

Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 46 WEG

- 1. Die Beschlussanfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten.**
- 2. Zur Wahrung der Klagefrist kommt es entscheidend auf die genaue Angabe des angefochtenen Beschlusses und darauf an, dass durch die Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks oder in anderer Form hinreichend bestimmt erkennbar wird, welche Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft den angefochtenen Beschluss gefasst haben und wer Verwalter ist. Gegebenenfalls ist durch Auslegung zu ermitteln gegen wen sich die Klage richten soll.**
- 3. Vorliegend handelt es sich um eine isolierte Drittwiderklage (Die Widerklage vom 20. Juni 2017 richtet sich deshalb eindeutig gegen den Verband, weil nur dieser bis dahin am Verfahren beteiligt war. Es handelt sich auch nicht um eine Streitgenössische Drittwiderklage, da sich die Beschlussanfechtungsklage gerade nicht auch gegen den Verband, sondern ausschließlich gegen die übrigen Wohnungseigentümer hätte richten müssen. Eine isolierte Drittwiderklage ist jedoch grundsätzlich unzulässig.**
- 4. Zwar hat der Beklagte mit seinem Schriftsatz vom 20.06.2017, der am 21.06.2017 bei Gericht eingegangen ist, innerhalb der Wiedereinsetzungsfrist des § 234 ZPO rechtzeitig Wiedereinsetzung beantragt. Der Beklagte hat behauptet, erstmals mit Zustellung der Klageschrift am 07.06.2017 von der Beschlussfassung erfahren zu haben, sodass die zweiwöchige Frist zur Beantragung der Wiedereinsetzungsfrist eingehalten ist, jedoch ist der Wiedereinsetzungsantrag gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO nicht formgerecht erfolgt. Danach muss innerhalb der Antragsfrist die versäumte Prozesshandlung nachgeholt werden. Dies ist vorliegend nicht geschehen.**

AG Dortmund; Urteil vom 22.08.2017; Az.: 512 C 18/17

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.776,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 07.06.2017, abzüglich am 01.07.2017 und 01.08.2017 gezahlter 93,00 € zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

für die Klage	1.869,48 €
für die Widerklage	
– Antrag zu 4)	15.125,00 €
– Antrag zu 5)	8.320,00 €.

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 2 des Aufteilungsplanes innerhalb der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Am 15. Februar 2017 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, in der unter Tagesordnungspunkt 3 die Jahresabrechnung 2016 in Form der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnung beschlossen wurde. Aus der Einzelabrechnung ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 2.282,48 €.

In der gleichen Versammlung wurde auch der Wirtschaftsplan für 2017 in Form des Gesamtwirtschaftsplanes und des Einzelwirtschaftsplanes gültig ab 01.03.2017 beschlossen. Nach dem für die Teileigentumseinheit des Beklagten maßgeblichen Einzelwirtschaftsplanes hatte dieser ab 01.03.2017 nicht mehr wie zuvor 373,00 €, sondern monatlich 374,00 € zu zahlen. Der Beklagte zahlte die ursprünglich für das Jahr 2016 beschlossenen 373,00 € weiter.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin Nachzahlung aus der Abrechnung für das Jahr 2016 unter Aufrechnung der Überzahlungen für die Monate Januar bis August 2017.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.776,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 07.06.2017 abzüglich am 01.07.2017 und 01.08.2017 gezahlter 93,00 € zu zahlen.

Im Übrigen hat sie die Klage wegen der vor Rechtshängigkeit erfolgten weiteren Überzahlungen zurückgenommen und Kostenantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt er,

dem Beklagten Wiedereinsetzung wegen Versäumung der Klagefrist zur Anfechtung der Eigentümerbeschlüsse vom 15. Februar 2017 zu Tagesordnungspunkt 2 und zu Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 zu gewähren,

dem Beklagten Wiedereinsetzung wegen Versäumung der Klagebegründungsfrist zur Anfechtung der Eigentümerbeschlüsse vom 15. Februar 2017 zu Tagesordnungspunkt 2 und zu Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 zu gewähren,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 zu Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 für ungültig zu erklären,

hilfsweise,

festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 zu Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 nichtig ist,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 zu Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 15. Februar 2017 für ungültig zu erklären,

hilfsweise,

festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 zu Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 15.02.2017 nichtig ist.

Der Beklagte behauptet, erst durch die vorliegende Zahlungsklage davon erfahren zu haben, dass am 15.02.2017 eine Eigentümerversammlung stattgefunden habe. Er habe weder eine Einladung noch ein Protokoll von der Versammlung erhalten noch habe er sonst von dieser Versammlung in irgendeiner Form Kenntnis gehabt.

Die Beschlüsse seien auch inhaltlich falsch, weil in ihnen die Kosten eines Gerichtsverfahrens in unzulässiger Weise entgegen der gerichtlichen Kostenentscheidung auf ihn umgelegt worden seien.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist in vollem Umfange begründet, die Widerklage ist unbegründet.

Der Beklagte ist aufgrund der gefassten Beschlüsse gemäß § 16 WEG zur Zahlung der titulierten Beträge verpflichtet. Unabhängig von der Frage, ob dem Beklagten Wiedereinsetzung zu gewähren wäre und ob die Beschlüsse gegebenenfalls aufzuheben wären, gelten die Beschlüsse solange fort, bis eine rechtskräftige Aufhebung erfolgt ist. Solange besteht die Zahlungsverpflichtung des Beklagten.

Der titulierte Betrag ergibt sich aus dem Beschluss über die Einzelabrechnungen für das Jahr 2016 abzüglich der vom Beklagten vorgenommenen Überzahlungen aufgrund des herabgesetzten Wirtschaftsplanes.

Die Zinsentscheidung ergibt sich aus dem Gesetz.

Die Widerklage ist unbegründet. Sie ist nicht innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG erhoben worden.

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand war nicht zu bewilligen.

Zwar hat der Beklagte mit seinem Schriftsatz vom 20.06.2017, der am 21.06.2017 bei Gericht eingegangen ist, innerhalb der Wiedereinsetzungsfrist des § 234 ZPO rechtzeitig Wiedereinsetzung beantragt. Der Beklagte hat behauptet, erstmals mit Zustellung der Klageschrift am 07.06.2017 von der Beschlussfassung erfahren zu haben, sodass die zweiwöchige Frist zur Beantragung der Wiedereinsetzungsfrist eingehalten ist, jedoch ist der Wiedereinsetzungsantrag gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO nicht formgerecht erfolgt. Danach muss innerhalb der Antragsfrist die versäumte Prozesshandlung nachgeholt werden. Dies ist vorliegend nicht geschehen.

Die nachzuholende Prozesshandlung wäre hier eine Beschlussanfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG gewesen.

Die Beschlussanfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Dies ist vorliegend nicht geschehen. Der Beklagte hat mit seinem Schriftsatz vom 20.06.2017 unter Angabe des Rubrums „Wohnungseigentümergeinschaft X-Platz, 44135 Dortmund“ Widerklage erhoben. Insofern richtet sich diese Widerklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Dies ist die falsche Beklagte.

Zwar kann bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung die Person als Partei angenommen werden, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll und eine Fehlbezeichnung kann auch berichtigt werden (LG Düsseldorf, NZM 2008, 813), jedoch liegt eine solche berichtigungsfähige Falschbezeichnung vorliegend nicht vor.

Soweit der BGH eine Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft für zulässig erachtet hat, wenn innerhalb der Klagefrist der Verwalter angegeben und die namentliche Bezeichnung der richtigerweise zu verklagenden übrigen Mitglieder der Gemeinschaft bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachgeholt wird (BGH NZM 2010, 46), hat der BGH auch entschieden, dass es sich um einen Parteiwechsel handelt. Zur Wahrung der Klagefrist kommt es entscheidend auf die genaue Angabe des angefochtenen Beschlusses und darauf an, dass durch die Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks oder in anderer Form hinreichend bestimmt erkennbar wird, welche Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft den angefochtenen Beschluss gefasst haben und wer Verwalter ist. Gegebenenfalls ist durch Auslegung zu ermitteln gegen wen sich die Klage richten soll (BGH NZM 2013, 237).

Vorliegend handelt es sich um eine isolierte Drittwiderklage (dazu Wern in: Prütting/Gehrlein, ZPO, 9. Aufl., § 33 ZPO, Rdnr. 19). Vorliegend hat die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband (vom Beklagten-Vertreter als „Gesellschaft“ bezeichnet) geklagt. Auf Klägerseite ist also der Verband alleine am Verfahren beteiligt. Die Widerklage vom 20. Juni 2017 richtet sich deshalb eindeutig gegen den Verband, weil nur dieser bis dahin am Verfahren beteiligt war. Es handelt sich auch nicht um eine streitgenössische Drittwiderklage, da sich die Beschlussanfechtungsklage gerade nicht auch gegen den Verband, sondern

ausschließlich gegen die übrigen Wohnungseigentümer hätte richten müssen. Eine isolierte Drittwiderklage ist jedoch grundsätzlich unzulässig (BGHZ 40, 185, 187; 147, 220, 221; NJW 2007, 1753; NJW 2014, 1670).

Im Übrigen weist das erkennende Gericht darauf hin, dass durch die Benennung der einzelnen Wohnungseigentümer im Termin zur mündlichen Verhandlung am 22.08.2017 zwar das weitere Erfordernis nach der BGH-Rechtsprechung, nämlich Benennung der übrigen Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erfüllt ist, dass aber eine Zustellung an diese Beklagten nicht mehr fristwährend wäre, da zum einen die Klagefrist längst abgelaufen ist und zum anderen auch keine demnächstige Zustellung im Sinne des § 167 ZPO mehr vorliegt. Die Zustellung der Widerklage an den Prozessbevollmächtigten der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft am 27. Juni 2017 war keine Zustellung an die übrigen einzelnen Wohnungseigentümer. Zwar vertritt der Klägervertreter den Verband, der wiederum durch den Verwalter vertreten wird, die Zustellung am 27. Juni 2017 erfolgte aber nicht an den Verwalter als Zustellungsbevollmächtigten für die übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 45 Abs. 1 WEG, sodass auch insofern die Frist nicht gewahrt wurde.

Auf die materiellen Fragen, ob auch in diesem Jahr wieder keine ordnungsgemäße Ladung des Beklagten zur Wohnungseigentümerversammlung stattgefunden hat und ob die Verteilung der Gerichtskosten rechtmäßig war kommt es deshalb nicht mehr an. Beide Mängel führen auch nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Der Ladungsmangel war bei den Mehrheitsverhältnissen in der Wohnungseigentümergeinschaft nicht kausal und hätte auch allenfalls zu einer Rechtswidrigkeit des Beschlusses geführt, was auch für die vermeintlich falsche Verteilung der Kosten des Vorprozesses gilt. Insofern hat die Wohnungseigentümergeinschaft zumindest im Rahmen ihrer Beschlusskompetenz gehandelt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 ZPO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 49 a GKG.