

Amtsgericht Wiesbaden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 WEG a.F.; 43 Nr. 3 WEG; 812 BGB

- 1. Wird in einem Verwaltervertrag eine gesonderte Verwaltergebühr für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren vereinbart, so ist damit nur die Erhebung einer solchen Vergütung geregelt, nicht jedoch ihre Verteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer. Dies können nur die Wohnungseigentümer durch einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG (s. LG Itzehoe ZMR 2018 S. 259).**
- 2. Soweit Verwalter wegen einer fehlerhaften Jahresabrechnung auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden, so betrifft dies stets den Schaden, der den Wohnungseigentümern dadurch entsteht, dass sie die Kosten einer erfolgreichen Anfechtungsklage zu tragen haben.**
- 3. Davon zu trennen sind die Folgen einer erfolgreichen Anfechtung im Verhältnis zwischen dem anfechtenden Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern, diese müssen zwischen den Wohnungseigentümern ausgeglichen werden.**
- 4. Der klagende Eigentümer besitzt aufgrund einer erfolgreichen Anfechtungsklage einen Folgenbeseitigungsanspruch und einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, nicht gegen den Verwalter.**

AG Wiesbaden, Urteil vom 04.09. 2020; Az.: 92 C 287/20

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Beklagte war bis zum 30.11.2016 Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft E.-K.-Str. 18 - 20 in W. Die Klägerin ist

Eigentümerin eines 42/1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24. Gemäß § 4 Nr. 5c des Verwaltervertrags erhielt die Beklagte bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren eine Vergütung von 2,- € zzgl. MWSt. pro Monat und betroffenem Eigentümer. Wegen des genauen Wortlauts der Regelung wird auf Bl. 30 d.A. Bezug genommen. Ein Beschluss gemäß § 21 Abs. 7 WEG wurde von den Wohnungseigentümern nicht gefasst. In der Eigentümerversammlung am 11.07.2016 wurden u.a. unter TOP 4 die Einzelabrechnungen für das Jahr 2015 und unter TOP 6 die Entlastung der Verwalterin beschlossen. Die Einzelabrechnung der Klägerin weist unter der Position „Nichtteilnahme LEV“ Gesamtkosten von 102,34 € und einen von der Klägerin zu tragenden Betrag von 14,28 € aus. Wegen des Inhalts der Einzelabrechnung 2015 wird auf Bl. 33 ff d.A. Bezug genommen. Auf Anfechtung der Klägerin hat das Amtsgericht Wiesbaden mit Urteil vom 26.04.2019 (Az. 92 C 3111/16 - 81) die Jahresabrechnung 2015 hinsichtlich der Position „Nichtteilnahme LEV“ für ungültig erklärt und hinsichtlich der Entlastung der Verwaltung abgewiesen. Hinsichtlich der Position „Nichtteilnahme LEV“ ist das Urteil rechtskräftig geworden, hinsichtlich der Entlastung der Verwaltung ist das Urteil noch nicht rechtskräftig. Eine korrigierte Jahresabrechnung wurde bis heute nicht beschlossen.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin von der Beklagten die Erstattung des von ihr hinsichtlich der ungültigen Position „Nichtteilnahme LEV“ an die Wohnungseigentümergeinschaft zu viel gezahlten Betrags. Die Klägerin ist der Auffassung, mangels eines Beschlusses nach § 21 Abs. 7 WEG hätten die Kosten der Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden müssen. Bei Gesamtkosten von 102,34 € und einem 42/1.000 Miteigentumsanteil hätten daher nur 4,30 € auf sie umgelegt werden dürfen. Aufgrund der insoweit fehlerhaften Jahresabrechnung habe sie jedoch 14,28 € und damit 9,98 € zu viel an die Wohnungseigentümergeinschaft gezahlt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 9,98 € nebst Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, da die Klägerin die Jahresabrechnung 2015 insoweit erfolgreich angefochten habe, sei ihr kein Schaden entstanden. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sei aufgrund der Entlastung der Beklagten für das Wirtschaftsjahr 2015 ausgeschlossen. Schließlich erhebt die Beklagte die Einrede der Verjährung.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig.

Das Amtsgericht Wiesbaden ist gemäß § 43 Nr. 3 WEG ausschließlich zuständig.

Die Klage ist jedoch unbegründet.

Die Klägerin besitzt gegenüber der Beklagten keinen Anspruch auf Erstattung der von ihr zu viel gezahlten Beträge.

Die Klägerin weist zu Recht darauf hin, dass die Jahresabrechnung 2015 hinsichtlich der Position „Nichtteilnahme LEV“ unwirksam ist. Wird in einem Verwaltervertrag eine gesonderte Verwaltergebühr für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren vereinbart, so ist damit nur die Erhebung einer solchen Vergütung geregelt, nicht jedoch ihre Verteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer. Dies können nur die Wohnungseigentümer durch einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG (s. LG Itzehoe ZMR 2018 S. 259), der unstreitig nicht vorlag. Damit hätte die Position „Nichtteilnahme LEV“ nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden müssen und die Klägerin hat aufgrund der insoweit ungültigen Jahresabrechnung 2015 an die Wohnungseigentümergeinschaft 14,28 € zu viel gezahlt.

Somit hat die Beklagte hinsichtlich der Position „Nichtteilnahme LEV“ eine fehlerhafte Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgelegt. Die Erstellung einer fehlerhaften Jahresabrechnung stellt eine Verletzung der Pflichten des Verwaltervertrags dar, die den Verwalter gemäß § 280 BGB grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet (s. LG Berlin Urteil vom 22.06.2018 Az. 85 S 23/17 WEG zitiert nach juris).

Soweit Verwalter wegen einer fehlerhaften Jahresabrechnung auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden, so betrifft dies stets den Schaden, der den Wohnungseigentümern dadurch entsteht, dass sie die Kosten einer erfolgreichen Anfechtungsklage zu tragen haben (s. die Nachweise bei Hügel/Elzer „WEG“ 2. Aufl. 2018 § 26 Rdnr. 198).

Davon zu trennen sind die Folgen einer erfolgreichen Anfechtung im Verhältnis zwischen dem anfechtenden Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern, diese müssen zwischen den Wohnungseigentümern ausgeglichen werden. Unzweifelhaft hat die Klägerin - wie oben dargelegt - aufgrund der insoweit fehlerhaften Jahresabrechnung 2015 an die Wohnungseigentümergeinschaft 9,98 € zu viel gezahlt. Daher besitzt die Klägerin aufgrund der insoweit erfolgreichen Anfechtungsklage einen Folgenbeseitigungsanspruch und somit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung in Höhe von 9,98 € (s. Dr. Frank Zscheschack „Die Rechtsfolgen einer erfolgreichen Beschlussanfechtung“ in ZMR 2020 S. 387 ff vgl. Bärmann „WEG“ 14. Aufl. 2018 § 23 Rdnr. 213 m.w.Nachw.). Da die Beklagte - wie die Klägerin selbst betont - einen Anspruch auf die Sondervergütung für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren besaß und nur die Verteilung dieser Sondervergütung innerhalb der Wohnungseigentümer fehlerhaft war, muss die

fehlerhafte Kostenverteilung im Verhältnis der Wohnungseigentümer ausgeglichen werden.

Da die Klägerin somit keine Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte besitzt, konnte die Frage der Verjährung und die Wirksamkeit der Entlastung der Beklagten dahin gestellt bleiben.

Als unterlegene Partei hat die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 91 Abs. 1 ZPO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Da der Folgenbeseitigungsanspruch nach erfolgreicher Beschlussanfechtung in der Literatur anerkannt, aber noch nicht höchstrichterlich entschieden wurde, war zur Fortbildung des Rechts die Berufung zuzulassen (§ 511 Abs. 4 Nr. 1 ZPO).