

AG Wiesbaden

BESCHLUSS

§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG

- 1. Die Mitglieder einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft haben die gleichen Rechte und Pflichten wie Wohnungseigentümer, so dass ein werdender Wohnungseigentümer auch notwendiger Beklagter einer Anfechtungsklage ist.**
- 2. Wird die Anfechtungsklage ausdrücklich nur gegen die eingetragenen Wohnungseigentümer gerichtet, sind nicht alle übrigen Wohnungseigentümer verklagt, so dass die Anfechtungsklage unzulässig ist.**

AG Wiesbaden, Beschluss vom 08.04.2013; Az.: 92 C 2752/11

Tenor:

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Der Gegenstandswert wird auf 4.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe:

Der Kläger und die Beklagten zu 1) und zu 2) sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft B... in Wiesbaden. Der Beigeladene ist der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagten zu 3) und zu 4) haben eine Wohnung erworben, waren im Mai 2011 aber noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

In der Eigentümerversammlung am 02.05.2011, an der die Beklagten zu 3) und zu 4), teilgenommen und mitgestimmt haben, wurde unter TOP 2 beschlossen, einen Kellerraum zu vermieten.

Diesen Beschluss haben die Kläger angefochten, verbunden mit dem Feststellungsantrag, dass den Beklagten zu 3) und zu 4) kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zusteht. In der mündlichen Verhandlung am 24.08.2011 haben die Kläger klargestellt, dass sich der Feststellungsantrag gegen alle 4 Beklagten richtet, während sich die Anfechtungsklage nur gegen die Beklagten zu 1) und zu 2) richtet.

Nachdem die Beklagten zu 3) und zu 4) zwischenzeitlich im Grundbuch eingetragen sind, haben die Parteien den Feststellungsantrag in der Hauptsache für erledigt erklärt. Auch die Beschlussanfechtung wurde nach einer Änderung der Teilungserklärung zwischenzeitlich übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Somit war gemäß § 91a ZPO nur noch über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen zu entscheiden.

Dies führte zu einer Auferlegung der Kosten auf die Kläger, da diese ohne das erledigende Ereignis unterlegen wären.

Entgegen der Auffassung der Kläger waren die Beklagten zu 3) und zu 4) werdende Wohnungseigentümer. Insoweit wird auf den Hinweisbeschluss vom 16.11.2012 Bezug genommen.

Somit waren die Beklagten zu 3) und zu 4) auch stimmberechtigt, so dass der Feststellungsantrag ohne das erledigende Ereignis keinen Erfolg gehabt hätte.

Die Tatsache, dass die Beklagten zu 3) und zu 4) als werdende Wohnungseigentümer anzusehen sind, berührt jedoch nicht nur die Feststellungs- sondern auch die Anfechtungsklage.

Die Anfechtungsklage ist gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 WEG gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten (s. Bärmann "WEG" 11. Aufl. München 2010 § 46 Rdnr. 38). Da nun die Mitglieder einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft die gleichen Rechte und Pflichten wie Wohnungseigentümer haben, ist ein werdender Wohnungseigentümer auch Beklagter einer Anfechtungsklage (s. Riecke/Schmid "Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht" 3. Aufl. Köln 2010 § 10 Rdnr. 26 vgl. Hügel/Elzer "Das neue WEG-Recht" München 2007 § 13 Rdnr. 125). Da nun die Kläger die Anfechtungsklage ausdrücklich nur gegen die beiden eingetragenen Wohnungseigentümer gerichtet haben, haben sie nicht alle übrigen Wohnungseigentümer verklagt, so dass die Anfechtungsklage unzulässig war (s. Riecke/Schmid a.a.O. § 46 Rdnr. 5) und die Klage ohne das erledigende Ereignis hätte abgewiesen werden müssen.