

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

1 S 137/20
21 C 34/18
Amtsgericht Essen-Steele



Landgericht Dortmund

Beschluss

In dem Rechtsstreit
Grundstücksverwaltungs- und Immobiliengesellschaft gegen WEG ...

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
am 05.10.2020

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Roth und den Richter am Landgericht Dr. Wiethoff

beschlossen:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gem. § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss unverzüglich zurückzuweisen. Das Berufungsgericht ist einstimmig davon überzeugt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts nach mündlicher Verhandlung. Eine mündliche Verhandlung ist auch aus sonstigen Gründen nicht geboten.

Gründe**I.**

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg. Denn die Feststellungsklage ist zulässig und begründet.

1. Zulässigkeit

a)

Das Amtsgericht geht zu Recht davon aus, dass der Zulässigkeit der Klage nicht gem. § 322 Abs. 1 ZPO die materielle Rechtskraft des Urteils des Amtsgerichts Essen-Steele vom 08.09.2017 entgegensteht, da die dort erhobene Leistungsklage lediglich als derzeit unbegründet abgewiesen wurde. Dieser Rechtsauffassung tritt die Berufung auch nicht entgegen.

b)

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

aa)

Denn die Beklagte stellt die Ansprüche der Klägerin in Abrede; ferner droht - wie das Amtsgericht zutreffend annimmt - Verjährung, wenn die Klägerin nicht durch die Feststellungsklage eine Verjährungshemmung herbeiführen würde. Soweit die Beklagte rügt, dass ein Feststellungsinteresse deshalb fehle, da keine Verjährung vorliege, weil sich einzelne Eigentümer nicht auf eine Verjährung berufen würden, verkennt sie, dass es nach der vom Amtsgericht zitierten Entscheidung (BGH NJW-RR 1989, 1367) im Rahmen der Zulässigkeit der Feststellungsklage auf eine mögliche Verjährung der Ansprüche zwischen den Parteien, d. h. vorliegend der Schadensersatzansprüche der Klägerin im Verhältnis zur Beklagten ankommt. Insoweit ist es allgemein üblich, eine Feststellungsklage zu erheben, um damit eine Verjährungshemmung zu bewirken.

bb)

Das Feststellungsinteresse fehlt auch nicht deshalb, weil der Klägerin mit einer Leistungsklage ein einfacherer Weg zur Durchsetzung ihrer Rechte zur Verfügung stehen würde. Die Kammer hatte sich bereits in ihrem Urteil vom 21.08.2018, Az. 1 S 231/17, dahingehend positioniert, dass die Ansprüche ohne Vorliegen der Jahresabrechnung 2012 nicht beziffert werden können. Soweit sich die Beklagte nun darauf beruft, dass sie die Abrechnung bereits am 04.09.2017 übersandt habe, so kann gleichwohl eine endgültige Bezifferung des Schadens erst nach einer Genehmigung der Abrechnung durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer erfolgen. Denn erst hiernach stehen die konkreten

Rückstände - wie das Amtsgericht zutreffend ausführt - gem. § 28 Abs. 5 WEG rechtsverbindlich fest. Insoweit stellt die Kammer ausdrücklich klar, dass eine Beschlussfassung nicht durch die Klägerin als Verband, sondern die Wohnungseigentümer zu erfolgen hätte. Vor diesem Hintergrund verfängt der vorgebrachte Einwand, die Klägerin könne sich gem. § 242 BGB nicht auf eine nicht mögliche Schadensbezifferung berufen, obwohl in einem Zeitraum von über einem Jahr eine Überprüfung und schließlich auch Genehmigung der Abrechnung möglich gewesen wäre, bereits nicht. In diesem Zusammenhang hat die Klägerin auch substantiiert dargelegt, dass innerhalb der Gemeinschaft noch kein Konsens hätte erzielt werden können, wie mit der Abrechnung umzugehen sei, da im Falle einer Genehmigung mit einem erheblichen Anfechtungsrisiko zu rechnen sei. Dies sei darauf zurückzuführen, dass die Abrechnungsunterlagen unvollständig seien sowie die Abrechnung grob fehlerhaft und somit nicht genehmigungsfähig sei. Unabhängig von der Frage, ob diese Beanstandungen zutreffend sind, reicht ein Zeitraum von 1 Jahr nicht aus, um den Einwand der Treuwidrigkeit zu begründen. Die Beklagte hat die Abrechnung für das Jahr 2012 erst im September 2017 und damit über 4 Jahre nach Abschluss des Abrechnungsjahres 2012 erstellt. Dieser Pflicht ist sie erst nach dem Urteil der Kammer vom 14.03.2017, Az. 1 S 206/16, nachgekommen. Vor diesem Hintergrund kann es nicht als treuwidrig bewerten werden, wenn die Eigentümer nach etwa 1 Jahr über die derart spät erstellte Abrechnung noch keinen genehmigenden Beschluss gefasst haben, sondern die Klägerin im Oktober 2018 in Anlehnung an das Urteil der Kammer vom 21.08.2018, Az. 1 S 231/17, Feststellungsklage erhoben hat.

c)

Der Klägerin fehlt auch nicht die notwendige Prozessführungsbefugnis. Der Prozess wird vorliegend im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigen Verband geführt. Insoweit kommt es auf die Frage, ob die Herren A und F zur Vertretung der WEG berechtigt sind, nicht an. Denn die Wohnungseigentümer haben die Prozessführung der Klägerin durch ihren Beschluss vom 12.09.2019 zu TOP 4 jedenfalls rückwirkend genehmigt. Mit diesem Beschluss wurde ferner die Beauftragung von Rechtsanwalt Dormann und die durch ihn erfolgte Vertretung der WEG im hiesigen Verfahren genehmigt. Klarstellend weist die Kammer jedoch darauf hin, dass das Aktivrubrum dergestalt geändert werden müsste, dass die Vertretung der WEG zusätzlich durch Herrn N erfolgt. Dies ergibt

sich zum Einen aus der soeben zitierten Beschlussfassung zu TOP 4, zum anderen aus dem Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 04.09.2018.

2. Begründetheit

Die Klägerin hat auch einen Anspruch auf die begehrte Feststellung. Denn sie hat gegen die Beklagte dem Grunde nach einen Anspruch auf Schadensersatz aus dem damaligen Verwaltervertrag i. V. m. § 280 Abs. 1 BGB, § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das angefochtene Urteil sowie die Entscheidung der Kammer vom 21.08.2018, Az. 1 S 231/17, Bezug genommen.

a)

Der Einwand der Berufung, dass der Schadenseintritt nicht wahrscheinlich sei, verfängt nicht. Zwar beruft sich die Beklagte darauf, dass insbesondere der Eigentümer Ei seiner Pflicht trotz der zwischenzeitlich abgelaufenen Verjährungsfrist nachkommen würde. Insoweit bezog sich ihr Vortrag indes bereits auch in erster Instanz ausdrücklich darauf, dass einige Eigentümer sich nicht auf die Einrede der Verjährung berufen würden. Das Vorbringen ist daher bereits deshalb unerheblich, da sich durch den Verzicht einzelner Eigentümer der Schaden lediglich verringern könnte. Davon abgesehen kann es der Klägerin nicht zugemutet werden, sämtliche Eigentümer außergerichtlich und nötigenfalls gerichtlich in Anspruch zu nehmen, um Klarheit darüber herzustellen, ob die Einrede der Verjährung letztlich erhoben wird. Denn insoweit würde die Klägerin auch Gefahr laufen, dass die ihr gegen die Beklagte zustehenden Ansprüche zwischenzeitlich verjähren könnten. Gerade deshalb ist eine Feststellungsklage immer dann sachgerecht, wenn die Schadensentwicklung noch nicht endgültig abgeschlossen ist. Insoweit weist die Klägerin auch zu Recht darauf hin, dass die Beklagte die Zahlung des Schadensersatzes von der Abtretung der verjährten Forderung abhängig machen kann. Allein diese Risikoverteilung ist interessengerecht, da es die Beklagte war, die die Forderungen zu unverjährter Zeit nicht beigetrieben hatte.

b)

Die Kammer teilt auch die Auffassung des Amtsgerichts, dass das Bestreiten hinsichtlich des Wirtschaftsplans 2012 unerheblich ist. Insoweit hatte die Kammer auch bereits in ihrem Urteil vom 21.08.2018, Az. 1 S 231/17, anhand der OP-Liste für das Buchungsjahr 2012 festgestellt, dass die Eigentümer E , A) und

5

B. ihre Zahlungen durchaus am Wirtschaftsplan 2012 ausgerichtet, die Erhöhungen der Vorauszahlungen jedoch erst Februar bzw. März 2012 vorgenommen haben. Vor diesem Hintergrund verfängt der Einwand nicht, dass alle Eigentümer dem Plan nicht gefolgt seien. Das pauschale Bestreiten ist indes auch bereits deshalb unerheblich, da die Beklagte die Jahresabrechnung 2012 erstellt hat. In diesem Zuge war jedoch eine Überprüfung der Vorauszahlungen anhand des Wirtschaftsplans 2012 erforderlich. Die Beklagte hätte daher qualifiziert darlegen müssen, aus welchen Gründen das Vorliegen des hier streitgegenständlichen Wirtschaftsplans angezweifelt wird. Die Kammer bleibt auch dabei, dass der Wirtschaftsplan rückwirkend zum 01.01.2012 beschlossen wurde. Denn ein Wirtschaftsplan wird gem. § 28 Abs. 1 WEG immer für das jeweilige Abrechnungsjahr, d. h. vom 01.01. bis zum 31.12. aufgestellt. Dies gilt auch, wenn die Beschlussfassung erst im Laufe des jeweiligen Kalenderjahres erfolgt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Urteil der Kammer vom 21.08.2018, Az. 1 S 231/17, Bezug genommen.

3.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für die Berufung auf 692,- € festzusetzen.

II.

Beide Parteien erhalten Gelegenheit zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses schriftsätzlich Stellung zu nehmen. Die Beklagte erhält binnen vorgenannter Frist die Gelegenheit, sich dazu zu äußern, ob die Berufung aus Kostengründen zurückgenommen werden soll. Die Kammer weist darauf hin, dass die Zurücknahme der Berufung kostenrechtlich privilegiert ist, wenn sich dadurch die Berufung in ihrer Gesamtheit erledigt.

Bünnecke

Roth

Dr. Wiethoff

Beglaubigt
Urkundsbeamter/In der Geschäftsstelle
Landgericht Dortmund

