

Amtsgericht Bochum

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 46 Abs. 1 S.1 WEG

- 1. Gem. § 46 Abs. 1 S. 1 WEG sind Klagen auf Erklärung der Ungültigkeit von Beschlüssen gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten und damit nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 2. Die Verwaltung kann grundsätzlich lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft vertreten, jedoch nicht die einzelnen Wohnungseigentümer. Hierfür wäre eine besondere Bevollmächtigung erforderlich.**

AG Bochum, Urteil vom 01.07. 2008, Az.: 95 C 19/08

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Zwangsverwalterin der Wohnung Nr. 5 in der Wohnungseigentumsanlage in Bochum. Eigentümerin dieser Wohnung ist Frau X.. In der Eigentümerversammlung vom 11.03.2008 wurde unter TOP 5 beschlossen, dass aufgrund der derzeitigen Wohngeldrückstände das Wohnungs- bzw. Teileigentum Nr. 5 der Frau X. ab sofort von der Heiz-, Wasser- sowie Kaltwasserversorgung abgetrennt wird. Gegen diesen Beschluss hat sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage vom 09.04.2008 gewandt und die Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft in Bochum, vertreten durch die Verwaltung, Immobilienverwaltung gerichtet. In der Begründung hat sie zunächst beantragt, dem Verwalter aufzugeben, eine vollständige Eigentümerliste vorzulegen sowie auch die Ersatzzustellungsvertreterin mit vollständiger Adresse zu benennen.

Die Klägerin beantragt, den in der Eigentümerversammlung vom 11.03.2008 unter TOP 5 gefassten Beschluss aufzuheben.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Beklagte ist nicht passivlegitimiert. Gem. § 46 Abs. 1 S. 1 WEG sind Klagen auf Erklärung der Ungültigkeit von Beschlüssen gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten und damit nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Klage ist hier ausdrücklich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet worden. Dies wird dadurch verstärkt, dass im Rubrum zudem ausgeführt ist, dass Beklagte die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die Verwalterin, sein soll. Die Verwaltung kann grundsätzlich lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft vertreten, jedoch nicht die einzelnen Wohnungseigentümer. Hierfür wäre eine besondere Bevollmächtigung erforderlich. Nach Ansicht des Gerichts kommt hier auch keine Rubrumsberichtigung in der Weise in Betracht, dass die Klage sich von vorn herein gegen die einzelnen Wohnungseigentümer richten sollte. Eine solche Rubrumsberichtigung käme nach Ansicht des Gerichts lediglich dann in Betracht, wenn eindeutig der Klage zu entnehmen wäre, dass die Klage von vorn herein gegen die einzelnen Wohnungseigentümer erhoben werden sollte. Dies ist aus den zuvor genannten Gründen schon nicht der Fall. Dies ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass die Klägerin darum bittet, der Verwaltung aufzugeben, die vollständige Eigentümerliste vorzulegen. Denn auch hieraus lässt sich nicht zwingend entnehmen, dass entgegen den Angaben in der Klageschrift die einzelnen Wohnungseigentümer verklagt werden sollen. Hierfür wären weitere konkrete Angaben erforderlich, die die Klageschrift aber nicht enthält.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.