

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9, 10 WEG

- 1. Ein Vergemeinschaftungs-Beschluss aus der Zeit bis 30. November 2020 verliert mit Inkrafttreten des WEMoG am 1. Dezember 2020 seine Wirkung. Die in § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG a.F. vorgesehene so genannte gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), ist mit dem WEMoG ersatzlos entfallen. Eine Beschlusskompetenz zur Vergemeinschaftung besteht nicht mehr.**
- 2. Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer Rechte vergemeinschaftet und der GdWE zur Ausübung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG a.F. zugewiesen haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden; das WEG n.F. ist insoweit als gesetzliches Verbot zu verstehen.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 21.09.2022

Tatbestand:

Die Beklagte war von 2014 bis zum 30.09.2020 Verwalterin der klagenden GdWE. Im Jahr 2018 focht ein Miteigentümer der Klägerin erfolgreich einen Beschluss der Klägerin vor dem AG Wuppertal an. Die Anfechtungsklage hatte Erfolg, da die im hiesigen Verfahren Beklagte als Hausverwaltung für die Erneuerung der Balkonbrüstungen nur ein Angebot statt drei Angeboten eingeholt hatte (AG Wuppertal v. 18.02.2019 – 95b C 98/18).

Die Kosten dieses Verfahrens wurden den damals beklagten übrigen Wohnungseigentümern auferlegt. Sie setzen sich zusammen aus 1.056,- € Gerichtskosten sowie Anwaltskosten i.H.v. 3.687,96 € und weiteren 4.823,55 €, insgesamt somit 9.567,51 €.

In der Eigentümerversammlung vom 30.09.2020 wurde unter TOP 5 „Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die A Hausverwaltung GmbH“ beschlossen, gegen die Vorverwalterin wegen eines verlorenen Rechtsstreits im Hinblick auf die Beschlussfassung vom 06.09.2018 zu TOP 7a, Az. 95b C 98/18 AG Wuppertal, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die der Gemeinschaft entstandenen Anwalts- und Gerichtskosten sollen außergerichtlich und, falls nicht gezahlt wird, gerichtlich geltend gemacht werden. Mit der Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft werden die Rechtsanwälte W beauftragt. Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

Die Klägerin hat am 22.12.2020 Klage erhoben. Sie ist der Auffassung, sie sei durch den Vergemeinschaftungsbeschluss vom 30.09.2020 berechtigt, Schadensersatzansprüche der Eigentümer gegen die Beklagte als Verband geltend zu machen. Der

Vergemeinschaftungsbeschluss sei nach altem Recht wirksam gewesen und die Wirksamkeit wirke fort.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, der Beschluss vom 30.09.2020 sei bereits nicht als Vergemeinschaftungsbeschluss anzusehen. Darüber hinaus sei die Klägerin auch deshalb nicht aktivlegitimiert, weil ein etwaiger Vergemeinschaftungsbeschluss jedenfalls mit Ablauf des 30.11.2020 und Inkrafttreten des WEMoG seine Wirksamkeit analog § 134 BGB verloren habe.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Das Amtsgericht hat ausgeführt, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert. Eine gesetzliche Ausübungsbefugnis folge nicht aus § 9a Abs. 2 WEG. Vielmehr handele es sich um individuelle Ansprüche, die jeder Wohnungseigentümer im Hinblick auf den ihm entstandenen Schaden grds. alleine und ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer geltend machen könne. Eine Ausübungsbefugnis lasse sich auch nicht aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.09.2020 ableiten. Mit Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 habe der Beschluss seine Wirkung verloren.

Entscheidungsgründe:

II. Die Berufung der Klägerin ist zulässig, hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

1. Eine Prozessführungsbefugnis der Klägerin folgt nicht aus § 9a Abs. 2 WEG.

Mit dem vorliegenden Verfahren werden Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer geltend gemacht, die in dem Beschlussanfechtungsverfahren AG Wuppertal 95b C 98/18 unterlegen waren und zur Kostentragung verurteilt worden sind. Bei diesen (behaupteten) Schadensersatzansprüchen der in dem Vorprozess unterlegenen Wohnungseigentümer gegen den damaligen Verwalter handelt es sich jeweils um individuelle Ansprüche, die jeder Wohnungseigentümer im Hinblick auf den ihm entstandenen Schaden grds. alleine und ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer geltend machen kann. Es handelt sich gerade nicht um sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte oder solche Rechte, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern i.S.d. § 9a Abs. 2 WEG, was bereits daraus folgt, dass eine gemeinsame Empfangszuständigkeit der geschädigten Wohnungseigentümer nicht gegeben ist (vgl. zum alten Recht insoweit: BGH, Urt. v. 08.02.2019 – V ZR 153/18, ZMR 2019, 696 Rn. 12). An dieser Bewertung hat sich durch die neue Rechtslage in § 9a Abs. 2 WEG nichts geändert. Es handelt sich nach wie vor nicht um Rechte, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben oder die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern.

2. Die Prozessführungsbefugnis der Klägerin ergibt sich auch nicht aus dem Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 30.09.2020.

Nach dem Wortlaut des Beschlusses sollen „die der Gemeinschaft entstandenen Anwalts- und Gerichtskosten [...] außergerichtlich und, falls nicht gezahlt wird, gerichtlich geltend gemacht werden“. Diesem Beschlussinhalt ist in keiner Weise zu entnehmen, dass die Wohnungseigentümer ihnen selbst entstandene individuelle Schadensersatzansprüche der GdWE zur Geltendmachung übertragen. Nach dem Beschlussinhalt geht es allein um die Geltendmachung eigener (angeblicher) Schadensersatzansprüche der GdWE, nicht um die Übertragung von individuellen Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümer auf die GdWE zur Geltendmachung.

Aufgrund des eindeutigen Wortlauts und Inhalts kann der Beschluss auch nicht dahingehend ausgelegt werden, dass die Wohnungseigentümer ihre eigenen Schadensersatzansprüche der GdWE zur Einziehung übertragen. Der Inhalt eines Beschlusses ist durch objektive Auslegung zu ermitteln, wobei von dem protokollierten Wortlaut auszugehen ist. Ebenso wie bei Vereinbarungen, Grundbucheinträgen und Zuschlagsbeschlüssen kommt es dabei maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Etwas anderes gilt nur dann, wenn außerhalb des Beschlusses liegende Umstände nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Die Beschlüsse sind deshalb „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen (BGH, NJW 1998, 3713 [BGH 10.09.1998 - V ZB 11/98]).

Da Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses nur herangezogen werden dürfen, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, kommt es vorliegend nicht darauf an, ob die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung durch den Versammlungsleiter darüber aufgeklärt worden sind, dass Ansprüche der Eigentümer auf die GdWE übertragen werden sollen. Selbst wenn dies geschehen ist, hat dies in keiner Weise Eingang in den Beschluss oder in das Versammlungsprotokoll gefunden, weshalb es sich gerade nicht um einen Umstand handelt, der für jedermann ohne weiteres erkennbar ist. Insbesondere für Wohnungseigentümer, die an der Versammlung nicht teilgenommen haben, oder für Rechtsnachfolger ist auch nicht ansatzweise zu ersehen, dass es um die Übertragung eigener Ansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer auf die GdWE geht.

3. Darüber hinaus teilt die Kammer die Ansicht des Amtsgerichts, dass ein Vergemeinschaftungsbeschluss mit Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 seine Wirkung verloren hätte.

Die in § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG a.F. vorgesehene so genannte gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes, ist mit der Neufassung des WEG ersatzlos entfallen. Eine Beschlusskompetenz zur Vergemeinschaftung besteht nicht mehr.

Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer Rechte vergemeinschaftet und der GdWE zur Ausübung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG a.F. zugewiesen haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden; das WEG n.F. ist insoweit als gesetzliches Verbot zu verstehen (so auch: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 9a Rn. 114; BeckOK WEG/Müller, 49. Edition 01.07.2022, WEG § 9a Rn. 112; vgl. ferner: Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 19/18791, S. 47).

Dies hat jedenfalls in Konstellationen wie der vorliegenden uneingeschränkt zu gelten, in der das Klageverfahren erst nach Inkrafttreten des neuen WEG eingeleitet worden ist. Auf die Frage, ob in entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG die Prozessführungsbefugnis für bereits vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängige Verfahren solange fortbesteht, bis dem Gericht eine entgegenstehende Äußerung des betreffenden Wohnungseigentümers zur Kenntnis gebracht wird, wie dies der BGH für die entgegenstehende Konstellation bejaht hat (BGH, Urt. v. 07.05.2021 – V ZR 299/19, ZMR 2021, 680), kommt es daher vorliegend nicht an.

Die von dem Landgericht Frankfurt (Beschl. v. 23.02.2021 – 2-13 S12/20) vertretene Ansicht, dass Schadensersatzansprüche, bei denen der dem Schadensersatzanspruch zugrunde liegende Sachverhalt vor dem 01.12.2020 abgeschlossen wurde, nach den bis zum 30.11.2020 geltenden Vorschriften des WEG zu beurteilen sind, steht der hier vertretenen Ansicht nicht entgegen. Das LG Frankfurt hat in dieser Entscheidung allein über das Bestehen eines materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruchs befunden. Vorliegend geht es jedoch nicht um das materiell-rechtliche Bestehen des

Schadensersatzanspruchs der Eigentümer, sondern allein um die Prozessführungsbefugnis.

Die Revision wird zugelassen, da die Rechtsfrage, ob vor dem 01.12.2020 getroffene Vergemeinschaftungsbeschlüsse mit Inkrafttreten des neuen WEG ihre Wirksamkeit verlieren, grds. Bedeutung hat (§ 543 Abs. 2 ZPO).