

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 14, 16 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer ist von der auf § 16 Absatz 2 WEG beruhenden Beitragspflicht nicht deshalb befreit, weil er die ihm gehörenden Wohneinheit nicht nutzen kann.**
- 2. Ihm steht - anders als einem Mieter - wegen der Unbenutzbarkeit der Wohnung kein Minderungsrecht zu. Das Risiko der Benutzbarkeit oder Vermietbarkeit ihrer Wohnung hat allein der Wohnungseigentümer zu tragen. Er bleibt daher auch bei einer vorübergehenden Unbenutzbarkeit der Wohnungen in vollem Umfang zu Beitragszahlungen verpflichtet.**

LG Berlin, Urteil vom 15.06.2018, Az.: 55 S 81/17 WEG

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das am 4.4.2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wedding - 4 C 161/16 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.
2. Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Sach- und Streitstandes in tatsächlicher Hinsicht sowie der Anträge der Parteien wird nach Maßgabe der §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 2 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen. Da die Kammer die Revision nicht zugelassen hat, ist ein weiteres Rechtsmittel unzweifelhaft nicht gegeben. Der Berufungskläger kann die Nichtzulassung der Revision auch nicht mit der Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 544 Abs. 1 ZPO angreifen: Gemäß § 26 Nr. 8 Satz 1 EGZPO, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Insolvenzordnung und zur Änderung des Gesetzes, betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3147), ist § 544 ZPO in der Fassung des Gesetzes zur Reform des Zivilprozesses vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1887) bis einschließlich 30. Juni 2018 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision durch das Berufungsgericht nur zulässig ist, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 EUR übersteigt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

II.

Die statthafte, form- und fristgerecht eingelegte und auch im Übrigen zulässige Berufung ist unbegründet.

Das Amtsgericht hat eine auf § 16 Abs. 2 WEG beruhende Verpflichtung der Beklagten zu Beitragszahlungen für das Wirtschaftsjahr 2016 zu Recht bejaht. Grundlage dieser Zahlungsverpflichtung ist der in der Eigentümerversammlung am 31.8.2011 gefasste Beschluss über den Wirtschaftsplan 2012.

1. Nach § 7 Abs. 4 der Teilungserklärung wird das zu zahlende Wohngeld nach Maßgabe eines Wirtschaftsplanes festgesetzt und ist es bis zur erneuten Beschlussfassung zu zahlen. Diese Regelung ist dahingehend zu verstehen, dass ein früherer Wirtschaftsplan solange fortgilt, bis ein neuer, rechtlich verbindlicher Wirtschaftsplan in Kraft tritt. Die Wohnungseigentümerversammlung hat jedenfalls in der Versammlung vom 31.8.2011 einen solchen, rechtlich verbindlichen Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2012 beschlossen, der ebenfalls eine Fortgeltungsklausel enthält. Dieser Beschluss ist auch hinreichend bestimmt, denn in dem Versammlungsprotokoll vom 31.8.2011 wird ausdrücklich auf ein Einladungsschreiben vom 9.8.2011 und die dort beigefügten Unterlagen Bezug genommen. Bei dieser Ausgangslage ist es der Klägerin verwehrt, sich auf eine aus ihrer Sicht ungenaue Protokollierung des Beschlusses im Versammlungsprotokoll zu berufen. Dies beruht zum einen darauf, dass die von der Klägerin gegen den Versammlungsbeschluss betriebene Beschlussmängelklage keinen Erfolg gehabt hat und mit der in § 48 Abs. 4 WEG bestimmten Folge rechtskräftig abgewiesen worden ist. Zum anderen folgt dies daraus, dass jeglicher Sachvortrag fehlt, wonach entgegen den Angaben im Versammlungsprotokoll die der Beschlussfassung zugrundeliegenden Unterlagen tatsächlich nicht übersandt worden sind und insbesondere die beschlossenen Einzelwirtschaftspläne einen anderen als den von der Klägerin vorgetragenen Inhalt haben.

2. Die Beklagte ist von ihrer auf § 16 Abs. 2 WEG beruhenden Beitragspflicht nicht deshalb befreit, weil sie die drei ihr gehörenden Wohneinheiten im Wirtschaftsjahr 2016 nicht nutzen konnte. Einem Wohnungseigentümer steht - anders als einem Mieter - wegen der Unbenutzbarkeit der Wohnung kein Minderungsrecht zu. Das Risiko der Benutzbarkeit oder Vermietbarkeit ihrer Wohnung hat allein die Beklagte zu tragen. Sie bleibt daher auch bei einer vorübergehenden Unbenutzbarkeit der Wohnungen in vollem Umfang zu Beitragszahlungen verpflichtet. Allenfalls kann sie unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Anpassung der gesetzlichen Vorgaben in § 16 WEG an die derzeitige Situation und zum Beispiel eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangen. Dabei kann es aber für den streitgegenständlichen Zahlungsprozess dahinstehen, ob der Beklagten ein solcher Anspruch zusteht, denn ein Anpassungsanspruch kann dem Zahlungsanspruch der Gemeinschaft jedenfalls nicht einredeweise entgegengehalten werden (BGH v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, Tz. 17; BGH v. 13.7.1996 - V ZB 6/94, BGHZ 130, 304, 312 f). Zudem kann eine Änderung nur für die Zukunft, nicht aber für die Vergangenheit verlangt werden (Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG 12. Aufl. § 10 Rz.63). Daher kommt auch eine Aussetzung des Verfahrens im Hinblick auf die beim Amtsgericht Wedding anhängige Klage nicht in Betracht.

3. Der Zahlungsanspruch der Klägerin ist nicht aufgrund der Aufrechnungserklärung der Beklagten erloschen. Ihr steht ein fälliger Gegenanspruch, der sie zu einer Aufrechnung berechtigen würde, nicht zu. Ein Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG scheidet bereits deshalb aus, weil ein etwaiger Mietausfall nicht deshalb entstanden ist, weil die Beklagte der Klägerin das "Betreten und die Benutzung" der Wohnungen gestattet hat, um eine Instandsetzung zu ermöglichen; vielmehr beanstandet die Beklagte gerade die Untätigkeit der Klägerin. Unabhängig davon kommt eine Entschädigung nach § 14 Nr. 4 WEG von vornherein nicht in Betracht, wenn die Wohnung - wie hier - schon vor Beginn etwaiger Sanierungsarbeiten wegen der aufgetretenen Mängel (z.B. wie hier wegen des Schwamm- und Schimmelbefalls) nicht vermietbar oder nutzbar war (BGH v. 9.12.2016 - V ZR 124/16, ZWE 2017, 216, 218). Die Beklagte ist auch nicht berechtigt, den

Zahlungsanspruch mit etwaigen, auf § 280 Abs. 1 BGB beruhenden Schadensersatzansprüchen aufzurechnen. Gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft kann ein Wohnungseigentümer nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (BGH v. 29.1.2016 - V ZR 97/15, ZWE 2016, 272, 273). Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt, da zwischen den Parteien streitig ist, wer für die Unbenutzbarkeit der Wohnungen die Verantwortung trägt.

4. Die Forderung ist auch nicht verjährt. Zur weiteren Begründung wird auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil und im Hinweisbeschluss vom 23.3.2018 Bezug genommen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Ein Wohnungseigentümer ist von der auf § 16 Abs. 2 WEG beruhenden Beitragspflicht nicht deshalb befreit, weil er die ihm gehörende Wohneinheit nicht nutzen kann. Ihm steht - anders als einem Mieter - wegen der Unbenutzbarkeit der Wohnung kein Minderungsrecht zu. Das Risiko der Benutzbarkeit oder Vermietbarkeit ihrer Wohnung hat allein der Wohnungseigentümer zu tragen. Er bleibt daher auch bei einer vorübergehenden Unbenutzbarkeit der Wohnungen in vollem Umfang zu Beitragszahlungen verpflichtet.