

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 WEG; 258 ZPO

- 1. Das aus dem Wirtschaftsplan zu zahlende Hausgeld kann auch für künftige Zahlungen gem. § 258 ZPO eingeklagt werden.**
- 2. Wird das Hausgeld auf der Grundlage des Einzelwirtschaftsplans als monatliche Zahlung geschuldet, so handelt es sich um eine wiederkehrende Leistung i. S. d. § 258 ZPO. Dem steht auch nicht entgegenstehen, dass der Wirtschaftsplan grundsätzlich nur für ein Jahr gilt, denn der Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes für das Folgejahr ist nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge zu erwarten.**
- 3. Daher kann nach Maßgabe des § 258 ZPO auch zukünftiges laufendes Hausgeld eingeklagt werden, begrenzt bis zur Löschung im Grundbuch oder des Beschlusses eines neuen Wirtschaftsplanes, da der Wirtschaftsplan wie üblich und empfehlenswert eine Fortgeltungsklausel enthält, wonach der Wirtschaftsplan solange weiter gilt, bis durch die Eigentümergemeinschaft im nächsten Jahr über eine Anpassung beschlossen wird.**
- 4. Anders als § 259 ZPO setzt die Vorschrift des § 258 ZPO keine Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung voraus.**
- 5. Die Aufrechnung eines Wohnungseigentümers gegen Beitragsansprüche der Gemeinschaft oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen der besonderen Schutz- und Treuepflicht ist grundsätzlich ausgeschlossen und nur in Ausnahmefällen, nämlich bei Ansprüchen auf Ersatz von Aufwendungen aus Notgeschäftsführung gem. § 18 Abs. 3. WEG i.V.m. § 683 BGB oder bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen, zulässig.**

AG München, Urteil vom 13.02.2025; Az.: 1293 C 14085/24 WEG

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin zu Händen der Verwalterin für die Wohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan 6.414,86 € zu zahlen. Weiterhin wird die Beklagte verurteilt, Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 2.084,23 € seit dem 07.10.2022, aus 2.542,44 € seit dem 21.02.2024 sowie aus 565,93 € seit dem 28.03.2024 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwaltung, für die Zeit ab 01.03.2025, bis zur Löschung ihrer Eigentümerstellung im Grundbuch der Wohnung oder des Beschlusses eines neuen Wirtschaftsplans ein monatliches Wohngeld in Höhe von 852,47 €, jeweils fällig am ersten Werktag eines Monats zu bezahlen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

6. Der Streitwert wird auf 18.392,57 € festgesetzt.

Tatbestand:

Gegenstand der Klage sind Rückstände aus Jahresabrechnungen, rückständiges und künftiges Wohngeld sowie Sollstellungen aus Rücklastschriften.

Die Beklagte ist als Eigentümerin der Wohnung mit der Nummer 11 lt. Aufteilungsplan Mitglied der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

In der Eigentümerversammlung vom 20.05.2021 wurde unter TOP 2 Beschluss gefasst über die Einforderung von Nachschüssen für die Abrechnung 2019 und zwei Wochen nach Beschlussfassung fällig gestellt. Der Beschluss ist bestandskräftig. Für die Einheit der Beklagten ergab sich eine negative Abrechnungsspitze von € 2.084,23.

In der Eigentümerversammlung vom 08.01.2024 wurde unter TOP 5 Beschluss gefasst über die Einforderung von Nachschüssen aus der Jahresabrechnung 2022 und zwei Wochen nach Beschlussfassung fällig gestellt.

Der Beschluss ist bestandskräftig. Für die Einheit der Beklagten ergab sich eine Nachzahlung in Höhe von € 2.542,44 In der Eigentümerversammlung vom 08.01.2024 wurde unter TOP 11 Beschluss gefasst über die Vorschüsse aus den

Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 mit Druckdatum 15.11.2023. Der Beschluss ist bestandskräftig. Für die Einheit der Beklagten ergibt sich ein monatliches Hausgeldsoll (Vorschusszahlung) in Höhe von € 852,47.

Für die Monate März 2024 und Januar 2025 entrichtete die Beklagte jeweils lediglich 499,72 €.

Im Zeitraum Dezember 2022 bis Februar 2023 kam es seitens der Bank der Beklagten sechsmal zu Rücklastschriften, für die der Klägerin Rücklastgebühren in Höhe von jeweils € 2,84 entstanden sind.

Hinsichtlich der negativen Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung 2020 in Höhe von 1.938,27, aus der Jahresabrechnung 2021 in Höhe von 1.009,36 €, der Hausgeldrückstände bis einschließlich Dezember 2024 sowie der Hausgeldrückstände für Januar 2025 in Höhe von 499,72 haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt.

Die Klägerin beantragt zuletzt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin zu Händen der Verwalterin für die Wohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan 5.562,39 € zu zahlen. Weiterhin wird die Beklagte verurteilt, Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 2.084,23 € seit dem 07.10.2022, aus 2.542,44 € seit dem 21.02.2024, aus 63,98 € seit dem 21.02.2024, aus 149,20 € seit dem 21.02.2024 und aus 352,75 € seit dem 01.03.2024 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwaltung, für die Zeit ab 01.02.2025, bis zur Löschung ihrer Eigentümerstellung im Grundbuch der Wohnung oder des Beschlusses eines neuen Wirtschaftsplans ein monatliches Wohngeld in Höhe von 852,47 €, jeweils fällig am ersten Werktag eines Monats zu bezahlen. Sie wird des Weiteren verurteilt, fällige, bei Fälligkeit nicht bezahlte Wohngelder ab dem fünften des Folgemonats in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Die Beklagte bestreitet die Rechtshängigkeitszinsen überschreitenden Zinsforderungen nach Grund und Höhe.

Sie trägt vor, sie habe inzwischen einen Dauerauftrag eingerichtet, der die regelmäßige monatliche Zahlung des Wohngeldes in einer Summe sicherstelle. Im Hinblick auf die noch streitgegenständlichen Forderungen macht die Beklagte ein Zurückbehaltungsrecht geltend mit der Begründung, sie könne von der Klägerin die Durchführung kostenintensiver Sanierungsarbeiten des Gemeinschaftseigentums verlangen. Die Decke über dem Wohnzimmer der Wohnung der Beklagten, die zugleich die Terrasse der darüber gelegenen Wohnung der Eigentümerin ____ ist, sei mangelbehaftet, was neben erhöhten Heizkosten auch inzwischen zu Schimmelbildung führe. Der Zustand des Gebäudes weise deutliche bauliche Mängel auf, die wesentlich zur Schimmelbildung in der Wohnung beitrügen. Insbesondere die unzureichende Dämmung der Gebäudehülle sowie mögliche Wärmebrücken seien als Ursachen zu benennen. Diese Mängel führten nicht nur zu Schimmelbildung, sondern erhöhten auch die Heizkosten erheblich, da Wärmeverluste im Gebäude aufträten. Es werde erforderlich sein, einen unabhängigen Gutachter zu beauftragen, um die baulichen Defizite und deren Auswirkungen auf die Wohnung detailliert zu dokumentieren. Ein solches Gutachten sei essenziell, um die Schadensursachen umfassend darzulegen und den Renovierungsbedarf objektiv zu bewerten. Das alles sei der Verwaltung bekannt, die Beklagte habe verlangt, dies auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu setzen, die Verwaltung sei jedoch tatenlos geblieben, eine Beschlussersetzungsklage werde daher erforderlich sein.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im Übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 30.01.2025. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist zulässig und weitgehend begründet.

1. Das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 23 Nr. 2 c GVG, 43 Nr. 2 WEG.

2. Die Klägerin hat gegen die Beklagte gem. §§ 16 Abs. 2 Satz 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG i. V. m. den bestandskräftigen Beschlüssen vom 20.05.2021 zu TOP 2 über

die Einforderung von Nachschüssen für die Abrechnung 2019 sowie vom 08.01.2024 zu TOP 5 Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen aus der Jahresabrechnung 2022 Anspruch auf Zahlung der negativen Abrechnungsspitzen in Höhe von € 2.084,23 und € 2.542,44. Die Höhe der nach Beschlusslage geschuldeten Nachschüsse hat die Beklagte unstreitig gestellt.

3. Ferner hat die Klägerin gegen die Beklagte gem. §§ 16 Abs. 2 Satz 1, 28 Abs. 2 Satz 1 WEG i. V. m. dem bestandskräftigen Beschluss vom 08.01.2024 zu TOP 11 über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 mit Druckdatum 15.11.2023 Anspruch auf rückständiges Hausgeld für die Monate Januar und Februar 2024 in Höhe von € 213,18, für die Monate März 2024 und Januar 2025 in Höhe von jeweils € 352,75 sowie für Februar 2025 in Höhe von € 852,47.

4. Schließlich hat die Klägerin gegen die Beklagte gem. § 16 Abs. 2 Satz 1, 28 Abs. 2 Satz 1 WEG, 258 ZPO i. V. m. dem bestandskräftigen Beschluss vom 08.01.2024 zu TOP 11 über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 mit Druckdatum 15.11.2023 bis zur Löschung ihrer Eigentümerstellung im Grundbuch oder des Beschlusses eines neuen Wirtschaftsplans Anspruch auf das nach Urteilserlass und damit ab März 2025 monatlich jeweils zum 01. Werktag des Monats fällig werdende Hausgeld in Höhe von € 852,47. Das Hausgeld ist ausweislich des Wirtschaftsplans monatlich fällig, gem. § 271 Abs. 1 BGB kann die Klägerin sofortige Leistung verlangen, also grundsätzlich zum 01. eines Monats. Da aber Zahlung erst zum 01. Werktag eines Monats beantragt wurde, konnte der Klägerin nicht mehr zugesprochen werden, § 308 ZPO.

Wird das Hausgeld - wie hier - auf der Grundlage des Einzelwirtschaftsplans als monatliche Zahlung geschuldet, so handelt es sich um eine wiederkehrende Leistung i. S. d. § 258 ZPO. Dem steht auch nicht entgegenstehen, dass der Wirtschaftsplan grundsätzlich nur für ein Jahr gilt, denn der Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes für das Folgejahr ist nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge zu erwarten. Daher kann nach Maßgabe des § 258 ZPO auch zukünftiges laufendes Hausgeld eingeklagt werden, wobei der Klageantrag wie tenoriert zu begrenzen war, da der Wirtschaftsplan wie üblich und empfehlenswert eine Fortgeltungsklausel enthält, wonach der Wirtschaftsplan solange weiter gilt, bis durch die Eigentümergemeinschaft im nächsten Jahr über eine Anpassung beschlossen wird (vgl. LG Karlsruhe, ZWE 2022, 383 Rn. 4-6, beck-online). Anders als § 259 ZPO setzt die Vorschrift des § 258 ZPO keine Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung voraus.

5. Ein Zurückbehaltungsrecht steht der Beklagten nicht zu. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. BGH NJW 2012, 2797) ist die Aufrechnung eines Wohnungseigentümers gegen Beitragsansprüche der Gemeinschaft oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen der besonderen Schutz- und Treuepflicht grundsätzlich ausgeschlossen und nur in Ausnahmefällen, nämlich bei Ansprüchen auf Ersatz von Aufwendungen aus

Notgeschäftsführung gem. § 18 Abs. 3. WEG i.V.m. § 683 BGB oder bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen, zulässig. Hintergrund ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auf die pünktliche Zahlung der Beiträge zur Sicherung ihrer Liquidität angewiesen ist und diese deshalb nicht durch eine Auseinsetzung mit Gegenansprüchen gefährdet werden darf. Für ein Vorliegen eines der genannten Ausnahmefälle ergeben sich aus dem Beklagtenvortrag keinerlei Anhaltspunkte.

6. Die Nebenforderungen gründen auf §§ 280 Abs. 2, 286, 288 BGB. Da bzgl. der Hausgeldrückstände weder eine frühere Mahnung noch die Voraussetzungen des § 286 Abs. 2 oder 3 BGB, bzgl. der Ansprüche auf künftiges Hausgeld die Voraussetzungen des § 286 Abs. 2 oder 3 BGB nicht schlüssig dargetan sind, kann die Klagepartei Zinsen insoweit erst ab Rechtshängigkeit fordern, §§ 286 Abs. 1 S. 2, 288, 291 BGB, bzw. gar nicht.

II.

1. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 91 a ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hat das Gericht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann.

Vorliegend waren deshalb auch insoweit der Beklagten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, da sie ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen wäre. Denn die Beklagte hat die strittigen Forderungen nach Rechtshängigkeit bezahlt und hierdurch zum Ausdruck gebracht, dass die Forderung der Klägerseite berechtigt war.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 und 3 ZPO.

3. Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 3 ZPO, 48 GKG.

Als Einzelstreitwert für den Antrag auf Zahlung künftiger Hausgelder war ein Jahresbetrag anzusetzen (vgl. LG Frankfurt, Beschluss vom 10. Mai 2023, Az. 2-13 T 25/23, WuM 2023, 433434). Hinzuzurechnen waren die rückständigen Beträge von 8.162,93 €, sodass der Streitwert insgesamt auf 18.392,57 € festzusetzen war.