

Amtsgericht Erfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 28 WEG, 556 BGB

- 1. Gegenüber bestandskräftig beschlossenen und fälligen Hausgeldansprüchen kann nicht mit Gegenforderungen aufgerechnet werden (vgl. OLG Hamm WuM 2009, 603).**
- 2. Die Hausgeldabrechnung einerseits vermag lediglich Rechte und Pflichten zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu begründen; hiervon zu trennen ist die ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer obliegende Pflicht, die Nebenkosten in dem zu seinem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis abzugrenzen. Hausgeldabrechnung und Nebenkostenabrechnung folgen völlig unterschiedlichen Voraussetzungen.**
- 3. Aus diesem Grunde ist die hier klagende Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht als Gehilfe im Sinne des § 278 BGB zur Erfüllung des dem Beklagten als Vermieter gegenüber seiner Mieterin bestehenden Pflichten einzuordnen.**
- 4. Ein Wohnungseigentümer hat vielmehr ausschließlich in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass eine der ständigen Rechtsprechung (vgl. BGH NJW 1982, S. 572).**
- 5. Die Hausgeldabrechnung darf nicht ohne weitere Prüfung auf die Betriebskostenabrechnung übertragen werden. Der Miteigentümer hat letztere in eigener Verantwortung gegenüber dem Mieter zu erstellen.**

AG Erfurt, Urteil vom 14.08.2013; Az.: 5 C 51/12

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 862,77 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.07.2012 zu zahlen.

Der Beklagte wird weiterhin verurteilt, an die Klägerin 120,67 € für vorgerichtliche, nicht anrechenbare Kosten der Rechtsverfolgung nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 20.09.2012 zu zahlen.

Die (Hilfs-)Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist die o. g. Wohnungseigentümergeinschaft und beansprucht vom Beklagten als Miteigentümer die Begleichung von Hausgeldforderungen aus den Abrechnungsjahren 2009/2010 und 2010/2011 sowie darüber hinaus Vorauszahlungen aufgrund des für das Jahr 2011/2012 beschlossenen Wirtschaftsplans.

Der Beklagte rechnet hiergegen mit seiner Auffassung nach bestehenden Schadensersatzforderungen auf; hilfsweise erhebt er Widerklage.

Im Einzelnen: Der Beklagte ist Eigentümer der gemäß Aufteilungsplan mit den Ziffern 16 (23,73/1000 Miteigentumsanteile) und 24 (23,56/1000 Miteigentumsanteile) bezeichneten Eigentumswohnungen.

Mit bestandskräftigem Beschluss vom 08.04.2011 stellte die Klägerin die Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.11.2009 bis zum 31.10. 2010 sowie darüber hinaus den Wirtschaftsplan für den Zeitraum vom 01.11.2011 bis zum 31.10.2012 fest. Weiterhin beschloss die Eigentümerversammlung gemäß Protokoll vom 24.04.2012 die Jahresabrechnung für das Objekt betreffend den Zeitraum 01.11.2010 bis 31.10.2011.

Danach ergab sich im Hinblick auf die beschlossenen Abrechnungen und das nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan zu zahlende Hausgeld für beide Wohnungen des Beklagten ein Gesamtfehlbetrag in Höhe der Klageforderung. Auf die Einzelpositionen in der Klageschrift (dort S. 3 f.) wird vorsorglich Bezug genommen.

Der Beklagte rechnet demgegenüber mit Schadenersatzansprüchen auf und erhebt insoweit hilfsweise Widerklage aufgrund nachfolgend aufgeführten Sachverhaltes: Der Beklagte legte den Nebenkostenabrechnungen gegenüber seinen Mietern jeweils die Hausgeldabrechnung zugrunde. Nachdem eine Mieterin die Nachzahlung von Nebenkosten für den Zeitraum 2008/2009 verweigert hatte, erhob der Beklagte vor dem Amtsgericht Erfurt unter dem Aktenzeichen 4 C 3423/10 Klage. Die Klage wurde mit der Begründung abgewiesen, die Nebenkostenabrechnung erfülle nicht die daran nach der Rechtsprechung zu stellenden Anforderungen. Auf das in Abschrift zur Akte gereichte Urteil vom 22.03.2011 (Anlage B3) wird vorsorglich und ergänzend Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt:

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin wird hilfsweise auf die Widerklage verurteilt, an den Beklagten 1.068,38 € nebst im Schriftsatz vom 18.06.2013 aufgeführter Zinsen und vorgerichtlicher Kosten zu zahlen.

Die Klägerin beantragt:

Die (Hilfs-)Widerklage wird abgewiesen.

Der Beklagte trägt vor, ihm sei aufgrund der nicht durchsetzbaren Nebenkostenabrechnung und der in denen Verfahren vor dem Amtsgericht Erfurt (AZ: 4 C 3423/10) angefallenen Kosten ein Schaden in Höhe von 1.226,06 € entstanden. Der Beklagte ist der Auffassung, die Klägerin bzw. die Wohnungseigentumsverwaltung habe - der Klägerin zurechenbar - Sorgfaltspflichten bei der Abrechnung des Zeitraums vom 01.11. 2008 bis zum 31.10.2009 missachtet, was letztlich zur Entstehung des vorgebrachten Schadens geführt habe.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist in der Sache erfolgreich; die hilfsweise erhobene Widerklage ist demgegenüber nicht begründet.

Der Klage war stattzugeben, nachdem die einzelnen rückständigen Positionen vom Beklagten nicht bestritten worden sind. Die Eigentümergemeinschaft hat über die im Tatbestand aufgeführten Zeiträume abgerechnet sowie den Wirtschaftsplan für das darauf folgende Jahr beschlossen, dies jeweils ohne dass die betreffenden Beschlüsse angefochten worden wären. Bereits die bestandskräftigen Beschlussfassungen über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan begründen die aus § 16 Abs. 2 WEG folgende materiell-rechtliche Berechtigung der Eigentümergemeinschaft, die festgestellten Abrechnungsspitzen bzw. Vorauszahlungen vom jeweiligen Eigentümer zu beanspruchen (vgl. statt aller: BGHZ Bd. 104, S. 197).

Die hiergegen unbedingt erklärte Aufrechnung ist nicht statthaft.

Es entspricht wohl einhelliger Auffassung, dass gegenüber bestandskräftig beschlossenen und fälligen Hausgeldansprüchen nicht mit Gegenforderungen aufgerechnet werden kann (vgl. zum Beispiel OLG Hamm WuM 2009, S. 603 m. w. N.), da die Erfüllung der Hausgeldforderungen für die Bewirtschaftung des von der Eigentümergemeinschaft verwalteten Objekts essenziell und unabdingbar ist. Dem würde die Zulassung einer Aufrechnung zwingend entgegenstehen.

Die auf die zugesprochene Hauptforderung geltend gemachten Zinsen stehen der Klägerin als Verzugsschaden in der gesetzlich geschuldeten Höhe gemäß §§ 286, 288 Abs. 1 BGB zu.

Auch die beanspruchten Kosten der vorgerichtlichen Rechtsverfolgung hat der Beklagte als Verzugsschaden gemäß §§ 286, 288 Abs. 4 BGB in zutreffend berechneter Höhe zu erstatten.

Nach allem war auf die hilfsweise erhobene Widerklageforderung wie folgt auszuführen: Der Beklagte hat einen Schadensersatzanspruch gegenüber der klagenden Eigentümergemeinschaft nicht schlüssig gemäß §§ 280 f. BGB dargelegt.

Der Beklagte begründet seinen Schadensersatzanspruch im wesentlichen damit, dass er die Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.11.2008 bis zum 31.10.2009 gegenüber der Mieterin nicht habe durchsetzen können, weil die zugrunde gelegte Jahresabrechnung der Klägerin ausweislich des Urteils des Amtsgerichts Erfurt vom 22.03.2011 fehlerhaft gewesen sei.

Dies begegnet tatsächlich und rechtlich durchgreifenden Bedenken:

Zunächst ist bereits fraglich, inwieweit die Klägerin selber eine Pflicht verletzt haben soll. Die Erstellung der Jahresabrechnung erfolgte durch die Wohnungseigentumsverwaltung; die Klägerin hat hierüber im Wege der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Verwaltung beschlossen.

Auch wenn man dies - wie vom Beklagten vertreten - als eigenes haftungsbegründendes Verhalten ausreichen lassen oder darüber hinausgehend der Klägerin das Handeln der Wohnungseigentumsverwaltung nach §§ 278 oder 31 BGB zurechnen wollte, vermag dies an den eingangs geäußerten Bedenken nichts zu ändern:

Es ist zum einen bereits nicht hinreichend ersichtlich, worin eine (insoweit nur unterstellte) Pflichtverletzung zu sehen wäre. Es ist nämlich zu beachten, dass der Beklagte seinerseits die betreffende Jahresabrechnung ebenfalls geprüft und für ordnungsgemäß befunden hat, andernfalls er hiergegen hätte im Wege der Anfechtungsklage vorgehen können und müssen. Bereits die allseitige Billigung und Bestandskraft der beschlossenen Abrechnung indiziert jedenfalls deren Ordnungsmäßigkeit.

Weiterhin führt das Amtsgericht Erfurt in dem vorgenannten Urteil auf S. 3 im wesentlichen aus, dass das Verhältnis des Mengenanteils der Mieterin im Verhältnis zum Gesamtanteil nicht hinreichend aus der Abrechnung hervorgehe; die nachgereichte Abrechnung sei nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 BGB erfolgt. Insoweit ist bereits nicht hinreichend erkennbar, welche speziell gegenüber der Mieterin des Beklagten bestehende Pflicht die Eigentümergemeinschaft verletzt haben könnte.

Selbst unterstellt, die Klägerin bzw. deren Wohnungseigentumsverwaltung hätte bei der Erstellung der jeweiligen Jahresabrechnungen ihren Pflichten im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht genügt, lässt sich auch in rechtlicher Hinsicht keine Anspruchsgrundlage darstellen, die dem Beklagten zum Schadensersatz verhelfen könnte; weder gemäß §§ 280 f. (ggf. in Verbindung mit § 278) BGB noch gemäß §§ 823, 31 BGB.

Ein Schadensersatzanspruch aus Delikt scheidet bereits daran, dass lediglich das von § 823 Abs. 1 BGB nicht erfasste Vermögen betroffen ist; ein weitergehender Ausnahmetatbestand ist nicht begründbar.

Aber auch die vom Beklagten vertretene Auffassung, wonach im Rahmen des Gemeinschaftsverhältnisses bei der Abrechnung (unterstellte) Pflichtverletzungen der Eigentümergemeinschaft bei der Erstellung der Jahresabrechnung zu einem Schadensersatzanspruch nach den §§ 278, 280 f. BGB führen könnten, greift nicht durch:

Der Beklagte trägt vor, er habe - wie nicht anders möglich - die Hausgeldabrechnung seiner Nebenkostenabrechnung gegenüber der Mieterin

zugrunde legen müssen. Dieser Ausgangspunkt ist nicht haltbar und begegnet rechtlich durchgreifenden Bedenken: Die Hausgeldabrechnung einerseits vermag lediglich Rechte und Pflichten zwischen den Mitgliedern der Eigentümergeinschaft zu begründen; hiervon zu trennen ist die ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer obliegende Pflicht, die Nebenkosten in dem zu seinem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis abzugrenzen. Hausgeldabrechnung und Nebenkostenabrechnung folgen völlig unterschiedlichen Voraussetzungen (WEG-Normen und Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung einerseits, §§ 535 ff. BGB und mietvertraglichen Regelungen andererseits) und zeitigen unterschiedliche Rechtswirkungen; das eine bedingt nicht das andere, sondern es handelt sich um zwei isoliert voneinander zu betrachtende Vorgänge. Nur beispielsweise sei darauf hingewiesen, dass Umlagemaßstab, Abrechnungsfristen, -zeiträume und einzustellende Positionen nach der Teilungserklärung von den im Mietvertrag getroffenen Abreden gänzlich verschieden sein können (vgl. zu allem auch Blank ZMR 2004, S. 765 sowie Riecke ZMR 2001, S. 77 jeweils m. w. N.).

Eben aus diesem Grunde ist die hier klagende Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht als Gehilfe im Sinne des § 278 BGB zur Erfüllung des dem Beklagten als Vermieter gegenüber seiner Mieterin bestehenden Pflichten einzuordnen.

Der Beklagte hatte vielmehr ausschließlich in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass eine der ständigen Rechtsprechung (vgl. grundlegend BGH NJW 1982, S. 572) genügende Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter erstellt und gelegt wird. Die Erfüllung dieser Verbindlichkeit geht die Eigentümergeinschaft nichts an; sie wird im Gegenteil vom Bestehen eines Mietverhältnisses im Einzelfall nicht einmal Kenntnis haben. Von daher würde es deutlich zu weit gehen, der ausschließlich nach WEG zu beurteilenden Beschlussfassung über die Jahresabrechnung zwischen den Eigentümern (ob fehlerhaft oder nicht) eine dahingehende Bedeutung und Bindungswillen beizumessen, dass die Eigentümergeinschaft für die Durchsetzbarkeit von Nebenkosten gegenüber einem Mieter des jeweiligen Eigentümers haften müsste oder wollte.

Hinzu kommt, dass der Wohnungseigentumsverwalter hier unstreitig gerade nicht in die Erfüllung der Sondereigentumsverwaltung und der damit einhergehenden Pflichten eingebunden war. Selbst wenn der Wohnungseigentumsverwalter mit dem Beklagten (wie hier nicht) eine besondere Vereinbarung zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung getroffen hätte, wäre zwar der Wohnungsverwalter in dem schuldrechtlichen Mietverhältnis als Erfüllungsgehilfe nach § 278 BGB anzusehen; darüber hinausgehend könnte die Eigentümergeinschaft aber selbst in diesem Fall nicht verpflichtet werden, da die Eigentümergeinschaft einem Miteigentümer nicht die ordnungsgemäße Erstellung einer mietrechtlichen Verpflichtung (Betriebskostenabrechnung) schuldet (vgl. ergänzend hierzu auch LG Frankfurt Wohnungseigentümer 2012, S. 132).

Zusammengefasst darf die Hausgeldabrechnung eben nicht ohne weitere Prüfung bzw. „eins zu eins“ auf die Betriebskostenabrechnung übertragen werden. Der Miteigentümer hat letztere in eigener Verantwortung gegenüber dem Mieter zu erstellen.

Er kann Durchsetzungsrisiken nicht rechtlich begründbar unter Behauptung etwaiger Fehlerhaftigkeit auf die Eigentümergeinschaft abwälzen.

Jedenfalls: Wenn nach wohl einhelliger Auffassung (vgl. die Nachweise bei LG Frankfurt, a. a. O.) bereits der die Hausgeldabrechnung erstellende

Wohnungseigentumsverwalter nicht Erfüllungshilfe im Hinblick auf die vertraglichen Pflichten im Verhältnis Miteigentümer - Mieter anzusehen ist, kann dies erst recht nicht für die beschließende Eigentümergemeinschaft gelten.

Die prozessuale Nebenentscheidungenfolgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.