

Amtsgericht Friedberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a, 9b, 25 Abs. 4 WEG

- 1. Einer Wohnungseigentümerversammlung die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Führung eines Rechtsstreites gegen einen anderen Wohnungseigentümer zu.**
- 2. Dies gilt auch in Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber mit der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform derartige Streitigkeiten sowohl hinsichtlich der Aktivlegitimation als auch der Prozessführungsbefugnis auf Aktivseite der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet hat.**
- 3. Dies hindert die Wohnungseigentümer nicht, einzelne Wohnungseigentümer zur Führung eines Prozesses gegen einen anderen Wohnungseigentümer zu ermächtigen.**

AG Friedberg, Urteil vom 16.02.2022; Az.: 2 C 819/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist gegen eine Sicherheitsleistung in Höhe von 130 vom Hundert des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 25.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Zwischen den Klägern und den Miteigentümern ist beim AG - Wohnungseigentumsgericht - Friedberg (Hessen) unter dem

Geschäftszeichen 2 C 482/21 (23) ein Rechtsstreit anhängig. In diesem wurden die Miteigentümer durch gerichtliche Verfügung darauf hingewiesen, dass diese für den von ihnen den Klägern dieses Verfahrens geltend gemachten Anspruch weder aktiv legitimiert noch prozessführungsbefugt sind, sondern den Rechtsstreit allein die Beklagte Wohnungseigentümergeinschaft hätte führen können.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 05.10.2021 fassten die Wohnungseigentümer mit einer Stimmenmehrheit von 2:1 bei gleichzeitigem Ausschluss der Kläger von der Stimmabgabe unter TOP 14 folgenden Beschluss: "Die Gemeinschaft beschließt, dass die Eigentümer zur klageweisen Durchsetzungen der Störungen des Gemeinschaftseigentums im beim AG Friedberg anhängigen Verfahren rückermächtigt werden" (Bl. 10 d. A.).

Die Kläger tragen vor, der Wohnungseigentümerversammlung fehle die Kompetenz zur Fassung derartiger Beschlüsse, da hiermit erkennbar die vom Gesetzgeber mit der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform verfolgten Zwecke, die Verfolgung individueller Störungsansprüche auszuschließen und stattdessen die Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis in solchen Fällen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuzuordnen, umgangen werde. Der Beschluss sei daher nichtig. Über dies entspreche der Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Kläger nicht hätten vom Stimmrecht ausgeschlossen werden dürfen. Der Beschluss beruhe auf diesem Stimmrechtsausschluss, weil die Beschlussvorlage keine Mehrheit erreicht hätte, wenn die Kläger hätten mitstimmen dürfen.

Die Kläger beantragen,

festzustellen, dass der unter Tagesordnungspunkt 14 der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 05.10.2021 gefasste Beschluss: "Die Gemeinschaft beschließt, dass die Eigentümer zur klageweisen Durchsetzung der Störungen des Gemeinschaftseigentums im bei AG Friedberg, anhängigen Verfahren rückermächtigt werden", nichtig ist

und hilfsweise:

den unter Tagesordnungspunkt 14 der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 05.10.2021 gefasste Beschluss: "Die Gemeinschaft beschließt, dass die Eigentümer zur klageweisen Durchsetzung der Störungen des Gemeinschaftseigentums im bei AG Friedberg, anhängigen Verfahren rückermächtigt werden", für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, die Wohnungseigentümerversammlung besitze die Kompetenz, den angefochtenen Beschluss zu fassen. Der Beschluss widerspreche auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Kläger bei der Beschlussfassung nicht hätten mitwirken dürfen und daher vom Stimmrecht ausgeschlossen seien.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist als Beschlussklage nach § 43 ff. WEG zulässig, sie jedoch nicht begründet.

Der angefochtene Beschluss ist nicht nichtig, weil der Wohnungseigentümerversammlung die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Führung eines Rechtsstreites gegen einen anderen Wohnungseigentümer zukommt. Dies gilt auch in Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber mit der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform derartige Streitigkeiten sowohl hinsichtlich der Aktivlegitimation als auch der Prozessführungsbefugnis auf Aktivseite der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet hat. Dies hindert die Wohnungseigentümer nicht, einzelne Wohnungseigentümer zur Führung eines Prozesses gegen einen anderen Wohnungseigentümer zu ermächtigen.

Eine derartige Vorgehensweise hat die Rechtsprechung schon sehr früh nach Inkrafttreten der WEG-Reform zum 01.12.2020 für möglich gehalten, seinerzeit allerdings vor dem Hintergrund, dass durch das Inkrafttreten der Reform ohne jegliche Übergangsregelung in zahlreichen bereits anhängigen Verfahren der Klägerseite plötzlich die Aktivlegitimation bzw. die Prozessführungsbefugnis abhanden kam. Abgesehen davon, dass bereits zum alten WEG-Recht die Möglichkeit anerkannt war, einzelne Eigentümer zur Geltendmachung ihrer Rechte zu ermächtigen (vgl. BGH, NJW 2007, 1353, 1354), hat das LG Frankfurt (Main) im Urteil vom 28.01.2021 (NJW 2021, 643, Rn. 15) eine Rückermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer für zulässig erachtet, was eine Beschlusskompetenz impliziert (vgl. auch Dötsch/Schultzky/Zsieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 191). Die Lösung dieser sog. "Altfälle", die der BGH dann in seiner Entscheidung vom 07.05.2021 (V ZR 299/19) in Anwendung eines Rechtsgedankens aus § 48 Abs. 5 WEG gefunden hat, hat die Notwendigkeit

derartiger Beschlüsse zwar entfallen lassen, dies hat jedoch nicht zur Folge, dass den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz fehlen würde.

Im vorliegenden Falle liegt allerdings kein sog. "Altfall" vor, denn in dem Rechtsstreit, den die Wohnungseigentümer vor dem AG Friedberg (Hessen) unter dem Geschäftszeichen führen, ist die Klage erst nach Inkrafttreten der WEG-Reform zum 01.12.2020 erhoben worden. Dies ist allerdings für die Frage der Zulässigkeit einer Rückermächtigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht von Bedeutung. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass es den Wohnungseigentümern an einer Beschlusskompetenz fehlen würde. Die Regelung, des § 9a WEG ist nicht dahingehend zu verstehen, dass damit den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung entzogen worden wäre.

Auch wenn der Gesetzgeber erkennbar gewollt hat, dass Prozesse dieser Art nach Inkrafttreten der Reform durch die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft geführt werden, schließt dies nicht aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eines ihrer Mitglieder zur Prozessführung ermächtigt. Hierüber dürfen die Wohnungseigentümer auch beschließen.

Unerörtert kann insoweit bleiben, ob es überhaupt eines Beschlusses der Wohnungseigentümer zur Rückermächtigung bedarf oder ob nicht eine entsprechende Erklärung des die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 9b WEG vertretenden Verwalters für die Rückermächtigung im Außenverhältnis genügt, wie dies das AG Oberhausen (Urt. v. 09.03.2021, 37 C 1585/20, IMR 2021, 252 ff.) für möglich gehalten hat. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

Da mithin von einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer auszugehen ist, ist der Beschluss nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Der Beschluss widerspricht auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Insoweit hat die Klägerseite innerhalb der Frist des § 45 WEG lediglich vorgetragen, dass die Kläger nicht vom Stimmrecht hätten ausgeschlossen werden dürfen. Wären sie nicht ausgeschlossen worden, hätte der Antrag, die Miteigentümer rückzuermächtigen sicher keine Mehrheit erlangt.

Der Ausschluss der Kläger vom Stimmrecht beruht jedoch auf § 25 Abs. 4 WEG. Die Regelung soll verhindern, dass ein Prozessgegner auf das Ob oder Wie einer gegen ihn gerichteten Prozessführung Einfluss nehmen und dadurch eine sachgerechte gerichtliche Prüfung erschweren oder verhindern kann. Sie betrifft sämtliche gerichtliche Verfahren, insbesondere solche nach § 43 WEG, aber auch gerichtliche Mahnverfahren, Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes, Zwangsvollstreckungsverfahren und Schiedsgerichtsverfahren. Betroffen sind sämtliche Abstimmungen über verfahrensbezogene Maßnahmen wie insbesondere Beschlüsse über die Einleitung eines Rechtsstreits (durch Klage oder Anträge auf

Mahnbescheid, einstweilige Verfügung oder im selbstständigen Beweisverfahren), die Art und Weise der Prozessführung (z.B. Streitverkündung, Antrag auf Aussetzung des Verfahrens, Einlegung von Rechtsmitteln) und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung (Klagerücknahme, Verzicht, Anerkenntnis, Vergleich). Als verfahrensbezogene Maßnahmen i.d.S. zählen auch bereits Maßnahmen zur Vorbereitung eines Rechtsstreits (Beauftragung eines Rechtsanwalts, Einholung von Sachverständigengutachten, Erhebung einer Sonderumlage zur Deckung der Prozesskosten).

Soweit ein Wohnungseigentümer zugleich Verwalter ist, ist es unerheblich, in welcher Eigenschaft er am Rechtsstreit beteiligt ist. Sind in einem Rechtsstreit mehrere Eigentümer als Streitgenossen verklagt, sind diese unabhängig von der Frage, ob sie materiell als Gesamtschuldner haften, sämtlich nach § 25 Abs. 4 Var. 2 WEG ausgeschlossen. Der Ausschlussstatbestand greift auch ein, wenn ein Wohnungseigentümer gemeinsam mit einem Dritten verklagt wird. Schließlich ist die Regelung analog anwendbar, wenn ein Wohnungseigentümer einen Rechtsstreit mit der Gemeinschaft führt (Hermann in: BeckOGK WEG, 1.12.2021, § 25 WEG Rn. 87, 88; Schultzy: in Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 25 WEG, Rn. 127 ff.). Der Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 WEG wirkt dabei allerdings nur insoweit, als der ausgeschlossene Wohnungseigentümer sich auf der "Gegenseite" der Wohnungseigentümergeinschaft befinden muss. Ermächtigt daher die Gemeinschaft einen ihrer Wohnungseigentümer zur Prozessführung gegen einen anderen Wohnungseigentümer, so ist der ermächtigte Wohnungseigentümer nicht nach § 25 Abs. 4 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Die Kosten des Rechtsstreites haben die Kläger nach § 91 Abs. 1 ZPO zu tragen.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 3, ZPO, 49 GKG und folgt dem von beiden Parteien angegebenen Interesse der Wohnungseigentümer an der Entscheidung.