

Titel:

Klage gegen Grundstückseigentümergeinschaft unzulässig

Normenkette:

ZPO § 253

Leitsätze:

1. Die Bezeichnung "Grundstückseigentümergeinschaft" ist rechtlich nicht eindeutig und wahrt die Anforderungen des § 253 ZPO nicht. (Rn. 13 – 15) (redaktioneller Leitsatz)
2. Lässt sich auch durch Auslegung nicht eindeutig ergeben, wer Beklagter sein soll, ist die Klage unzulässig. (Rn. 16 – 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rechtsanwaltskosten, Auslegung, Grundbuch, Streitwert, Erbbauzins, Gesamtschuldner, Klage, Zustimmung, Anlage, Gegenstandswert, Erbbaurechtsvertrag, Sicherheitsleistung, Wohnungseigentum, Klageschrift, Kosten des Rechtsstreits, Parteibezeichnung, Bestimmtheit

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über Ansprüche auf Anpassung des Erbbauzins zum dem Erbbaurechtsvertrag vom 04.09.1957 (in Verbindung mit den Nachträgen zu diesem Vertrag) in Bezug auf die im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für St. P. Band 93, Blatt 2504, 81/4, Band 76, Blatt 1914, 81/3, 81/5, Blatt 5649,81 eingetragenen Grundstücke in der F1. straße in N. . Auf den Grundstücken wurden jeweils Wohnhäuser errichtet, welche anschließend in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

2

Parteien des Vertrages waren ursprünglich auf Seiten der Besteller des Erbbaurechts die Grundstückseigentümer Dr. P. R2. M., Frau Ä. R3. und Herr A. R3. je zu einem Anteil von 1/3 sowie auf Seiten des Erbbauberechtigten Herr Dr. K1. H..

3

Anschließend wurde das Erbbaurecht und damit auch die Erbbauzinslast mit Zustimmung der Grundstückseigentümer auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. So sehen die Teilungserklärungen für die jeweilig streitbefangenen Grundstücke daneben auch eine anteilige Aufteilung der Erbbauzinslast vor.

4

Die Kläger sind der Auffassung, dass Ihnen ein höherer Erbbauzins zusteht als bisher gezahlt wird.

5

Die Kläger sind der Auffassung, dass die Klage gegen die einzelnen Wohnungseigentümer richte und nicht gegen die im Rubrum benannten Grundstückseigentümergeinschaften. Aus der Klage würde deutlich, gegen wen die Klage sich richten würde. Es seien der Klageschrift die jeweiligen Flurstücks- und Eigentümergekündfte bezüglich aller Miteigentümer als Anlage beigefügt worden und durch den Zusatz „bestehend aus den Personen gemäß Anlage Rubrum“ ein expliziter Hinweis auf die einzelnen Eigentümer sowie deren Anschrift vorgenommen worden.

6

Die Kläger beantragen,

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt zuzustimmen, dass der Erbbauzins für die Grundstücke Grundbuch von St. P. Band 93, Blatt 2504, 81, 81/4, Band 76, Blatt 1914, 81/3,81/5, Blatt 5649 auf 10,81 EUR pro Quadratmeter seit Januar 2022 angepasst wird.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger rückständigen Erbbauzins für die in Ziffer 1) bezeichneten Grundstücke für das Jahr 2023 in Höhe von 17.658,43 EUR zuzüglich Verzugszinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 8.829,22 EUR seit dem 1.7.2023 bis zum 31.12.2023 und aus 17.681,52 EUR seit dem 1.1.2024 zu bezahlen.

3. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger rückständigen Erbbauzins für die in Ziffer 1) bezeichneten Grundstücke für Jahr 2022 in Höhe von 17.658,43 EUR zuzüglich Verzugszinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 8.829,22 EUR seit dem 1.7.2022 bis zum 31.12.2022 und aus 17.658,43 EUR seit dem 1.1.2023 zu bezahlen.

4. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, den Klägern vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten aus dem Gegenstandswert von 52.975,29 EUR in Höhe von 3.618,31 EUR zu erstatten.

7

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

8

Hinsichtlich des weiteren tatsächlichen Vorbringens wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Das Gericht hat keinen Beweis erhoben.

9

Auf die Protokolle der Sitzungen vom 19.05.2025 und 25.08.2025 wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

10

Die Klage ist als unzulässig abzuweisen.

I.

11

Die Klage ist unzulässig, weil die Klage unbestimmt ist.

12

Die Klage richtet sich gegen Personenmehrheiten, die als Grundstückseigentümergeinschaften bezeichnet sind, welche wiederum aus individuellen Personen bestehen und jeweils durch juristische Personen vertreten werden. Es bleibt hier letztlich offen, welches Rechtssubjekt am Verfahren teilnehmen soll. Die Klage ist daher mangels Bestimmtheit nach § 253 Abs. 2 ZPO unzulässig.

13

1. Die Parteien sind in der Klageschrift auf der Aktiv- und Passivseite so genau zu bezeichnen, dass ihre Identifizierung einwandfrei möglich ist. Ist die äußere Parteibezeichnung unvollständig oder unrichtig, wird diejenige Person Partei, die erkennbar betroffen werden soll. Die Parteibezeichnung in der Klageschrift ist der Auslegung fähig. Es kommt darauf an, wie die Parteibezeichnung aus der Sicht der Adressaten (Gericht und Gegner) bei objektiver Würdigung zu verstehen ist (MüKoZPO/Becker-Eberhard, 7. Aufl. 2025, ZPO § 253 Rn. 46, beck-online).

14

2. Vorliegend ist die Parteibezeichnung unklar. Das Rubrum der Klageschrift auf der Beklagtenseite lautet:

„gegen

1) die Grundstückseigentümergeinschaft

- F1. straße 47 in N., Buchungsbezirk St. P., Flurnummer 81/0, bestehend aus den Personen gemäß

- Anlage Rubrum 1 – Beklagte zu 1)- 2) die Grundstückseigentümergeinschaft

- F1. straße 41 und 43 in N., Buchungsbezirk St. P., Flurnummer 81/3, bestehend aus den Personen gemäß

- Anlage Rubrum 2

- Beklagte zu 2)- 3. die Grundstückseigentümergeinschaft

- F1. straße 49 in N., Buchungsbezirk St. P., Flurnummer 81/4, bestehend aus den Personen gemäß

- Anlage Rubrum 3 – Beklagte zu 3)- vertreten durch die Hausverwaltung B1. GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer ... hinsichtlich der Grundstücke F1. straße 41,43,47 und 49

4. die Grundstückseigentümergeinschaft

- F1. straße 37,39 in N., Buchungsbezirk St. P., Flurnummer 81/5, bestehend aus den Personen gemäß

- Anlage Rubrum 4 -Beklagte zu 4)- vertreten durch die Gesellschaft für Grundbesitzverwaltung mbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer ... hinsichtlich der Grundstücke F1. straße 37 und 39“

15

Hierbei wird mit „Grundstückseigentümergeinschaft“ ein Begriff verwendet, der rechtlich nicht eingeordnet werden kann. Das deutsche Zivilrecht kennt den Begriff der „Gemeinschaft nach Bruchteilen“ (§ 741 BGB) sowie die Erbengemeinschaft (vgl. § 2038 BGB). Darüberhinaus gibt es die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 9a WEG. Es ist daher aus dem Wort „Grundstückseigentümergeinschaft“ nicht zu erkennen, welches Rechtssubjekt hier konkret Beklagter sein soll.

16

3. Eine Auslegung dahingehend, dass hier die an den benannten Grundstücken jeweils bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften verklagt werden sollen, wäre auf der Hand gelegen, ist jedoch aufgrund des ausdrücklich anderslautenden Willen der Klägerin nicht mehr möglich. Die Ausführungen der Klagepartei, die auf den in der Sitzung vom 19.05.2025 erteilten Hinweis im Schriftsatz vom 17.06.2025 mitteilen, dass eine Klageerhebung gegen die Wohnungseigentümergeinschaften nicht gewollt sind, sind im Rahmen der Auslegung mit zu berücksichtigen. Nachdem hier die Klagepartei einen eindeutigen Willen zum Ausdruck gebracht hat, verbietet es sich, entgegen diesen Willen das Verfahren als gegen die Wohnungseigentümergeinschaften zu führen.

17

4. Zwar führt die Klagepartei im Schriftsatz vom 17.06.2025 aus, dass die Klage gegen die einzelnen Personen, die in den Anlagen zum Rubrum genannt sind, gerichtet sein soll. Aus einer Gesamtschau aller Umstände ist eine solche Auslegung jedoch nicht möglich, da zu viele Umstände gegen eine entsprechende Auslegung sprechen.

18

a) Problematisch ist hier bereits die Benennung der Verwalter der jeweiligen WEGs als Vertreter. Hierbei ist wiederum unklar, welche Vertretereigenschaft für die Eigentümer hier gemeint sein soll. Eine gesetzliche Vertretung kommt sicher nicht in Betracht. Die Aufnahme eines nicht anwaltlichen Bevollmächtigten in das Rubrum ist nicht veranlasst, insbesondere da Prozessbevollmächtigte in der Klage für alle 4 Beklagten benannt sind, so dass auch eine Zustellungsbevollmächtigung nicht in Betracht kommt. Die Bezeichnung der Vertreter spricht daher eindeutig dagegen, dass die in den Anlagen aufgeführten Personen direkt verklagt werden sollen, sondern stattdessen eine über ihnen stehende juristische Person, welche eben einen Vertreter benötigt um handeln zu können.

19

b) Ebenso sprechen die dem Rubrum beigegeführten Anlagen selbst gegen ein solches Verständnis. So sind mehrere Personen in Anlagen mehrfach aufgeführt. Rein beispielhaft seien hier genannt R S : zweimal in Anlage 1, A S: Anlage 1 (zweimal), Anlage 2, Anlage 3, Anlage 4, H S Anlage 1 (zweimal), Anlage 2, Anlage 3, Anlage 4, Prof. Dr. E. K3.: Anlage 1, 2, M. W : Anlage 1, 2, Dr. B2. R4.: Anlage 3 (zweimal), Anlage 4, M F Stiftung: Anlage 1, Anlage 3 Anlage 4. Hieraus ergibt sich, dass die Anlagen gerade nicht Listen der verpflichteten Personen sind, sondern lediglich eine Mitteilung der Eigentümer des Grundstücks ist.

20

c) Gegen eine Auslegung, nach der von der Klagepartei eine Klage gegen die jeweils in den Anlagen aufgeführten Personen gerichtet ist, spricht auch das Verhalten der Klagepartei. So haben die Beklagtenvertreter im Schriftsatz vom 09.10.2024 unter Ziffer 11. (Bl. 41 d.A.) vorgetragen, dass die vorgelegten Listen der Eigentümer nicht mehr aktuell seien. In Reaktion hierauf teilte die Klagepartei mit Schriftsatz vom 21.11.2024 unter Ziffer 12.) (Blatt 69 d.A.) mit, dass die Mitteilung der Eigentümerwechsel für den vorliegenden Rechtsstreit ohne Bedeutung sei. Dies bringt zum Ausdruck, dass gerade nicht beabsichtigt ist, jeden der Eigentümer direkt zur Partei des Verfahrens zu machen. Die Klageanträge sind auf die Feststellung eines Erbbauzinses für die Zukunft gerichtet, so dass eine Änderung der Eigentümer, wenn diese verklagt werden sollten, eine erhebliche Auswirkung auf die Wirkung des Klagebegehrens gehabt hätte, die für jedermann, und insbesondere für die anwaltlich vertretene Partei, auf der Hand gelegen hätte. Wenn tatsächlich eine – wie auch immer geartete – „Gemeinschaft“ verklagt werden soll, so wäre tatsächlich, wie die Klagepartei angibt, ein Wechsel der Mitglieder nicht relevant, weil sich dann die Wirkung aus der Zugehörigkeit zur Gruppe ergeben würde. Zwar fügt die Klagepartei an, dass um gerichtlichen Hinweis gebeten wird, wenn das Gericht dies anders sehe. Ein Hinweis war diesbezüglich aber nicht veranlasst. Die Klagepartei bestimmt, gegen wen sich der Rechtsstreit richten soll und dieser Wille wurde hier deutlich zum Ausdruck gebracht.

21

d) In einer Gesamtschau all dieser Elemente und unter Berücksichtigung, dass die Kläger anwaltlich vertreten und somit rechtskundig waren, kommt eine Auslegung dahingehend, dass die einzelnen in den Anlagen 1 bis 4 zum Rubrum benannten Personen als Parteien des Rechtsstreits bestimmt gewesen waren, nicht in Betracht.

22

5. Es ist auch von Seiten der Klagepartei kein gewillkürter Parteiwechsel auf der Beklagtenseite vorgenommen worden. Die Erklärung im Schriftsatz vom 17.06.2025 dass die Klage dahingehend auszulegen sei, dass die einzelnen Personen verklagt seien, erklärt eben nicht eine Änderung des Willens, welche Partei verklagt sein sollte, sondern behauptet, dass von Anfang an ein sich aus der Klage so auch nicht durch Auslegung zu ermittelnder Wille vorhanden gewesen sei. Eine Klageänderung ist hiermit gerade nicht verbunden.

II.

23

Die Kostenentscheidung ergeht nach § 91 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit war nach § 709 ZPO zu entscheiden.