

Az.: 9 C 5/20



## **Amtsgericht Bernau bei Berlin**

Im Namen des Volkes

### **Urteil**

In dem Rechtsstreit

Wohnungseigentümergeinschaft  
durch d. Verwalter, vertr.d.d.

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Rechtsanwaltskanzlei

& Kollegen,

63755 Alzenau

hat das Amtsgericht Bernau bei Berlin - Gericht für Wohnungseigentumssachen - durch den Richter am Amtsgericht Roche aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2021 für Recht erkannt:

- 1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 889,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins aus 195.- € seit dem 4.6.2020, aus 2,50 € seit dem 4.6.2020, aus je 195.- € seit dem 4.7.2020, 4.8.2020, 4.9.2020, 4.10.2020, 4.11.2020 sowie 4.12.2020 sowie aus 170.- € seit dem 4.1.2021 und aus 60,71 € seit dem 4.2.2021 zu zahlen.**

2. **Es wird festgestellt, das Rechtsstreit im Übrigen erledigt ist.**
  
2. **Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.**
  
3. **Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.**  
**Der Beklagte kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.**
  
4. **Der Gegenstandswert wird insgesamt auf 1.172,50 € festgesetzt.**

## Tatbestand

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Wohngeld in Anspruch.

Die Klägerin bildet die Wohnungseigentümergeinschaft Der Be-  
klagte war Eigentümer der Wohneinheit (Nr. 11.2) mit einem Miteigentumsanteil von 321/10.000  
im Erdgeschoß des Hauses straße 11.

Der bestandskräftige Wirtschaftsplan der Gemeinschaft für das Jahr 2020 sieht monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 195.- € ab dem 1.1.2020 vor. Bis Mai 2020 zahlte der Beklagte das Hausgeld. Er verkaufte die Wohneinheit mit Kaufvertrag vom 2.4.2020.

Seit Juni 2020 werden die Hausgelder für den vorgenannten Miteigentumsanteil nicht mehr gezahlt. Aus der Hausgeldabrechnung ergab sich für 2019 ein Guthaben iHv. 708,32 €.

Die Klägerin ist der Meinung, dass der Beklagte zur Zahlung verpflichtet sei.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 889,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins aus 195.- € seit dem 4.6.2020, aus 2,50 € seit dem 4.6.2020, aus je

195.- € seit dem 4.7.2020, 4.8.2020, 4.9.2020, 4.10.2020, 4.11.2020 sowie 4.12.2020 sowie aus 170.- € seit dem 4.1.2021 und aus 60,71 € seit dem 4.2.2021 zu zahlen. Ferner erklärt sie im Übrigen Erledigung des Rechtsstreits.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, er sei nicht mehr Eigentümer des streitgegenständlichen Miteigentumsanteils.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und die Sitzungsniederschrift verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 2 WEG n.F. zulässig.

Vorliegend ist das WEG in der bis zum 1.12.2020 gültigen Fassung gemäß § 48 Abs.5 WEMoG bezogen auf das Verfahrensrecht anzuwenden.

Die Klägerin hat einen Zahlungsanspruch aus § 16 WEG. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 ist unangefochten und damit wirksam. Einwände hiergegen macht der Beklagte auch nicht geltend.

Der Beklagte ist auch passivlegitimiert. Entgegen seiner Behauptung ist der Beklagte ausweislich der am 28.6.2021 durchgeführten Einsicht in das Grundbuch von Blatt bis 10.2.2021 Eigentümer des streitgegenständlichen Miteigentumsanteils gewesen. Auf den unbeglaubigten Grundbuchauszug auf Blatt 28 ff wird verwiesen. Seit dem 10.2.2021 ist Herr als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Auf das Datum des Abschlusses eines Kaufvertrages kommt es für die Hausgeldschuld nicht an. Vielmehr ist Hausgeldschuldner der jeweilige aktuelle Eigentümer eines Wohnungseigentums (vgl. BGH NJW-RR 2012 Randnr.9, BGH NJW 1988, 1910; Hügel/Elzer § 28 Randnr. 152). Ob eine Auflassungsvormerkung den Erwerber zur Zahlung des Hausgeldes verpflichtet, kann dahin stehen, jedenfalls ergibt sich aus der Einsicht in das Grundbuch (s.o.) keine Auflassungsvormerkung.

Soweit der Beklagte im Schriftsatz vom 25.6.2021 (3 Tage vor dem Termin) Einwände macht, sind diese verspätet und zudem unerheblich. Der Beklagte kann nicht etwas bestreiten, was ihm bekannt sein muß. Die Klägerin muß hingegen eine berechtigtes Interesse für die Grundbucheinsicht darlegen.

Überdies ist dem Gericht der SS vom 25.6.2021 erst nach Beendigung der mündlichen Verhandlung vorgelegt worden.

Zudem hatte der Beklagte Gelegenheit zur Stellungnahme auf den überreichten Grundbuchauszug.

Die Klägerin konnte für die Monate bis 10.2.2021 das Hausgeld verlangen.

Das sind für Juni 2020 bis Dezember 2020 (7 Monate) je 195.- € sowie Januar 2021 in Höhe von 170.- € bis 10.2.2021 in Höhe von anteiligen 60,71 € ( $170 : 28 \times 10$ ). Das ergibt eine Summe 1.595,71 € abzüglich Guthaben iHv. 708,32 € ergibt einen Betrag von 887,39 €.

Ferner kann die Klägerin die Kosten iHv. 2,50 € für die Rücklastschrift aus § 280 BGB verlangen.

Soweit die Klägerin einseitig die Erledigung des Rechtsstreits erklärt hatte, war zu prüfen, ob die ursprüngliche Klage zulässig und begründet war.

Die Erklärung der Klägerin ist in eine Feststellungsklage umzudeuten. Die ursprüngliche Klage war begründet, weil der Beklagte bis zum 10.2.2021 -wie erörtert- Hausgeldschuldner war.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr.11, 711 ZPO.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)  
Müllroser Chaussee 55  
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Bernau bei Berlin  
Breitscheidstraße 50  
16321 Bernau bei Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwal-

tungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 26.07.2021

Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Justizbeschäftigte

Dokument unterschrieben  
von: Kathrin Fieck  
am: 06.08.2021 09:41  
Ort: Amtsgericht Bernau bei  
Berlin