

Abschrift



Amtsgericht Charlottenburg

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 72 C 71/09

verkündet am : 28.10.2009

In dem Rechtsstreit

Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage
....., vertreten durch die Verwalterin

.....

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am
Markt 11, 15345 Eggersdorf, -

g e g e n

die GmbH,
vertreten d.d. Geschäftsführer,
.....,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt,
.....,“

hat das Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung 72, auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 2009 durch den Richter am Amtsgericht für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 281,05 EUR zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass sich der Rechtsstreit in Höhe von 10.207,28 EUR in der Hauptsache erledigt hat.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 Prozent vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Zahlungsansprüche.

Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft
Die Beklagte war bis zum 30. Oktober 2008 die Verwalterin der Wohnanlage. Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 23. November 2000 mit verschiedenen nachfolgenden Änderungen zugrunde, wegen deren genauen Inhalts auf Blatt 83 bis 104R der Gerichtsakten verwiesen wird.

Auf dem seitens der Beklagten für die Klägerin geführten Treuhandkonto befand sich eine angesparte Instandhaltungsrücklage von jedenfalls 10.207,28 EUR per 28. Dezember 2007. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2008 forderte die neue Verwalterin der Klägerin die Beklagte auf, die Instandhaltungsrücklage bis zum 19. Dezember 2008 an sie zu überweisen.

Am 2. März 2009 hat die Klägerin, vertreten durch die neue Verwalterin einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides über 10.207,28 EUR nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten vom 20. Dezember 2008 beginnend gestellt, der am 6. März 2009 erlassen und der Beklagten am 14. März 2009 zugestellt wurde. Nach Widerspruch der Beklagten erfolgte am 19. April 2009 die Abgabe der Streitsache an das Amtsgericht Charlottenburg. Am 18. Mai 2009 ging bei der Klägerin ein von der Beklagten am 14. Mai 2009 angewiesener Betrag von 10.502,36 EUR ein, der sich wie aus der Liste Blatt 37 f. der Gerichtsakten zusammensetzt.

Die Klägerin begehrt nunmehr neben der Feststellung der Erledigung unter Rücknahme wegen des ursprünglich weitergehenden Zinsantrages noch die Zahlung von Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz vom 20. Dezember 2008 bis 18. Mai 2009 (insgesamt 281,05 EUR).

Die Klägerin beantragt,

1. **die Beklagte zu verurteilen, an sie 281,05 EUR Zinsen zu zahlen.**
2. **Festzustellen, dass sich der Rechtsstreit durch Zahlung der Beklagten in Höhe von 10.207,28 EUR zum 18. Mai 2009 in der Hauptsache für diesen Betrag erledigt hat.**

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint, ihr stünde und stand an der Hauptforderung ein Zurückbehaltungsrecht zu, da Zweifel bestehen, ob die Bestellung der neuen Verwalterin rechtmäßig gewesen war. Deshalb sei diese gebeten worden, die Bestandskraft des Bestellungsbeschlusses abzuwarten oder einen Beschluss der Gemeinschaft herbeizuführen, was nicht geschehen sei. Sie meint, der über den Betrag von 10.207,28 EUR hinausgehende Betrag sei auf den Zinsverzugsschaden anzurechnen. Die Beklagte rügt die Zuständigkeit des Gerichtes.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28. Oktober 2009 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichtes folgt aus §§ 43 Nr. 3 WEG, 23 Nr. 2 c GVG. Die Regelung des § 43 Nr. 3 WEG umfasst nach ganz allgemeiner Ansicht auch Ansprüche gegen den ausgeschiedenen Verwalter, sofern ein innerer Zusammenhang mit der früheren Verwaltungstätigkeit besteht (vgl. nur *Wenzel* in Bärmann, WEG, 10. Aufl. 2008, § 43, Rn. 87; BGH, Beschl. v. 4. Nov. 1988 - V ZB 11/88, NJW 1989, 714, 715). Die Beklagte aber ist die frühere Verwalterin und der Zahlungsanspruch betrifft einen Betrag, den sie aufgrund ihrer Verwaltungstätigkeit treuhänderisch für die Klägerin gehalten hat.

Die Klägerin ist im Prozess auch ordnungsgemäß durch die Verwalterin nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG i.V.m. § 14 Nr. 5 d) der Teilungserklärung vertreten. Die Regelung in der Teilungserklärung stellt sich als Vereinbarung im Sinne der erstgenannten Vorschrift dar. Eines gesonderten Beschlusses zur Geltendmachung der Ansprüche bedurfte es nicht. Die Berechtigung zur „Führung“ eines Rechtsstreits umfasst auch die Berechtigung zur Beauftragung eines Rechtsanwalts (statt aller: BGH, Beschl. v. 6. Mai 1993 - V ZB 9/92, NJW 1993, 1924, 1925; BGH, Beschl. v. 14. Mai 2009 - V ZB 172/08, NJW 2009, 2135, 2136).

Die Klägerin konnte auch gemäß § 264 Nr. 2 ZPO ohne Zustimmung der Beklagten von ihrem ursprünglichen Zahlungsantrag zum Antrag auf Feststellung der Erledigung übergehen. Bei der Erledigungserklärung handelt es sich um eine Prozesshandlung, die - wenn sie einseitig bleibt - eine nach § 264 Nr. 2 ZPO privilegierte Klageänderung darstellt (vgl. nur: BGH, Urt. v. 7. Juni 2001 - I ZR 198/98, BeckRS 2001 30184928). Das Feststellungsinteresse folgt aus der Kostenlast.

II.

Die Klage ist auch begründet.

1.

Es war festzustellen, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe von 10.207,28 EUR erledigt hat. Die auch ursprünglich zulässige Klage wäre in der früheren Fassung begründet gewesen. Der Klägerin stand gegen den Beklagten aus dem Treuhandverhältnis des Verwalterverhältnisses gemäß § 26 WEG i.V.m. §§ 675, 670 BGB ein Anspruch auf Auskehr des durch die Verwaltung erlangten treuhänderisch zu haltenden Betrages in Höhe von jedenfalls 10.207,28 EUR zu. Ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB stand der Beklagten nicht zu. Die neue Verwalterin der Klägerin war bestellt, so dass dieser Beschluss nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG zu beachten war. Nichtigkeitsgründe sind nicht vorgetragen. Ein Abwarten auf die Bestandskraft des Beschlusses war unter keinem Gesichtspunkt auch nur angezeigt. Durch die Zahlung des Betrages seitens der Beklagten nach Rechtshängigkeit ist die Klage auch unbegründet geworden.

2.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ferner aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Zahlung von Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf den Betrag von 10.207,28 EUR vom 20. Dezember 2008 bis 18. Mai 2009 (insgesamt 281,05 EUR) zu. Die Beklagte befand sich aufgrund der Mahnung der Klägerin über die Verwalterin vom 15. Dezember 2008 seit jedenfalls 20. Dezember 2008 in Verzug. Verzugszinsen sind in der gesetzlichen Höhe gemäß § 288 Abs. 1 BGB geschuldet. Soweit die Beklagte meint, dass der Klägerin kein Zinsschaden in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz entstanden sei, da ihr 10.502,36 EUR als Instandhaltungsrücklage gezahlt worden sei und die Klägerin auf das Konto geringere Zinsen erhielt, kann ihr nicht gefolgt werden. Der ausgekehrte Betrag von 10.502,36 EUR enthielt auch die Zinsen, die auf dem Treuhandkonto zu Gunsten der Klägerin angefallen waren. Diese rechtsgeschäftlich aus dem Treuhandverhältnis der Klägerin zustehenden

Zinsen stehen in keinem Zusammenhang mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz. Eine automatische Verrechnung auf diesen Betrag kommt nicht in Betracht. Der gesetzliche Verzugszinssatz ist ein objektiver Mindestschaden, unabhängig davon, ob ein solcher Schaden entstanden ist (vgl. dazu die std. Rspr. seit BGH, Urt. v. 26. April 1979 - VII ZR 188/78, NJW 1979, 1494; vgl. auch *Grüneberg* in Palandt, 68. Aufl. 2009, § 288, Rn. 4). Ebenso wie es keinen Unterschied macht, ob dem Gläubiger geschuldetes Geld vorenthalten wird oder ob er um ein zinsloses Darlehen, auf das er an sich Anspruch hätte, gebracht wird (vgl. BGH, Urt. v. 26. April 1979 - VII ZR 188/78, NJW 1979, 1494), macht es keinen Unterschied, ob rechtsgeschäftlich weiterhin Zinsen aus dem Treuhandverhältnis herrühren.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 Satz 1, Satz 2 ZPO. Die Kosten der teilweisen Rücknahme waren entgegen § 269 Abs.3 S.2 ZPO unter entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens von § 92 Abs.2 Nr.1 ZPO (vgl. zur entsprechenden Anwendung: OLG München, Beschl. v. 24. Mai 2005 - 6 W 1408/05, OLGR München 2005, 779) nicht der Klägerin aufzuerlegen, da ihr Unterliegen insoweit nur verhältnismäßig geringfügig war und keine höheren Kosten veranlasst hat

X X X X X