

# **Amtsgericht Gelsenkirchen**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 27, 28 WEG

- 1. Die Verwalterin hat keine Kompetenz zur Gewährung von Zahlungserleichterungen einer beschlossenen Sonderumlage. Hierfür bedarf es eines Beschlusses über die Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung.**
- 2. Ein Wohnungseigentümer kann gegen Forderungen der Gemeinschaft nicht mit einer Gutschrift aus der Jahresabrechnung aufrechnen, wenn die Abrechnung noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung war.**
- 3. Ein Wohnungseigentümer kann die Erfüllung eines Bereicherungsanspruchs aus Mitteln der Gemeinschaft erst und nur dann verlangen, wenn eine durch Beschlussfassung der Gemeinschaft genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für ihn ausweist. Vor einer Beschlussfassung oder einer sie ersetzenden gerichtlichen Entscheidung entsteht weder eine Nachzahlungspflicht noch ein Erstattungsanspruch von Wohnungseigentümern.**

AG Gelsenkirchen; Urteil vom 23.05.2023; Az.: 427 C 231/22

#### **Tenor:**

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin zu Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums die weitergehende Sonderumlage 2021 in Höhe von 1.813,10 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.018,10 EUR vom 03.01.2021 bis zum 16.01.2023  
aus 2.013,10 EUR vom 17.01.2023 bis zum 14.02.2023  
aus 1.913,10 EUR vom 15.02.2023 bis zum 10.03.2023  
sowie aus 1.813,10 EUR seit dem 11.03.2023  
zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 10 % und der Beklagte zu 90 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

**Tatbestand:**

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, der Beklagte ist Eigentümer einer Wohnung in der klägerischen Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.10.2021 wurde zum 15.10.2021 die \_\_\_ vertreten durch den Geschäftsführer \_\_\_ zur Hausverwaltung bestellt.

Für das Jahr 2021 beschloss die Mitgliederversammlung der WEG am 01.12.2021 die Notwendigkeit der Abführung einer Sonderumlage in Höhe von 22.000,00 EUR. Aufgrund eines Versehens wurde der Anteil der Miteigentümer ausgehend von einem Betrag in Höhe von 21.000,00 EUR errechnet, was für den Beklagten entsprechend seinem Miteigentumsanteil einen Betrag in Höhe von 2.018,10 EUR bedeutete. Dem Beklagten wurde diese Aufstellung mit dem Zahlungsziel 02.12.2021 zugeleitet.

Zahlungen auf die geforderte Sonderumlage von 2.018,10 EUR leistete der Beklagte zunächst nicht. Zudem zahlte der Beklagte die monatlichen Hausgelder in Höhe von 199,00 EUR für den Zeitraum Oktober 2021 bis einschließlich Februar 2022, somit einen Gesamtbetrag von 995,00 EUR, zunächst nicht.

Mit Schreiben vom 25.02.2022 mahnte die Klägerin, vertreten durch die Hausverwaltung, die damals offenen Beträge in Höhe von insgesamt 2.416,10 EUR an.

Der Beklagte leistete in den Monaten April bis Dezember 2022 zu den Vorschüssen gemäß verabschiedetem Wirtschaftsplan zusätzliche monatliche Zahlungen in Höhe von 100,00 EUR. Die Klägerin verrechnete diese Zahlungen auf die rückständigen Vorschussleistungen.

Die Klägerin behauptet, der Beklagte habe ab Januar 2023 die zusätzlichen Zahlungen von 100,00 EUR im Monat eingestellt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die \_\_\_, vertreten durch \_\_\_ sei nicht befugt, von den Beschlüssen zum Wirtschaftsplan und zur Sonderumlage abweichende Zahlungsvereinbarungen mit dem Beklagten oder anderen Eigentümern zu treffen.

Die Klägerin ist ferner der Ansicht, eine Aufrechnung mit dem Guthaben aus der Abrechnung 2020 sei nicht möglich. Die Abrechnung 2020 sei noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung gewesen und die Ergebnisse aus dieser Abrechnung seien damit nicht zur Zahlung fällig gestellt.

Hinsichtlich des über den Klageantrag hinausgehenden im Mahnverfahren geltend gemachten Betrages erklärten die Parteien die Hauptsache übereinstimmend für erledigt.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin zu Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums die Sonderumlage 2021 in Höhe von 2.018,10 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 03.01.2021 zu zahlen.

2. den Beklagten zu verurteilen, vorgerichtliche Inkassokosten in Höhe von 47,60 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 04.03.2022 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, in Bezug auf die Sonderumlage sei eine Ratenzahlungsvereinbarung von 100,00 EUR im Monat getroffen worden. Der Beklagte habe am 04.03.2022 mit \_\_\_ telefoniert, dieser habe sich damit einverstanden erklärt, dass der Beklagte die Sonderumlage in monatlichen Raten á 100,00 EUR zahle.

Der Beklagte habe auf die streitgegenständliche Sonderumlage die vereinbarte Ratenzahlung von monatlich 100,00 EUR neben dem Zeitraum April 2022-Dezember 2022 auch am 16.01.2023, am 14.02.2023 sowie am 12.03.2023 geleistet.

Der Beklagte ist der Ansicht, es habe keine Veranlassung bestanden, ein Inkassounternehmen zu beauftragen.

Der Beklagte hat die Aufrechnung gegen die Klageforderung erklärt mit einem ihm seiner Ansicht nach zustehenden Guthaben aus der Jahresabrechnung für 2020 vom 16.07.2021 i.H.v. 1.703,63 EUR.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang auch begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten aus § 16 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf Zahlung einer rückständigen Sonderumlage für das Kalenderjahr 2021 von 1.813,10 EUR.

Insoweit kann dahinstehen, ob der Beklagte tatsächlich eine Ratenzahlungsvereinbarung mit \_\_\_\_, dem Geschäftsführer der Verwalterin der Klägerin, geschlossen hat. Denn selbst wenn dies der Fall wäre, wäre eine solche nicht wirksam und würde der geltend gemachten Zahlungsverpflichtung nicht entgegenstehen.

Denn die Verwalterin hatte keine Kompetenz zur Gewährung von Zahlungserleichterungen. Hierfür bedarf es eines Beschlusses über die Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung (Elzer/Fritsch/Meier, Wohnungseigentumsrecht, § 5 Rn. 15), ein derartiger ermächtigender Beschluss wurde von der Klägerin nicht gefasst.

Die Forderung ist auch nicht teilweise erloschen durch Aufrechnung des Beklagten mit dem Guthaben aus der Jahresabrechnung 2020. Denn die Abrechnung 2020 war noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung, sodass die Ergebnisse aus der Abrechnung noch nicht fällig waren. Der Beklagte kann die Erfüllung eines Bereicherungsanspruchs aus Mitteln der Gemeinschaft erst und nur dann verlangen, wenn eine durch Beschlussfassung der Gemeinschaft genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für ihn ausweist. Vor einer Beschlussfassung oder einer sie ersetzenden gerichtlichen Entscheidung entsteht weder eine Nachzahlungspflicht noch ein Erstattungsanspruch von Wohnungseigentümern (LG Düsseldorf, Urteil vom 7.11.2013, 19 S 77/12).

Der Höhe nach besteht jedoch lediglich (noch) ein Zahlungsanspruch in Höhe von 1.813,10 EUR. Der Beklagte war mit den monatlichen Hausgeldzahlungen von Oktober 2021 bis Februar 2022 von 199,00 EUR/Monat sowie mit der Zahlung einer Sonderumlage für das Jahr 2021 in Höhe von 2.018,10 EUR, somit mit einem Gesamtbetrag von 3.013,10 EUR in Rückstand. Unstreitig hat der Beklagte in den Monaten April 2022 bis Dezember 2022 auf den Rückstand monatliche Zahlungen in Höhe von 100,00 EUR, mithin insgesamt 900,00 EUR geleistet. Des Weiteren hat der Beklagte durch Vorlage der Überweisungsbelege, Bl. 100 ff. und Bl. 145 d. A.

nachgewiesen, auch in den Monaten Januar-März 2023 weiterhin monatliche Raten á 100,00 EUR auf den Rückstand gezahlt zu haben. Diese Ratenzahlungen hat die Klägerin zunächst auf die rückständigen laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet. Der weitergehende Betrag von 205,00 EUR stellt eine Erfüllung nach § 362 Abs. 1 BGB in Bezug auf die Sonderumlage 2021 dar.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Erstattung der geltend gemachten Inkassokosten von 47,60 EUR. Die Klägerin hat bereits nicht dargelegt, dass das Inkassounternehmen vorgerichtlich für sie tätig geworden ist. Zudem war die Einschaltung eines Inkassounternehmens vorliegend nicht geboten. Der Beklagte hat sich bereits vor der Einschaltung des Inkassounternehmens mit der Klägerin in Verbindung gesetzt und sich stets als zahlungswillig, allerdings lediglich eingeschränkt zahlungsfähig gezeigt. Er hat seit April 2022 monatliche Raten auf den Zahlungsrückstand geleistet. Ein Inkassobüro darf jedoch nicht eingesetzt werden, wenn der Schuldner sich – wie im vorliegenden Fall – von vornherein erkennbar zahlungswillig zeigt (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 7. September 2011, 1 BvR 1012/11, Rn. 16).

Der Zinsanspruch besteht nach §§ 288, 286 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 91 a ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt haben, so war bei der Kostenentscheidung zu berücksichtigen, dass der Beklagte zwar zur Zahlung der rückständigen laufenden Hausgeldzahlungen verpflichtet war, er zum Zeitpunkt der Einleitung des Mahnverfahrens Ende Juli 2022 diese jedoch bereits in Höhe von 400,00 EUR ausgeglichen hatte.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.158,70 EUR bis zum 29.11.2022 und auf 2.018,10 EUR seit dem 30.11.2022 festgesetzt.