

# **Amtsgericht Wiesbaden**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 16 WEG; 280, 242 BGB

- 1. Ein ausscheidender Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter den Eigentümerwechsel mitzuteilen, wenn dieser den ausgeschiedenen Wohnungseigentümer wegen rückständiger Hausgelder anmahnt.**
- 2. Unterlässt der ausgeschiedene Eigentümer die Mitteilung, kann er zwar nicht wegen der Hausgelder in Anspruch genommen werden, wohl aber wegen der vergebens aufgewandten Rechtsverfolgungskosten.**

AG Wiesbaden, Urteil vom 06.02.2023; Az.: 91 C 1245/22

#### **Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 587,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % Prozent über dem Basiszinssatz ab dem 16.02.2022 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird zugelassen.

#### **Tatbestand:**

Die Beklagte war seit 21.01.2016 Sondereigentümerin zweier Eigentumswohnungen der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Objekte übertrug sie auf ihren Ehegatten. Der Eigentumswechsel wurde am 03.08.2021 in das Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe der Verwalterin die Änderungen der Eigentumsverhältnisse nicht mitgeteilt.

Ab September 2021 wurden für die Objekte keine Hausgelder gezahlt. Für ein Objekt betrug der Rückstand 2.588,52 €, für das andere Objekt 1.513,20 €.

Die Klägerin mahnte durch ihre Verwalterin am 13.01.2022 die Beklagte wegen dieser Beträge fruchtlos.

Die Klägerin beauftragte ihre Prozessbevollmächtigte mit der Beitreibung der Hausgelder.

Mit Schreiben vom 28/30.01.2022 hatte die Prozessbevollmächtigte der Klägerin die Beklagte zur Zahlung des rückständigen Hausgeldes aufgefordert. Eine Zahlung erfolgt nicht.

In der Folge hatte die Prozessbevollmächtigte der Klägerin Grundbuchauszüge eingeholt und festgestellt, dass die oben erwähnte Eigentumsübertragung stattgefunden hatte.

Die Prozessbevollmächtigte der Klägerin hat der Beklagten mit Schreiben vom 10.03.2022 mitgeteilt, dass die Hausgeldrückstände nicht zu zahlen seien und hat die Beklagte allerdings zur Zahlung der durch die anwaltlichen Schreiben vom 28.01.2022 und 30.01.2022 entstandenen Anwaltskosten aufgefordert. Die Beklagte zahlte allerdings nicht.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 587,50 zu zahlen nebst Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 16.02.2022 und weitere Kosten in Höhe von 10,00 € nebst Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszins ab 16.02.2022.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, sie habe unmittelbar nach dem 12.08.2021 der Klägerin eine Abschrift der Grundbuchnachricht über den Eigentumswechsel übermittelt.

Darüber hinaus ist sie der Auffassung, dass allenfalls der neue Eigentümer verpflichtet sei einen Eigentumswechsel anzuzeigen, eine derartige Pflicht treffe jedenfalls nicht die Beklagte als ehemalige Eigentümerin.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist im tenorierten Umfang begründet, im Übrigen unbegründet.

Die Beklagte ist verpflichtet an die Klägerin 587,50 € nebst Zinsen in tenorierter Höhe zu zahlen.

Die Beklagte war aufgrund der sich aus dem wohnungseigentümerrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis ergebenden Treuepflichten verpflichtet, die Klägerin über ihr Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu informieren.

Die Treuepflicht dauert zwar grundsätzlich nur bis zum Ausscheiden des Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Allerdings kommen darüber hinaus auch noch nachwirkende Treuepflichten in Betracht. Wann diese eingreifen, ist eine Frage des Einzelfalls. Im hier zu entscheidenden Fall bestehen derartige Treuepflichten, da die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 13.01.2022 zur Zahlung rückständigen Hausgeldes aufgefordert hat. Die Beklagte hatte gegenüber der Klägerin hinsichtlich des Eigentumswechsels einen Wissensvorsprung und wusste aufgrund der Geltendmachung von Hausgeldrückständen ihr gegenüber, dass die Klägerin über diese Kenntnis nicht verfügte. Unter diesen Umständen war es der Beklagten ohne Weiteres zuzumuten die Klägerin über den Eigentumswechsel in Kenntnis zu setzen. Dieser Verpflichtung steht auch nicht die Pflicht des Erwerbers, der Klägerin seinen Eigentumserwerb anzuzeigen (hierzu vgl. LG Köln, Urteil vom 04. April 2019 - 29 S 189/18), entgegen, denn die Beklagte konnte auf Grund der Anforderung der Hausgelder erkennen, dass der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nachgekommen ist.

Soweit die Beklagte behauptet, dass sie den Eigentumswechsel der Klägerin angezeigt hat, hat sie trotz Hinweis des Gerichtes im Beschluss vom 21.10.2022 hierfür keinen Beweis angeboten.

Das Unterlassen der Anzeige des Eigentumswechsels war kausal für die Beitreibungsschreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 28./30.01.2022. Hätte die Beklagte die Klägerin über den Eigentumswechsel informiert, hätte die Klägerin ihre Prozessbevollmächtigte nicht mit der Beitreibung des rückständigen Hausgeldes beauftragt, mit der Folge, dass insoweit keine Anwaltskosten angefallen wären.

Soweit die Klägerin über die Erstattung der angefallenen Anwaltskosten hinaus weitere 10,00 € geltend macht, fehlt es an einem schlüssigen Vortrag, so dass die Klage insoweit abzuweisen war.

Die zugesprochenen Zinsen sind aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gerechtfertigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit findet ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Zulassung der Berufung beruht auf § 511 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ZPO.