LG München I, Endurteil v. 11.11.2021 – 6 S 2936/21 WEG

Titel:

Zulässigkeit einer Saldoklage im Wohnungseigentumsrecht

Normenkette:

ZPO § 253

Leitsätze:

1. Eine Saldoklage, bei der regelmäßig nicht bestimmte einzelne Forderungen geltend gemacht werden, sondern der Kläger die vermeintlichen Forderungen auf der einen und die darauf geleisteten Zahlungen – ohne Vornahme einer Verrechnung der letzteren – auf der anderen Seite aufrechnet und daraus rechnerisch den ihm zustehenden Anspruch ermittelt, ist zulässig, solange bei der gebotenen sachgerechten Auslegung des Klagebegehrens der Inhalt und die Reichweite des Begehrens hinreichend bestimmt ist. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Kläger darf zwar die Auswahl, über welche selbstständigen Ansprüche das Gericht entscheiden soll und damit muss, nicht diesem selbst überlassen. Werden die Einzelforderungen jedoch nach Grund und Höhe genau bezeichnet, ist es im Hinblick auf die seitens des Gesetzes in § 366 Abs. 2 BGB vorgegebene Verrechnungsmethode bei nicht ausreichenden Teilleistungen des Schuldners unschädlich, wenn sich der Kläger weder ausdrücklich noch vollumfänglich über die Anrechnung bzw. Verrechnung erfolgter Zahlungen oder erteilter Gutschriften erklärt. Der geltend gemachte Anspruch als solcher muss lediglich identifizierbar sein, was aber nicht abstrakt, sondern nur im Einzelfall beurteilt werden kann. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Saldoklage, Verrechnung, Zulässigkeit, Klagebegehren

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 19.02.2021 – 1290 C 15376/20 WEG

Fundstellen:

LSK 2021, 47058

ZWE 2022, 189

Tenor

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 19.02.2021, Az. 1290 C 15376/20 WEG, aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Berufung, an das Amtsgericht zurückverwiesen.

2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

3. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

4. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.532,42 € festgesetzt

Entscheidungsgründe

1

Nach §§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO wird hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen sowie der Antragsstellungen erster Instanz zunächst Bezug genommen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteil des Amtsgerichts München vom 19.02.2021 (Bl. 72/77 d.A.).

2

Das Amtsgericht hat mit Endurteil vom 19.02.2021 die Klage der Gemeinschaft auf rückständige Wohngeldzahlungen als unzulässig abgewiesen, da es sich um eine Saldoklage handele, bei der der Klageantrag unbestimmt und der Klagegrund nicht eindeutig umfasst sei. Auch durch eine Zuziehung der vorgelegten Anlagen sei es weder direkt noch im Wege der Auslegung möglich, eine Zuordnung der erfolgten Zahlungen zu konkreten Forderungen vorzunehmen.

3
Gegen dieses dem Klägervertreter am 24.02.2021 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 25.02.2021, eingegangen beim Berufungsgericht am 27.02.2021, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 21.04.2021 (Bl. 90/101 d.A.), eingegangen am Folgetag, insbesondere - neben der umfassenden Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Ausführungen - damit begründet, dass schon keine unzulässige Saldoklage vorliege. Die neue Rechtsprechung des BGH zur Zulässigkeit der Saldoklage im Mietrecht sei auf das Wohnungseigentumsrecht zu übertragen, sodass es künftig keine Zulässigkeitsvoraussetzung mehr sei, den Gesamtbetrag der Vorschüsse auf die einzelnen Monate aufzugliedern. Es genüge vielmehr die Angabe, welcher Betrag für den gesamten Zeitraum geschuldet und in welcher Höhe er nicht beglichen sei. Außerdem habe die Klagepartei die Vorauszahlungen der bestandskräftigen Hausgeldvorauszahlungen unter Berücksichtigung der erfolgten Zahlungen und der errechneten Nachzahlungsbeträge einzeln aufgeschlüsselt. Es komme einer Rechtsverweigerung nahe, dass sich das Erstgericht hiermit nicht befasse.

4
Die Kläger beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts München (Az. 1290 C 15376/20 WEG) vom 19.02.2021 aufzuheben und den Rechtsstreit gem. § 538 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO an das Gericht des ersten Rechtszuges zurückzuverweisen.

5
Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

6
Die Beklagten verteidigen in ihrer Berufungserwiderung vom 22.06.2021 (Bl. 108 / 111 d.A.) unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags das Urteil des AG München und schließen sich der dort vertretenen Auffassung an, dass es sich vorliegend um eine unzulässige Saldoklage handele. Die behaupteten klägerischen Forderungen würden abgesehen davon auch weder bestehen, noch seien sie konkretisiert oder konkretisierbar. Die Klagepartei sei zudem an der Geltendmachung gehindert, da der Beklagte die streitgegenständlichen Einheiten, also die TE … und die Stellplätze …, … und …, mit notariellem Kaufvertrag vom 04.09.2019 an den Verwalter der Klägerin verkauft habe. Der Besitzübergang sei am 01.10.2019 erfolgt. Wenn dann im Dezember 2019 rückwirkend ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 beschlossen werde, liege tatsächlich eine Sonderumlage vor, die den Beklagten nicht mehr betreffe.

7
Die Parteien haben mit Schriftsätzen vom 20.08.2021 (Bl. 126 d.A.) bzw. 15.09.2021 (Bl. 123/124 d.A.) ihr Einverständnis mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren erklärt. Mit Beschluss vom 27.09.2021 (Bl. 127/129 d.A.) wurde als Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht, der 25.10.2011 bestimmt.

8
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze.

II.

9
Die Berufung der Klägerin ist zulässig und begründet und führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils sowie zur Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht.

10
1. Die Berufung wurde frist- und formgerecht gemäß §§ 517, 519 ZPO und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt.

11
2. Das Rechtsmittel der Klagepartei hat auch in der Sache Erfolg.

12

Das Amtsgericht hat sich aufgrund seiner fehlerhaften Rechtsauffassung bzgl. der Saldoklage - als solches konsequent - nicht mit der Begründetheit der Klage befasst; es liegt ein Fall des in § 538 Abs. 2 Nr. 3 ZPO normierten Zurückverweisungsgrundes vor.

13
Im Einzelnen ist folgende Begründung seitens des Berufungsgerichts gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO veranlasst:

14
2.1. Das Amtsgericht München ist in seinem Urteil vom 19.02.2021, Az. 1290 C 15376/20 WEG, in keine Sachprüfung eingetreten, sondern hat die Klage als unzulässig mit der Begründung abgewiesen, dass eine Saldoklage mit unbestimmtem Klageantrag und nicht eindeutig umfasstem Klagegrund vorliege. Die Kammer teilt diese Auffassung des Erstgerichts aus folgenden Gründen nicht:

15
1) Bei einer Saldoklage werden regelmäßig nicht bestimmte einzelne Forderungen geltend gemacht. Der Kläger verrechnet eingegangene Zahlungen nicht mit den ihm zustehenden Forderungen nach dem System der §§ 362 f., 366 f. BGB. Vielmehr listet er die vermeintlichen Forderungen auf der einen und die darauf geleisteten Zahlungen - ohne Vornahme einer Verrechnung der letzteren - auf der anderen Seite auf. Daraus ermittelt er rechnerisch den ihm zustehenden Anspruch und macht diesen als Saldo seines Rechenwerks geltend (vgl. Drasdo, NJWSpezial 2018, 609, beckonline).

16
Der Streit, der sich an einem solchen Vorgehen entzündete, betraf die Frage der Zulässigkeit der Klage. Nach § 253 Abs. Nr. 2 ZPO muss die Klageschrift eine bestimmte Angabe des Gegenstands und des Grundes der geltend gemachten Ansprüche enthalten. Damit soll der Streitgegenstand beschrieben und abgegrenzt werden; zudem wird die Grundlage für eine spätere Zwangsvollstreckung geschaffen. Die überwiegende Instanzrechtsprechung und ein Großteil der Literatur haben aus dieser Vorgabe den Schluss gezogen, dass bei der Geltendmachung eines sich aus mehreren Positionen errechnenden Gesamtbetrags vom Kläger ausdrücklich in allen Einzelheiten vorgetragen werden müsse, auf welche der vermeintlichen Forderungen er die Zahlungen des Schuldners oder zu seinen Gunsten erteilte Gutschriften verrechnet wurden oder durch Aufrechnung erloschen sind (Drasdo, aaO).

17
Der VIII. Zivilsenat des BGH (NZM 2018, 444; NZM 2018, 454) hat nunmehr in zwei Entscheidungen zum Mietrecht deutlich zum Ausdruck gebracht, dass diese Ansicht nicht zutrifft: Sie überspannt die Anforderungen an die Bestimmtheit einer sich aus mehreren Ansprüchen zusammensetzenden Zahlungsklage. Der Kläger darf zwar die Auswahl, über welche selbstständigen Ansprüche das Gericht entscheiden soll und damit muss, nicht diesem selbst überlassen. Werden die Einzelforderungen jedoch nach Grund und Höhe genau bezeichnet, ist es im Hinblick auf die seitens des Gesetzes in § 366 Abs. 2 BGB vorgegebene Verrechnungsmethode bei nicht ausreichenden Teilleistungen des Schuldners unschädlich, wenn sich der Kläger weder ausdrücklich noch vollumfänglich über die Anrechnung bzw. Verrechnung erfolgter Zahlungen oder erteilter Gutschriften erklärt. Der geltend gemachte Anspruch als solcher muss lediglich identifizierbar sein, was aber nicht abstrakt, sondern nur im Einzelfall beurteilt werden kann. Zur Beantwortung dieser Frage darf nicht allein auf den Klageantrag abgestellt werden. Um zu ermitteln, was gewollt wird, ist unter Berücksichtigung der Angaben in der Klagebegründung zu befinden. Dabei ist davon auszugehen, dass im Zweifel immer dasjenige gewollt ist, was nach dem Maßstab der Rechtsordnung vernünftig ist und im wohlverstandenen Interesse der erklärenden Partei liegt. Von diesen Grundsätzen darf auch dann ausgegangen werden, wenn der Kläger nur seine vermeintlichen Forderungen nach Höhe und Inhalt genau angibt, zu einer Darstellung der Verrechnung von Zahlungen und Gutschriften aber keine ausdrücklichen Angaben macht. Durch eine solche Vorgehensweise im Rahmen der Auslegung wird die Bestimmung der Forderung nicht dem Gericht überlassen; vielmehr legt dieses nur das klägerische Begehren nach gesetzlichen Maßstäben aus. Insoweit kann zur Bestimmtheit eines Klageantrags gem. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO keineswegs verlangt werden, dass der Kläger die sich aus § 366 Abs. 2 BGB ergebende Verrechnungsreihenfolge darstellt. Für die Zulässigkeit der Klage ist letztlich allein entscheidend, ob sich aus den Angaben des Klägers und der ergänzenden Heranziehung der Anrechnungsreihenfolge in § 366 Abs. 2 BGB eine Zuordnung der Zahlungen und Gutschriften auf die vermeintlichen Außenstände vornehmen lässt. Bei der Auslegung der Erklärungen und Angaben des Klägers hat sich das Gericht in den

Augen des VIII. Senats, sofern nicht wiederum Bestimmungen des Schuldners vorliegen, an § 366 Abs. 2 BGB zu orientieren (vgl. Drasdo, aaO).

18
1) Diese Vorgaben des BGH zur „Saldoklage“ im Mietrecht gelten nach Auffassung der Kammer im Wohnungseigentumsrecht entsprechend (so auch Drasdo, aaO u. NJW-Spezial 2019, 161; Dötsch in Bärmann/Pick, WEG vor § 43 Rn. 50, beckonline).

19
1) Ausgehend von den beschriebenen Grundsätzen hat die Klägerin bei der gebotenen sachgerechten Auslegung ihres Klagebegehrens den Inhalt und die Reichweite ihres Begehrens hinreichend bestimmt (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Die von ihr beanspruchten Forderungen sind im Einzelnen nach Zeitraum, Höhe und Forderungsart bezeichnet.

20
1) Die Klagepartei hat mit dem Klageantrag, dessen Aussagekraft allein gerade bei Zahlungsklagen „schwach“ ist (vgl. Siegmund, WuM 2018, 601ff.), angegeben, was sie will (die Zahlung des bezifferten Gesamtanspruchs i.H.v. € 5.532,42), weiter hat sie mitgeteilt, warum sie dies will (Klagegrund, zugrundeliegender Lebenssachverhalt: Hausgeldzahlungen für die Einheiten Nrn. …, …, …, … aus dem Wirtschaftsplan 2019 sowie „Nachzahlungsansprüche“ aus den Jahresabrechnungen 2017 und 2018 für die Einheiten Nr. …, … und … sowie aus der Jahresabrechnung 2017 für die Einheit Nr. …). Die Ansprüche sind mithin individualisiert.

21
1) Problematisch könnte vorliegend sein, dass die Klagepartei Hausgeldvorauszahlungen für das Wirtschaftsjahr 2019 i.H.v. € 280 pauschal von der „Zwischensumme“ € 3.953,88 (der Summe der monatlich geschuldeten Wohngelder) für das Teileigentum Nr. … abzieht.

22
Insoweit ist zu unterscheiden:

23
Die Klagepartei legt hier eine behauptete entsprechende langjährige Übung bzw. eine behauptete Vereinbarung zwischen dem Beklagten und der Vorgängerhausverwaltung … der Zuordnung der Zahlungen von insges. € 1.560 im Kalenderjahr 2019 (13 x € 120) auf die verschiedenen Einheiten des Beklagten, davon € 280 auf die Einheit Nr. …, zugrunde. Ob die Klägerin hierzu materiell gem. § 366 BGB vor dem Hintergrund des „Vermerks“ des Beklagten bei den jeweiligen Überweisungen berechtigt war oder nicht, ist eine Frage, die im Rahmen der Begründetheit der Klage zu klären ist und die nicht bereits der Zulässigkeit der Klage entgegensteht.

24
Die „Zwischensumme“ TE Nr. … i.H.v. € 3.953,88, auf die die Klägerin die Zahlung i.H.v. € 280 pauschal anrechnet, stellt allerdings die Summe mehrerer selbstständiger Einzelforderungen (der monatlich geschuldeten Wohngelder) dar. Die Klagepartei gibt insoweit nicht ausdrücklich an, mit welcher dieser Einzelforderungen sie den Betrag von € 280 verrechnet. Dies stellt allerdings die Bestimmtheit des Klageantrags nicht in Frage, da hier im Rahmen der gebotenen Auslegung des Klagebegehrens auch ohne ausdrückliche Verrechnungs- oder Aufrechnungserklärung ein Rückgriff auf die gesetzliche Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB in Betracht kommt, dessen Anwendung dem Gericht von Amts wegen obliegt (vgl. zur gleichgelagerten Problematik im Mietrecht BGH, NZM 2018, 444, beckonline).

25
Für die Verrechnung des Guthabens aus der Jahresabrechnung 2018 i.H.v. € 50,09 gilt das Vorgesagte entsprechend.

26
1) Das Amtsgericht ist in keine Sachprüfung eingetreten und hat die Klage an formalen Gesichtspunkten scheitern lassen. Ohne die - gem. § 538 Abs. 2, S. 1 ZPO von den Parteien zu beantragende - Aufhebung und Zurückverweisung an das Amtsgericht gem. § 538 Abs. 2, S. 1 Nr. 3 ZPO würde den Parteien somit eine Instanz verloren gehen. Entsprechend des Antrags der Klagepartei ist eine Aufhebung und Zurückverweisung geboten. Die Kammer hat von ihrer grundsätzlichen Kompetenz zur eigenen

Sachentscheidung gem. § 538 Abs. 1 ZPO ausnahmsweise keinen Gebrauch gemacht, weil erstinstanzlich keinerlei Sachaufklärung erfolgt ist und beiden Parteien bei einer erstmaligen Aufklärung durch das Berufungsgericht keine Möglichkeit zur Überprüfung der dann getroffenen tatsächlichen Feststellungen verbliebe. Die Sache ist nicht entscheidungsreif.

III.

27
1. Das zurückverweisende Urteil enthält keine Kostenentscheidung; diese ist dem erstinstanzlichen Schlussurteil vorbehalten (Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 538 ZPO Rn. 58).

28
2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

29
3. Die auch im Falle der Zurückverweisung erforderliche Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO (vgl. Zöller, a.a.O., § 538 Rn. 59). Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen ist (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, 41. Aufl., § 708 Rn. 11).

30
4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gem. § 71 Abs. 1, S. 2 GKG nach § 48 GKG.