/20
20 C 34/20
Amtsgericht Bottrop

**Landgericht Dortmund****Hinweisbeschluss**

In dem Rechtsstreit

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

weist die Kammer darauf hin, dass die Berufung im vollen Umfange Aussicht auf Erfolg hat.

Gründe:

I.

Nachdem die Klägerseite den Rechtsstreit auf den Hinweis der Kammer für erledigt erklärt hat, hat die Beklagtenseite sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen.

2

Im Rahmen der nunmehr anhängigen Erledigungsfeststellungsklage stellt sich die Frage, ob die Klage ursprünglich zulässig und begründet gewesen ist und durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis unzulässig oder unbegründet geworden ist.

1.

Die Klage war bereits unbegründet.

a)

Grundsätzlich entspricht es zwar ordnungsmäßiger Verwaltung, ausstehende Hausgelder grundsätzlich auch betreiben zu können. Insbesondere besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis dafür, bei verweigernder Haltung in einer 2-er WEG, in der ein Kopfstimmrecht besteht und es zu einer „Patt-Situation“ kommen kann, dieses im Wege einer Beschlussersetzungsklage gemäß § 21 Abs. 8 WEG a. F. entscheiden zu lassen und den Verwalter oder einen Eigentümer in einer verwalterlosen WEG zu ermächtigen, ausstehende Hausgelder einzuklagen.

Die Kammer hat auch grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit, denn der Gesetzgeber hat mit der Neufassung des § 27 WEG sich dafür entschieden, dass nicht nur die Anforderung von Hausgeldern durch den Verwalter, sondern auch deren gerichtliche Beitreibung zur ordnungsmäßigen Verwaltung zählt und es dafür keines Ermächtigungsbeschlusses der Wohnungseigentümer mehr bedarf (vgl. Schultzky in ZWE 2021, 62 ff. m. w. N.). Auch gibt es keine konkrete Vorgabe für den Verwalter, ab welcher Höhe Hausgelder beigetrieben werden können. Es bleibt insoweit den jeweiligen Eigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft überlassen, durch Vereinbarung oder durch Beschluss festzulegen, ab wann Rückstände beigetrieben werden können. Sofern es dafür keine Begrenzung in einer Vereinbarung oder durch Beschlussfassung gibt, kann der Verwalter nach § 27 WEG n. F. die Hausgelder in Ausübung ordnungsmäßiger Verwaltung aufgrund eigener Handlungsermächtigung durch das Gesetz gerichtlich betreiben lassen.

b)

Die Klage war jedoch bereits gleichwohl ursprünglich unbegründet. Es fehlt an der notwendigen Vorfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger hat das Vorbefassungsgebot verletzt. Insbesondere ist entgegen der Auffassung des Klägers und auch entgegen der Auffassung der angefochtenen Entscheidung das

Vorbefassungsgebot nicht dadurch gewahrt worden, dass die Beklagte einem dem Klageantrag entsprechenden Umlaufbeschluss nicht zugestimmt hat. Denn kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, im Rahmen eines Umlaufbeschlusses ohne vorherige Aussprache zuzustimmen. Jeder Wohnungseigentümer kann zustimmen, muss aber nicht zustimmen.

Durch einen Umlaufbeschluss kann das Diskussions- und Rederecht der Wohnungseigentümer nicht umgangen werden. Deshalb stellt die Durchführung eines Umlaufverfahrens und die Ablehnung eines Beschlusses in diesem keine ordnungsmäßige Vorbefassung dar. Insoweit hätte es einer ordnungsmäßigen Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt bedurft, eine entsprechende Ermächtigung zu beschließen. Daran fehlt es vorliegend.

2.

Vor diesem Hintergrund regt die Kammer zwecks Vermeidung eines (weitere Kosten verursachenden) Termins entweder an, dass die Klägerseite die Klage mit Zustimmung der Gegenseite zurücknimmt oder im Hinblick auf die Ausführungen in diesem Hinweisbeschluss die Beklagte sich doch der Erledigungserklärung anschließt.

Bei der zu treffenden Entscheidung nach § 91 a ZPO wären die Kosten dem Kläger aufzuerlegen. Kommen beide Alternativen nicht in Betracht, wird die Kammer an nächstbereiter Stelle Termin anberaumen.

Zwecks Vermeidung von Kosten, die durch den weiteren Termin im Zweifel entstehen würden, bliebe es dem Kläger zur Reduzierung der Kosten in weiterer Alternative unbenommen, in dem Termin nicht zu erscheinen und sich einspruchslos versäumen zu lassen.

Beide Parteien erhalten Gelegenheit, zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung dieses Hinweises schriftsätzlich Stellung zu nehmen und sich dazu zu erklären, wie in dem vorliegenden Rechtsstreit weiter verfahren werden soll.

Dortmund, 19.03.2021

Landgericht, 1. Zivilkammer

Bünnecke

Roth

Regel

Vorsitzender Richter

Richter am

Richter am

am Landgericht

Landgericht

Landgericht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

