



S 317/09 WEG  
LG Dortmund  
20 C 56/09  
AG Bottrop



Verkündet am 23.08.2011  
Avucu, Justizsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

**LANDGERICHT DORTMUND**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

g e g e n

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte



hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 23. August 2011 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Müller, die Richterin am Landgericht Scholz und die Richterin Refflinghaus

für **R e c h t** erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 26.10.2009 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop (Aktenzeichen: 20 C 56/09) abgeändert.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 920,00 € (i. W. neunhundertzwanzig Euro) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 115,00 € seit dem 05.05.2009 sowie weiteren 805,00 € seit dem 05.06.2009 zu Händen der Hausverwaltung  
zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**Gründe:**

(abgekürzt gem. § 540 ZPO)

**I.**

Die Klägerin, die Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop, nimmt den Beklagten als Zwangsverwalter der Wohnung Nr. auf Zahlung der Hausgelder von Mai bis Dezember 2009 in Anspruch.

Der Beklagte wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 17.07.2008 - Aktenzeichen 16 L 26/08 - zum Zwangsverwalter der Wohnung Nr. bestellt.

In der Eigentümerversammlung vom 25.05.2009 wurde bestandskräftig beschlossen, dass bei Verzug mit zwei Monatsraten der gesamte Hausgeldjahresbetrag fällig werden sollte.

Der Beklagte zahlte bis April 2009 die monatlichen Hausgelder in Höhe von jeweils 115,00 €, im Mai und Juni 2008 blieben die Zahlungen aus.

Am 24.06.2009 wurde die Zwangsverwaltung aufgehoben.

Der Beklagte ist der Ansicht, nicht passivlegitimiert zu sein.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung sowie die erstinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass der Beklagte nicht passivlegitimiert sei. Zwar hafte der Zwangsverwalter mit dem verwalteten Vermögen während der Zeit der Zwangsvollstreckung; er verliere jedoch mit Aufhebung der Zwangsvollstreckung jegliche Zugriffsmöglichkeit auf das ehemals verwaltete Vermögen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Klägerin mit der Berufung. Zur Begründung führt sie aus, dass der Zwangsverwalter für Hausgeldzahlungen auch über seinen Bestellungszeitraum hinaus hafte, da er jederzeit die Möglichkeit habe, von dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger die fehlenden Beträge einzufordern. Der Zwangsverwalter hafte gegenüber allen Personen, die in Rechtsbeziehungen zu ihm treten würden; insbesondere hafte er auch noch nach Beendigung seiner Verwalterbestellung für Schäden, die sich adäquat auf eine Pflichtverletzung zurückführen lassen würden. Eine Haftung entfalle nur dann, wenn der Zwangsverwalter einer entsprechenden Anweisung des Gerichts Folge geleistet habe. Der Beklagte sei bereits vom Amtsgericht Bottrop, Aktenzeichen 20 C 45/08, zur Zahlung der Hausgelder verurteilt worden. Die Hausgeldkosten seien zudem vorrangig zu bedienen, da ansonsten die Gefahr bestehe, dass der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger einen Zwangsverwalter kurzfristig einsetze, um die Mieten einzubehalten und damit die zwangsverwaltete Wohnung zu renovieren, um kurz darauf den Zwangsverwalter wieder abzusetzen.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung des Amtsgerichts Bottrop, Aktenzeichen 20 C 56/09, den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 920,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz aus

115,00 € seit dem 05.05.2009 sowie weiteren 805,00 € seit dem 05.06.2009 zu Händen der Hausverwalter zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

## II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg und führt zur antragsgemäßen Abänderung des Urteils.

Die Klage ist zulässig und begründet.

### I. Zulässigkeit

Der Beklagte ist entgegen der Auffassung des Amtsgerichts für die hier vorliegende Klage passivlegitimiert bzw. prozessführungsbefugt.

#### 1.

Zutreffend ist zwar, dass mit Aufhebung der Zwangsverwaltung der Zwangsverwalter die Prozessführungsbefugnis für Wohngeldklagen der Gemeinschaft, die die verwaltete Wohnung betreffen, verliert (vgl. Bärmann, § 16 Rdn. 179). Eine Prozessführungsbefugnis des beklagten Zwangsverwalters besteht jedoch - auch nach Aufhebung der Zwangs-

verwaltung - für einen möglichen Anspruch gegen den Verwalter aus § 154 ZVG. Hat der Zwangsverwalter für die Zeit der Anordnung der Zwangsverwaltung die fälligen Beiträge zur Lasten- und Kostentragung nicht an die Gemeinschaft entrichtet, so haftet er nach Auffassung der Kammer weiterhin wegen einer schuldhaften Pflichtverletzung auf Schadensersatz. Damit besteht für diesen Anspruch auch eine Prozessführungsbefugnis nach Aufhebung der Zwangsvollstreckung.

2.

Die Klage ist auch begründet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch aus § 154 ZVG zu.

Nach § 154 Satz 1 ZVG ist der Zwangsverwalter allen gem. § 9 ZVG am Verfahren Beteiligten für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen verantwortlich. Diese Verantwortlichkeit begründet eine (persönliche) Eigenhaftung für Pflichtverletzungen.

a)

Es ist allgemein anerkannt, dass ein durch Hoheitsakt bestellter Verwalter fremden Vermögens zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet ist und dass er dem Vermögensinhaber für schuldhafte Verletzung dieser Verpflichtung haftet (vgl. OLG Saarbrücken, Urteil vom 23.02.2010, Aktenzeichen 4 U 140/09 -, Beck RS 2010, 13137 m. w. N.).

Die Klägerin ist auch „Beteiligte“ im Sinne des § 154 ZVG.

Nach der Rechtsprechung des BGH beschreibt der Begriff des Beteiligten in § 154 VG diejenigen Personen, denen gegenüber das

Zwangsversteigerungsgesetz dem Zwangsverwalter spezifische Pflichten auferlegt. Insoweit kann eine Parallele gezogen werden zur Haftung des Konkurs- bzw. Insolvenzverwalters. Die Rechtsstellungen sind im Grundsatz miteinander vergleichbar, da dem Status nach auch der Zwangsverwalter ein besonderes Rechtspflegeorgan ist und seine Tätigkeit aufgrund eigenen Rechts ausübt, das ihm mit der Ernennung übertragen wird. Von Weisungen des Schuldners und des Gläubigers ist er unabhängig; er unterliegt bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben nur den Vorgaben des Vollstreckungsgerichts. Ebenso wie der Insolvenzverwalter ist der Zwangsverwalter Partei kraft Amtes und verwaltet selbständig, aber für Rechnung des Schuldners fremdes Vermögen. Der Konkursverwalter haftete nach der Rechtsprechung des BGH letztlich nach einem sehr weit gezogenen Beteiligtenbegriff, allerdings begrenzt auf die Verletzung konkursspezifischer Pflichten. Bei der Schaffung des § 60 InsO hat sich der Gesetzgeber an dieser Rechtsprechung orientiert. Diese Rechtsprechung lässt sich auf § 154 ZVG übertragen (vgl. BGH, Urteil vom 05.02.2009, Aktenzeichen: IX ZR 21/07).

b)

Der Beklagte hat durch die Nichtzahlung des Hausgeldes für die Monate Mai 2009 bis Dezember 2009 seine aus § 155 Abs. 1 ZVG folgende Pflicht verletzt, aus den Nutzungen des Grundstücks die Ausgaben der Verwaltung vorweg zu bestreiten. Laufende Beträge zu den Lasten und Kostenbeiträgen nach § 16 Abs. 2, die nach der Beschlagnahme fällig werden, gehören zu den Ausgaben der Verwaltung gem. § 155 Abs. 1 ZVG. Der Zwangsverwalter hat sie aus den Einnahmen etwa aus der Vermietung des Wohnungseigentums oder -falls diese nicht ausreichen- aus Gläubigervorschüssen vorweg zu bestreiten. Für die Zeit bis zum 30.06.2007 war allgemein anerkannt, dass bei der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum das laufende Hausgeld eine Ausgabe der Verwaltung im Sinne des § 155 ZVG bildet und damit unabhängig von

der Erzielung von Einkünften aus der Verwaltung von dem Zwangsverwalter zu bezahlen ist. Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 23.06.2007 haben die Hausgeldforderungen eine Aufwertung erfahren und sind - in begrenztem Umfange - durch die Einordnung in die Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegiert. Für die Zwangsverwaltung wurde in § 156 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ZVG die Regelung getroffen, dass das Hausgeld im Verteilungsverfahren den öffentlichen Lasten gleichgestellt ist. Umstritten war angesichts dieser Neuregelungen, ob an der bisherigen Behandlung der Hausgeldzahlungen festgehalten werden konnte. Nach der Rechtsprechung des BGH, der die Kammer sich ausdrücklich anschließt, hat die Gesetzesänderung nicht zur Folge, dass die Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft auf das laufende Hausgeld von dem Zwangsverwalter nicht mehr als Ausgaben der Verwaltung zu erfüllen wären (vgl. BGH, Beschluss vom 15.10.2009, Aktenzeichen: V ZB 43/09, NZM 2009, 909 ff.).

c)

Der Beklagte hat seine Verpflichtung verletzt.

Dabei verkennt die Kammer nicht, dass grundsätzlich die Klägerin für die Pflichtverletzung, und zwar auch die schuldhafte Pflichtverletzung, darlegungs- und beweisbelastet ist.

Die Klägerin hat jedoch schlüssig eine solche schuldhafte Pflichtverletzung vorgetragen, nämlich, dass der Beklagte die fälligen Hausgeldzahlungen für die Monate Mai 2009 bis Dezember 2009 nicht erbracht hat. Trotz Ablauf der Bestellung im Juni 2009 ist die gesamte Jahresforderung bereits mit Verzug der Hausgeldzahlung im zweiten Monat, hier also des Monats Juni 2009, fällig geworden. Zu diesem Zeitpunkt war der Beklagte auch noch als Zwangsverwalter bestellt.

Entgegenstehender substantiierter Vortrag des Beklagten ist nicht erfolgt. Soweit der Beklagte sich auf ein Schreiben des Amtsgerichts Bottrop vom 10.12.2008, Bl. 30 d. A., beruft und meint, dass hierdurch festgelegt worden sei, dass Reparaturen vorrangig zu bedienen seien, so mag dies zwar zutreffen.

Dennoch vermag dies den Vorwurf einer schuldhaften Nichtzahlung der Hausgelder nicht zu widerlegen. Zum einen werden in diesem Schreiben die Reparaturaufwendungen ebenfalls als „allgemeine Ausgaben der Verwaltung gemäß §§ 152, 155 ZVG“ bezeichnet. Der Beklagte musste sich daher zumindest die Frage stellen, ob die Hausgeldzahlungen nach wie vor ebenfalls als allgemeine Ausgaben der Verwaltung anzusehen waren. Zwar war die zuvor zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum Zeitpunkt der Nichtzahlung der Hausgelder noch nicht ergangen, jedoch war die Rechtslage zumindest umstritten, was dem Beklagten als Zwangsverwalter auch bekannt sein musste. Abgesehen davon, dass dieser Umstand durch den Beklagten im vorliegenden Verfahren nicht einmal vorgetragen wurde, so wäre es angesichts der umstrittenen Rechtslage zumindest erforderlich gewesen, beim Amtsgericht Bottrop hinsichtlich der Vorrangigkeit auch der Hausgeldzahlungen ebenfalls eine Auskunft bzw. Weisung einzuholen.

Ebenfalls hat der Beklagte die konkrete Vermögens- bzw. Einnahmenlage nicht geschildert. So ist für die Kammer noch nicht einmal ersichtlich, ob tatsächlich die Einnahmen aus der Zwangsverwaltung der streitgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit nicht ausreichen, um neben möglicher Reparaturen auch die Hausgelder zu bedienen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708  
Nr. 10, 711, 713 ZPO.

R. Müller

E. Müller

Refflinghaus

Ausgefertigt  
  
 Avucu, Justizsekretärin  
 als Urkundsbeamtin  
 der Geschäftsstelle



Vorstehende Ausfertigung wird der Klägerin zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.  
 Eine Ausfertigung wurde dem Beklagten zu Händen von Rechtsanwälten Franz und Partner am 26.10.2011 zugestellt.

Dortmund, 28.10.2011  
  
 Avucu, Justizsekretärin  
 als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

