

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 46 WEG a.F.; 91a ZPO

- 1. Solange die Beschlüsse nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, sind sie gültig.**
- 2. Die Anfechtungsklage erledigt sich dann in der Hauptsache, wenn die beschlossene Maßnahme durchgeführt ist, eine Rückgängigmachung ausgeschlossen ist und die Ungültigerklärung auch sonst keine Auswirkungen mehr haben könnte. Sie erledigt sich auch, wenn ein Zweitbeschluss, der den angefochtenen ersetzt, bestandskräftig geworden ist.**
- 3. Das zwischenzeitliche Einholen eines beschlossenen Gutachtens erledigt die Beschlussanfechtungsklage nicht.**
- 4. Die Veräußerung des Wohnungseigentums nach Einleitung des Beschlussanfechtungsverfahrens lässt weder die aktive noch die passive Verfahrensführungsbefugnis entfallen (BGH, V ZB 10/01). Der Veräußerer führt das Verfahren als gesetzlicher Prozessstandschafter im eigenen Namen für den Rechtsnachfolger weiter. Er kann einen Anfechtungsprozess weiter betreiben.**
- 5. Mit der Veräußerung eines Wohnungseigentums kann indes das Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses entfallen, wenn die Ungültigerklärung des Beschlusses für den Antragssteller keinerlei Rechtsfolgen mehr auslöst und sein Rechtsnachfolger erklärt, an der Fortführung des Verfahrens kein Interesse zu haben.**
- 6. Geht aus dem Beschluss nicht hervor, wer Antragsgegner eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens sein soll, ist der Beschluss zu unbestimmt. Dass dies den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung bekannt gewesen sein soll, führt zu keinem anderen Ergebnis, weil Beschlüsse aus sich heraus "objektiv und normativ" auszulegen sind und diese Information für einen objektiven Dritten nicht aus dem Beschlussinhalt konkret hervorgeht.**

Tenor:

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 12.04.2021, Az. 11 C 270/19, wie folgt abgeändert: Der in der Eigentümerversammlung vom 20.06.2019 gefasste Beschluss zu TOP 9b wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten haben die Kosten der 1. Instanz und des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. 318 S 23/21

Beschluss

Der Streitwert wird für das erstinstanzliche und für das Berufungsverfahren auf jeweils 2.894,50 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft B. Allee in H. Die Parteien streiten in der Berufung weiter darüber, ob eine Erledigung des Rechtsstreits eingetreten ist und ob der in der Eigentümerversammlung vom 20.06.2019 gefasste Beschluss zu TOP 9b ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Wegen der tatsächlichen Feststellung wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin zu 1) sei infolge des Verkaufs ihrer Wohnung entfallen. Denn ein selbständiges Beweisverfahren, das bis zum Verkauf der Wohnung nicht eingeleitet worden sei, könne nur gegenüber denjenigen Eigentümern Wirkung entfalten, die zum Zeitpunkt seiner Rechtshängigkeit Mitglied der WEG seien.

Weiter sei das Rechtsschutzbedürfnis aller Kläger infolge der Nichtdurchführungsmittelteilung des Beklagtenvertreters entfallen. Ein Versammlungsbeschluss, der keine rechtliche Wirkung mehr entfalte, könne nicht mehr Gegenstand eines Anfechtungsverfahrens sein. Der im streitgegenständlichen Beschluss enthaltene anwaltliche Auftrag zur Einleitung eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens habe jederzeit "abgesagt" werden können, weil letzteres noch nicht eingeleitet worden sei. Ein solches Verfahren sei zudem angesichts des mittlerweile vorliegenden Gutachtens in dem von der WEG geführten Gewährleistungsprozess und aufgrund des Sanierungsumsetzungsbeschlusses der Eigentümerversammlung vom 16.11.2020 zu TOP 11d ersichtlich unnötig. Die fehlende Erledigungserklärung der Kläger führe zur Klagabweisung. Auf die Unbestimmtheit des angefochtenen Beschlusses komme es daher nicht (mehr) an.

Gegen das den Prozessbevollmächtigten der Klägerin zu 1) am 15.04.2021 zugestellte amtsgerichtliche Urteil hat diese mit einem bei Gericht am 17.05.2021 (einem Montag) eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit einem von ihren Prozessbevollmächtigten am 09.06.2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet hat.

Die Kläger zu 2) und zu 3) haben gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 16.04.2021 zugestellte amtsgerichtliche Urteil mit einem bei Gericht am 07.05.2021 eingelegten Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung für die Berufungsbegründung um einen mit einem am 22.06.2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Kläger wenden sich gegen das amtsgerichtliche Urteil und tragen vor, der Rechtsstreit sei nicht erledigt. Der angefochtene Beschluss sei nach wie gültig. Eine entsprechende anwaltliche Beauftragung zur Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens sei jederzeit möglich gewesen und sei bis zur endgültigen Erklärung der Unwirksamkeit des Beschlusses auch nach wie vor möglich. Der streitgegenständliche Beschluss sei für die Gemeinschaft, die Wohnungseigentümer und den Verwalter rechtsverbindlich und müsse demnach durchgeführt werden. Einzig und allein die Eigentümerversammlung bzw. die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer sei rechtlich imstande, einen Beschluss durch aufhebenden oder abändernden Zweitbeschluss wieder rückgängig zu machen, was unstreitig nicht geschehen sei. Es stehe der Gemeinschaft bzw. dem Verwalter weiterhin jederzeit frei, einen Rechtsanwalt im Namen der Gemeinschaft mit der Einleitung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens zu beauftragen.

Im Übrigen entspreche der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er viel zu unbestimmt sei.

Die Klägerin zu 1) trägt darüber hinaus vor, das Amtsgericht stelle zu Unrecht ausschließlich darauf ab, dass sie an einem etwaigen zukünftigen selbständigen Beweissicherungsverfahren der Gemeinschaft nicht mehr beteiligt und von deren

Auswirkung nicht mehr betroffen sei. Es sei vorgetragen worden, dass kaufvertraglich vereinbart worden sei, dass sie als Verkäuferin sämtliche Verfahrenskosten zu tragen habe, also auch einschließlich solcher eines etwaigen selbständigen Beweissicherungsverfahrens der Gemeinschaft. Ferner übersehe das Amtsgericht, dass sie Inhaberin von Schadensersatzansprüchen gegen die Beklagte auch nach neuem WEG-Recht sei, die sie auf eine schuldhaft verzögerte bzw. bis heute unterlassene Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich ihrer ehemaligen Wohnung Nr. 2 gegen aufsteigende Feuchtigkeit stütze. Mit dem Beschluss zu TOP 9b versuchten die Beklagten, die erforderliche Instandsetzung zurückzustellen und stattdessen ein neues selbständiges Beweissicherungsverfahren bei Gericht einzuleiten. Sollte der streitgegenständliche Beschluss bestandskräftig werden, hätte sie angesichts der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 13.07.2012 - V ZR 94/11, Rn. 11) keinen Ansatzpunkt mehr dafür, Verzögerungsschäden geltend machen zu können. Auch wären denkbare materielle Schadensersatzansprüche des am Verfahren nicht beteiligten Käufers wegen verzögerter Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch Bestandskraft des angefochtenen Beschlusses gefährdet.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 12.04.2021, Az. 11 C 270/19, abzuändern und den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.06.2019 zu TOP 9b für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten verteidigen das amtsgerichtliche Urteil und tragen vor, es sei durch die Nichtdurchführungsmittelung ihres Prozessbevollmächtigten ein Fall der Erledigung eingetreten. Das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin zu 1) sei im Übrigen aufgrund der Veräußerung ihres Wohnungseigentums entfallen, weil die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses für sie keinerlei Rechtsfolgen mehr auslöse und der Rechtsnachfolger an der Fortführung des Verfahrens kein Interesse habe. Etwaige Schadensersatzforderungen der Klägerin zu 1) seien jedenfalls unbegründet. Sie habe keinen Antrag auf Sanierung wegen feuchter Wände in der Wohnung gestellt. Die bloße Kenntnis der Wohnungseigentümer oder alleinigen Hinweise der Klägerin zu 1) an die Wohnungseigentümer genügten nicht.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze nebst Anlagen im Berufungsverfahren Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie hat in der Sache auch Erfolg. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts lag kein Fall der Erledigung vor, der das Rechtsschutzbedürfnis der Kläger entfallen ließ (a.). Im Übrigen war der angefochtene Beschluss zu TOP 9b wegen Unbestimmtheit für ungültig zu erklären (b.).

a. Rechtsschutzbedürfnis

Das Rechtsschutzbedürfnis der Kläger ist nicht entfallen. Es ist weder durch die Äußerung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten, den streitgegenständlichen Beschluss zu TOP 9b nicht zu vollziehen (aa.), noch durch die Veräußerung des Wohnungseigentums der Klägerin zu 1) im laufenden Verfahren (bb.) eine Erledigung des Rechtsstreits eingetreten.

aa.) Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts stellen die Erklärung des Beklagtenvertreters in seinem Schriftsatz vom 10.09.2020 (Bl. 333 d. A.), es bedürfe keiner Umsetzung des in dem streitgegenständlichen Beschluss erwähnten Beweisverfahrens mehr, da inzwischen das Gutachten in dem landgerichtlichen Verfahren vorliege, und die bestätigenden Erklärungen des Beklagtenvertreters in den amtsgerichtlichen Verhandlungsterminen vom 11.01.2021 und 08.03.2021 (vgl. Protokolle, Bl. 509 R, 544 R d. A.), kein erledigendes Ereignis dar.

Solange die Beschlüsse nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, sind sie gültig (Niederführ in: Niederführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage, § 46, Rn. 112). Die Anfechtungsklage erledigt sich dann in der Hauptsache, wenn die beschlossene Maßnahme durchgeführt ist, eine Rückgängigmachung ausgeschlossen ist und die Ungültigerklärung auch sonst keine Auswirkungen mehr haben könnte. Sie erledigt sich auch, wenn ein Zweitbeschluss, der den angefochtenen ersetzt, bestandskräftig geworden ist (Niederführ in: Niederführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, a.a.O., § 46, Rn. 117). Die Erklärung der Beklagten, auf die Rechte aus dem angefochtenen Beschluss zu verzichten, erledigt die Hauptsache hingegen nicht (Kammerurteil vom 23.07.2014 - 318 S 19/14, Rn. 25 f.).

Nach diesen Grundsätzen war vorliegend trotz der Nichtdurchführungsmitteilung des Beklagtenvertreters im laufenden Verfahren kein Fall der Erledigung eingetreten. Der Beschluss zu TOP 9b war weiterhin rechtsverbindlich, da er weder rechtskräftig für ungültig erklärt noch von der Eigentümerversammlung durch bestandskräftigen Zweitbeschluss aufgehoben wurde. Solange er gültig war, hatten die Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Umsetzung des Beschlusses. Einen den streitgegenständlichen Beschluss aufhebenden Zweitbeschluss haben die Wohnungseigentümer entgegen der Anregung des Amtsgerichts im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 13.01.2020 in einer zu einem späteren Zeitpunkt stattfindenden Eigentümerversammlung gerade nicht gefasst.

Auch wenn man zugrunde legt, dass das Verfahren, da es noch nicht eingeleitet sei, jederzeit hätte "abgesagt" werden können und dass das Verfahren aufgrund des vorliegenden Gutachtens im Gewährleistungsprozess und des Sanierungsumsetzungsbeschlusses der Eigentümerversammlung vom 16.11.2020 zu TOP 11d ersichtlich unnötig ist, führt dies nach den oben genannten Maßstäben gerade nicht zu einem Fall der Erledigung.

bb.) Auch durch die Veräußerung ihres Wohnungseigentums im laufenden Verfahren ist das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin zu 1) nicht entfallen.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums nach Einleitung des Beschlussanfechtungsverfahrens lässt weder die aktive noch die passive Verfahrensführungsbefugnis entfallen (BGH, Beschluss vom 23.08.2001 - V ZB 10/01, Rn. 10). Der Veräußerer führt das Verfahren als gesetzlicher Prozessstandschafter im eigenen Namen für den Rechtsnachfolger weiter. Er kann einen Anfechtungsprozess weiter betreiben (Niedenführ in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, a.a.O., Vor § 43, Rn. 48). Mit der Veräußerung eines Wohnungseigentums kann indes das Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses entfallen, wenn die Ungültigerklärung des Beschlusses für den Antragssteller keinerlei Rechtsfolgen mehr auslöst und sein Rechtsnachfolger erklärt, an der Fortführung des Verfahrens kein Interesse zu haben (BayObLG, Beschluss vom 19.08.1999 - 2Z BR 62/99, Rn. 21).

Nach diesen Maßstäben ist das Rechtsschutzinteresse der Klägerin zu 1) durch die Veräußerung ihres Wohnungseigentums vorliegend nicht entfallen. Eine entsprechende Erklärung des Rechtsnachfolgers der Klägerin zu 1), an der Fortführung des Verfahrens kein Interesse zu haben, liegt nicht vor. Zudem löst die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses zu TOP 9b für die Klägerin zu 1) weiterhin Rechtsfolgen aus. Denn zum einen ist zwischen den Parteien unstreitig, dass kaufvertraglich zwischen ihr und ihrem Rechtsnachfolger vereinbart wurde, dass sie als Verkäuferin sämtliche Verfahrenskosten zu tragen hat, also auch einschließlich solcher eines etwaigen selbständigen Beweisverfahrens der Gemeinschaft. Zum anderen schließt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Bestandskraft eines 318 S 23/21 Beschlusses den Einwand, er habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, auch einen

Schadensersatzanspruch aus (BGH, Urteil vom 13.07.2012 - V ZR 94/11, Rn. 11). Demnach liefe die Klägerin zu 1) bei Bestandskraft des streitgegenständlichen Beschlusses Gefahr, mit der Geltendmachung eines Schadens wegen verzögerter Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen zu sein.

b. Passivlegitimation

Die Beklagten sind gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 WEG a.F. passivlegitimiert, weil sich die Beschlussanfechtungsklage nach vorliegend anwendbarem alten Recht gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet (§ 48 Abs. 5 WEG n.F.).

c. Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 9b

Der streitgegenständliche Beschluss zu TOP 9b war für ungültig zu erklären. Er widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Auslegung von Beschlüssen erfolgt "aus sich heraus" - objektiv und normativ (st. Rspr. des Bundesgerichtshofs, vgl. Urteil vom 8.05.2015 - V ZR 163/14, Rn. 16; Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98). Dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse auszugehen (BGH, Urteil vom 15.01.2010 - V ZR 72/09, Rn. 9). Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, Beschluss vom 10.09.1998, a.a.O.).

Unter Zugrundelegung dieses Auslegungsmaßstabs war der Beschlussinhalt vorliegend zu unbestimmt. Aus dem Beschluss geht bereits nicht hervor, wer Antragsgegner eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens sein soll. Um welches laufende gerichtliche Verfahren es sich handelt, wird ebenfalls nicht näher im Beschluss bestimmt. Dass dies den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung bekannt gewesen sein soll, führt zu keinem anderen Ergebnis, weil Beschlüsse aus sich heraus "objektiv und normativ" auszulegen sind und diese Information für einen objektiven Dritten nicht aus dem Beschlussinhalt konkret hervorgeht. Ferner ist auch der im Beschluss genannte Kostenrahmen von ca. 7.000,00 € nicht nachvollziehbar.

Nach alledem war der angefochtene Beschluss zu TOP 9b wegen Unbestimmtheit für ungültig zu erklären.

2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die 318 S 23/21 Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern die Entscheidung des Revisionsgerichts.

Die Kammer hat den Streitwert gemäß § 49a Abs. 1 GKG festgesetzt. Nach der Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 5 WEG sind für die am 01.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren weiter die §§ 43 bis 50 WEG a.F. anzuwenden (Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage 2021, § 48, Rn. 8; vgl. BGH, Beschluss vom 25.03.2021 - V ZR 136/20, Rn. 8; Kammerurteil vom 13.01.2021 - 318 S 67/19, Rn. 25). Für die Bestimmung des Streitwerts gilt die allgemeine Übergangsregel des § 71 Abs. 1 GKG. Nach § 71 Abs. 1 S. 1 GKG ist in Rechtsstreitigkeiten, die vor dem 01.12.2020 anhängig geworden sind, weiterhin § 49a GKG a.F. maßgeblich (Lehmann-Richter/Wobst, Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG, § 18, Rz. 1994).

Der Streitwert in Höhe von 2.894,50 € errechnet sich gemäß § 49a Abs. 1 GKG a.F. wie folgt:

Klägerin zu 1): 4,49 % Miteigentumsanteile

Kläger zu 2) und zu 3): 3,78 % Miteigentumsanteile (Bruchteilsgemeinschaft zu 50 %)

Zusammen betragen die Miteigentumsanteile der Kläger demnach 8,27 %, was bezogen auf das streitgegenständliche Gesamtinteresse von 7.000,00 € einen Betrag von insgesamt 578,90 € ausmacht. Das fünffache Einzelinteresse der Kläger von 2.894,50 € (5 x 578,90 €) unterschreitet vorliegend das hälftige Gesamtinteresse der Parteien von 3.500,00 € und ist demnach hierauf begrenzt.

Die Kammer hat den Streitwert des amtsgerichtlichen Urteils gemäß § 63 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GKG abgeändert. Das Beschwerdeverfahren zum Aktenzeichen 318 T 19/21 ist demnach erledigt.