

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27, 43 WEG

- 1. Mit der Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist dieses Interesse jedoch weggefallen, weil die Pflicht des Verwalters, seine Aufgaben zu erfüllen, seitdem ein Handeln nicht anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern für die Wohnungseigentümergeinschaft erfordert.**
- 2. Der Verwalter kann daher Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft seither nicht mehr zulässigerweise im eigenen Namen als Prozessstandschafter geltend machen.**

LG Karlsruhe; Urteil vom 21.07.2009; Az.: 11 S 86/09

Tenor:

1. Auf die Berufung des Beklagten werden das Grundurteil des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen vom 11.03.2009 – 11 C 51/08 – aufgehoben und die Klage als unzulässig abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Zwangsvollstreckung kann durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Der Kläger amtierte bis 30.06.2009 als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Er nimmt als gewillkürter Prozessstandschafter den Beklagten, der zusammen mit seiner Ehefrau als Eigentümer zweier Wohnungen Mitglied dieser Gemeinschaft ist, auf Zahlung von "Wohngelder(n) als Vorauszahlungsbeträgen" in Anspruch. Die Klageschrift wurde dem Beklagten am 25.10.2008 zugestellt.

Der Kläger hat in erster Instanz zuletzt beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger als Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft ... einen Betrag in Höhe von 1.451,00 EUR nebst Zinsen p. a. hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klageschrift zu bezahlen.

Der Beklagte hat in erster Instanz beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte spricht dem Kläger die Prozessführungsbefugnis ab. Außerdem hält er die Berechnung der Klageforderung für nicht nachvollziehbar.

Das Amtsgericht hat die Klage durch Grundurteil vom 11.03.2009, auf dessen tatsächliche Feststellungen Bezug genommen wird (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO), soweit sie mit den hier getroffenen tatsächlichen Feststellungen nicht in Widerspruch stehen, dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Gegen dieses ihm am 23.03.2009 zugestellte Grundurteil hat der Beklagte am 21.04.2009 Berufung eingelegt und diese mit am 11.05.2009 eingegangenen Schriftsatz vom 06.05.2009 begründet. Er beantragt, das angefochtene Grundurteil vom 11.03.2009 abzuändern und die Klage als unzulässig abzuweisen.

Der Kläger ist der Berufung mit Schriftsatz vom 04.05.2009 entgegengetreten und beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Auf den Hinweis der Kammer vom 11.05.2009, dass seit der gesetzlichen Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007 (BGBl. I S. 370) der Verwalter Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft zulässigerweise nicht mehr im eigenen Namen als Prozessstandschafter geltend machen könne, hat der Kläger mit Schriftsatz vom 09.06.2009 "Parteiänderung" erklärt und beantragt, das Rubrum entsprechend zu ändern. Die Erklärung geht dahin, an seiner Stelle fortan ausschließlich die von ihm vertretene Wohnungseigentümergeinschaft ... als Klägerin und Berufungsbeklagte zu führen.

Der Beklagte tritt dem Parteiwechsel entgegen. Er ist nach wie vor der Auffassung, dass die Klage als unzulässig abgewiesen werden müsse. Für den Fall, dass die Kammer eine Sachdienlichkeit der Parteiänderung annehme und die Klage als zulässig ansehe, anerkenne er hilfsweise dem Grunde nach, neben seiner Ehefrau der Wohnungseigentümergeinschaft Hausgeld zu schulden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze der Parteien in beiden Instanzen nebst Anlagen sowie auf den Inhalt der gerichtlichen Verfügungen, Beschlüsse und Protokolle Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung des Beklagten ist begründet. Das Amtsgericht hat die Klage zu Unrecht dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Klage ist vielmehr – da der im Berufungsrechtszug vorgenommene Klägerwechsel nicht als zulässig angesehen werden kann – mangels Prozessführungsbefugnis des Klägers als unzulässig abzuweisen. Das beruht auf folgenden Erwägungen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO):

1.

a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 65, 264, 268; 155, 21, 22 ff.; BGH, Beschluss vom 21. September 1994 – VIII ZB 22/94 – NJW 1994, 3358 unter II 2 b aa), der die Kammer folgt, wird ein Klägerwechsel in zweiter Instanz wie eine Klageänderung behandelt. Das bedeutet, dass er nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. Dazu gehört, dass entweder der Beklagte einwilligt oder das Gericht den Klägerwechsel für sachdienlich erachtet (vgl. § 263 ZPO).

b) Keine der beiden zuletzt genannten Voraussetzungen ist erfüllt. Der Beklagte hat einem Parteiwechsel nicht zugestimmt. Sachdienlichkeit ist nicht zu bejahen. Letzteres wäre nur dann der Fall, wenn der bisherige Prozessstoff eine verwertbare Entscheidungsgrundlage bliebe (vgl. Reichhold in Thomas/Putzo, ZPO 29. Aufl. § 263 Rdn. 8). Das ist hier jedoch nicht der Fall. Denn die Klage ist auf der Grundlage des bisherigen Prozessstoffs – trotz Hinweises des Amtsgerichts (vgl. Sitzungsprotokoll vom 04.02.2009) – nicht einmal ansatzweise schlüssig. So fehlt es schon an einer nachvollziehbaren Darlegung der Saldo vorträge von 1.699,02 EUR und 1.341,89 EUR und der in diesem Zusammenhang angegebenen Vorauszahlungsfehlbeträge von 701,00 EUR und 571,00 EUR (vgl. Schriftsatz des Klägers vom 09.02.2009, S. 4 und Schriftsatz des Beklagten vom 27.02.2009, S. 3). Entgegen den Ausführungen des Klägers auf Seite 3 (unten) seines Schriftsatzes vom 09.02.2009 ist das auch in der Klageschrift nicht dargestellt. Infolgedessen müsste für einen Erfolg der Klage das Klagevorbringen zur Anspruchshöhe (nahezu) komplett neu "aufgebaut" werden. Die Fortsetzung des bisherigen Prozesses mit einer neuen Klägerin auf bisheriger Grundlage kann daher nicht als sachdienlich angesehen werden.

2.

Die vom Kläger als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft erhobene Klage ist unzulässig, weil es ihm an der Prozessführungsbefugnis fehlt.

a) Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007 (BGBl. I S. 370) war es anerkanntes Rechts, dass der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozessstandschaft Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen von § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG im eigenen Namen geltend machen und Zahlung an sich verlangen konnte (vgl. BGHZ 104, 197, 199). Das hierfür notwendige eigene schutzwürdige Interesse des Verwalters wurde aus seiner Pflicht gefolgert, die ihm obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß und reibungslos zu erfüllen (vgl. BGH aaO; BGH, Beschluss vom 22. Januar 2004 – V ZB 51/03 – NJW 2004, 937 unter III 1, insoweit in BGHZ 157, 322 ff. nicht abgedruckt).

b) Mit der Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist dieses Interesse jedoch weggefallen, weil die Pflicht des Verwalters, seine Aufgaben zu erfüllen, seitdem ein Handeln nicht anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern für die

Wohnungseigentümergeinschaft erfordert (Wenzel in Bärmann, WEG 10. Aufl. § 43 Rdn. 150 f.). Der Verwalter kann daher Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft seither nicht mehr zulässigerweise im eigenen Namen als Prozessstandschafter geltend machen (Wenzel aaO; ders. NJW 2007, 1905, 1909; Merle in Bärmann, WEG 10. Aufl. § 27 Rdn. 232; Vollkommer in Zöller, ZPO 27. Aufl. Vor § 50 Rdn. 49; a. A. OLG Hamm NZM 2009, 90 f.; OLG München NZM 2008, 653; Nidenführ in Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG 8. Aufl. § 27 Rdn. 82 f.; Bärmann/Pick, WEG 18. Aufl. Vor § 43 Rdn. 12; Abramenko in Riecke/Schmid, WEG 2. Aufl. § 27 Rdn. 71; Heinemann in Jennißen, WEG § 27 Rdn. 125).

Dass ein Handeln des Verwalters als gewillkürter Prozessstandschafter der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr zulässig ist, entspricht außerdem dem klaren Willen des Gesetzgebers, wie ein Blick in die Entstehungsgeschichte des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007 (BGBl. I S. 370) zeigt: Zunächst war in § 48 des Gesetzentwurfs

§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils

(1) Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. ...

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit für die nicht als Partei beteiligten Wohnungseigentümer ein Prozessstandschafter auftritt. ...

vorgesehen bzw. vorausgesetzt, dass weiterhin wie bisher ein Prozessstandschafter sollte auftreten können (BT-Drs. 16/887, Seite 8) und diese Rolle in der Regel dem Verwalter zufallen werde, dessen Ermächtigung zur Prozessführung im eigenen Namen sich aus dem Verwaltervertrag, der Gemeinschaftsordnung oder einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ergeben konnte (BT-Drs. 16/887, Seite 40). § 48 Abs. 2 Satz 1 WEG-Entwurf ist jedoch nicht Gesetz geworden. Der Gesetzgeber bezeichnete ihn als "obsolet"; nach dem Willen des Gesetzgebers ist die "ursprünglich insbesondere im Hinblick auf die Prozessstandschaft des Verwalters in Hausgeldsachen aufgenommene.... (Vorschrift) nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft hinfällig" (BT-Drs. 16/3843, Seite 28 unter Bezugnahme auf BT-Drs. 16/887, Seite 75). Dem gilt es bei der Rechtsanwendung Rechnung zu tragen.

Die Klage muss daher nach alledem als unzulässig abgewiesen werden.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit stützt sich auf die §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Revision wird wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 u. 2 Alt. 2 ZPO).