

19 S 113/14
34 C 26/14
Amtsgericht Oberhausen

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 18.06.2015

Schleier, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Düsseldorf IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verl.	Frist rel.		RV KSA	MdL.
RA	EINGEGANGEN			Vertr. nlin.
SB	30. JUNI 2015			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdÄ				Stel- lungl.

In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~
vertr.d.d. ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~

Klägerin, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Ulrich Engelking~~
~~Christmann 150, 4000 Oberhausen~~

g e g e n

1. Herrn ~~Ulrich Engelking~~
2. Frau ~~Christmann 150~~

Beklagten, Berufungsbeklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Ulrich Engelking~~
~~Christmann 150, 4000 Oberhausen~~

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
auf die mündliche Verhandlung vom 28.05.2015
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, den Richter am
Landgericht Dr. Schuster und den Richter am Landgericht Würdehoff

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts
Oberhausen vom 2.12.2014 – Az: 34 C 26/14 - unter Zurückweisung der
Berufung der Klägerin und unter Abweisung des in zweiter Instanz

klageerweiternd geltend gemachten Betrages teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen trägt ~~die Beklagte~~, ~~als~~ ~~Verwalterin~~ der Klägerin.

Gründe

I.

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft, die aus drei Parteien besteht, nimmt die Beklagten auf Zahlung rückständiger Hausgelder für die Jahre 2009 bis 2013 in Anspruch. Wegen des tatsächlichen Vorbringens der Parteien wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen, § 540 Abs. 1 ZPO.

Mit Urteil vom 02.12.2014 hat das Amtsgericht die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 5.438,67 EUR nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

Zur Zulässigkeit der Klage hat das Gericht ausgeführt, die Klägerin sei im Prozess ordnungsgemäß durch ihre Rechtsanwälte vertreten worden; eine Überprüfung der Vollmacht von Amts wegen finde nicht statt.

In der Sache ergebe sich der Zahlungsanspruch der Klägerin aus § 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG . Die Abrechnungsbeschlüsse seien als gültig zu behandeln, da sie bestandkräftig seien. Die Klägerin habe die Abrechnungen für 2009, 2010 und 2012 vorgelegt. Die Vorschussansprüche für die Jahre 2009 und 2010 seien nicht verjährt, da die Forderungen erst mit Beschlussfassung über die Jahresabrechnung entstanden seien und die dreijährige Verjährungsfrist mit dem Eingang des Antrags auf Erlass eines Mahnbescheids bei Gericht am 20.12.2013 gehemmt worden sei. Die Abrechnungen wiesen auch die genannte Abrechnungsspitze aus.

Die teilweise Klageabweisung beruhe darauf, dass zu einem Beschluss über die Jahresabrechnung 2011 nichts vorgetragen worden sei. Insbesondere aus dem Protokoll vom 29.09.2012 ergebe sich keine Abstimmung und kein Beschlussergebnis. Für 2013 sei keine Jahresabrechnung vorgelegt worden. Die geforderte Summe in Höhe von 2.190,00 EUR lasse sich nicht anhand des Wirtschaftsplans, der monatliche Zahlungen von 170,00 EUR ab 01.04.2013 ausweise, errechnen.

Auch sei zu einem Beschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung nichts vorgetragen.

Die Parteien haben wechselseitige Rechtsmittel eingelegt.

Die Klägerin beantragt,

teilweise abändernd und klageerweiternd die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin weitere 3.840,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 220,00 EUR seit dem 01.05., 01.06, 01.07., 01.08., 01.09., 01.10., 01.11., 01.12.2011, 01.01., 01.02., 01.03., 01.04., 01.05., 01.06, 01.07., 01.08., 01.09., 01.10., 01.11., 01.12.2012, 01.01., 01.02., 01.03., 01.04., 01.05., 01.06, 01.07., 01.08., 01.09., 01.10., 01.11., 01.12.2013, 01.01., 01.02., 01.03 .01.04. 01.05., 01.06 , 01.07., 01.08., 01.09., 01.10., 01.11., 01.12.2014, 01.01, 01.02., 01.03.2015, 1440,37 EUR seit dem 04.05.2012, 220,00 EUR seit dem 03.02.2013, 220,00 EUR seit dem 03.03.2013, jeweils 170.00 EUR seit dem 03.05., 03.06., 03.07., 03.08., 03.09., 03.10., 03.11., 03.12.2013 zu zahlen.

Die Beklagten verfolgen mit ihrer Berufung ihr erstinstanzliches Klageabweisungsbegehren weiter.

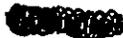
Beide Parteien beantragen die Zurückweisung der gegnerischen Berufung.

Wegen der Anträge erster Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die wechselseitig eingelegten Berufungen sind jeweils zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt, §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO. In der Sache war die Berufung der Klägerin zurückzuweisen, wohingegen die Berufung der Beklagten zur Klageabweisung führt.

1.

Die Klage ist mangels Prozessführungsbefugnis der Verwalterin  als unzulässig abzuweisen. Gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG bedarf der Verwalter zur

Vornahme von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen für die WEG einer Ermächtigung durch eine Vereinbarung oder einen Beschluss. Dies gilt auch für die Beauftragung eines Prozessbevollmächtigten zur Erhebung einer Klage (Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 26 Rz. 102 und § 267 Rz. 120). Dies haben die Beklagten gerügt und bestritten. Zwar wurde damit nicht bestritten, dass der Prozessbevollmächtigte der Klägerin aufgrund einer ihm erteilten Vollmacht tätig wird. Bestritten wurde aber, dass die Verwalterin als diejenige, die ausweislich des Aktivrubrums als Vertreterin aufgetreten ist und demzufolge den Rechtsanwalt beauftragt hat, zur Prozessführung ermächtigt wurde. Fehlt eine Ermächtigung durch Beschluss oder Vereinbarung, ist die Klage als unzulässig abzuweisen (Heinemann in Jennißen, a.a.O., § 27 Rz. 124).

Eine Ermächtigung durch Vereinbarung liegt nicht vor. Die Teilungserklärung bricht, worauf im Kammertermin hingewiesen wurde, in § 14 Nr. 3b) ab, ohne dass dem beurkundeten Teil der offensichtlich unvollständigen Regelung die Ermächtigung zur Prozessführung entnommen werden kann. Die Ermächtigung kann daher anhand der Teilungserklärung nicht festgestellt werden.

Soweit die Klägerin mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 8.6.2015 unter Beweis gestellt hat, dass eine entsprechende Regelung beabsichtigt gewesen und nur aufgrund eines Fehlers unterblieben sei, ist dieses Vorbringen gemäß § 296a S. 1 ZPO unbeachtlich, da nach Schluss der mündlichen Verhandlung vorgebracht. Es ist aber auch aus Rechtsgründen unerheblich. Bezüglich der Auslegung von Eintragungen im Grundbuch und der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gilt, dass für die Auslegung maßgebend auf den Wortlaut der Eintragung und ihren Sinn abzustellen ist, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 139, 288 ff. Rz 16; BGHZ 121, 239; 113, 378). Nach dem maßgeblichen objektiven Wortlaut enthält die Teilungserklärung keine Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung, weil die Beurkundung unterblieben ist. Hieran ändert es nichts, wenn eine Regelung gewollt war. Für eine ergänzende Vertragsauslegung besteht kein Raum, da es an einer Regelungslücke fehlt. Eine Teilungserklärung ohne Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung ist nicht lückenhaft, sondern der Regelfall oder zumindest häufig. Ob die Klägerin einen Anspruch auf Ergänzung der Teilungserklärung hätte, bedarf keiner Vertiefung, weil es bis zur Ergänzung an der Ermächtigung fehlt.

Es kann auch keine Ermächtigung durch Beschluss festgestellt werden. Ungeachtet der Frage, ob am 30.12.2009 eine Eigentümerversammlung stattgefunden hat, stellt der durch das angebliche Protokoll vom 30.12.2009 überreichte Beschluss keine Ermächtigung zur Prozessführung für das vorliegende Verfahren dar. Der angebliche Beschluss lautet:

„Frau [REDACTED] bzw. ihr Bevollmächtigter [REDACTED] erhält Klagebefugnis für rückständige Wohngelder aus Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung und Sonderumlage.“

Auf welche Wohngelder sich dieser Beschluss bezieht, ist ohne Angaben dazu, für welche Zeiträume Wohngelder in welcher Höhe nicht gezahlt wurden, nicht erkennbar. Es fehlt dem Beschluss bereits an einem bestimmbareren Regelungsgegenstand.

2.

Selbst wenn, wovon die Kammer nicht ausgeht, dem Beschluss vom 30.12.2009 die Ermächtigung zur Klageerhebung wenigstens für die 2009 fällig gewordenen Wohngelder hätte entnommen werden können, wären diese verjährt, sodass die Klage insoweit ebenfalls - als unbegründet - abzuweisen gewesen wäre.

Die Verjährungsfrist beginnt bei Wohngeldvorschüssen am Ende des Jahres zu laufen, in dem der jeweilige Vorschuss fällig wird, § 199 BGB (vgl. BGH ZWE 2012, 373). Enthält der Wirtschaftsplan die Pflicht zur Zahlung von Vorschüssen, führt der Beschluss der Jahresabrechnung nicht zu einer Novation oder auch nur zur Bestätigung der bereits fällig gewordenen Vorschüsse (BGH a.a.O.; Bärmann/Merle, WEG, 12. Aufl., § 28 Rn. 63) und daher insoweit auch nicht zu einem Neubeginn der Verjährung; allenfalls eine die Vorschusszahlungen übersteigende sog. Abrechnungsspitze wird erstmalig begründet. Eine solche Abrechnungsspitze enthält die Jahresabrechnung der Beklagten für 2009 nicht.

Damit sind die Vorauszahlungen mit dem Abruf der Vorschüsse (BGH a.a.O.; Bärmann/Merle, a.a.O., § 28 Rn. 60) 2009 fällig geworden. Gemäß § 12 Nr. 4 der Teilungserklärung waren die Abschlagszahlungen spätestens bis zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu leisten. Ohnehin könnte sich der Ermächtigungsbeschluss vom 30.12.2009 –wenn er einen feststellbaren Inhalt hätte- nur auf bis zum 30.12.2009 fällig gewordene Ansprüche beziehen. Diese verjährt mit Ablauf des 31.12.2012.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 49 Abs. 2 WEG. Frau ~~Blatt~~ hat den Rechtsstreit als Verwalterin veranlasst und sie trifft ein grobes Verschulden, da sie Wohngelder geltend macht, ohne von der Wohnungseigentümergeinschaft hierzu gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ermächtigt zu sein (Suilmann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 49 Rz. 23).

IV.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Streitwert:

Berufung Klägerin: 3.840,00 EUR

Berufung Beklagte: 5.438,67 EUR

Dr. Thönnissen

Dr. Schuster

Wördehoff

Beglaubigt



Schiefer

Justizhauptsekretärin

