

Amtsgericht Velbert
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 28 WEG; 812ff BGB

- 1. Ein werdender Wohnungseigentümer ist nicht verpflichtet, die Hausgeldzahlungen zu erbringen. Gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht die Haftung des Veräußerers bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird, fort.**

- 2. Die Rückforderung dennoch gezahlter Hausgelder kann nach § 814 BGB ausgeschlossen sein, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war.**

AG Velbert, Urteil vom 19.01.2022; Az.: 18a C 14/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten hinsichtlich der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Rückforderung von Hausgeldzahlungen. Die Kläger haben mit notarieller Urkunde vom ____ einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück I-straße, H-Straße, W verbunden mit dem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung im siebten Obergeschoss rechts vorne von Herrn K, vertreten durch eine amtlich bestellte Betreuerin, erworben. Noch bevor der Kaufvertrag vom zuständigen Betreuungsgericht Essen genehmigt werden konnte, verstarb Herr K. Die unbekannteten Erben mussten gesucht werden. Es wurde durch das Amtsgericht

Essen-Steele eine Nachlasspflegschaft angeordnet und erst mit Beschluss vom 15.10.2019, rechtskräftig seit dem 26.10.2019, die Erklärung der Nachlasspflegerin für die unbekanntenen Erben betreffend Kaufvertrag und Grundschuldbestellung genehmigt. Am ___ wurden die Kläger im Grundbuch eingetragen. Im Dezember ___ gingen alle Beteiligten von einer zügigen Abwicklung des Kaufvertrags aus. Die Hausverwaltung der Beklagten übersandte den Klägern unter dem ___ ein "Begrüßungsschreiben". Unter anderem wurden die Kläger darin auf ihre künftigen Rechte und Pflichten als Miteigentümer hingewiesen, insbesondere in der Rubrik "Zusammenfassender Hinweis" ausdrücklich darauf, dass ausschließlich der im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer für sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber der X haftet. Für den genauen Wortlaut wird auf das Schreiben vom ___ Bezug genommen. Zugleich wurde gebeten, für die monatlichen Hausgeldzahlungen eine Einzugsermächtigung zu erteilen, als sogenanntes SEPA-Mandat. Mit Datum ___ kamen die Kläger der Aufforderung nach und unterzeichneten ein von der Verwaltungsgesellschaft vorformuliertes SEPA-Lastschriftmandat mit Gültigkeitsdatum ___.

In der Zeit vom ___ bis zum ___ haben die Kläger Hausgeld in Höhe von 3.088,77 EUR gezahlt.

Die Kläger sind der Ansicht, ihnen stehe ein Anspruch auf Rückzahlung des Hausgeldes zu. Dieses sei ohne Rechtsgrund gezahlt worden.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an sie einen Betrag von 3.088,77 EUR nebst 5% Zinsen über Basiszinssatz ab ___ zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Rückforderung des Hausgeldes sei ausgeschlossen. Die Kläger hätten in Kenntnis der Nichtschuld gezahlt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird gemäß § 313 Abs. 2 S. 2 ZPO auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Den Klägern steht ein Anspruch auf Zahlung von 3.088,77 EUR aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu, insbesondere folgt er nicht aus § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB.

Die Beklagte hat zwar "etwas" i. S. d. § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB durch Leistung der Kläger ohne rechtlichen Grund erlangt. Die Kläger waren nicht verpflichtet, die Hausgeldzahlungen zu erbringen. Gegenüber der Beklagten besteht nämlich die Haftung des Veräußerers bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird. Aber die Rückforderung ist nach § 814 BGB ausgeschlossen. Nach § 814 BGB kann das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Es steht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass die Kläger in positiver Kenntnis der Nichtschuld die Hausgelder gezahlt haben und in einer "Parallelwertung in der Laiensphäre" zum Schluss gekommen sind, dass sie nicht zu Leistung verpflichtet waren. Die Kläger haben selbst vorgetragen, dass sie davon ausgegangen seien eine Überzahlung der Hausgelder werde mit den künftigen Hausgeldforderungen verrechnet. Zudem wurden sie im "Begrüßungsschreiben" deutlich darauf hingewiesen, dass Erwerber und Veräußerer selbst untereinander zu regeln haben, wer ab wann die monatlichen Hausgeldzahlungen und das Abrechnungsergebnis der Jahresabrechnung übernimmt.

Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass ausschließlich der im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer zahlungspflichtig ist. Dies wird erneut im farblich abgesetzten Kästchen unter der in Fettdruck verfassten und unterstrichenen Überschrift "Zusammenfassender Hinweis" wiederholt. Entgegen der Ansicht der Kläger ist die Anwendung des § 814 BGB hier auch nicht ausgeschlossen. Zwar greift die Vorschrift dann nicht ein, wenn eine Leistung in beiderseitiger Erwartung einer Heilung der bekannten Nichtigkeit oder der rückwirkenden Genehmigung erbracht wird. Ein solcher Fall liegt hier aber ersichtlich nicht vor. Denn die Kläger haben bereits nicht auf das rückwirkende Wirksamwerden der bestehenden Hausgeldforderungen gehofft. Vielmehr sind sie davon ausgegangen, dass eine Verrechnung auf neu entstehende Hausgeldforderungen erfolgen würde.

II.

Ein Anspruch auf Zinsen besteht mangels Erfolgsaussichten der Hauptsache ebenfalls nicht.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.