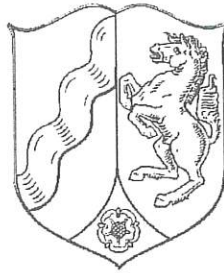


**Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)**

1 S 278/19

90 C 1/19  
Amtsgericht Recklinghausen



Verkündet am 03.11.2020

Radig, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund  
IM NAMEN DES VOLKES  
Urteil**

Vert.:	Frist not.	KR/K'A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kenntn.
SB	09. NOV. 2020		Rückscr.
Rückskr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zBA			Stellungn.

In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft  
Recklinghausen, vertr. d. d. Verwalter J

, handelnd unter

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

- Herrn I
- Frau S
- Herrn

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwalt

zu 2, 3: Rechtsanwalt

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 03.11.2020 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landgericht Roth und den Richter am Landgericht Dr. Wiethoff

für **Recht** erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Recklinghausen vom 05.11.2019, Az. 90 C 1/19, unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen teilweise abgeändert und klarstellend wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte zu 1. wird verurteilt, an die Klägerin 852,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.12.2018 zu zahlen.

Die Beklagten zu 2. und 3. werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 248,49 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 09.12.2018 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Gerichtskosten sowie die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Klägerin zu 40 %, der Beklagte zu 1. zu 46 % und die Beklagten zu 2. und 3. als Gesamtschuldner zu 14 %. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2. und 3. tragen die Klägerin zu 75 % und die Beklagten zu 2. und 3. zu 25 %. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Gründe:****A.**

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 313 a Abs. 1 Satz 1, 544 Abs. 2 ZPO verzichtet.

**B.****I.**

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist zulässig und teilweise begründet.

**1.**

Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 1. einen Anspruch auf Zahlung von 852,20 € gem. § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB.

**a)**

Der Beklagte zu 1. ist durch die unstreitig erfolgten Zahlungen seitens des ehemaligen Verwalters in vorbenannter Höhe rechtsgrundlos bereichert.

**b)**

Zur Überzeugung der Kammer steht – anders als das Amtsgericht annimmt – auch nicht fest, dass die vom WEG-Konto vorgenommenen Zahlungen der Klägerin nicht

zustanden. Denn der Beklagte zu 1. hat auf die Hinweise der Kammer nicht substanzhaltig dargelegt, dass den Überweisungen korrespondierende Mietzahlungen gegenüberstanden, die auf das Konto der Klägerin gezahlt wurden. Der Beklagte zu 1. hat in diesem Zusammenhang lediglich vorgetragen, dass sich der monatliche Mietzins auf 340,- € belaufen habe. Er legt indes nicht einmal den Namen seines vermeintlichen Mieters vor. Im Übrigen war den der Kammer vorliegenden Kontoauszügen eine Mietzahlung von 340,- € nicht zu entnehmen. Trotz der insoweit ausdrücklichen Hinweise der Kammer vom 27.02.2020 und 02.04.2020 hat der Beklagte zu 1. nicht mehr ergänzend Stellung genommen.

c)

Die Ansprüche der Klägerin sind auch nicht verjährt. Denn ihr wird die Kenntnis ihres ehemaligen Verwalters von den Anspruch begründenden Umständen im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht entsprechend § 166 Abs. 1 BGB zugerechnet (vgl. BGH Urteil vom 23.01.2014, Az. III ZR 436/12). Zwar richtet sich der Anspruch nicht gegen den ehemaligen Verwalter selbst. Er steht jedoch mit einem gegen ihn gerichteten Anspruch in einem so engen Zusammenhang, dass auch hier die Befürchtung besteht, der Verwalter werde bzw. habe nicht zu einer sachgerechten Verfolgung des Anspruchs beitragen. Diese Befürchtung ergibt sich bereits daraus, dass der ehemalige Verwalter mit Urteil des Amtsgerichts Recklinghausen vom 28.09.2017 (Az. 26c Ls 91/17) wegen ähnlich gelagerter Zahlungen strafrechtlich verurteilt wurde. Es war daher nicht zu erwarten, dass der ehemalige Verwalter die Ansprüche selbst beigetrieben hätte. Eine Zurechnung der Kenntnis des ehemaligen Verwalters zu Lasten der Klägerin wäre daher unbillig. Selbst wenn dann frühestens auf eine Kenntniserlangung im Jahre 2016 abgestellt wird, wäre die Verjährung rechtzeitig durch Einleitung des Mahnverfahrens im Jahre 2018 gehemmt worden, § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB.

d)

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288, 291 BGB. Der Mahnbescheid wurde dem Beklagten zu 1. am 08.12.2018 zugestellt. Zinsen stehen der Klägerin daher jedenfalls ab dem 15.12.2018 zu.

2.

Der Klägerin steht indes ein Anspruch gegen die Beklagten zu 2. und 3. gem. § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB nur in Höhe von 248,49 € zu.

a)

Die Beklagten zu 2. und 3. haben durch die an sie unstreitig erfolgten Zahlungen über insgesamt 993,96 € einen Vermögensvorteil in dieser Höhe erlangt.

b)

Die Zahlungen sind indes nur in Höhe von 248,49 € (Überweisung vom 30.12.2008) rechtsgrundlos erfolgt.

aa)

Den Überweisungen im Übrigen über 3 x 248,49 € liegen Zahlungen seitens des Mieters H. auf das Konto der Klägerin über jeweils 334,- € zugrunde. Diese Buchungen konnte die Kammer anhand der vorliegenden Kontoauszüge verifizieren. Die Kammer ist insofern davon überzeugt, dass die Mietzahlungen auf das Konto der Klägerin erfolgten, das jeweilige Wohnungsgeld einbehalten und der überschüssige Betrag an die Beklagten zu 2. und 3. ausgekehrt wurde. Die Beklagten zu 2. und 3. haben insofern substantiiert und von der Klägerin nicht bestritten dargelegt, dass die Nettomiete 248,49 € und die Bruttomiete 334,- € für den Mieter H. betragen habe, so dass vom ehemaligen Verwalter die Nebenkostenvorauszahlung als Hausgeld einbehalten worden sei. Insofern ist auch unerheblich, ob der ehemalige Verwalter eine Trennung der verschiedenen Zahlungen hätte vornehmen müssen, um diese nach außen zu dokumentieren. Selbst wenn man die Auffassung vertreten würde, dass die Gelder vom Konto der Klägerin geflossen und daher zurückzuerstatten seien, so stände einem Anspruch der Klägerin jedenfalls der sog. „dolo agit“ Einwand aus § 242 BGB entgegen. Denn die Klägerin wäre ohnehin zur Erstattung der Mietgewinne verpflichtet.

bb)

Eine Zahlung des Mieters H. über 334,- € für Dezember 2008 konnte indes auch anhand der mit Schriftsatz vom 15.10.2020 nachgereichten Kontoauszüge nicht festgestellt werden.

c)

Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom 20.04.2020 ergänzend vorträgt, dass sich die Zahlungseingänge nicht mit den Überweisungen an die Beklagten zu 2. und 3. decken, ist dies dem Umstand geschuldet, dass lediglich die Netto-Miete an die Beklagten zu 2. und 3. ausgekehrt wurde.

d)

Ferner verfängt der Einwand der Klägerin nicht, dass sich eine bloße Verrechnung der Differenz auch nicht mit den Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters erklären lasse, da die Wohnungseigentümergeinschaft auch einen Anspruch auf nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltergebühren, Rücklagen etc. habe. Denn insofern hätte es der Darlegungslast der Klägerin entsprochen, die Höhe des damals geschuldeten Hausgeldes darzulegen.

e)

Hinsichtlich der Verjährung gelten die Ausführungen unter I. 1. c.) entsprechend. Auch insoweit wurde die Verjährung rechtzeitig durch Einleitung des Mahnverfahrens im Jahre 2018 gehemmt.

f)

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288, 291 BGB. Der Mahnbescheid wurde am 08.12.2018 zugestellt. Zinsen sind daher ab dem 09.12.2018 zu zahlen.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Bünnecke

Roth

Dr. Wiethoff

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

