

Amtsgericht Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9b, 16 Abs. 2 WEG; 259 ZPO

- 1. Ein Klageantrag auf künftige Leistung ist zulässig, wenn ein Wohnungseigentümer über mehrere Monate die Hausgelder nicht entrichtet. Aufgrund des Zahlungsverhaltens besteht die Besorgnis der künftigen Nichtleistung.**
- 2. Eine zwischenzeitliche fristgerechte Zahlung vermag allein die Besorgnis der künftigen Nichtleistung beseitigen.**
- 3. Gegenüber Ansprüchen auf Wohn-/Hausgeld oder aus Jahresabrechnungen bzw. auf Zahlung einer Sonderumlage, kann grundsätzlich nur mit gemeinschaftsbezogenen Gegenforderungen aufgerechnet bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden kann; wenn es sich anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 01.06.2023 - 72 C 59/22

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin künftig ab Juni 2023 bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats einen Betrag von 793,98 nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 4. Werktag des jeweiligen Monats zu zahlen, bis wirksam über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wurde.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 Prozent des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 Prozent des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Beklagten sind als Eigentümerin der Wohnung Nr. 3 Mitglied der Klägerin, einer Wohnungseigentümergeinschaft. Nach § 10 Abs. 4 der der Gemeinschaft zugrundeliegenden Teilungserklärung vom 30. März 1981 sind die Wohngeldzahlungen im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats zu zahlen.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 19. Mai 2022 beschloss die Gemeinschaft unter dem Tagesordnungspunkt 1 über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2021. Auf die Einheit der Beklagten Nr. 3 entfiel hiernach ein Betrag von 823,19 €, wovon zunächst bei Klageerhebung noch ein Teilbetrag von 651,40 € offen war.

Unter dem TOP 2 dieser Versammlung beschloss die Gemeinschaft den Wirtschaftsplan 2022. Auf die Einheit der Beklagten Nr. 3 entfiel ein monatlich zu zahlendes Hausgeld von 793,98 €.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll, die Jahresabrechnung 2021 und den Einzelwirtschaftsplan 2022 (Blatt 5 bis 9, Blatt 10 bis 24 und Blatt 25 bis 28 der Gerichtsakte) Bezug genommen.

Die Beklagten zahlten zunächst in den Monaten Januar bis Juli 2022 den monatlichen Differenzbetrag von 135,- € nicht. Ab August 2022 leisteten sie zunächst keine weiteren Zahlungen.

Die Klägerin hat daraufhin am 11. Oktober 2022 Klage auf Zahlung von 3.978,34 € (Rest Abrechnung 2021 von 651,40 € sowie Differenz Januar bis Juli 2022 von insgesamt 945,- € und Vorschussforderung August bis Oktober 2022 von insgesamt 2.381,94 €) nebst Zinsen sowie auf zukünftige Zahlung der Vorschüsse ab November 2022 von 793,98 € ab nebst Zinsen erhoben. Die Klageschrift wurde den Beklagten am 3. bzw. 4. November 2022 zugestellt. Am 10. und 11. November 2022 glichen die Beklagten den mit der Klage zunächst geltend gemachten Rückstand von 3.978,34 € aus; zudem zahlten sie das Wohngeld 2022. Mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 19. November 2022 hat die Klägerin die Klage in dieser Höhe für erledigt erklärt; an der Zinsforderung (20,45 €) und der Klage auf zukünftige Leistung aber festgehalten. Die Beklagten schlossen sich der teilweisen Erledigungserklärung an. Am 5. Dezember 2022 zahlten sie die Zinsforderung; die Wohngeldzahlungen Dezember 2022 bis April 2023 wurden fristgerecht beglichen. Die Klägerin hat daraufhin die Klage hinsichtlich dieser Beträge für erledigt erklärt.

Hinsichtlich des Monats Mai 2023 hat die Klägerin den Rechtsstreit ebenfalls für erledigt erklärt.

Sie beantragt nunmehr noch sinngemäß,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie künftig ab Juni 2023 bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats einen Betrag von 793,98 nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 4. Werktag des jeweiligen Monats zu zahlen, bis wirksam über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wurde.

Die Beklagten, die sich der teilweisen Erledigungserklärung angeschlossen haben, beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Soweit die Klägerin die Klage teilweise für erledigt erklärt und die Beklagten sich dieser Erledigungserklärung angeschlossen haben, bedurfte es keiner Sachentscheidung mehr, sondern lediglich der Kostenentscheidung.

Die Klage ist zulässig. Es handelt sich um einen Rechtsstreit im Sinne des § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG, über den das Amtsgericht Charlottenburg als Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zu entscheiden hat. Die entsprechende Befugnis der Klägerin zur Geltendmachung der Ansprüche im Sinne von § 9b WEG besteht unproblematisch. Die Beauftragung eines Rechtsanwalts ist von der Berechtigung zur Führung eines Rechtsstreits gedeckt (vgl. BGH, Beschluss vom 15. Sept. 2011 - V ZB 39/11, NJW 2011, 3723, m.w.N.).

Der Klageantrag auf künftige Leistung ist zulässig. Die Voraussetzungen des § 259 ZPO liegen zweifelsohne vor. Aufgrund des Zahlungsverhaltens der Beklagten besteht die Besorgnis der künftigen Nichtleistung.

Sofern sie auf die zwischenzeitliche fristgerechte Zahlung verweist, so vermag dieser Umstand alleine noch die Besorgnis der künftigen Nichtleistung beseitigen, insbesondere, wenn man die monatelange (teilweise) Nichterfüllung sowie den Umstand berücksichtigt, dass offenbar jeweils die Hälfte des Wohngeldes durch die Beklagten überwiesen wird. Eine Stundungsabrede wurde nicht zwischen den Parteien getroffen (vgl. unten).

Die Klage ist begründet. Soweit die in dem Klageantrag auf künftige Leistung enthaltenen Ansprüche betreffend den Monat Mai 2023 zwischenzeitlich fällig geworden ist, wäre der Zahlungsanspruch unbedingt auszusprechen. Allerdings haben die Beklagten auch insoweit Zahlungen geleistet und die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Beklagten schulden das monatliche Wohngeld in Höhe von 793,98 € künftig für den Zeitraum ab Juni 2023 bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19. Mai 2021 zum TOP 2 in Verbindung mit § 16 Abs. 2 WEG.

Soweit - überhaupt - die inhaltliche Richtigkeit des Wirtschaftsplanes oder der Abrechnung 2021 in Frage gestellt werden soll, so können die Beklagten jedenfalls hiermit nicht gehört werden. Derartige inhaltliche Einwendungen betreffen allein die Frage der Rechtswidrigkeit, nicht aber der Nichtigkeit eines Beschlusses und hätten im Rahmen eines Anfechtungsprozesses geklärt werden müssen. Insoweit stellt der bestandskräftige Einzelwirtschaftsplan 2022 die Grundlage dar. Der Beschluss wurde weder verändert noch aufgehoben; Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich. Im Übrigen ist im hiesigen Rechtsstreit gemäß § 23 Abs. 4 WEG auch ein rechtswidriger Beschluss zu beachten. Der Beschluss ist nicht unbestimmt und insoweit auch nicht nichtig; die in Ansatz gebrachten Positionen eindeutig und nachvollziehbar. Deren inhaltliche Richtigkeit wäre im Anfechtungsprozess zu klären. Selbst die fehlende Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls würde nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses führen; der Beschluss wurde trotzdem gefasst. Die Bestimmung der Fortgeltungsklausel ist zulässig.

Die in dem Wirtschaftsplan ausgewiesenen Vorauszahlungen sind jeweils zum dritten Werktag des Monats fällig.

Vorsorglich weist das Gericht darauf hin, dass gegenüber Beitragsforderungen, worunter auch Ansprüche auf Wohn-/Hausgeld oder aus Jahresabrechnungen bzw. auf Zahlung einer Sonderumlage fallen, grundsätzlich nur mit gemeinschaftsbezogenen Gegenforderungen aufgerechnet bzw. kein

Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden kann; es sei denn, es handelt sich anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Forderungen (vgl. nur OLG Brandenburg, Beschluss vom 27. Nov. 2007 - 13 Wx 9/07, ZMR 2008, 386; vgl. auch Merle in Bärman, WEG, 11. Aufl. 2010, § 28, Rn. 159 ff. m.w.N.).

Sofern die Beklagten eine Stundung einwenden, vermögen sie hiermit nicht durchzudringen. Eine solche Vereinbarung wurde nach ihrem Vortrag gerade nicht getroffen; weder ausdrücklich noch konkludent. Die einseitige Information der Beklagten, die ausstehenden Zahlungen bis Ende September 2022 zu leisten (was nicht erfolgt ist), begründet keine Stundungsabrede. Insofern ist auch die Mitarbeiterin der Hausverwaltung nicht zu hören.

Insofern schuldeten die Beklagten drei volle monatliche Wohngelder, was zur Berechtigung der Geltendmachung des künftigen Wohngeldes im Klagewege führt.

Die Zinsentscheidung beruht jeweils auf den §§ 288, 286 Abs. 2 Nr. 1, 280 BGB. In § 10 Abs. 4 der Teilungserklärung liegt eine kalendermäßige Leistungsbestimmung im Sinne des § 286 Abs. 2 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 91a, 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, weil sich die Beklagten den Teilerledigungserklärungen angeschlossen haben, waren den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, da die Klage aus den dargestellten Gründen bei Rechtshängigkeit begründet gewesen war und erst durch die Erfüllung unbegründet wurde. Mit der freiwilligen Zahlung haben die Beklagten die Forderung faktisch anerkannt und sich in die Position der Unterlegenen begeben. Die Beklagten haben zudem auch Veranlassung zur Klage gegeben; sie befanden sich wegen der Regelung in § 10 Abs. 3 der Teilungserklärung im Verzug (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB), so dass selbst die Wertung des § 93 ZPO keine andere Bewertung rechtfertigt.

Der Streitwert wird bis zum 19. November 2022 auf 13.506,10 € (3.978,34 € zuzüglich 12 x 793,98 €) und hiernach auf 9.527,76 € (12 x 793,98 €) festgesetzt.