

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 44, 45 WEG

- 1. Die Parteibezeichnung in einer Klageschrift ist grundsätzlich auslegungsfähig. Maßgeblich für diese Auslegung ist, wie sie bei objektiver Deutung aus Sicht des Empfängers (Gericht und Gegenpartei) zu verstehen ist. Es kommt darauf an, welcher Sinn der von der klagenden Partei in der Klageschrift gewählten Bezeichnung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist.**
- 2. Bei objektiv unrichtiger Bezeichnung ist aber grundsätzlich diejenige Person als Partei angesprochen, die erkennbar nach deren objektiven Sinn betroffen sein soll (BGH v. 27.11.2007 - X ZR 144/06, NJW-RR 2008, 582, 583). Dies ist aufgrund des Klagebegehrens, des Inhalts der Klageschrift und aufgrund des Umstandes, dass in der Klageschrift als vertretungsberechtigtes Organ der Verwalter benannt worden ist, die Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 3. Die fehlerhafte Bezeichnung der beklagten Partei ist bei einer Gestaltungsklage von Amts wegen zu berichtigen.**

LG Berlin, Urteil vom 22.03.2022; Az.: 55 S 37/21

Tenor:

1. Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10% abzuwenden, sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10% leistet.

Tatbestand:

I.

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die Klägerin ist eine ihrer Mitglieder. Zur Behebung eines Sanierungsbedarfes an der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Ölheizung beschloss die Eigentümerversammlung am 10.11.2020, anstelle der Ersatzbeschaffung einer neuen Heizung den Abschluss eines Contracting-Vertrages über die Laufzeit von 15 Jahren.

Wegen der weiteren Feststellungen des Amtsgerichts wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 ZPO).

Die Klägerin hat mit ihrer Klage vom 10.12.2020 ursprünglich die Ungültigerklärung dieses Beschlusses betrieben und zur Begründung u. a. ausgeführt, die Eigentümerversammlung hätte den Beschluss nicht wie geschehen mit einfacher Mehrheit fassen dürfen, da er auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG a.F. abziele. Sie hat diese Klage zunächst gegen die übrigen Miteigentümer der Gemeinschaft, vertreten durch die Verwalterin gerichtet. Auf einen entsprechenden Hinweis des Gerichts hat sie - nach Ablauf der Anfechtungsfristen des § 45 Abs. 1 WEG - erklärt, die Klage richte sich gegen die Gemeinschaft.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Klage sei nicht innerhalb der Anfechtungsfristen des § 45 Abs. 1 WEG fristgerecht erhoben worden, da die Klägerin sie ursprünglich gegen die übrigen Eigentümer gerichtet habe. Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) am 1.12.2020 hätte sie die Klage aber nach Maßgabe des § 44 Abs. 2 Satz 2 WEG gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erheben müssen. Mit den vorgetragenen Anfechtungsgründen könne die Klägerin daher nicht mehr gehört werden.

Mit der Berufung hat die Klägerin zunächst ihr ursprüngliches Klageziel weiter verfolgt. Nachdem die Eigentümerversammlung am 2.12.2021 beschlossen hat, den angefochtenen Beschluss aufzuheben, hat sie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Klägerin beantragt,

das am 9.3.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Spandau aufzuheben und festzustellen, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die statthafte, form- und fristgerecht eingelegte und auch im Übrigen zulässige Berufung der Klägerin ist begründet.

1. Der Feststellungsantrag ist zulässig. Erklärt eine klagende Partei den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt, widerspricht die beklagte Partei aber dieser Erklärung und beantragt sie Klageabweisung, hat das Gericht durch Urteil darüber zu entscheiden, ob die Erledigung eingetreten ist oder nicht. Eine Erledigung des Rechtsstreits tritt ein und ist auf Antrag hin festzustellen, wenn eine ursprünglich zulässige und begründete Klage nach Rechtshängigkeit gegenstandslos wird (BGH v. 15.2.2019 - V ZR 71/18, WuM 2019, 283; BGH v. 6.12.1984 - VII ZR 64/84, MDR 1985, 570).

2. Der Feststellungsantrag ist begründet. Zum einen ist das Klagebegehren mit Aufhebung des angefochtenen Beschlusses gegenstandslos geworden. Zum anderen war die ursprünglich erhobene Anfechtungsklage im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses zulässig und begründet.

a) Der angefochtene und zwischenzeitlich durch die Eigentümerversammlung wieder aufgehobene Beschluss vom 10.11.2020 war rechtswidrig, denn er verstieß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Er zielte auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums ab. Eine solche bauliche Veränderung konnte im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 10.11.2020 - dies ist der für die Beurteilung seiner Rechtmäßigkeit maßgebliche Zeitpunkt (BGH v. 16.1.2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1000; BGH v. 9.3.2012 - V ZR 170/11, NJW 2012, 2040) - nur mit Zustimmung aller Eigentümer gefasst werden. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss wäre nur dann ausreichend gewesen, wenn es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine modernisierende Instandsetzung i.S.v. § 22 Abs. 3 WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung gehandelt hätte.

Die Annahme einer modernisierenden Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 WEG a.F. setzt voraus, dass die beschlossene Maßnahme gegenüber der bloßen Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustandes eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt. Von besonderer Bedeutung ist insoweit eine Kosten-Nutzen-Analyse (BGH v. 14.12.2012 - V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 = NJW 2013, 1439, 1440). Nur wenn sich die Mehraufwendungen, die durch den Abschluss des Contracting-Vertrages gegenüber der Ersatzbeschaffung einer Ölheizung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, hält sich die beschlossene Maßnahme noch im Rahmen einer modernisierenden Instandsetzung. Maßgeblich ist insoweit ein Vergleichszeitraum, der dem der Dauer des Vertrages entspricht. Dabei obliegt die Darlegungs- und Beweislast für eine entsprechende Amortisierung der Beklagten. Sachvortrag hat sie hierzu indes nicht gehalten.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Eigentümerversammlung den Abschluss des Contracting-Vertrages als Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung hätte beschließen können. Voraussetzung für eine auf diese Norm gestützte Beschlussfassung wäre gewesen, dass der Beschlussantrag die dort bestimmte qualifizierte Mehrheit erreicht hätte. Diese Voraussetzung ist aber ebenfalls nicht erfüllt. Ausweislich des Versammlungsprotokolls ist der Beschlussantrag lediglich mit einer Mehrheit von 13 Ja-Stimmen bei 6 Nein-Stimmen und 12 Enthaltungen angenommen worden.

b) Die Klägerin hat die Klage innerhalb der in § 45 Abs. 1 WEG bestimmten Fristen erhoben, weshalb der von ihr geltend gemachte Anfechtungsgrund bei der Sachentscheidung Berücksichtigung finden muss. Diese Fristen sind nicht deshalb versäumt worden, weil die Anfechtungsklage zunächst gegen die übrigen Wohnungseigentümer und nicht ausdrücklich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet worden ist. Bei verständiger Auslegung des Klagebegehrens war für alle Verfahrensbeteiligten ohne weiteres erkennbar, dass sich die Anfechtungsklage nur gegen die Wohnungseigentümergeinschaft richten konnte und auch gerichtet sein sollte.

Die Parteibezeichnung in einer Klageschrift ist grundsätzlich auslegungsfähig. Maßgeblich für diese Auslegung ist, wie sie bei objektiver Deutung aus Sicht des Empfängers (Gericht und Gegenpartei) zu verstehen ist. Es kommt darauf an, welcher Sinn der von der klagenden Partei in der Klageschrift gewählten Bezeichnung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist (BGH v. 27.11.2007 - X ZR 144/06, NJW-RR 2008, 582, 583; BGH v. 15.3.2003 - XII ZR 300/99, NJW 2003, 1043; BGH v. 26.2.1987 - V II ZR 58/96, NJW 1987, 1946; OLG Düsseldorf v. 15.1.2008 - 3 Wx 119/07, NZM 2008, 613 f.).

Bei der Auslegung des Klageschriftsatzes ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Beschlussanfechtungsklage im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 WEG um eine Gestaltungsklage handelt.

Merkmal einer solchen Gestaltungsklage ist, dass der Gesetzgeber selbst vorgibt, gegen welche Personen sie zu richten ist. Dies unterscheidet sie von der Leistungsklage, die erfolgreich nur gegen den Schuldner eines behaupteten Anspruchs gerichtet werden kann (Kammer v. 3.6.2021 - 55 S 115/20, ZWE 2022, 54, 55). Als passivlegitimierte Partei hat der Gesetzgeber in § 44 Abs. 2 S. 1 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer benannt. Diese Regelung ist am 01.12.2020 in Kraft getreten (BGBl. I 2187). Die Parteibezeichnung der beklagten Partei in der Klageschrift vom 10.12.2020 war somit objektiv unrichtig; dies war auch für alle Beteiligten offensichtlich. Bei objektiv unrichtiger Bezeichnung ist aber grundsätzlich diejenige Person als Partei angesprochen, die erkennbar nach deren objektiven Sinn betroffen sein soll (BGH v. 27.11.2007 - X ZR 144/06, NJW-RR 2008, 582, 583). Dies ist aufgrund des Klagebegehrens, des Inhalts der Klageschrift und aufgrund des Umstandes, dass in der Klageschrift als vertretungsberechtigtes Organ der Verwalter benannt worden ist, die Wohnungseigentümergeinschaft. Folgerichtig hat das Amtsgericht die Klageschrift auch nicht den einzelnen Wohnungseigentümern, sondern der Verwalterin als gesetzlicher Vertreterin der beklagten Gemeinschaft zugestellt. Eine Zustellung an die Verwalterin als Zustellungsvertreterin der in der Klageschrift benannten Wohnungseigentümer hätte eine Rechtshängigkeit der Klage nicht bewirken können, weil mit Wirkung zum 1.12.2020 die ursprüngliche Regelung in § 45 Abs. 1 WEG a.F., die den Verwalter zum Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer bestimmte, außer Kraft getreten ist. Der Verwalter im Sinne von § 26 WEG ist mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) nur noch gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG), aber nicht mehr gesetzlicher Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer.

Da die in der Klageschrift gewählte Parteibezeichnung offensichtlich unrichtig war, es aber wegen der gesetzlichen Ausgestaltung der Anfechtungsklage in § 44 Abs. 1 und 2 WEG zugleich keinen Zweifel gab, gegen wen sich die Klage statt der fehlerhaft benannten Partei hat richten sollen und gerichtet hat, bedurfte es - entgegen der Annahme des Amtsgerichts - keines ausdrücklichen Parteiwechsels. Die fehlerhafte Bezeichnung der beklagten Partei war vielmehr von Amts wegen zu berichtigen (Rubrumsberichtigung; vgl. BGH v. 15.1.2003 - XII ZR 300/99, NJW 2003, 1043; im Ergebnis ebenso: Hogenschurz in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2021, § 44 Rn. 49; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl. § 45 Rz. 27; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform, 2022, Rn. 1895; a.A. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 109 f). Die Klage ist daher ungeachtet der Falschbezeichnung der Beklagten innerhalb der in § 45 Abs. 1 WEG bestimmten Klagefristen rechtzeitig erhoben worden.

Eine andere Bewertung ist nicht deshalb geboten, weil der Bundesgerichtshof zur Rechtslage vor dem 01.12.2020 den Übergang von einer Anfechtungsklage gegen den Verband zu einer Klage gegen die übrigen Miteigentümer als Parteiwechsel behandelt hat (BGH v. 6.11.2009 - V ZR 73/09, NZM 2010, 46, 47). Die Annahme des Amtsgerichts, diese Entscheidung und die dort gegebene Begründung stünden einer Rubrumsberichtigung entgegen, teilt die Kammer nicht. Auch nach dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofs kommt eine Rubrumsberichtigung in Betracht, wenn sich der Klageschrift unzweifelhaft entnehmen lässt, dass die dort

als Beklagte benannte Partei versehentlich falsch bezeichnet wurde. Dabei lassen sich diejenigen Gesichtspunkte, die der Bundesgerichtshof für das von ihm für richtig gehaltene Auslegungsergebnis für maßgeblich erachtet hat, auf die hier streitgegenständliche Fallgestaltung nicht ohne weiteres übertragen. Der Streitfall ist schon von der Besonderheit geprägt, dass die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) herbeigeführten Gesetzesänderungen während einer bereits laufenden Klageerhebungsfrist in Kraft getreten sind. Die Auslegung einer Prozesshandlung muss aber gerade vor dem Hintergrund einer solchen Gesetzesänderung dem in Art. 103 Abs. 1 GG verankerten Justizgewährungsanspruch Rechnung tragen. Der auf Art. 103 Abs. 1 GG beruhende Justizgewährungsanspruch umfasst das Recht auf Zugang zu den Gerichten und eine grundsätzlich umfassende tatsächliche und verbindliche Entscheidung durch den Richter. Dieser Zugang darf nicht unzumutbar erschwert werden (BVerfG v. 12.2.1992 - 1 BvL 1/89, BVerfGE 85, 337 = NJW 1992, 1673).

Zudem kommt bei der Auslegung des Klagebegehrens dem Umstand, dass es sich bei der Anfechtungsklage im Sinne von § 44 Abs. 1 WEG um eine Gestaltungsklage handelt und der Gesetzgeber in § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG ausdrücklich bestimmt hat, dass diese Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist, nach Auffassung der Kammer besonderes Gewicht zu. Demgegenüber ist es nur von nachgeordneter Bedeutung, dass die Klageschrift als Klagegegner die übrigen Wohnungseigentümer benennt und ihr eine Eigentümerliste beigefügt war. Dies lässt für sich genommen nicht den Schluss zu, die Klägerin habe die Klage bewusst und unter Missachtung der gesetzlichen Vorgaben gegen eine andere als die gesetzlich bestimmte Partei richten wollen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision hat die Kammer nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, d.h. allgemein von Bedeutung ist (BVerfG v. 4.7.2017 - 2 BvR 2157/15, Tz. 16; BGH v. 8.2.2010 - II ZR 54/09, MDR 2010, 704). Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage dann, wenn die durch das Urteil aufgeworfene Rechtsfrage zweifelhaft ist, also über Umfang und Bedeutung einer Rechtsvorschrift Unklarheiten bestehen. Diese Voraussetzung ist im Streitfall nicht gegeben, denn die Frage, ob und auf der Grundlage welcher Kriterien die Parteibezeichnung in einer Klageschrift einer Auslegung zugänglich ist, ist bereits

hinreichend geklärt. Die Anwendung der hierzu entwickelten Rechtssätze auf den jeweiligen Einzelfall ist Aufgabe der Instanzgerichte.

Eine Entscheidung der Kammer ist auch nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

Der Kammer sind keine Entscheidungen einzelner Instanzgerichte bekannt geworden, wonach in vergleichbaren Fällen eine Auslegung der Klageschrift in dem von ihr für richtig gehaltenen Sinne generell verneint worden wäre.