AG Passau, Endurteil v. 07.10.2022 – 23 C 612/22 WEG

Titel:

Fehlerhafte Beschlussklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsverfahren

Normenkette:

WEG § 44 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

Wenn ein Kläger in seiner Klage als Beklagte die übrigen Wohnungseigentümer bezeichnet, ist nicht die Gemeinschaft als Verband beklagte Partei. Für eine Auslegung der Parteibezeichnung iSd Inanspruchnahme der GdWE ist kein Raum, wenn keinerlei Anhaltspunkte für eine mehrdeutige oder falsche Bezeichnung vorliegen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

2. Richtet sich eine Beschlussklage entgegen § 44 Abs. 2 S. 1 WEG gegen die anderen Wohnungseigentümer ist zu unterscheiden, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur aus Nachlässigkeit falsch bezeichnet worden ist oder ob tatsächlich die falsche Partei verklagt worden ist. Prüfsteine sind die in der Begründung gewählten Bezeichnungen, Singular/Plural, sowie eine Mitglieder-/Eigentümerliste. Fehle es an aussagekräftigen Anzeichen, so sind die anderen Wohnungseigentümer verklagt und es bedarf, sofern die Klage nicht verfristet ist, eines Beklagtenwechsels. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Verfahren, Beschlussklage, Passivrubrum, Wohnungseigentümergemeinschaft, andere Wohnungseigentümer

Fundstellen:

ZMR 2023, 83

LSK 2022, 40611

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 24.248,02 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Ungültigerklärung von zwei Beschlüssen einer Wohnungseigentümergemeinschaft.

2
Die Klägerin ist Miteigentümerin der WEG. In der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 30.04.2022 fassten die Eigentümer unter TOP 3 Beschluss zur Festsetzung der Hausgeldanpassung und Nachschüsse aufgrund der Jahresabrechnung 2021 sowie unter TOP 6 Beschluss zur Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 01.01.2022 bis 31.12.2022. Mit Schreiben vom 30.05.2022, eingegangen bei Gericht am gleichen Tage, hat die Klägerin die Anfechtung der beiden obigen Beschlüsse erklärt. Als Beklagte sind in der Klageschrift vom 30.05.2022 „die übrigen Miteigentümer der WEG“ bezeichnet. Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 13.07.2022 hat die Klägerin ihre Anträge wiederholt und zur

Begründung der Klage vorgetragen (Bl. 18/19 d. A.). Mit weiterem Schriftsatz vom 14.07.2022 hat die Klägerin Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gestellt (Bl. 20 d. A.).

3
Die Klägerin trägt vor, dass die Klage gegen die WEG gerichtet sei. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die juristisch nicht vorgebildete Klägerin habe wissen müssen, wie sie in ihrer selbst gefertigten Klageschrift den Klagegegner richtig zu bezeichnen habe, zumal sich erst vor kurzem die Rechtslage geändert habe. Es sei klar gewesen, auf welche Beklagte sich die Klage habe beziehen sollen. Zwischen den Parteien herrsche seit vielen Jahren Streit über die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft. Die Klägerin sei Eigentümerin einer Wohnung, in der früher eine Arztpraxis betrieben worden sei. Als solche müsse sie sich nach der Teilungserklärung nicht an den Kosten für die Unterhaltung der zum Hotel gehörenden Räume beteiligen. Gegen diesen Grundsatz verstoße die Hausverwaltung immer wieder. Die hier angefochtenen Beschlüsse seien rechtswidrig, da die zugrunde liegenden Einzelabrechnungen für die Klägerin nicht korrekt seien und gegen die Grundsätze der Teilungserklärung verstießen. Der Klägerin seien für ihre leer stehende Wohnung Heizkosten von über 1.200 € berechnet worden. Zudem seien die umgelegten Stromkosten, die Kosten für die Wartung des Tiefgaragentores und die Kosten für die Brandmeldeanlage nicht auf die Klägerin umlegbar. Diese hätten ausschließlich auf die dem Hotel zugehörigen Eigentümer umgelegt werden dürfen. Bezüglich der möglichen Versäumung der Klagebegründungsfrist sei der Klägerin auf ihren Antrag hin Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

4
Die Klägerin stellt folgende Anträge:

1. Der Beschluss der Beklagten unter TOP 3 (Festsetzung der Hausgeldanpassung und Nachschüsse aufgrund der Jahresabrechnung 2021) aus der Eigentümerversammlung vom 30.04.2022 wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss der Beklagten unter TOP 6 (Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 01.01.2022 - 31.12.2022) aus der Eigentümerversammlung vom 30.04.2022 wird für ungültig erklärt.

5
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

6
Die Beklagte trägt vor, dass sich die Klage gegen den falschen Prozessgegner, nämlich die übrigen Wohnungseigentümer richte. Ein Parteiwechsel sei wegen § 45 S. 1 WEG nicht mehr möglich, da die Klagefrist am 30.05.2022 abgelaufen sei. Im Übrigen habe die Klägerin die Klagefrist versäumt. Eine Wiedereinsetzung könne hier nicht gewährt werden, da die Klägerin die Frist nicht ohne Verschulden versäumt habe. Die handschriftliche Klageschrift vom 30.05.2022 enthalte keinen substantiierten Sachvortrag und damit keine Begründung der Anfechtungsklage. Die Klage sei daher bereits abzuweisen, weil sie sich gegen die falsche Beklagte richte und weil die Klägerin durch Versäumung der Klagefrist materiell präkludiert sei. Lediglich hilfsweise sei vorzutragen, dass die von der Klägerin angefochtenen Beschlüsse rechtmäßig seien. Die Abrechnungen der Gemeinschaft folgten § 10 der Gemeinschaftsordnung. Der dortige Verteilungsschlüssel werde eingehalten. Die von der Klägerin zitierte Regelung betreffe nur die Unterhaltungsverpflichtung des Gemeinschaftseigentums bezogen auf die Instandhaltung und Instandsetzung (§ 3 Ziff. 2 der Gemeinschaftsordnung). Die Verteilung der Kosten sei ordnungsgemäß vorgenommen worden. Es sei unerheblich, ob die Einheit der Klägerin leer stehe oder nicht.

7
Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 06.09.2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

8

I. Die zulässige Klage ist unbegründet.

9
1. Die Klagefrist des § 45 S. 1 WEG ist nicht eingehalten.

10
Zwar ist die handschriftliche Klageschrift vom 30.05.2022 am selben Tag bei Gericht eingegangen. Da die angefochtenen Beschlüsse am 30.04.2022 gefasst wurden, endete die Klagefrist nach § 45 S. 1 WEG mit Ablauf des 30.05.2022. Die Klage wurde aber dennoch nicht fristwahrend eingereicht, da sie gegen die falsche Beklagte gerichtet ist.

11
a. Nach § 44 Abs. 2 S. 1 ist die Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

12
Daran fehlt es hier. Ausweislich Bl. 1 d. A. richtet sich die Anfechtungsklage gegen „die übrigen Miteigentümer der WEG“. Nach der Kommentierung bei Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 44 Rdnr. 42 ist für den Fall, dass sich eine Beschlussklage gegen die anderen Wohnungseigentümer richtet, zu unterscheiden, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur aus Nachlässigkeit falsch bezeichnet worden ist oder ob tatsächlich die falsche Partei verklagt worden ist. Prüfsteine sollen danach seien die in der Begründung gewählten Bezeichnungen, Singular/Plural, sowie eine Mitglieder-/Eigentümerliste. Fehle es an aussagekräftigen Anzeichen, so seien die anderen Wohnungseigentümer verklagt und es bedürfe, sofern die Klage nicht verfristet sei, eines Beklagtenwechsels (Hügel/Elzer aaO).

13
b. Legt man diese Maßstäbe hier zugrunde, so ist festzustellen, dass sich in der Klageschrift vom 30.05.2022 kein Hinweis darauf findet, dass es sich hier lediglich um eine nachlässige Bezeichnung der beklagten Partei handelt und die Klägerin tatsächlich die Gemeinschaft der Eigentümer verklagen wollte. Dagegen spricht der eindeutige Wortlaut („die übrigen Miteigentümer“) sowie der eigene Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 13.07.2022, dass sie sich bei der Klageerhebung an einer Vorlage orientiert habe, welche nach altem Recht gestaltet gewesen sei. Nach der bis 30.11.2020 gültigen Rechtslage musste sich die Anfechtungsklage gegen die übrigen Eigentümer richten. Bei der Verwendung der alten Vorlage ist die Klägerin offenbar in Unkenntnis der nunmehr geltenden Rechtslage davon ausgegangen, dass die Klageerhebung gegen die übrigen Eigentümer erfolgen sollte. Ein Wille, in der Klageschrift die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche zu verklagen, ist nicht erkennbar.

14
Das Gericht folgt insoweit auch der Rechtsprechung des Landgerichts Itzehoe (Urteil vom 04.03.2022, Beck RS 2022, 12023), wonach dann, wenn ein Kläger in seiner Klage als Beklagte die übrigen Wohnungseigentümer bezeichnet, nicht die Gemeinschaft als Verband beklagte Partei sei. Für eine Auslegung der Parteibezeichnung im Sinne der Inanspruchnahme der Wohnungseigentümergemeinschaft sei kein Raum, wenn keinerlei Anhaltspunkte für eine mehrdeutige oder falsche Bezeichnung vorlägen. Es dränge sich vielmehr der Schluss auf (wie hier), dass die Klagepartei die mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz in Kraft getretene umfangreiche Reform nicht beachtet habe.

15
c. Damit ist die Klagefrist des § 45 S. 1 WEG versäumt. Die „Richtigstellung“ im Schriftsatz vom 13.07.2022, also der dort vorgenommene erstmalige Parteiwechsel, ist eineinhalb Monate nach Ablauf der Klagefrist vorgenommen worden und daher nicht mehr fristgerecht.

16
2. Zudem hat die Klägerin auch die zweimonatige Klagebegründungsfrist des § 45 S. 1 WEG versäumt.

17
a. Die Klagebegründung ist nämlich erst mit Schriftsatz vom 13.07.2022, welcher am 14.07.2022 bei Gericht eingegangen ist, erfolgt. Die Klagebegründungsfrist endete aber mit Ablauf des 30.06.2022. Das Gericht hat die Klägerin auf das Ende dieser Frist und die fehlende Möglichkeit der Verlängerung ausdrücklich im Beschluss vom 01.06.2022 - also lange vor Fristablauf - hingewiesen (Bl. 10 d.A.).

18

b. Die Klageschrift vom 30.05.2022 enthält noch keine Begründung. Dort wird auf den ersten beiden Seiten lediglich angegeben, welche einzelnen Kostenpositionen nach Auffassung der Klägerin für ungültig zu erklären seien. Auf der Seite 3, welche mit „Begründung“ überschrieben ist, findet sich eine solche nicht. Die Klägerin bittet vielmehr nur um Fristverlängerung.

19
Zwar reicht für die Klagebegründung eine sog. „Kerndarstellung“ aus (Hügel/Elzer, § 45 Rdnr. 42). Der Kläger muss also konkret darlegen, warum seiner Meinung nach der von ihm angegriffene Beschluss nicht ordnungsmäßig ist. Notwendig ist eine einzelfallbezogene und auf den Streitfall zugeschnittene Begründung, anhand derer das Gericht erkennen kann, aus welchen Gründen der angefochtene Beschluss ungültig sein soll. Der Kläger muss dazu in der Regel sämtliche ernsthaft in Betracht kommenden formellen und/oder materiellen Beschlussmängel jedenfalls ihrem wesentlichen tatsächlichen Kern nach auf- und ausführen. Daran fehlt es in der Klageschrift vom 30.05.2022. Hier lässt sich nicht entnehmen, weshalb das Gericht die angefochtenen Beschlüsse aufheben soll.

20
Es fehlt damit an einer rechtzeitigen Klagebegründung.

21
c. Die Klagebegründungsfrist ist nach hM wie die Anfechtungsfrist eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist und keine prozessuale Frist (BGH NJW 2011, 2050). Wird eine Anfechtungsklage nicht oder nicht ausreichend begründet, ist sie daher als unbegründet abzuweisen (BGH NJW 2009, 2132). Da die Klägerin hier beide Fristen versäumt hat, ist die Klage als unbegründet abzuweisen, ohne dass es darauf ankäme, ob die angefochtenen Beschlüsse inhaltlich mangelhaft sind oder nicht.

22
c. Der Klägerin kann auf ihren Antrag vom 14.07.2022 hin auch keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach §§ 45 S. 2 iVm 233ff ZPO gewährt werden.

23
Wiedereinsetzung ist grundsätzlich zu gewähren, wenn der Anfechtende ohne sein Verschulden verhindert war, die Anfechtungs- oder Begründungsfrist einzuhalten, und er innerhalb von zwei Wochen ab Beseitigung des Hindernisses einen Antrag stellt. Ein Rechtsirrtum gibt - auch bei einer nicht juristisch geschulten Partei - grundsätzlich keinen Wiedereinsetzungsgrund ab (LG Hamburg ZMR 2008, 414). Von jedem Wohnungseigentümer ist zu erwarten, dass er sich rechtzeitig über gerichtliche Fristen und andere rechtliche Erfordernisse erkundigt (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 45 Rdnr. 56). Der Vortrag der Klägerin, dass sie mangels näherer Rechtskenntnis der Meinung gewesen sei, die Klage sei wie früher gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, ist mithin nicht geeignet, ein fehlendes Verschulden im Sinne der oben zitierten Vorschriften zu begründen. Hinsichtlich der Versäumung der Klagebegründungsfrist kommt ein fehlendes Verschulden schon wegen des Hinweises des Gerichts vom 01.06.2022 nicht in Betracht.

24
Die Klage ist daher als unbegründet abzuweisen.

25
II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

26
III. Vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

27
IV. Die Entscheidung zum Streitwert beruht auf §§ 3 ZPO, 49 GKG.

28
Nach § 49 GKG ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses der Klagepartei sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen. Das Gericht nimmt insoweit Bezug auf die schlüssige Darstellung des Einzel- und des Gesamtinteresses in der Klageerwiderung vom 16.08.2022, dort S. 7 und 8. Addiert man die in der Klageschrift angegriffenen Kostenpositionen, so ergibt sich ein Gesamtbetrag von 3.233,07 €. Das 7,5-fache hiervon sind 24.248,02 €

(insoweit enthält die Klageerwiderung einen Rechenfehler). Dieser Betrag liegt unter dem hälftigen Gesamtinteresse und ist daher für die Festsetzung des Streitwerts maßgeblich.