

# Beglaubigte Abschrift

21 C 34/18



Verkündet am 17.06.2020

Sander, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Essen-Steele IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist tot.	KR/ KA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennt- nis:
SB	<b>25. JUNI 2020</b>		Rück- scr.
Rück- scr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zan- kung
zdA			Ste- lungn.

### Urteil

In dem Rechtsstreit

der WEG, vertreten durch Herrn L.,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.  
89, 46236 Bottrop,

gegen

die Grundstücksverwaltungs- und Immobiliengesellschaft, vertreten durch die Gf.

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Essen-Steele  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 03.06.2020  
durch den Richter Lethaus

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin dem Grunde nach die Schäden und Vermögenseinbußen zu erstatten, die der Klägerin aus der Nichtbeitreibung der Hausgeldforderungen aus dem Wirtschaftsplan 2012 entstanden sind, insbesondere der

Klägerin diejenigen Beträge zu erstatten, die infolge der Verjährung der Zahlungsansprüche aus dem Wirtschaftsplan 2012 nicht mehr durchsetzbar sind.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Feststellung von Schadensersatzansprüchen wegen nicht erfolgter Beitreibung von Hausgeldforderungen.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin die Beklagte in der Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2015 war.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 13.02.2012, zu der der Vorverwalter geladen hatte, ist der Wirtschaftsplan 2012 beschlossen worden. Auf Grundlage dieses Wirtschaftsplans verblieben Forderungsrückstände der Klägerin gegen die einzelnen Wohnungseigentümer in Höhe eines Betrages von insgesamt 692,00 €. Die Beklagte forderte diese Rückstände nicht von den Wohnungseigentümern ein.

Mit E-Mail vom 04.09.2017 übersandte die Grundstücksverwaltungs- und Immobilien GmbH u. a. an den Verwalter der Klägerin eine Gesamtabrechnung nebst entsprechenden Übersichten der Entwicklung sowie Einzelabrechnungen für das Jahr 2012. Eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ist diesbezüglich nicht getroffen worden.

Die Klägerin nahm die Beklagte vor dem Amtsgericht Essen-Steele (Az. 21 C 43/16) auf Zahlung der mittlerweile verjährten Forderung in Anspruch. Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht Dortmund wies die hiergegen eingelegte Berufung mit Urteil vom 21.08.2018 (Az. 1 S 231/17) zurück. Zur Begründung führte das Landgericht aus, dass zwar dem Grunde nach eine Schadensersatzpflicht der Beklagten gegeben sei, eine Feststellung bzw. Bezifferung des konkreten Schadens jedoch bis zur Beschlussfassung hinsichtlich der Abrechnung für das Jahr 2012 nicht möglich sei. Es bestehe daher bis zur endgültigen Beschlussfassung über die Abrechnung lediglich die Möglichkeit der Erhebung einer Feststellungsklage. Wegen

der Einzelheiten wird auf das Urteil des Landgerichts Dortmund vom 21.08.2018 (Bl. 18 der Akte) Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet, alle Wohnungseigentümer hätten die Einrede der Verjährung erhoben.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin dem Grunde nach die Schäden und Vermögenseinbußen zu erstatten, die der Klägerin aus der Nichtbetreuung der Hausgeldforderungen aus dem Wirtschaftsplan 2012 entstanden sind, insbesondere der Klägerin diejenigen Beträge zu erstatten, die infolge der Verjährung der Zahlungsansprüche aus dem Wirtschaftsplan 2012 erloschen sind.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, die im Aktivrubrum als Vertreter der Klägerin aufgenommenen Personen seien nicht zur Prozessführung bevollmächtigt und auch nicht aus sonstigen Gründen berechtigt, eine Klage für die Wohnungseigentümergeinschaft zu führen. Darüber hinaus meint sie, die Klage sei mangels Feststellungsinteresse unzulässig, weil die Klägerin unmittelbar Leistungsklage hätte erheben können. Dabei seien die am 04.09.2017 übermittelten Abrechnungsunterlagen zur Bezifferung des Schadens zugrunde zu legen. Sie bestreitet ohne weitere Ausführungen, dass der Wirtschaftsplan 2012 im Laufe des Jahres geändert worden sei. Sie behauptet schließlich, einige Eigentümer würden eine berechtigte Forderung unabhängig von der Verjährung anerkennen.

#### **Entscheidungsgründe:**

A.

Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

1.

Der Zulässigkeit der Klage steht insbesondere nicht gemäß § 322 Abs. 1 ZPO die materielle Rechtskraft des formell rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Essen-Steele vom 08.09.2017 entgegen.

Zwar hat das Amtsgericht die Leistungsklage der Klägerin abgewiesen und damit bereits über den hiesigen Streitgegenstand entschieden. Die hiergegen eingelegte Berufung ist rechtskräftig zurückgewiesen worden.

Aus den zur Bestimmung der Reichweite der materiellen Rechtskraft heranzuziehenden Urteilsgründen der landgerichtlichen Berufungsentscheidung ergibt sich jedoch auch ohne entsprechende Formulierung im Tenor, dass das Landgericht Dortmund die Klage lediglich als „derzeit unbegründet“ angesehen hat. Durch das Urteil ist der Anspruch der Klägerin daher nicht endgültig abgewiesen worden, sondern der Klägerin ist ausdrücklich die Möglichkeit gegeben worden, den Zahlungsanspruch erneut bei Vorliegen einer Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 geltend zu machen, oder alternativ ihren Anspruch im Wege der Feststellungsklage zu verfolgen.

2.

Es liegt auch das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse der Klägerin vor.

Bei der positiven Feststellungsklage ist das Feststellungsinteresse in der Regel gegeben, wenn der Beklagte das Recht des Klägers ernsthaft bestreitet (BGH, NJW 1986, 2507) oder wenn Verjährung droht (BGH, NJW-RR 1989, 1367). Beides ist hier der Fall.

Es besteht vorliegend auch kein Vorrang der Leistungsklage, durch den ein Feststellungsinteresse entfallen kann. Denn die Schadensentwicklung ist noch nicht abgeschlossen und die Klägerin kann ihren Anspruch deshalb nicht beziffern (vgl. BGH, NJW 1984, 1552 (1554)). Der Klägerin ist derzeit bis zur endgültigen Beschlussfassung über die Abrechnung 2012 die konkrete Schadensbezifferung nicht möglich. Denn für den Fall, dass letztlich die von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu zahlenden Beträge die tatsächlichen gezahlten Vorauszahlungen nicht übersteigen, würde sich der ursprünglich i. H. v. 692,00 € geltend gemachte Schaden reduzieren.

Das Feststellungsinteresse ist entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht dadurch entfallen, dass eine Jahresabrechnung für 2012 zwischenzeitlich erstellt und an die Verwaltung übersandt worden ist. Denn dadurch allein stehen die konkreten Rückstände nicht rechtsverbindlich fest. Es bedarf gemäß § 28 Abs. 5 WEG einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, mit der die Abrechnung genehmigt wird. Hieran fehlt es vorliegend, so dass die am 04.09.2017 übermittelten Abrechnungsunterlagen nicht zu berücksichtigen sind.

3.

Nicht entscheidungserheblich ist, ob die im Aktivrubrum als Vertreter der Klägerin aufgenommenen Personen zur Prozessführung für die Klägerin berechtigt sind, was die Beklagte bestreitet. Diese Personen führen keinen eigenen Prozess für die Klägerin, sondern sind lediglich als deren Vertreter aufgeführt. Die Prozessführung erfolgt auch nicht durch diese Personen, sondern durch den hierfür gesondert aufgeführten Rechtsanwalt. Die Prozessführungsbefugnis des Rechtsanwalts ist von der Beklagten nicht in Abrede gestellt worden und es bestehen keine tatsächlichen Anhaltspunkte für das Fehlen einer solchen.

II.

Die Klägerin hat auch einen Anspruch auf die begehrte Feststellung, weil ihr gegen die Beklagte dem Grunde nach ein Anspruch auf Schadensersatz aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Verwaltervertrag i. V. m. § 280 BGB und § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG zusteht.

1.

Die Beklagte hat eine Pflicht aus dem Verwaltervertrag verletzt.

Es gehört zu den Pflichten eines Verwalters, die Einzahlung der Hausgeldzahlungen durch die Eigentümer zu überwachen und Rückstände einzufordern; dies gilt auch in Bezug auf etwaige Hausgeldrückstände, die noch aus der Zeit vor der Verwalterbestellung stammen (LG Dortmund, Urteil vom 21.08.2018, Az. 1 S 231/17). Auch aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ergibt sich Entsprechendes. Danach ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern.

Indem sie es unterlassen hat, bestehende Hausgeldrückstände aufgrund des mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 13.02.2012 genehmigten

Wirtschaftsplans 2012 in Höhe von insgesamt 692,00 € einzufordern, hat die Beklagte die vorstehende Pflicht verletzt.

Das lediglich pauschale Bestreiten der Beklagten in Bezug auf eine Änderung des Wirtschaftsplans im Laufe des Jahres 2012 ist als unzulässig zurückzuweisen. Soweit hiermit die Beklagte hiermit bestreiten möchte, dass die Wohnungseigentümerversammlung überhaupt eine Beschlussfassung hinsichtlich des streitgegenständlichen Wirtschaftsplans 2012 getroffen haben, wäre angesichts des substantiierten Vortrags der Klägerseite ein qualifiziertes Bestreiten der Beklagten erforderlich. Die Klägerin hat vorgetragen, dass der Vorverwalter unter dem 13.02.2012 zur Eigentümerversammlung geladen und den Wirtschaftsplan 2012 beschließen lassen hat. Die Beschlussfassung hinsichtlich der Genehmigung des Wirtschaftsplans 2012 ergibt sich auch aus der mit der Klageschrift vorgelegten Niederschrift zur Eigentümerversammlung vom 13.02.2012 sowie der Ablichtung des Wirtschaftsplans. Hierauf erfolgte keine substantiierte Einlassung der Beklagtenseite. Eines gerichtlichen Hinweises gemäß § 139 ZPO bedurfte es nicht, weil die Beklagte diesen erkennbar entscheidungserheblichen Gesichtspunkt nicht übersehen oder für unerheblich gehalten hat, vgl. § 139 Abs. 2 ZPO. Sie hat vielmehr die Tatsache ausdrücklich bestritten und ist darüber hinaus bereits von der Klägerseite mit Schriftsatz vom 28.12.2018 darauf aufmerksam gemacht worden, dass ein einfaches Bestreiten nicht zulässig ist.

2.

Diese Pflichtverletzung hat die Beklagte auch zu vertreten.

Die entsprechende, aus § 280 Abs. 1 S. 2 BGB hergeleitete gesetzliche Vermutung hat die Beklagte nicht widerlegt.

3.

Als Rechtsfolge der Pflichtverletzung sieht § 280 Abs. 1 S. 1 BGB den Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens vor.

Der Klägerin ist durch die Pflichtverletzung dem Grunde nach ein Schaden entstanden, da die ihr aufgrund des Wirtschaftsplans 2012 zustehenden Forderungen in der Aktivmasse der Gemeinschaft aufgrund der nicht erfolgten Beitreibung fehlen und wegen der eingetretenen Verjährung ein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Durchsetzbarkeit entstanden ist. Vor diesem Hintergrund hat die Beklagte der Klägerin insbesondere diejenigen Beträge zu erstatten, die infolge der Verjährung der Zahlungsansprüche aus dem Wirtschaftsplan 2012 nicht mehr durchsetzbar sind. Auf die konkrete Schadenshöhe kommt es bei der hier

zulässigerweise unbezifferten Feststellungsklage nicht an. Sie hängt insbesondere von dem Ergebnis der Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 ab, die bislang nicht beschlossen worden ist.

Einer Entscheidung und damit auch einer Beweisaufnahme hinsichtlich der bestrittenen Behauptung der Klägerin, die Miteigentümer hätten die Verjährungseinrede erhoben, bedarf es nicht. Es genügt für den vorliegenden Feststellungsanspruch zur Schadensersatzpflicht dem Grunde nach, wenn Unsicherheiten hinsichtlich der Höhe des Schadens bestehen, was vorliegend bereits aufgrund der fehlenden Beschlussfassung hinsichtlich einer Abrechnung für das Jahr 2012 der Fall ist.

B.

Die Nebenentscheidungen folgen hinsichtlich der Kosten aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, und hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11 Var. 2, 711 S. 1, S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 692,00 € festgesetzt.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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 Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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 dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen-Steele statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen-Steele, Grendplatz 2, 45276 Essen-Steele, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Lethaus

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Steele

