

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

34 C 26/14

Verkündet am 02.12.2014



Küchler
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Oberhausen
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist not.	KRV/NOA	MdL.
RA	EINGEGANGEN		Mennt-nan.
SB	03. DEZ. 2014		Rück-spr.
Rück-spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah-lung
zdA			Stel-lungn.

In dem Rechtsstreit

der
vertr.d.d.

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

g e g e n

- 1. Herrn
- 2. Frau

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Oberhausen
auf die mündliche Verhandlung vom 11.11.2014
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Bonifacio
für Recht erkannt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die
Klägerin 5.438,67 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5
Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.602,48 Euro seit
dem 10.04.2010, aus 2.023,04 Euro seit dem 24.12.2011, aus
1.813,15 Euro seit dem 02.04.2013 zu zahlen.

- 2 -

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden zu 60 % den Beklagten und zu 40 % der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Beklagten sind Eigentümer der Wohnung Nr. 2 in der Wohnungseigentumsanlage der Klägerin. Mit Beschluss vom 25.05.2005 wurde zur Verwalterin Frau _____ bestellt.

Die Klägerin macht rückständige Hausgelder aus den Jahren 2009 bis 2013 geltend. Sie behauptet, im Jahre 2010 sei die Verwalterstellung der Frau _____ verlängert worden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin zu Händen der Wohnungseigentümergeverwaltung
9.069,04 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.602,48 Euro seit dem 10.04.2010, 2.023,04 Euro seit dem 24.12.2011, 1.440,37 Euro seit dem 04.05.2012, 1.813,15 Euro seit dem 02.04.2013, 220,00 Euro seit dem 03.01.2013, 220,00 Euro seit dem 03.02.2013, 220,00 Euro seit dem 03.03.2013, 170,00 Euro seit dem 03.04.2013, 170,00 Euro seit dem 03.05.2013, 170,00 Euro seit dem 03.06.2013, 170,00 Euro seit dem 03.07.2013, 170,00 Euro seit dem 03.08.2013, 170,00 Euro seit dem 03.09.2013, 170,00 Euro seit dem 03.10.2013, 170,00 Euro seit dem 03.11.2013 und 170,00 Euro seit dem 03.12.2013 zu zahlen.

- 3 -

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Sie tragen vor, Frau _____ seit nicht mehr Verwalterin. Gegenüber den Jahresabrechnungen 2009 und 2010 erheben sie die Einrede der Verjährung. Hinsichtlich der Abrechnung 2010 tragen sie vor, hier könne nur die Abrechnungsspitze gefordert werden. Zur Jahresabrechnung 2012 tragen sie vor, eine Abrechnung sei nicht vorgelegt bzw. bestehe nicht. Zur Jahresabrechnung 2013 sei kein Beschluss vorgetragen. Im Übrigen laufe die Verwaltung größtenteils an den Beklagten vorbei.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig.

Bedenken an der ordnungsgemäßen Vertretung der Klägerin bestehen nicht, da die Klägerin im Prozess von ihren Rechtsanwälten vertreten wird. Deren Prozessvollmacht ist nicht gerügt und wird auch nicht von Amts wegen überprüft (§ 88 Abs. 2 ZPO).

Die Klage ist teilweise begründet.

Die Beklagten schulden der Klägerin Hausgeld gemäß § 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG wie folgt:

Die Beklagten schulden aus der Jahresabrechnung 2009 1.602,48 Euro. Die Abrechnung ist dem Gericht vorgelegt worden (Blatt 56 der Akte). Sie wurde am 29.03.2010 unter TOP 3 beschlossen, so das vorgelegte Protokoll (Blatt 48 der Akte). Einwendungen gegen diesen bestandskräftigen Beschluss –dies gilt nachfolgend auch für alle anderen Beschlüsse- können gemäß § 23 Abs. 4 WEG nicht mehr vorgebracht werden. Die entsprechenden Beschlüsse sind als gültig zu behandeln und werden vom Gericht jetzt nicht mehr auf ihre materielle Richtigkeit überprüft. Alle Einwendungen gegen solche Beschlüssen, auch zum Beispiel eine nicht rechtzeitig erfolgte Einladung zur Versammlung etc. hätten gemäß § 46 WEG mit einer Anfechtungsklage geltend gemacht werden müssen.

- 4 -

Der Einwand der Verjährung ist hier unbegründet. Weil Hausgeld erst durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft geschuldet wird und eine Jahresabrechnung beschlossen werden muss, entsteht die Forderung aus einer Jahresabrechnung frühestens mit Beschlussfassung, hier also im März 2010. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre und beginnt erst am Ende des Jahres (§ 199 Abs. 1 BGB). Das bedeutet, dass die Verjährungsfrist für die Jahresabrechnung 2009 erst Ende 2013 abgelaufen war. Die Verjährung wurde vorher gehemmt, weil bereits der entsprechende Mahnbescheidsantrag zur Klage noch am 20.12.2013 bei dem Mahngericht einging. Dies war gemäß § 167 ZPO ausreichend.

Die Beklagten schulden desweiteren aus der Jahresabrechnung 2010 2.023,04 Euro. Die entsprechende Abrechnung ist ebenfalls vorgelegt worden (Blatt 57 der Akte). Sie wurde am 14.12.2011 unter TOP 3 beschlossen (Blatt 50 der Akte). Eine Verjährung ist hier ebenso wenig wie im Jahr 2009 erst recht nicht mehr eingetreten.

Soweit die Beklagten hier rügen, es könne nur die Abrechnungsspitze gefordert werden, so ist dies rechtlich zwar zutreffend, für den vorliegenden Fall jedoch unerheblich, weil die Jahresabrechnung 2010 ersichtlich die genannte Abrechnungsspitze ausweist. Der Betrag von 2.023,04 Euro berücksichtigt nämlich ausdrücklich geleistete Zahlungen von 930,00 Euro. Es ist daher nicht ersichtlich, welche Einwände die Beklagten insoweit gegen die Jahresabrechnung vorbringen wollen. Im Übrigen sind materiell rechtliche Einwendungen -wie oben ausgeführt - ohnehin ausgeschlossen.

Unbegründet ist hingegen die Position bezüglich der Jahresabrechnung 2011. Trotz ausdrücklicher Rüge der Beklagten ist insoweit weder zu einem Beschluss über diese Jahresabrechnung etwas vorgetragen worden, noch ist sonst aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich, dass diese Jahresabrechnung 2011 tatsächlich beschlossen worden ist. Wenn es etwa in einem Protokoll vom 29.09.2012 (Blatt 117 der Akte) unter dem dortigen TOP 4 a) heißt, Vorlage/Übergabe der Jahresabrechnung, so ist dort nirgends vermerkt, was unter diesem TOP überhaupt geschehen ist. Ebenso wenig ist ein Beschluss vermerkt, keine Abstimmung, keine Stimmauszählung und auch nicht das Feststellen eines Beschlussergebnisses. Es wurde offensichtlich lediglich eine

- 5 -

Jahresabrechnung –an wen auch immer- übergeben. Das reicht aber nicht aus, weil diese Abrechnung gemäß § 28 Abs. 5 WEG erst durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer hierüber rechtlich verbindlich wird. Ein solcher Beschluss ist nicht festzustellen.

Begründet ist dagegen die Klage hinsichtlich der Jahresabrechnung 2012. Diese ist vorgelegt (Blatt 50 der Akte) und am 22.03.2013 unter TOP 3 beschlossen worden (Blatt 123 der Akte). Der Vortrag der Beklagten, hier liege keine Jahresabrechnung vor, ist durch die überreichten Unterlagen widerlegt.

Unbegründet ist die Klage hinsichtlich der Jahresabrechnung 2013. Eine solche ist schon bereits nicht vorgelegt. Abgesehen davon bleibt unklar, ob die Klägerin für das Jahr 2013 überhaupt einen Saldo aus einer Jahresabrechnung oder möglicherweise Zahlungen aus einem Wirtschaftsplan ab dem 01.04.2013 –so ihr Vortrag- geltend machen will. Allerdings lässt sich ab einem Wirkungszeitpunkt 01.04.2013 eines Wirtschaftsplans, der monatliche Zahlungen von 170,00 Euro pro Monat ausweist, nicht die insoweit geforderte Summe von 2.190,00 Euro errechnen, sodass die Klage hier schon unklar ist. Vor allem ist jedoch weder zu einem Beschluss über den Wirtschaftsplan noch zu einer Jahresabrechnung hier etwas vorgetragen oder sonst ersichtlich. Es gilt hier das entsprechende wie zur Jahresabrechnung 2011.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288, 286 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227

- 6 -

Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

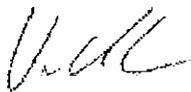
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Dr. Bonifacio

Beglaubigt



Küchler

Justizbeschäftigte