

AZ: 9 T 91/06

Fa



LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Gladbeck

an dem beteiligt sind:

Antragsteller und Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt

die Wohnungseigentümer der WEG , Gladbeck, gemäß
anliegender Liste mit Ausnahme des Antragstellers, vertreten durch die Ver-
walterin TRV Treuverwaltung GmbH,

Antragsgegner und Beschwerdegegner,

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Vert.:	Frist not.		KR/ KSA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kennt- nisst.
SB	27. MRZ. 2007			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdA				Stel- lungn.

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 2007
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Krüger,
den Richter am Landgericht Dr. Vogel und
die Richterin am Landgericht Dr. Heßhaus
b e s c h l o s s e n :

Die sofortige Beschwerde des Antragstellers vom 04.06.2006 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 19.05.2006 (Az. 18 II 61/04 WEG) wird zurückgewiesen.

Der Beschwerdeführer trägt die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft
in Gladbeck.

Die Teilungserklärung vom 06.09.1984 enthält unter § 12 folgende Regelung:

„Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine jährliche Vergütung in der Höhe der Gebühren der II. Berechnungsverordnung des Bundes in ihrer jeweiligen neuesten Fassung zuzüglich 25 % für die Wohnungseigentümer sowie die Teileigentümer (Geschäftslokale und Kfz.-Einstellplätze).

(...)

Entgelte für besondere Leistungen, z.B. technische und rechtliche Gutachten sowie Maßnahmen der Rechtsverfolgung sind in der Vergütung nicht enthalten. Derartige Leistungen sind besonders zu vergüten, auch wenn sie mit eigenem Personal des Verwalters ausgeführt werden.

Säumige Wohnungs-/Teileigentümer zahlen für den Mehraufwand des Verwalters für die Dauer der Säumnis die doppelte, bei gerichtlichen Maßnahmen die dreifache Verwaltergebühr jährlich. Die Erhöhung wird zusammen mit dem zu zahlenden Wohngeld fällig.“

Die Teilungserklärung enthält weiterhin die Regelung, dass die erste Verwalterbestellung bis zum 31.12.1994 erfolgt und sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr verlängert, wenn nicht sechs Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschlossen wird.

Die Regelungen der Teilungserklärung wurden in den jeweils gültigen Verwaltervertrag aufgenommen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich in einer schlechten wirtschaftlichen Situation.

Die Säumniszuschläge, die der Verwalter nach § 12 der Teilungserklärung in seinem Verwaltervertrag berechnen kann, haben folgenden Umfang: In der Gesamtjahresabrechnung 2002 sind unter Position 54 – 56 Verwaltergebühren von ca. 55.000,00 € ausgewiesen. Unter Position 52 unter „Verfahrenskosten“ ist eine Einzelumlage von ca. 131.000,00 € ausgewiesen, von denen die Säumniszuschläge einen großen Teil darstellen. In der Gesamtjahresabrechnung 2003 wurden die Säumniszuschläge, die der Verwalter berechnet, erstmals als „Verfahrenskosten gemäß § 12 Gemeinschaftsordnung“ gesondert ausgewiesen. Die Gesamtjahresabrechnung 2002 enthielt Säumniszuschläge von ca. 76.000,00 € und reguläre Verwaltergebühren von ca. 57.000,00 €. In der Gesamtjahresabrechnung 2004 beliefen sich die Verwaltergebühren auf ca. 58.000,00 €, die sogenannten Verfahrenskosten gemäß § 12 der Teilungsordnung auf 49.000,00 €.

Der Wohnturm der Eigentümergeinschaft ist durch Ordnungsverfügung der Stadt Gladbeck stillgelegt, in einer Eigentümerversammlung 2005 wurde

beschlossen, dass die Versorgung des Wohnturms mit Strom, Gas und Wasser eingestellt werden soll, was Anfang 2006 auch erfolgte.

Die Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft für die Jahre bis einschließlich 2001 sind bestandskräftig, alle nachfolgenden Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sind angefochten.

Der Antragsteller ist erstinstanzlich der Ansicht gewesen, die Regelungen in der Teilungserklärung seien nichtig. Die Festlegung der Höhe des Verwalterhonorars in der Teilungserklärung bedeute eine wirtschaftliche Fesselung und könne die Gewinnung eines geeigneten gewerblichen Verwalters für die Zukunft vereiteln und damit der unabdingbaren Vorschrift des § 20 Abs. 2 WEG zuwiderlaufen. Denn eine Eigentümergemeinschaft habe ein Recht auf einen Verwalter.

Allenfalls zulässig seien auf Zeit beschränkte Gebührenvereinbarungen. Spätestens nach Ablauf der ersten Verwalterbestellung hätten die Bestimmungen ihre Gültigkeit verloren.

Der Antragsteller hat erstinstanzlich beantragt,

festzustellen, dass die zitierten Klauseln in § 12 der Teilungserklärung nichtig sind,

hilfsweise festzustellen, dass die Klauseln nur für die Bestellung der ersten Verwaltung über einen Zeitraum von fünf Jahren ihre Gültigkeit hatten und für den Zeitraum über den 31.12.1994 keine Wirksamkeit mehr entfalten.

Die Antragsgegner haben beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Sie sind erstinstanzlich der Auffassung gewesen, eine Regelung über die Höhe der Verwaltervergütung in der Teilungserklärung sei allenfalls dann unwirksam, wenn diese unterhalb des ortsüblichen Niveaus gelegen sei. Wenn jedoch dieses ortsübliche Niveau überschritten werde, seien gerade keine Probleme bei der Findung eines geeigneten Verwalters zu erwarten. Im Übrigen verweise die Teilungserklärung auf die zweite Berechnungsverordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Auch die pauschalen Säumniszuschläge seien nicht zu beanstanden, da dem Verwalter bei der Beitreibung rückständiger Hausgelder ein Aufwand entstehe, der angemessen zu vergüten sei.

Im Übrigen sind die Antragsgegner der Ansicht gewesen, der Antrag des Antragstellers gehe ins Leere, da sich die Verwaltervergütung unmittelbar nur aus dem Verwaltervertrag ergebe und nicht aus der Teilungserklärung. Mit Beschluss vom 19.05.2006 hat das Amtsgericht Gladbeck folgendes beschlossen:

„Es wird festgestellt, dass folgende Bestimmung aus § 12 der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft in Gladbeck vom 06.09.1984 seit dem 01.01.2002 nicht mehr anzuwenden ist:

„Säumige Wohnungs-/Teileigentümer zahlen für den Mehraufwand des Verwalters für die Dauer der Säumnis die doppelte, bei gerichtlichen Maßnahmen die dreifache Verwaltergebühr jährlich. Die Erhöhung wird mit dem zu zahlenden Wohngeld fällig.“
“Im Übrigen werden die Anträge und der Hilfsantrag zurückgewiesen.“

Dieser Beschluss ist den Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers gemäß Empfangsbekanntnis am 03.06.2006 zugestellt worden.

Mit Schriftsatz vom 04.06.2006, am 10.06.2006 bei Gericht eingegangen, hat der Antragsteller sofortige Beschwerde eingelegt.

Mit seiner Beschwerde erstrebt der Antragsteller, dass auch die Vergütungsregelung für den Zeitraum vor 2002 unwirksam ist.

Er verweist darauf, dass zwar die zugrunde liegenden Jahresabrechnungen alle rechtskräftig seien, jedoch in den Jahresabrechnungen bis 2004 die Verwaltervergütung als Verfahrenskosten verschleierte Kosten deklariert seien und nicht als Verwalterhonorare. Bis 2003 seien diese Kosten überhaupt nicht ausgewiesen worden. Bis zu dem Anfechtungsverfahren betreffend der Eigentümerversammlung vom 13.05.2004, Amtsgericht Gladbeck 18 II 49/04, sei keinem Eigentümer bekannt gewesen, dass es sich bei dieser Position um Verwalterhonorare handele.

Der Antragsteller ist der Auffassung, die Klauseln der Teilungserklärungen seien nichtig, weil sie die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit der Wohnungseigentümer einschränke. Auf Grund der Regelung in der Teilungserklärung erhalte der Verwalter bei jedem säumigen Eigentümer die doppelte, bei gerichtlichen Maßnahmen sogar die dreifache Höhe des geschuldeten Honorars.

Zudem kassiere die Verwalterin über Jahre hinweg die Säumniszuschläge und obwohl diese bei den säumigen Eigentümern nicht einbringbar waren, habe die Gemeinschaft über Jahre hinweg für diese Mehrkosten aufkommen müssen.

Der Verwalter erhalte auch dann die dreifache Vergütung, wenn er selbst gar nicht tätig werde, sondern einen Rechtsanwalt beauftrage, der letztlich auch noch von der Gemeinschaft bezahlt werden müsse.

Der Antragsteller beantragt,

nach dem erstinstanzlichen Antrag zu erkennen.

Die Antragsgegner beantragen,

die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Die Antragsgegner tragen vor, der Antragsteller gehöre nicht zu den zahlenden Eigentümern. Er schulde der WEG per 22.06.2006 ohne Zinsen und Kosten 3.535,86 €. Dieser Hausgeldaußenstand resultiere im Wesentlichen aus der Nichtzahlung von Hausgeldabrechnungen 2002 und 2003 sowie der Einstellung der Hausgeldzahlungen ab 2006.

Er gehöre seit 1996 zu den stockenden Zahlern und seit 2004 zu den Nichtzahlern. Zudem falle er unter die Versorgungssperre gemäß Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005.

Die Antragsgegner bestreiten mit Nichtwissen, dass seine Mieter seit Januar 2006 keine Miete gezahlt hätten.

Die besonderen Verwalterkosten hätte in den Jahren 2002 bis 2005 rechnerisch ca. 310.000,00 € betragen. Die besondere Verwaltervergütung für 2005 habe der Verwalter angesichts der Zustellung der Antragschrift in diesem Verfahren nicht mehr entnommen. Liquidationsmäßig gehe es also um ca. 257.000,00 €.

Zudem sei für das Außenverhältnis völlig offen, ob sich die WEG an der Vergütungsregelung nicht festhalten lassen müsse, die sich auch aus dem Verwaltervertrag ergebe. Darüber verhalte sich die erstinstanzliche Entscheidung nicht.

Vorliegend gehe es aber nur um das Innenverhältnis und nicht um die Ansprüche im Außenverhältnis.

II.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig, aber unbegründet.

Das Amtsgerichts Gladbeck hat rechtskräftig festgestellt, dass seit dem 01.01.2002 die Bestimmung aus § 12 der Teilungserklärung nicht mehr anwendbar ist.

Für eine weitere Feststellung, dass die Bestimmung auch vor dem 01.01.2002 nicht anzuwenden bzw. dass die Bestimmung nichtig ist, besteht kein Feststellungsinteresse.

Ein Feststellungsinteresse ist gegeben, wenn ein schutzwürdiges Interesse des Antragstellers an der baldigen Feststellung besteht und dieses Interesse auch gegenüber dem Antragsgegner gegeben ist (dazu auch Zöller, Kommentar zu ZPO, § 256 ZPO, Rdnr. 7).

Hier besteht kein Feststellungsinteresse gegenüber den Antragsgegnern.

Die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen bis einschließlich 2001, in die auch die Verwaltergebühren eingestellt sind, sind rechtskräftig. Insofern ist es bereits äußerst fraglich, welche Ansprüche gegen die Antragsgegner hergeleitet werden können.

Mögliche Ansprüche können inzwischen jedoch auch beziffert werden, da die Schadensvorgänge betreffende die Jahre vor 2002 bereits abgeschlossen sind.

Denn die Leistungsklage ist vorrangig vor der Feststellungsklage. Ein Feststellungsinteresse ist nur ausnahmsweise gegeben, wenn zu erwarten ist, dass schon das Feststellungsurteil zu einer endgültigen Streitbeilegung führt (Zöller, Kommentar zur ZPO, § 256 ZPO, Rdnr. 8). Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die Beteiligten zerstritten sind und bereits eine Vielzahl von Gerichtsverfahren anhängig ist und war.

Ein Feststellungsinteresse wegen möglicher Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber der Verwalterin besteht in diesem Verfahren gegen die hiesigen Antragsgegner nicht, im übrigen dürften auch diese Ansprüche aufgrund der inzwischen abgeschlossenen Schadensabwicklung zu beziffern sein.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 47 WEG. Danach trägt der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens. Es bestand kein Anlass, von dem Grundsatz abzuweichen, dass eine Erstattung außergerichtlicher Auslagen nicht stattfindet.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG und richtet sich nach dem Interesse der Beteiligten. Der Geschäftswert der erstinstanzlichen Anfechtung beträgt 30.000 Euro und war hier entsprechend niedriger festzusetzen, da die Entscheidung nur teilweise angefochten wurde.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde gegeben, wenn der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde 750 Euro übersteigt und die Entscheidung auf einer Verletzung des Rechts beruht. Die sofortige weitere Beschwerde ist beim Amtsgericht Gladbeck, Landgericht Essen oder Oberlandesgericht Hamm einzulegen, und zwar schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers. Erfolgt die Einlegung schriftlich, muss das Schriftstück von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Das Rechtsmittel muss binnen zwei Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei einem der vorbezeichneten Gerichte eingehen.

gez. Krüger

gez. Dr. Vogel

gez. Dr. Heßhaus

Ausgefertigt:

(Falk)

Falk
Justizangestellte als Urkunds-
beamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts

