

Amtsgericht Wuppertal

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a Abs. 2, 10 Abs. 6, WEG

- 1. Eine über die geborene Ausübungsbefugnis aus § 9a Abs. 2 WEG hinausgehende Möglichkeit einer gekorenen Ausübungsbefugnis sieht das Wohnungseigentumsgesetz nach der Reform nicht mehr vor, denn der Entzug der Ausübungsbefugnis durch Beschluss ist ein gravierender Eingriff in die Privatautonomie des einzelnen Wohnungseigentümers und widerspricht auch dem berechtigten Interesse des Rechtsverkehrs an einer klaren Zuordnung von Rechten und Pflichten.**
- 2. Aus dem Vergemeinschaftungsbeschluss kann auch nicht deshalb eine Ausübungsbefugnis hergeleitet werden, weil bei Beschlussfassung noch das alte Recht galt. Mit Inkrafttreten des WEG neuer Fassung ist die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft entfallen. Handlungen, welche nach Inkrafttreten vorgenommen wurden, wie hier die Klageerhebung, können auf den Beschluss nicht mehr gestützt werden.**

AG Wuppertal, Urteil vom 03.12.2021; Az.: 95b C 122/20

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Beklagte war von 2014 bis zum 30.09.2020 Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Im Jahr 2018 focht ein Miteigentümer der Klägerin erfolgreich einen Beschluss der Klägerin vor dem Amtsgericht Wuppertal an. Die Anfechtungsklage hatte Erfolg, da die im hiesigen Verfahren Beklagte als Hausverwaltung für die Erneuerungen der Balkonbrüstungen nur ein Angebot statt

drei eingeholt hatte. Die Kosten des damaligen Prozesses wurden den damals beklagten übrigen Eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft auferlegt. Die Prozesskosten setzten sich zusammen aus 1.056,00 Euro Gerichtskosten sowie Anwaltskosten von 3.678,96 Euro und 4.823,55 Euro.

In der Eigentümerversammlung vom 30.09.2020 fasste die Klägerin folgenden Beschluss:

"Es wird beschlossen, gegen die Vorverwalterin wegen eines verlorenen Rechtsstreits im Hinblick auf die Beschlussfassung vom 06.09.2018 zu TOP 7 a, Aktenzeichen 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 C beauftragt."

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.

Sie beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 9.567,51 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.12.2020 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert, da ein etwaig ursprünglich wirksamer Vergemeinschaftungsbeschluss jedenfalls mit Ablauf des 30.11.2020 seine Wirksamkeit analog § 134 BGB verloren habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien sowie die Sitzungsprotokolle vom 05.07.2021 und 12.11.2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Schadensersatz wegen der Prozesskosten des verlorenen Rechtsstreits vor dem Amtsgericht Wuppertal, Aktenzeichen 95b C 98/18, besteht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt.

Die Klägerin ist nicht aktivlegitimiert. Beklagte Partei und Kostenschuldner der Prozesskosten aus dem Vorprozess waren die "übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft L-Straße, Y". Entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz vor der Reform aus dem Jahr 2020 waren die einzelnen Wohnungseigentümer Kostenschuldner. Somit lag der Schaden aus dem verlorenen Prozess bei ihnen. Etwaige Schadensersatzansprüche gegen die hiesige Beklagte diesbezüglich waren damit Individualansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer. Der Klägerin selbst ist insoweit kein Schaden entstanden, da sie nicht Kostenschuldnerin war.

Etwaige Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer sind weder auf die Klägerin übergegangen noch ist diese anderweitig befugt, diese geltend zu machen.

Eine gesetzliche Ausübungsbefugnis liegt nicht vor. Gemäß § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Die hier geltend gemachten Schadensersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer lassen sich nicht hierunter subsumieren. Anders als in dem von der Klägerseite zitierten Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.07.2021, Aktenzeichen V ZR 284/19, wo es um Unterlassung wegen Verstoßes gegen die Gemeinschaftsordnung geht, geht es hier um Schadensersatzansprüche wegen Prozesskosten. Die individuellen Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer ergeben sich nicht unmittelbar aus dem gemeinschaftlichen Eigentum. Sie erfordern auch keine einheitliche Rechtsverfolgung, weil eine gemeinsame Empfangszuständigkeit der geschädigten Wohnungseigentümer nicht gegeben ist. Es handelt sich hierbei um

individuelle Ansprüche, die jeder Wohnungseigentümer im Hinblick auf den ihm entstandenen Schaden grundsätzlich alleine und ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer geltend machen kann (vgl. BGH, Urteil vom 08.02.2019, V ZR 153/18).

Eine Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft bezüglich der klageweise geltend gemachten Ansprüche lässt sich nicht aus dem Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 30.09.2020 ableiten. Der Beschluss bildet keine Rechtsgrundlage für eine Klageerhebung erst nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung (vgl. Hügel/Elzer, in: Hügel/Elzer Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 9a Rn. 114). Eine über die geborene Ausübungsbefugnis aus § 9a Abs. 2 WEG hinausgehende Möglichkeit einer gekorenen Ausübungsbefugnis sieht das Wohnungseigentumsgesetz nach der Reform nicht mehr vor, denn der Entzug der Ausübungsbefugnis durch Beschluss ist ein gravierender Eingriff in die Privatautonomie des einzelnen Wohnungseigentümers und widerspricht auch dem berechtigten Interesse des Rechtsverkehrs an einer klaren Zuordnung von Rechten und Pflichten (vgl. Hügel/Elzer, in: Hügel/Elzer Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 9a Rn. 114; Bundestagsdrucksache 19/18791, Seite 47).

Aus dem Vergemeinschaftungsbeschluss kann auch nicht deshalb eine Ausübungsbefugnis hergeleitet werden, weil bei Beschlussfassung noch das alte Recht galt. Mit Inkrafttreten des WEG neuer Fassung ist die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft entfallen. Handlungen, welche nach Inkrafttreten vorgenommen wurden, wie hier die Klageerhebung, können auf den Beschluss nicht mehr gestützt werden. Die Übergangsvorschriften in § 48 WEG n.F. enthalten keine Regelung zur weiteren Anwendung des § 10 Abs. 6 WEG a.F. Insbesondere aus § 48 Abs. 5 WEG n.F. ergibt sich keine fortdauernde Wirksamkeit des Beschlusses. Nach dem Wortlaut dieser Übergangsvorschrift gilt diese für Verfahrensvorschriften, wenn ein Verfahren bereits vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängig war. Eine analoge Anwendung auf materielles Recht, sofern Beschlüsse bereits vor dem 01.12.2020 gefasst wurden, ist nicht zulässig. Für eine analoge Anwendung fehlt es bereits an einer unbewussten Regelungslücke. So ergibt sich schon aus den Gesetzesmaterialien, dass im Gesetzgebungsverfahren durchaus thematisiert wurde, dass Beschlüsse, die auf Grundlage des § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WEG a.F. gefasst wurden, durch die Reform nach allgemeinen Grundsätzen für die Zukunft ihre Wirkung verlieren würden (vgl. Bundestagsdrucksache a.a.O.).

Soweit die Klägerin sich auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07.05.2021, Aktenzeichen V ZR 299/19, bezieht, handelt dies von einer gänzlich anderen Fallgestaltung. Dort wird gerade eine fortdauernde Prozessführungsbefugnis für vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren diskutiert. Der dortige Kläger war mithin bei Anhängigkeit des Verfahrens zunächst prozessführungsbefugt, und es ging um die Frage, ob er die Prozessführungsbefugnis durch das Inkrafttreten des neuen Gesetzes verlöre. Hier ist eine etwaige Prozessführungsbefugnis der Klägerin jedoch nicht während eines laufenden Verfahrens entfallen, sondern lag schon zum Zeitpunkt der Anhängigkeit des gerichtlichen Verfahrens nicht vor.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 709 ZPO.

Streitwert: 9.567,51 Euro.