

# Oberlandesgericht Brandenburg

## BESCHLUSS

§§ 10 Abs. 6 Satz 5; 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG

- 1. Die Untergemeinschaft einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht parteifähig.**
- 2. Bei einer Mehrhausanlage kann zwar die Gemeinschaftsordnung die Bildung von Untergemeinschaften mit eigenen Beschlussfassungskompetenzen und Kostenverteilungsregelungen in allein sie betreffenden Verwaltungsangelegenheiten vorsehen.**
- 3. Solche Untergemeinschaften sind jedoch keine selbstständigen Tochterverbände, sondern nur ein Teil der Gesamtgemeinschaft. Rechts- und Parteifähig ist ausschließlich die Gesamtgemeinschaft, nicht jedoch die Untergemeinschaft der Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 4. Eine Berichtigung des Rubrums kommt nur in Betracht, wenn feststeht oder erkennbar ist, wer als Partei gemeint war, und Interessen Dritter durch die Berichtigung nicht berührt werden. Voraussetzung ist, dass die Identität der Partei feststeht und durch die Berichtigung gewahrt bleibt.**
- 5. Die Kosten des Rechtsstreits sind der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft als Veranlasserin aufzuerlegen, wenn diese die Existenz der Untergemeinschaft im Rechtsstreit behauptet und ist, wenn der nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG erforderliche Beschluss nicht vorliegt, als Veranlasserin des unzulässigen Verfahrens anzusehen.**

OLG Brandenburg, Beschluss vom 10.02.2020; Az.: 2 U 132/18

Das Brandenburgische Oberlandesgericht hat am 10.02.2020 beschlossen:

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Klägerin gegen das am 8. November 2018 verkündete Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder), Aktenzeichen 19 O 188/17, wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wird und die Hausverwaltungsgesellschaft mbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer die Kosten in beiden Instanzen zu tragen hat.
2. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

3. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 11.886,34 Euro festgesetzt.

**Gründe:**

Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 8. November 2018, Aktenzeichen 19 O 188/17, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats im Beschluss vom 21. Januar 2020 Bezug genommen. Dort hatte der Senat u. a. ausgeführt:

"Die Klage ist bereits unzulässig. Die unter der Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft X" handelnde Klägerin ist nicht parteifähig, weil es sich hierbei lediglich um eine - nicht parteifähige - Untergemeinschaft der "Wohnungseigentümergeinschaft Y" handelt (§ 50 ZPO). Nach § 10 Abs. 6 Satz 5 WEG kann die Gemeinschaft vor Gericht klagen und verklagt werden. Dabei muss die Gemeinschaft die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks - hier: Y - führen (§ 10 Abs. 6 Satz 4 WEG). Bei einer Mehrhausanlage kann zwar die Gemeinschaftsordnung die Bildung von Untergemeinschaften mit eigenen Beschlussfassungskompetenzen und Kostenverteilungsregelungen in allein sie betreffenden Verwaltungsangelegenheiten vorsehen. Solche Untergemeinschaften sind jedoch keine selbstständigen Tochterverbände, sondern nur ein Teil der Gesamtgemeinschaft. Rechts- und Parteifähig ist ausschließlich die Gesamtgemeinschaft, nicht jedoch die hier klagende Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer der Häuser X (vgl. OLG Koblenz, Beschluss vom 18. Oktober 2010 – 5 U 934/10; OLG Nürnberg, Urteil vom 16. August 2013 – 2 U 2379/12- in Verbindung mit dem dazu ergangenen Nichtannahmebeschluss des Bundesgerichtshofs vom 10. Februar 2016 – VII ZR 252/13 -; Zöller-Althammer, ZPO, 33. Aufl.2020, Rn 24 zu § 50 ZPO).

Eine Berichtigung des Rubrums auf die "Wohnungseigentümergeinschaft Y" kommt nicht in Betracht. Ein berichtigungsfähiger Rubrumsfehler durch unrichtige oder unvollständige Bezeichnung der Klagepartei liegt nicht vor. Eine Berichtigung käme nur in Betracht, wenn feststeht oder erkennbar ist, wer als Partei gemeint war, und Interessen Dritter durch die Berichtigung nicht berührt werden. Voraussetzung ist, dass die Identität der Partei feststeht und durch die Berichtigung gewahrt bleibt (vgl. OLG Nürnberg, a. a. O.; Zöller-Feskorn, a. a. O., Rn 17 zu § 319 ZPO).

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Der Klageerhebung liegt kein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Y zugrunde. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 27. November 2017 (Anlage zum Schriftsatz der Klägerin vom 17. April 2018, Bl. 104-108 d. A.) haben ersichtlich lediglich die mit 43 von 43 Stimmanteilen anwesenden Eigentümer der

Untergemeinschaft "X" zum TOP 05 einstimmig mit 43 Stimmen den Beschluss Nr. 224/17 gefasst, ein Klageverfahren gegen den Beklagten zur Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs für die Beitragszahlung nach dem Staatshaftungsgesetz in Höhe von 11.632,37 Euro nebst Zinsen und gezahlter Säumniszuschläge einzuleiten, und den Verwalter bevollmächtigt, den Klägervertreter mit der Klageeinreichung und -verfolgung zu beauftragen. In der Versammlung vertreten waren insgesamt 187 von 216 Einheiten."

Das Vorbringen der Klägerin im Schriftsatz vom 6. Februar 2020 führt zu keinem der Klägerin günstigeren Ergebnis. Entgegen den dortigen Ausführungen sind die im Rubrum auch dieses Beschlusses genannten Mitglieder der klagenden Untergemeinschaft nicht als Kläger anzusehen. Der eindeutige Inhalt der Klageschrift steht einer solchen Deutung im Wege. Auf Seite 4 der Klageschrift heißt es unter anderem: "Die Wohnungseigentümergeinschaft hat irrtümlich aufgrund des nichtigen Bescheides aus dem gemeinschaftlichen Vermögen (Rücklagen) gezahlt. Der Zahlungseingang ist bestätigt. Damit ist auch die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die Verwalterin für den Rückzahlungsanspruch aktiv legitimiert." Auch in der der Klageschrift beigegeführten Prozessvollmacht des Klägervertreters vom 14. März 2017 heißt es eingangs: "In Sachen der WEG X, vertr. d. d. Verwalterin". Begründete Zweifel, dass im Streitfall die Klage für die Untergemeinschaft erhoben werden sollte, bestehen nach allem nicht.

Die Kosten des Rechtsstreits sind der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft Y als Veranlasserin aufzuerlegen. Diese hat die Existenz der Klägerin im Rechtsstreit behauptet und ist, weil der nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG erforderliche Beschluss nicht vorliegt, als Veranlasserin des unzulässigen Verfahrens anzusehen (vgl. OLG Nürnberg, a. a. O. - m. w. Nachw.).

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG bestimmt.