

# Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 21 Abs. 8, 28 WEG; 670, 677ff, 818 BGB

- 1. Für einen Wohnungseigentümer einer aus zwei Parteien bestehenden Eigentümergeinschaft besteht keine Möglichkeit, einen Anspruch auf Ersatz der von ihm verauslagten Kosten für Abwasser, Strom, Heizung und Gas gegen den anderen Wohnungseigentümer geltend zu machen.**
- 2. Ein Anspruch besteht weder aus den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 677 BGB bzw. §§ 818, 684, 677 BGB) noch aus § 670 BGB. Denn derartige Ansprüche bestünden lediglich gegenüber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 3. Denn durch seine Zahlungen auf Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums hat der Wohnungseigentümer ein Geschäft für den teilrechtsfähigen Verband und nicht für dessen Mitglieder geführt.**
- 4. Zahlungspflichten und -ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander sind zu verneinen, so dass auch aus der Nichtzahlung von Forderungen des Verbandes keine Schadensersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer folgen können (BGH 10.02.2017 - V ZR 166/16).**
- 5. Diese Ansicht würde den Eigentümer auch nicht rechtlos stellen. Aus dem zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis eine Verpflichtung gegen die übrigen Wohnungseigentümer folgt, dass diese an einer ordnungsmäßigen Verwaltung mitzuwirken haben, wozu die insbesondere die Pflicht gehört, dem Verband die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen verschaffen.**
- 6. Dies betrifft insbesondere die Beschlussfassung über einen entsprechenden Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und die Jahresabrechnung (BGH NJW-RR 2017, 844). Kommt es gleichwohl nicht zu einer Beschlussfassung, besteht zudem die Möglichkeit über § 21 Abs. 8 WEG durch gerichtliche Hilfe zu einer Jahresabrechnung und zu einem Wirtschaftsplan gelangen, notfalls müsste auch eine Sonderumlage auf diesem Wege begehrt werden, damit berechnete Erstattungsansprüche des in Vorleistung getretenen Wohnungseigentümers befriedigt werden können.**

LG Frankfurt am Main, 14.12.2017 - 2-13 S 71/16

### Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 25.04.2016 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 1000,00 €.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung hat Erfolg.

Nach gefestigter Rechtsprechung der Kammer (Kammer NJW 2015, 2592; NZM 2017, 80 [OLG München 04.07.2016 - 34 Wx 119/16]; Urteil vom 11. März 2015 - 2-13 S 105/12 unveröffentlicht) besteht der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch auf Ersatz der von ihm verauslagten Kosten für Abwasser, Strom, Heizung und Gas für den Zeitraum 2009 bis 2013 nicht gegen den Beklagten.

Eine Beitragspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) kann nur durch einen Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung oder eine Sonderumlage begründet werden. Ein derartiger Beschluss ist unstreitig nicht gefasst worden (Kammer aaO).

Entgegen der Ansicht des Klägers und des Amtsgerichts besteht ein Anspruch gegen die Beklagte weder aus den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 677 BGB bzw. §§ 818, 684, 677 BGB) noch aus § 670 BGB. Denn derartige Ansprüche bestünden lediglich gegenüber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft, die nicht Partei des Rechtsstreits ist. Denn der Kläger hat durch seine Zahlungen auf Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums ein Geschäft für den teilrechtsfähigen Verband und nicht für dessen Mitglieder geführt, denn diesen - und nicht den einzelnen Wohnungseigentümer - hat er insoweit von einer Verbindlichkeit befreit, weshalb er insoweit auch - unstreitig - einen Erstattungsanspruch gegen die Gemeinschaft hat (vgl. nur Bärmann/Becker § 10 Rn. 311 mwN).

Ein Anspruch gem. § 10 Abs. 8 WEG, welcher gegen die übrigen Wohnungseigentümer anteilig geltend gemacht werden könnte, besteht jedenfalls nicht.

Die Kammer folgt der in Rechtsprechung und Literatur nahezu einhellig vertretenen Ansicht, dass ein Anspruch aus § 10 Abs. 8 WEG nur Dritten gegenüber dem Wohnungseigentümern zusteht, nicht jedoch den einzelnen Wohnungseigentümern untereinander (OLG München NZM 2008, 215 [OLG München 15.01.2008 - 32 Wx 129/07]; AG Bremen NJW-RR 2010, 884 [AG Bremen 04.12.2009 - 29 C 2/09]; AG

Berlin-Charlottenburg, BeckRS 2009, 13406; Bärmann/Klein § 10 Rn. 311; MüKoBGB/Engelhardt § 21 Rn. 4).

Dies folgt bereits aus dem Zweck der Norm. Mit § 10 Abs. 8 WEG sollte eine Regelung geschaffen werden, um ein teilschuldnerische Außenhaftung der Wohnungseigentümer zu schaffen, und damit zumindest teilweise - in Abkehr von der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 2. Juni 2005 (BGH NJW 2005,2061 [BGH 02.06.2005 - V ZB 32/05]) - die Möglichkeit für Dritte zu schaffen, ihre Ansprüche direkt gegen einzelne Wohnungseigentümer durchzusetzen (Bärmann/Klein § 10 Rn. 299 ff.). Eine Veränderung der Haftung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer ist damit allerdings nicht verbunden gewesen.

Dies zeigt sich bereits daran, dass die Haftung der Wohnungseigentümer allein auf dem Miteigentumsanteil abstellt und nicht auf den tatsächlichen Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümer untereinander (vgl. OLG München aaO). Evident wollte der Gesetzgeber daher neben den differenzierten Regelungen zur Kostenverteilung in den Wirtschaftsplänen, Sonderumlagen und Jahresabrechnungen für die interne Kostenverteilung mit § 10 Abs. 8 WEG für Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander kein weiteres Instrumentarium schaffen, welches in Abweichung von den vorgenannten Möglichkeiten einen vollständig anderen Kostenverteilungsschlüssel enthält. Zudem würde jede andere Auslegung auch dazu führen, dass Wohnungseigentümer untereinander Erstattungsansprüche gerichtlich geltend machen könnten, ohne diese in der Jahresabrechnung erfasst zu haben, so dass diese ihre Funktion als Übersicht der Ausgaben und Einnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft verlore und Zahlungspflichten völlig unabhängig von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen begründet werden könnten.

Auch die Interessenlage des Wohnungseigentümers unterscheidet sich grundlegend von der eines Dritten. Während der Dritte bei einem unzureichendem Verbandsvermögen ohne die Möglichkeit des § 10 Abs. 8 WEG allenfalls im Wege des Schadensersatzes (dazu Bärmann/Klein § 10 Rn. 301 mwN) seine Ansprüche realisieren könnte, hat der Wohnungseigentümer einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, wozu auch die Beschlussfassung über Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen gehört und mit denen er selbst dafür Sorge tragen kann, dass die Gemeinschaft über die notwendigen Mittel verfügt, um seine berechtigten Ansprüche erfüllen zu können. Ein Bedürfnis nach einer teilschuldnerischen Haftung auch im Innenverhältnis besteht demgegenüber nicht.

Allerdings wird teilweise für Fälle der Notgeschäftsführung die Möglichkeit einer unmittelbaren Inanspruchnahme der übrigen Wohnungseigentümer angenommen (Hügel BeckOK WEG § 21, 3; Nieführ/Vandenhouten § 21 Rn. 21), hierauf kommt es vorliegend aber nicht an. Denn um eine Notmaßnahme handelte es sich vorliegend nicht. Eine solche liegt nur dann vor, wenn es sich um eine solche Gefahrensituation handelt, bei welcher ein Eingreifen der Eigentümer ein Zuwarten auf die Zustimmung der anderen Miteigentümer nicht zugemutet werden kann (Nieführ/Vandenhouten § 21 Rn. 20). Vorliegend geht es um Beiträge für mehrere Jahre. In einem solchen Fall ist der Kläger darauf zu verweisen, die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch zu nehmen, im Innenverhältnis muss für eine angemessene finanzielle Ausstattung der Gemeinschaft Sorge getragen werden.

Darüber hinaus wird, worauf das Amtsgericht seine Entscheidung abstellt, teilweise angenommen (LG Dortmund ZWE 2017, 182; LG München NZM 2010, 908; Bärmann/Becker § 28 Rn. 58; Niedenführ § 16 Rn. 133; BeckOGK/Falkner WEG § 16 Rn. 65), dass für eine zerstrittene Zweier-WEG Ausnahmen von diesen Grundsätzen gelten und insoweit der Wohnungseigentümer ohne weitere Voraussetzungen Erstattung seiner Anteile verlangen kann, wobei zur Begründung teils auf die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag teils direkt auf § 16 Abs. 2 WEG abgestellt werden. Diese Überlegungen teilt die weiterhin Kammer nicht, hierauf kommt es allerdings auch vorliegend entscheidend nicht an.

Der Kammer erschließt sich nicht (vgl. Kammer NJW 2015, 2592), warum in Fällen einer zerstrittenen 2er WEG das austarierte Abrechnungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gelten soll und hier neben (oder anstatt) der Möglichkeit der Beschlussfassung über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne Direktansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer bestehen sollen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt aus der in § 10 Abs. 7 Satz 3, § 16 Abs. 2 und § 28 Abs. 2 und 5 WEG angeordneten Kompetenzverteilung, dass Zahlungsansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers nur gegenüber dem Verband bestehen. Zahlungspflichten und -ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander sind demgegenüber zu verneinen, so dass auch aus der Nichtzahlung von Forderungen des Verbandes keine Schadensersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer folgen können (BGH NJW-RR 2017, 844 [BGH 10.02.2017 - V ZR 166/16]; BeckOGK/Falkner WEG § 16 Rn. 66).

Zwar mag es sein, dass die Annahme eines Direktanspruchs prozessökonomisch wäre, eine alleinige Ausnahme für eine zerstrittene 2er WEG findet im WEG-Recht allerdings keine Stütze. Nach Ansicht der Kammer gäbe es auch keinen Grund für die Ansicht, dass § 16 Abs. 2 WEG einen Anspruch zwischen den Wohnungseigentümern nur dann begründen würde, wenn eine Beschlussfassung nicht zustande kommt oder aber ein Rückgriff aussichtslos ist, weil die Gemeinschaft nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (so aber Bärmann/Suilmann § 10 Rn. 338; Bärmann/Becker § 16 Rn. 22). Diese Ansicht würde den Kläger auch nicht rechtlos stellen. Dementsprechend hat auch der Bundesgerichtshof entschieden, dass aus dem zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis eine Verpflichtung gegen die übrigen Wohnungseigentümer folgt, an einer ordnungsmäßigen Verwaltung mitzuwirken, wozu die insbesondere die Pflicht gehört, dem Verband die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen verschaffen. Dies betrifft insbesondere die Beschlussfassung über einen entsprechenden Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und die Jahresabrechnung (BGH NJW-RR 2017, 844). Kommt es gleichwohl nicht zu einer Beschlussfassung, besteht zudem die Möglichkeit über § 21 Abs. 8 WEG durch gerichtliche Hilfe zu einer Jahresabrechnung und zu einem Wirtschaftsplan gelangen, notfalls müsste auch eine Sonderumlage auf diesem Wege begehrt werden, damit berechtigte Erstattungsansprüche des in Vorleistung getretenen Wohnungseigentümers befriedigt werden können.

Nur bei dieser Vorgehensweise ließe sich auch vermeiden, dass im Zahlungsprozess die Frage der Erforderlichkeit (auch der Höhe) der aufgewandten Kosten gerichtlich zu überprüfen wäre, während im Rahmen der Anfechtung einer Jahresabrechnung diese Prüfung (da es sich bei der Jahresabrechnung um eine reine Einnahmen-Ausgabenrechnung handelt) demgegenüber nicht zu erfolgen hätte. Zu welchen Schwierigkeiten eine andere Auffassung führt, zeigt die Ansicht des Amtsgerichts, welches die Ansicht vertritt, dass es - ebenso wie im Prozess über die Genehmigung

der Jahresabrechnung - auch im vorliegenden Rechtsstreit auf die Frage der Richtigkeit der dem Kläger in Rechnung gestellten Beträge nicht ankommt, da dieser Einwand nur der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft als Vertragspartner zusteht. Wenn man - wie nicht - der Auffassung wäre, dass ein Erstattungsanspruch besteht, ist der Kläger insoweit für die Erforderlichkeit der getätigten Ausgaben darlegungs- und beweisbelastet (vgl. LG Dortmund ZWE 2017, 182).

Letztlich kann dies aber dahinstehen, denn es ist nicht vorgetragen und auch vom Amtsgericht nicht festgestellt, dass vorliegend eine Konstellation vorliegt, in der es ausgeschlossen ist, dass auf einer Wohnungseigentümersammlung Beschlüsse über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne gefasst werden. Der Kläger hat nicht vorgetragen, dass er - notfalls mit gerichtlicher Hilfe - sich um die Einberufung einer Eigentümersammlung bemüht hat, auch Versuche einen Verwalter zu bestellen, sind nicht vorgetragen worden. Alleine die Tatsache, dass es noch nie Versammlungen gab, ein Verwalter nicht bestellt war und der Beklagten sich weigerte, die geforderten Zahlungen zu leisten, begründet keinen solchen Ausnahmefall, in welchem ein unmittelbarer Ersatzanspruch zuzubilligen wäre. Auch Differenzen zwischen den Parteien alleine genügen nicht, um zumindest von dem Versuch einer Versammlung abzusehen.

Nach alledem war auf die Berufung das erstinstanzliche Urteil abzuändern.