

Amtsgericht Bernau

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 43, 46 WEG; 62, 167 ZPO

- 1. Eine mangels „demnächst“ erfolgter Zustellung nicht rechtzeitig i.S. des § 46 Abs. 1, 2 Halbs. 1 WEG erhobene Anfechtungsklage führt wegen Fristversäumnis zur Unbegründetheit der Klage.**
- 2. Grundsätzlich sind von der Partei zu vertretende geringfügige Verzögerungen für die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses nach Zahlungsaufforderung bis zu 14 Tagen regelmäßig unschädlich (BGH NJW 2008, 1672).**
- 3. Nach drei Wochen ist jedoch die „Unschädlichkeitsgrenze“ überschritten.**
- 4. Die unmittelbare Beteiligung der einzelnen beklagten Wohnungseigentümer führt dazu, dass sich sämtliche klagenden und auch die beklagten Wohnungseigentümer im Beschlussanfechtungsverfahren als notwendige Streitgenossen i.S. des § 62 Abs. 1 Var. 1 ZPO gegenüberstehen, da sich die Klage nach § 46 Abs. 1 S. WEG zwingend gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet und eine entsprechende Erstreckung der Rechtskraft nach § 48 Abs. 3 WEG eintritt.**
- 5. Nach § 62 Abs. 1 ZPO werden bei einer notwendigen Streitgenossenschaft, wenn ein Termin oder eine Frist von einzelnen Streitgenossen versäumt wird, die säumigen Streitgenossen durch die nicht säumigen als vertreten angesehen.**
- 6. Alle Prozesshandlungen des nicht säumigen Wohnungseigentümers entfalten auch für die Säumigen Wirkung.**

AG Bernau, Urteil vom 28.08.2008; Az.: 34 C 1/08

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer der Wohnanlage. Die vormalige Verwalterin, die Wohnungsgesellschaft W ist ein Unternehmen der W GmbH.

Die Beklagte war ursprüngliche Alleineigentümerin der Wohnungseigentumsanlage und begründete als Bauträgerin in der Teilungserklärung Wohneigentum. Sie stellte im Jahre 1997 die Gemeinschaftsordnung auf. Sie veräußerte Wohnungseigentumsanteile in der Folgezeit an die Kläger und übrigen Beklagten. Sie ist gegenwärtig Mehrheitseigentümerin. Es ist gerichtsbekannt, dass vorliegend die Gemeinschaftsordnung abweichend vom gesetzlichen Stimmrechtsprinzip des § 25 Abs. 2 WEG in § 5 j Gemeinschaftsordnung mit dem sog. Objektprinzip vereinbart ist, d.h. jedes Wohneigentum hat eine Stimme. Die Wohnungseigentümergeinschaft nahm die Beklagte auf Beweissicherung wegen Baumängeln in Anspruch.

Die Beigeladene ist Verwalter der Wohnungseigentumsanlage.

Die Parteien hielten eine Wohnungseigentümerversammlung ab. Auf das Beschlussprotokoll wird verwiesen.

Als TOP 3 a war ein Beschlussantrag wie folgt formuliert: „Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Jahresabrechnung in der vorliegenden Form. Guthaben werden nicht verrechnet, sondern innerhalb 4 Wochen gesondert ausgezahlt. Nachzahlungen sind im gleichen Zeitraum fällig.“ In der Wohnungseigentümerversammlung stimmte die Wohnungseigentümerversammlung über den bereits zitierten Beschlussantrag zu Top 3 a ab. Der Versammlungsleiter stellte folgendes Ergebnis der Abstimmung fest: Der Beschluss wurde als angenommen gekennzeichnet.

Der Beschluss zu TOP 3 b hat folgenden Wortlaut: „Die Eigentümergeinschaft beschließt den Gesamtwirtschaftsplan und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne in der vorliegenden Form. Die daraus resultierenden Hausgeldzahlungen sind rückwirkend zu zahlen. Dieser Wirtschaftsplan ist bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes gültig.“

Damit ist der Beschlussantrag angenommen.“

TOP 5 hat folgenden Wortlaut: „Die Eigentümergeinschaft erteilt dem Verwalter, die Entlastung für den Abrechnungszeitraum. Damit ist der Beschlussantrag angenommen.“

Mit Telefax-Schriftsatz beantragten die Kläger die Feststellung der Ungültigkeit der Beschlüsse zu den TOPs 3 a und b sowie 5. In der Klage haben die Kläger als Zustellungsbevollmächtigte die Beigeladene benannt. Der Klage waren zwei beglaubigte und zwei einfache Abschriften beigelegt. Das Amtsgericht hat mit Verfügung den Kostenvorschuss angefordert. Die Zahlungsanforderung der Landesjustizkasse eingegangen. Die Einzahlung der Kosten erfolgte nach der Zahlungsbenachrichtigung der Landesjustizkasse. Die Klage ist für die Beklagte der Beigeladenen zugestellt worden.

Die Kläger sind der Meinung, dass die Jahresabrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. So seien in den Einzelabrechnungen einiger Eigentümer die Vorauszahlungen falsch eingestellt worden. Im Wirtschaftsplan seien nicht sämtliche Einnahmen und Ausgaben eingestellt worden. Zukünftige Wohngeldzahlungen seien überhaupt nicht enthalten. Die Entlastung des Verwalters unter TOP 5 entspreche schon wegen der fehlerhaften Aufstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplanes nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Kläger beantragen, die in der Versammlung unter TOP 5 (Jahresabrechnung), TOP 3 b (Wirtschaftsplan) und TOP 5 (Entlastung des Verwalters für das Jahr) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagte zu 1 beantragt, die Klage abzuweisen.

Die übrigen Beklagten treten der Klage nicht entgegen.

Die Beklagte zu 1 ist der Meinung, dass die Klage schon wegen der Überschreitung der Anfechtungsfrist unbegründet sei. Eine „alsbaldige“ Zustellung sei nicht erfolgt.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig.

Die Beiladung des Verwalters erfolgte gemäß § 48 WEG durch Zustellung der Klage.

Ein Versäumnisurteil gegen die Beklagten war schon deswegen nicht zu erlassen, weil die Kläger in der mündlichen Verhandlung keinen Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils gestellt haben. Zudem führt die unmittelbare Beteiligung der einzelnen Beklagten Wohnungseigentümer dazu, dass sich sämtliche klagenden und auch die beklagten Wohnungseigentümer im Beschlussanfechtungsverfahren als notwendige Streitgenossen i.S. des § 62 Abs. 1 Var. 1 ZPO gegenüberstehen, da sich die Klage nach § 46 Abs. 1 S. WEG zwingend gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet und eine entsprechende Erstreckung der Rechtskraft nach § 48 Abs. 3 WEG eintritt. Diese Konstruktion bedingt, dass jeder einzelne beklagte Wohnungseigentümer die weiteren „übrigen Wohnungseigentümer“ sowohl im schriftlichen Vorverfahren, als auch in einem Termin zur mündlichen Verhandlung vor einem Versäumnisurteil bewahren kann. Denn nach § 62 Abs. 1 ZPO werden bei einer notwendigen Streitgenossenschaft, wenn ein Termin oder eine Frist von einzelnen Streitgenossen versäumt wird, die säumigen Streitgenossen durch die nicht säumigen als vertreten angesehen. Auch in der mündlichen Verhandlung können Säumnisfolgen durch nur einen beklagten Wohnungseigentümer verhindert werden; in solchem Falle ist mit Wirkung für all säumigen „übrigen Wohnungseigentümer“ streitig zu verhandeln. Alle Prozesshandlungen des nicht säumigen Wohnungseigentümers entfalten auch für die Säumigen Wirkung. Da die Beklagte zu 1 einen klageabweisenden Antrag in der mündlichen Verhandlung stellte, kommt es auf die Passivität der übrigen Beklagten nicht an.

Die Klage ist unbegründet.

Die Anfechtungsfrist nach § 46 WEG ist nicht eingehalten.

Denn die mit dem Telefaxschriftsatz eingegangene Klage ist gemäß 46 Abs. 1 S. 2 WEG nicht innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat rechtshängig gemacht worden. Maßgebend ist grundsätzlich die Rechtshängigkeit, §§ 253, 261 ZPO. Bei der Anfechtungsfrist nach § 46 WEG handelt es sich um eine materielle Ausschlussfrist, so dass diese in der Begründetheit zu prüfen war (vgl. Bärmann/Pick, § 46 RdNr. 3, 18. Auflage). Eine mangels „demnächst“ erfolgter Zustellung nicht rechtzeitig i.S. des § 46 Abs. 1 2 Halbs. 1 WEG erhobene Anfechtungsklage führt wegen Fristversäumnis zur Unbegründetheit der Klage.

Die Beschlussanfechtungsklage ist durch Zustellung an die Verwalterin als Zustellungsvertreterin zugestellt worden. Die Verwalterin war entgegen der nunmehr vertretenen Auffassung der Klägerin nach § 27 Abs. 2 S. 1 WEG Zustellungsvertreterin und nicht die Beklagten selbst. Denn § 45 Abs. 1 WEG stellt klar, dass der Verwalter grundsätzlich auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen der Wohnungseigentümer untereinander, also u.a. bei Anfechtungsklagen Zustellungsvertreter ist (vgl. Niedenführer NJW 2007, 844). Zwar ist in § 45 Abs. 1 WEG sprachlich ungenau die Zustellungsvertreteneigenschaft des Verwalters für „die Wohnungseigentümer“ geregelt. Nach dem Wortlaut der Vorschrift kommt damit auch eine Auslegung in dem Sinne in Frage, dass vom Regelungsgehalt ausschließlich die Gesamtheit der Wohnungseigentümer - wenn diese als Verband - wie hier - in Anspruch genommen werden - erfasst ist. Für diese Auslegung könnte auch die unklare Regelung des § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG sprechen der ebenfalls nur eine Ermächtigung des Verwalters als Zustellungsempfänger für Zustellungen an „alle“ Wohnungseigentümer vorsieht. Auch § 46 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 2 WEG weist in diese Richtung. Eine derartige Regelung widerspricht aber dem erklärten Willen des Gesetzgebers, der den Regelungsgehalt des § 45 Abs. 1 WEG ausdrücklich auf die Grundform der Beschlussanfechtungsverfahren, die sich gemäß § 46 Abs. 1 1 Halbsatz 1 WEG die „übrigen“ Wohnungseigentümer richtet, beziehen will (BT-Dr 16/887 S. 36 f., vgl. NZM 2006, 401, 422; Briesemeister in NZM 2007, 346; vgl. auch Bergerhoff NZM 2007, 425). Entgegen der Auffassung der Kläger spricht die Kommentierung von Abramenko in Riecke, Schmid, 2008 § 45 RdNr. 2 nicht gegen diese Auslegung. Dort heißt es zwar, dass „für Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer (ist) der Verwalter nicht zustellungsbevollmächtigt, da es sich nicht um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt“. Das ist ohne Zweifel ja auch richtig. Vorliegend geht es aber nicht um eine Klage gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer etwa auf Einhaltung der Hausordnung oder wegen der unberechtigten Nutzung des Gemeinschaftseigentums. Vorliegend liegt unzweifelhaft eine gemeinschaftliche Angelegenheit vor, die nur deshalb den falschen Anschein erweckt, als sei eine nichtgemeinschaftliche Angelegenheit vorliegen, weil auf der Beklagtenseite nur wenige Wohnungseigentümer stehen. So heißt es in der Kommentierung bei Riecke dann auch -richtigerweise-: „Klagen gegen alle Wohnungseigentümer kommen daher nur noch in Angelegenheiten der Willensbildung, insbesondere bei Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG (Beschlussanfechtung) in Betracht.“ Der in Kommentierung bei Palandt-Bassenge § 45 RdNr. 2 gegenteilig geäußerten Ansicht, kann aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt werden. Es ist auch zweifelhaft, ob Bassenge diese Meinung überhaupt vertritt, weil er auf § 44 WEG und Beschlussverfahren nach den Vorschriften der ZPO verweist. Zudem würde die Verfahrensbeschleunigung und Erleichterung ad absurdum geführt sowie eine gewisse Unsicherheit in der Wirksamkeit von Zustellungen eingestellt, wenn nunmehr doch die Zustellung an die einzelnen Beklagten angeordnet würde.

Der Ausnahmefall, dass die Verwalterin wegen Interessenkollision als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, § 45 Abs. 1 WEG, liegt gerade nicht vor. Den Klägern kommt die Wirkung des § 167 ZPO auch bei der Frage der Einhaltung der Anfechtungsfrist zugute. Danach gilt die Anfechtungsfrist als gewährt, wenn die Beschlussanfechtungsklage vor Ablauf der Anfechtungsfrist bei dem Gericht eingegangen ist und damit im Rechtssinne „anhängig“ ist. Dies gilt aber nur dann, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt. Bei der „demnächsten“ Zustellung bleiben Verzögerungen im Gerichtsablauf unberücksichtigt.

Zudem sind den Klägern bei der Vorverlagerung der Rechtshängigkeit nach § 167 ZPO alle Verzögerungen, die sie oder ihr Prozessbevollmächtigter bei gewissenhafter Prozessführung hätte vermeiden können (BGH NJW 1999, 3125). Die Kläger haben selbst als „Zustellungsvertreter“ die Verwalterin angegeben und lediglich zwei beglaubigte und einfache Abschriften der Klage beigefügt. Wenn sie denn der Meinung gewesen waren, dass den Beklagten direkt zugestellt hätte werden sollen, hätten sie zumindest ausreichende Abschriften der Klage beifügen sollen.

Unter Geltung des Gerichtskostengesetzes ist seit dem 01.07.2007 eine erhebliche Änderung eingetreten (Bergerhoff NZM 2007, 425 ff.). Wegen der Überführung des wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens zu den „bürgerlichen Verfahren“ ist die Zustellung der Beschlussanfechtungsklageschrift nunmehr von der Gebühreneinzahlung abhängig zu machen. Die ursprüngliche Privilegierung nach § 8 Abs. 2 S. 2 KostO, die nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung bezogen auf das WEG a. F. die Zustellung von Beschlussanfechtungen nicht von der Einzahlung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht hatte, ist nunmehr weggefallen (vgl. Bergerhoff in NZM 2007, 425). Zur Begründung des Ausnahmefalls wurde in den Entscheidungen angeführt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ein Interesse an der schnellen Klärung der Bestandskraft der Beschlüsse habe und dass es andernfalls bei einem Ruhen des Verfahrens auf Grund Nichtzahlung des Kostenvorschusses in der Hand des Anfechtenden läge, durch Nichtzahlung die Bestandskraft eines Eigentümerbeschlusses beliebig lang in der Schwebe zu halten. Dieses Interesse gehe dem Interesse der Staatskasse vor.

Seit 01.07.2007 - dem Tage des Inkrafttretens des WEG n.F. - gilt hingegen folgendes: Nach § 12 Abs. 1 S. 1 GKG soll das Gericht die Klage erst nach Einzahlung der Gebühr für das Verfahren zustellen. Zwar folgt aus der „Soll-Wendung“, dass das Gericht nur im Regelfall die Zustellung von der Einzahlung des Gebührenvorschusses abhängig zu machen hat. Im Beschlussanfechtungsverfahren wird aber regelmäßig kein Ausnahmefall vorliegen. Infolge der unmittelbaren Anwendbarkeit des § 167 ZPO besteht nunmehr keinerlei Bedürfnis, regelmäßig vom Kostenvorschuss abzusehen. Denn zahlt der anfechtende Eigentümer den angeforderten Gebührenvorschuss nicht unverzüglich ein und wird die Klage deshalb nicht mehr „demnächst“ zugestellt, scheidet eine Rückwirkung der Zustellung auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klageschrift aus.

Grundsätzlich sind von der Partei zu vertretende geringfügige Verzögerungen bis zu 14 Tagen regelmäßig unschädlich (BGH NJW 2008, 1672; für die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses nach Zahlungsaufforderung vgl. Zöller-Greger § 167 RdNr. 15). Vorliegend haben die Kläger nach Eingang der Zahlungsaufforderung für die Zahlung des Gerichtskostenvorschusses gewartet. Das sind gut drei Wochen. Damit ist die „Unschädlichkeitsgrenze“ überschritten (vgl. Zöller aaO.).

Grundsätzlich ist bei Versäumung der Anfechtungsfrist nach § 46 WEG die Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand möglich (vgl. Bärmann/Pick § 46 RdNr. 4). Allerdings fehlt es bereits an einem Antrag der Kläger. Aber auch eine Wiedereinsetzung „von Amts wegen“ kommt nicht in Frage, weil nicht ersichtlich ist, dass die Kläger „ohne ihr Verschulden verhindert“ waren, die Anfechtungsfrist einzuhalten, § 233 ZPO. Hierfür sind keine Anhaltspunkte ersichtlich. Das Gericht hatte auf die Fristversäumung in der mündlichen Verhandlung hingewiesen und hat damit seiner gesteigerten Aufklärungspflicht nach § 46 Abs. 2 WEG Genüge getan.

Nichtigkeitsgründe der Beschlüsse, für die die Einhaltung der Anfechtungsfrist unbeachtlich ist (vgl. BGH NZM 2000, 1184 ff., § 23 Abs. 4 WEG), sind nicht ersichtlich. Die Wohnungseigentümer waren nach der Teilungserklärung und dem WEG befugt, über die Beschlussgegenstände zu beschließen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 49 WEG, 91 ZPO. Die übrigen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Geschäftswert war in Anlehnung an OLG Frankfurt in WuM 2003, 647, 648 gemäß § 48 Abs. 3 WEG nach dem Interesse aller Beteiligten festzusetzen. Dieser war aber auf 50 % des Interesses der Parteien festzusetzen, § 49 a GKG.