

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 119 ff, 138, 139 BGB, 16 Abs. 1 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter aber durch Beschluss oder Vereinbarung bevollmächtigen, ihnen oder der Gemeinschaft zustehende Ansprüche gerichtlich geltend zu machen, im Umfang der erteilten Vertretungsmacht ist der Verwalter berechtigt auch ohne einen besonderen Eigentümerbeschluss einen Rechtsanwalt mit der Vertreter der Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft in einem gerichtlichen Verfahren zu beauftragen (BGH, NZM 2012, 562).**
- 2. Ein eine Eigentumswohnung erwerbender Eigentümer ist auch dann Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft und zur Zahlung der Hausgelder verpflichtet, wenn der zugrunde liegende Kaufvertrag nichtig war oder aber wegen Irrtums oder arglistige Täuschung angefochten wurde.**
- 3. Denn das wertneutrale abstrakte Verfügungsgeschäft wird von der Sittenwidrigkeit des Verpflichtungsgeschäfts in der Regel nicht erfasst, es sei denn, dass die Unsittlichkeit gerade im Vollzug der Leistung liegt (BGH NJW 1990, 384; BGH, Urt. v. 21.03.1997, BGH V ZR 355/95; BGH NJW-RR 2006, 888).**

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 12.06.2013 - 2-13 S 175/10

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Kassel vom 17.06.2010 abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 728,15 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.12.2007 sowie weiterer 196,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.07.2008 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen haben die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig. Entgegen der Ansicht der Beklagten steht der Zulässigkeit der Berufung nicht entgegen, dass die Klägerin des Rechtsmittels durch Rücknahme der gegenüber dem Landgericht Kassel eingelegten Berufung (1 S 407/10) für verlustig erklärt wurde. Denn durch eine Rücknahmeerklärung geht der Berufungskläger nur des eingelegten Rechtsmittels verlustig, er verliert jedoch nicht das Recht auf Berufung überhaupt (Zöller/Heßler, ZPO, 29. Aufl., § 516 Rn. 17).

2. Die Berufung ist auch begründet. Der Anspruch auf das rückständige Wohngeld sowie auf den Rückstand aus der Abrechnung für 2006 steht der Klägerin gemäß § 16 Abs. 2 WEG zu.

a) Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist - entgegen der Ansicht der Beklagten - der Verwalter zur Vertretung der klagenden Wohnungseigentümer im vorliegenden Rechtsstreit berechtigt, ohne dass es zuvor eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedurfte. Zwar ist ein Verwalter nicht kraft Gesetzes berufen, Ansprüche der Wohnungseigentümer oder des Verbandes gerichtlich geltend zu machen, vielmehr ist es grundsätzlich Sache der Wohnungseigentümer darüber zu befinden, ob ein Prozess geführt werden soll. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter aber durch Beschluss oder Vereinbarung bevollmächtigen, ihnen oder der Gemeinschaft zustehende Ansprüche gerichtlich geltend zu machen, im Umfang der erteilten Vertretungsmacht ist der Verwalter berechtigt auch ohne einen besonderen Eigentümerbeschluss einen Rechtsanwalt mit der Vertreter der Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft in einem gerichtlichen Verfahren zu beauftragen (BGH, NZM 2012, 562). Dies ist vorliegend in der Teilungserklärung ... geschehen, denn dort ist ausdrücklich festgelegt, dass der Verwalter in „Erweiterung bzw. Ergänzung der gesetzlichen Bestimmungen“ die Befugnis hat, die von den Wohnungseigentümern nach § 15 der Gemeinschaftsordnung zu entrichteten Beiträge einzuziehen und diese gegenüber Säumigen gerichtlich geltend zu machen. Da Gegenstand des § 15 der Teilungserklärung die streitgegenständlichen Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind, besteht eine entsprechende Befugnis des Verwalters.

Dem steht auch nicht entgegen, dass der Verwaltervertrag zeitlich vor der Unterzeichnung der Teilungserklärung geschlossen wurde. Dies führt - anders als die Beklagten meinen - nicht zur Unwirksamkeit der Verwalterbestellung. Denn die Verwalterbestellung ist der Teilungserklärung gefolgt, damit wurde die Amtsstellung des Verwalters begründet (vgl. Niedenführ, WEG, § 26 Rn. 6; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 26 Rn. 21). Insoweit ist auch für den Beginn der Amtszeit des Verwalters die Regelung in der Teilungserklärung maßgeblich, eine andersartige Bestimmung im Verwaltervertrag wäre insoweit unwirksam (Bärmann/Merle § 26 Rz. 70). Indes liegt eine abweichende Bestimmung im vorliegenden Fall ohnehin nicht vor, denn der Verwaltervertrag bestimmt ausdrücklich, dass die Verwalterbestellung ab Eintragung der Teilungserklärung erfolgen soll (Bl. 6 d. A.). Zudem beruht - entgegen der Ansicht der Beklagten - die

im vorliegenden Rechtsstreit maßgebliche Befugnis des Verwalters, der Gemeinschaft zustehende Ansprüche gerichtlich durchzusetzen, nicht auf dem Verwaltervertrag, sondern auf der Teilungserklärung. Soweit die Beklagten insoweit der Ansicht sind, einzelne Punkte der Gemeinschaftsordnung seien unwirksam, so ist dies im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich. Selbst wenn dies der Fall wäre, berührt dies die Bestellung des Verwalters als solche oder die Einräumung der Befugnis Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft in Prozessen geltend zu machen nicht und führt auch nicht zur Gesamtwirksamkeit der Gemeinschaftsordnung. Denn die Ermächtigung des Verwalters Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich durchzusetzen in der Gemeinschaftsordnung ist vom BGH ausdrücklich gebilligt worden (BGH NZM 2012, 562). Ebenfalls ist die - nicht in der Gemeinschaftsordnung - sondern in der Teilungserklärung erfolgte Bestellung des Verwalters - wie ausgeführt - zulässig.

b) Die Beklagten sind auch Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Entgegen der Ansicht der Beklagten ändert hieran weder die Anfechtung des Kaufvertrages etwas noch eine etwaige Nichtigkeit des Kaufvertrages gemäß § 138 BGB.

aa) Denn selbst wenn der Kaufvertrag wegen einer sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein sollte, betrifft dies die Eigentümerstellung der Beklagten nicht, sondern führt lediglich zu einem Rückabwicklungsanspruch aus §§ 812 ff. BGB gegen die Verkäuferin, den die Beklagten bisher nicht durchgesetzt haben.

Denn das wertneutrale abstrakte Verfügungsgeschäft wird von der Sittenwidrigkeit des Verpflichtungsgeschäfts in der Regel nicht erfasst, es sei denn, dass die Unsittlichkeit gerade im Vollzug der Leistung liegt (BGH NJW 1990, 384; BGH, Urt. v. 21.03.1997, BGH V ZR 355/95; BGH NJW-RR 2006, 888). Hiervon ist entgegen der Ansicht des Amtsgerichts jedoch auch bei wucherähnlichen Rechtsgeschäften nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gerade nicht auszugehen, da sich der Missverhältnis im Äquivalenzverhältnis ausschließlich auf das Kausalgeschäft bezieht, nicht jedoch auf das Erfüllungsgeschäft (BGH, Urt. v. 21.03.1997, BGH V ZR 355/95). Eine Nichtigkeit des Erfüllungsgeschäfts käme vielmehr nur dann in Betracht, wenn mit ihm ein eigener sittenwidriger Zweck verfolgt würde (BGH a. a. O.).

Hierfür ist nichts ersichtlich. Die im vorliegenden Fall von den Beklagten geltend gemachte Unausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung betrifft allein das Kausalgeschäft und wirkt sich auf das Erfüllungsgeschäft nicht aus (vgl. BGH a. a. O.).

Eine Nichtigkeit folgt ferner nicht daraus, dass Grund- und Erfüllungsgeschäft in durch den Willen der Parteien zu einer Einheit iSd § 139 BGB zusammengefasst wären. Denn ein derartiger Parteiwille ist jedoch grundsätzlich nicht zu unterstellen und zwar - wie der BGH ausdrücklich betont - selbst dann nicht, wenn - wie beim Grundstückskaufvertrag üblich - Kaufvertrag und Auflassung in derselben Urkunde enthalten sind (BGH NJW 1985, 3006, m. w. N.; vgl. Staudinger-Sack/Fischinger, BGB, 11. Aufl., § 138 Rn. 169), wobei eine derartige Einheit im vorliegenden Fall bereits nicht gegeben ist.

Im Übrigen wäre die Erfüllungshandlung der Verkäuferin selbst dann nicht von der Nichtigkeit des Kaufvertrages erfasst, wenn die Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB vorlägen. Denn selbst bei einer Nichtigkeit des Kaufvertrages aufgrund von

Wuchers erstreckt sich die Nichtigkeit nur auf das Erfüllungsgeschäft des Bewucherten - nicht jedoch auf das Erfüllungsgeschäft des Wucherers (allg. Meinung vgl. Staudinger/Sack/Fischinger, Neubearb. 2011, § 138 Rn. 264 m. w. N.). Dieses folgt neben dem Wortlaut, der ausdrücklich nur auf das „gewähren“ lassen der Vorteile abstellt auch aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Denn der Bewucherte soll durch die Nichtigkeit geschützt werden und keine eigenen Rechtspositionen verlieren. Dies wäre aber der Fall, wenn auch sein Erfüllungsgeschäft von der Nichtigkeit erfasst wäre. In diesem Fall stünden dem Wucherer nämlich unmittelbar auf sein Eigentum gestützte Herausgabeansprüche zu. Bleibt hingegen das Erfüllungsgeschäft des Wucherers wirksam, bestehen gegen den Bewucherten nur Bereicherungsansprüche, die indes - anders als auf das Eigentum gestützte Herausgabeansprüche - unter anderem gemäß § 817 S. 2 BGB ausgeschlossen sein können (vgl. dazu BGH NJW 1995, 1152).

bb) Auch die von den Beklagten mit Schreiben ihrer Anwälte vom 21.11.2007 vorgenommene Anfechtung des Kaufvertrages führt nicht dazu, dass die Beklagten nicht Mitglieder der Eigentümergemeinschaft geworden sind.

Auch insoweit erfasst die Anfechtung - die schon ausweislich der Anfechtungserklärung nur „den Kaufvertrag“ erfassen soll - die Erfüllungshandlung der Verkäuferin nicht.

(1) Zwar entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass in Fällen in denen sich der für das Verpflichtungsgeschäft bestehende Anfechtungsgrund auch auf das Erfüllungsgeschäft erstreckt, auch das dingliche Erfüllungsgeschäft von der Anfechtung erfasst wird. Hiervon kann auch bei einer - wie hier in Betracht kommenden - arglistigen Täuschung ausgegangen werden, wenn der täuschungsbedingte Irrtum auch bei dem Erfüllungsgeschäft noch andauerte (so schon RGZ 70, 55,; vgl. BGHZ 58, 257; BGB/Wendtland § 142 Rn. 7; MüKoBGB/Busche § 142 Rn. 15). Indes erstreckt sich die Nichtigkeit auch hier lediglich auf das Erfüllungsgeschäft des Anfechtungsgegners, denn nur bei diesem kann die Täuschung sich kausal auf die abgegebenen Willenserklärungen ausgewirkt haben. Demgegenüber kann der Willensmangel sich auf das abstrakte Erfüllungsgeschäft des Anfechtungsgegners bei dem sich die Willensbetätigung des Anfechtenden auf die - insoweit neutrale - Annahme beschränkt nicht auswirken (vgl. Sörgel/Hefermehl § 142 Rn. 5 m. w. N.).

Eine Kausalität der von den Beklagten behaupteten Täuschung auf das Erfüllungsgeschäft der Verkäuferin ist vorliegend schon deshalb ausgeschlossen, weil dieses Verfügungsgeschäft - für sich betrachtet - zu einem Wertzuwachs im Vermögen der Beklagten führte und sich daher ein vorhandener Willensmangel insoweit - anders als im Hinblick auf die Zahlung des Kaufpreises - nicht auswirken konnte. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Erfüllungshandlung der Verkäuferin mit der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einer Wohnungseigentümergeinschaft verbunden war. Auch wenn dies auf Seiten der Beklagten zu Belastungen führen kann, ändert dies an dem Wertzuwachs auf Seiten der Beklagten nichts, denn nach dem vom Amtsgericht eingeholten Sachverständigengutachten hat die Wohnung einen Wert von über 30.000 €, so dass auch nach Abzug der Wohngeldbelastungen ein erheblicher Wertzuwachs verbleibt.

(2) Hinzu kommt, dass im vorliegenden Falle eine entsprechende Anfechtungserklärung auch des dinglichen Erfüllungsgeschäfts der Verkäuferin nicht erfolgt ist. Die - anwaltlich vertretenen - Beklagten haben die Anfechtung

ausdrücklich auf den Kaufvertrag beschränkt und die Verkäuferin gebeten, sich zur „Rückabwicklung des Kaufvertrages“ mit den Prozessbevollmächtigten der Beklagten in Verbindung zu setzen.

Es hätte jedoch einer ausdrücklichen Erklärung bedurft, wenn die Beklagten ausnahmsweise auch das sie begünstigende Erfüllungsgeschäft der Verkäuferin hätten anfechten wollen, welches im vorliegenden Fall zudem noch nicht einmal in der gleichen Urkunde wie der Kaufvertrag enthalten war. Denn durch eine erfolgreiche Anfechtung des Erfüllungsgeschäfts der Verkäuferin hätten die Beklagten unmittelbar ihr Eigentum an der Wohnung verloren, während sie bei einer Anfechtung lediglich des Verpflichtungsgeschäfts nur einem bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch der Verkäuferin ausgesetzt sind, dem sie gegebenenfalls eigene Rückforderungsansprüche entgegenhalten könnten. Ein solches untypisches und nicht interessengerechtes Ergebnis kann nicht durch eine Auslegung der Anfechtungserklärung, die sich nach §§ 133, 157 BGB maßgeblich an der Interessenlage der Parteien zu orientieren hat, gewonnen werden. Hierzu wäre vielmehr eine ausdrückliche Erklärung erforderlich gewesen.

c) Sind die Beklagten damit Wohnungseigentümer, besteht der geltend gemachte Anspruch.

Sowohl der Wirtschaftsplan für das Jahr 2006, als auch die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2006 sind - was die Beklagten nicht in Abrede nehmen - durch bestandskräftige Beschlüsse der Eigentümerversammlung beschlossen worden und damit auch für die Beklagten bindend.

Soweit die Beklagten darüber hinaus bestreiten, dass die eingeklagten Hausgeldzahlungen bei der Klägerin „nicht eingegangen sind“ (GA 1 Bl. 52) führt dies ebenfalls nicht zum Erfolg. Denn die Beklagten - die sich insoweit (wohl) auf Erfüllung berufen - haben hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Etwas anderes ergibt sich auch nicht dadurch, dass die Zahlungen in der Vergangenheit durch einen Mietgaranten erfolgt sind, denn dieses ändert die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen der Erfüllung (§ 362 BGB) nicht. Im Übrigen ergibt sich aus dem eigenen Schreiben der Beklagten vom 25. November 2006 (Bl. 226 d. A.), dass die Mietgarantin seit Juli 2006 keine Zahlungen mehr geleistet hat.

3. Der Zinsanspruch folgt in der im Berufungsverfahren noch geltend gemachten Höhe (§ 520 Abs. 3 Nr. 1, 308 ZPO) aus §§ 286, 288 BGB.

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.