

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 44 WEG; 140 BGB; 256 ZPO

- 1. Die Frage, ob eine Versammlung beschlussfähig war oder nicht, kann aber aus Rechtsgründen nicht Gegenstand einer Feststellungsklage sein, und zwar weder nach Maßgabe von § 256 Abs. 1 ZPO noch unter Berücksichtigung des Anwendungsbereiches von § 44 Abs. 1 S. 1 WEG.**
- 2. Nach insoweit herrschender Meinung sind Beschlüsse einer beschlussunfähigen Wohnungseigentümersammlung nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.**
- 3. Zwar ist die Regelung in § 140 BGB auch auf Verfahrenshandlungen entsprechend anzuwenden, so dass eine fehlerhafte Prozesshandlung in eine zulässige und wirksame umgedeutet werden kann, wenn deren Voraussetzungen eingehalten sind, die Umdeutung dem mutmaßlichen Parteiwillen entspricht und kein schutzwürdiges Interesse des Gegners entgegensteht.**
- 4. Dieses Vertrauen wäre nunmehr ungerechtfertigt erschüttert, wenn der weit nach Ablauf der vorgenannten Frist bei Gericht eingegangene Schriftsatz dazu führen würde, die ursprünglich erhobene - unzulässige - Feststellungsklage in eine Anfechtungsklage umzudeuten, und der Klägerin damit einen prozessualen Vorteil verschaffen würde, den sie nicht haben könnte, wenn sie ihre ursprüngliche Feststellungsklage nicht erhoben hätte; die Fristerfordernisse nach § 45 Abs. 1 S. 1 WEG könnten so ohne weiteres umgangen werden und die Klägerin erhalte - abseits der Anforderungen nach §§ 45 S. 2 WEG, 233 ff. ZPO - eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, ohne dass es auf ihr Verschulden im Hinblick auf die Versäumung der beiden o.g. Anfechtungsfristen ankäme.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.05.2022; Az.: 980b C 37/21 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung im Oktober 2021.

Die Klägerin ist Mitglied der - aus drei Wohnungseigentumseinheiten bestehenden - Beklagten und Eigentümerin der Wohnung Nr. 3 nebst einem Miteigentumsanteil von 2.813/10.000-stel. Es gilt die notarielle Teilungserklärung vom 01.03.1998 (s. Anlage K2). Darin heißt es in § 12 ("Eigentümerversammlung"): u.a.

3. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten sind.

4. Die Beschlüsse sind einstimmig zu fassen.

5. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig.

Die Verwaltung der Beklagten lud die Miteigentümer mit Schreiben vom 29.09.2021 (Anlage K2) zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 21.10.2021 um 17:30 Uhr. Die Klägerin teilte der Verwaltung mit Schreiben vom 19.10.2021 mit, dass sie erkrankt und nicht in der Lage sei, an der Versammlung teilzunehmen; sie gehe davon aus, dass ein neuer Termin anberaumt werde. Die Verwaltung antwortete am folgenden Tag und empfahl der Kläger, sich dort vertreten zu lassen.

Auf der Versammlung am 21.10.2021, die wie angekündigt und ohne Anwesenheit der Klägerin stattfand, wurden einstimmig - mit den Stimmen von zwei Eigentümern - mehrere Beschlüsse gefasst, u.a. zur Jahresabrechnung 2020 (TOP 3), zur Entlastung der Verwaltung für 2020 (TOP 4), zur Sanierung des straßenseitigen Balkons der Wohnung Nr. 3 (TOP 6a), zur Instandsetzung des Daches (TOP 6b), zur Feststellung der Ursache von Feuchtigkeit in der Wohnung der Klägerin (TOP 6c), zur Verwalterbestellung ab dem 01.01.2022 (TOP 7), zur Bildung einer Liquiditätsrücklage (TOP 8), zur Kontenführung (TOP 9) und zu den Wirtschaftsplänen für 2021 (TOP 10). Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Versammlung gemäß Anlage K3 verwiesen.

Die Klägerin macht mit ihrer am 19.11.2021 bei Gericht per beA eingegangenen und der Beklagten am 16.12.2021 zugestellten Klage "wegen: Feststellung der

Beschlussunfähigkeit" geltend, dass die Versammlung vom 21.10.2021 gemäß § 12 (3) der Teilungserklärung (TE) nicht beschlussfähig gewesen sei, da nur zwei von drei Eigentümern anwesend oder wirksam vertreten gewesen seien. Es handele sich daher bei den protokollierten Beschlüssen und Nichtbeschlüssen bzw. seien diese für ungültig zu erklären. Zwar stelle § 25 WEG n.F. nach dem WEMoG keine Anforderungen mehr an die Beschlussfähigkeit einer Versammlung, abweichende Vereinbarungen seien aber weiterhin zulässig und bestehende - wie hier - nach § 47 WEG n.F. auch noch beachtlich. Ein abweichender Wille der Eigentümer sei nicht ersichtlich, weil vermieden werden solle, dass sich zwei Miteigentümer allzu leicht über die Interessen des dritten Miteigentümers hinwegsetzen. Die "Beschlüsse" vom 21.10.2021 würden daher auch keine rechtliche Wirkung entfalten können.

Mit weiterem Schriftsatz vom 18.02.2022, bei Gericht eingegangen am 21.02.2022, hat die Klägerin beantragt, die Feststellungsklage in eine Anfechtungsklage umzudeuten und die Beschlüsse vom 21.10.2021 für ungültig zu erklären, sofern der Feststellungsklage die Zulässigkeit fehle.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass die WEG-Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft, vom 21.10.2021 nicht beschlussfähig war; die in der Versammlung vom 21.10.2021 gefassten Beschlüsse sind deshalb Nichtbeschlüsse, die keine rechtliche Wirkung entfalten können,

und - sollte das Gericht hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Feststellungsklage anderer Auffassung sein - die Feststellungsklage in eine Anfechtungsklage umzudeuten und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.10.2021 wegen mangelnder Beschlussfähigkeit für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, dass die Klage mangels Feststellungsinteresse schon unzulässig sei. Eine etwaig fehlende Beschlussunfähigkeit stelle einen formalen Beschlussmangel dar, der im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG geltend zu machen sei. Ungeachtet dessen sei die Versammlung auch beschlussfähig gewesen, weil die in § 12 (3) TE enthaltene Regelung, die ein

Quorum von 100 % vorsehe, das Kernrecht der Wohnungseigentümer betreffend ihr Entscheidungsrecht auf Eigentümerversammlung zu weit einenge; durch sie erhalte ein einzelner Eigentümer die Macht, durch seine Untätigkeit die Eigentümerversammlung zu sprengen und Beschlussfassungen zu verhindern. Daher sei in der hier entsprechend der neuen Rechtslage jede Versammlung beschlussfähig. Im Übrigen beruhen die Beschlussfassungen vom 21.10.2021 auch nicht auf einem etwaigen Beschlussmangel; die Klägerin trägt keine sachlichen Gründe gegen die Willensbildungen vor, sondern ziehe sich nur auf die fehlende Beschlussfähigkeit zurück. Die Beschlüsse seien zudem einstimmig gefasst worden, was gegen eine Kausalität spricht.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Klägerin hat nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung noch einen ihr nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 19.05.2022, Eingang bei Gericht (beA) am 21.05.2022, zur Akte gereicht.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist mit ihrem Hauptantrag unzulässig, der Hilfsantrag hat ebenfalls keinen Erfolg.

1. Die Klage ist, soweit die Klägerin ihren Hauptantrag verfolgt, nicht zulässig. Dieser Antrag ist wie jede Prozesshandlung auszulegen und ergibt hier, dass die anwaltlich vertretene Klägerin an sich (nur) die Feststellung begehrt (hat), dass die Eigentümerversammlung vom 21.10.2021 nicht beschlussfähig gewesen ist. Zwar darf die Auslegung auch im Prozessrecht nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei zu erforschen, weswegen bei der Auslegung von Prozesserkklärungen der Grundsatz zu beachten ist, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht (vgl. etwa BGH, NJW 2014, 155, 157, Rn. 30). Daraus folgt hier aber nicht, dass es der Klägerin im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 WEG darum geht, die Nichtigkeit sämtlicher in der o.g. Versammlung gefasster Beschlüsse feststellen zu lassen. Darauf deutet zwar der Zusatz im Klageantrag hin, wonach "die in der Versammlung vom 21.10.2021 gefassten Beschlüsse (...) Nichtbeschlüsse [sind], die keine rechtliche Wirkung entfalten können". Die Klägerin hat aber im Übrigen deutlich gemacht, dass es ihr nicht um die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse geht, sondern um die Feststellung der Beschlussunfähigkeit geht. Dahin lautet der Eingang der Klageschrift ("wegen: Feststellung der Beschlussunfähigkeit") und der dortige Hinweis auf den "Streitwert für die Feststellungsklage auf Beschlussunfähigkeit" spricht ebenso für diese Annahme wie

auch der nachträglich mit Schriftsatz vom 18.02.2022 gestellte Antrag auf Umdeutung der Feststellungsklage in eine Anfechtungsklage. Etwas anderes hätte gelten können, wenn die Klägerin - nachdem die Beklagte auf die Unzulässigkeit der Feststellungsklage hingewiesen hat - im Sinne einer Klarstellung vorgebracht hätte, dass sie auf die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse vom 21.10.2021 antrage und ihren Klageantrag entsprechend anpasse (s. zur Formulierung etwa Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 44, Rn. 182).

Die Frage, ob eine Versammlung beschlussfähig war oder nicht, kann aber aus Rechtsgründen nicht Gegenstand einer Feststellungsklage sein, und zwar weder nach Maßgabe von § 256 Abs. 1 ZPO noch unter Berücksichtigung des Anwendungsbereiches von § 44 Abs. 1 S. 1 WEG. Nach insoweit herrschender Meinung sind Beschlüsse einer beschlussunfähigen Wohnungseigentümerversammlung nicht nichtig, sondern nur anfechtbar (vgl. dazu BGH, ZWE 2016, 176, Rn. 19 = ZMR 2016, 382; OLG München, Beschl. v. 26.1.2018 - 34 Wx 304/17, BeckRS 2018, 400 Rn. 17; Hügel/Elzer, a.a.O., § 25, Rn. 18; Bartholome, in: BeckOK-WEG, 48. Ed. [1.3.2022], § 25, Rn. 12).

Daraus folgt, dass ein Eigentümer, der die Beschlussunfähigkeit einer Eigentümerversammlung einwenden und damit einige oder sämtliche der dort gefassten Beschlüsse "kippen" will, ohne weiteres - wenn auch unter Beachtung der Fristen nach § 45 S. 1 WEG - eine Anfechtungsklage im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG erheben kann. Das führt dazu, dass kein Rechtsschutzinteresse für ihn besteht, die Frage der Beschluss(un-)fähigkeit zum Gegenstand einer isolierten Feststellungsklage zu machen. Unter einem "Rechtsverhältnis" im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO ist eine bestimmte, rechtlich geregelte Beziehung einer Person zu anderen Personen oder einer Person zu einer Sache zu verstehen; dazu können einzelne auf einem umfassenderen Rechtsverhältnis beruhende Ansprüche oder Rechte gehören, wie etwa auch die Mitgliedschaft in einem Verein oder Verband und das sich hieraus ableitende Verhältnis eines Vereins- oder Verbandsmitglieds zu dem Verband (vgl. BGH, NJW 2017, 402, 403, Rn. 25). Hierzu können auch einzelne Rechte und Pflichten gehören, die sich aus einem Rechtsverhältnis ergeben, aber nicht bloße Elemente oder Vorfragen eines Rechtsverhältnisses, reine Tatsachen oder etwa die Wirksamkeit von Willenserklärungen oder die Rechtswidrigkeit eines Verhaltens (BGH, NJW 2018, 3441, 3442, Rn. 13). Das Feststellungsinteresse stellt sicher, dass die Gerichte das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses tatsächlich klären können und nicht im Sinn einer gutachterlichen Tätigkeit über bloße Meinungsverschiedenheiten der Betroffenen befinden, weswegen die erstrebte Feststellung geeignet sein muss, den zwischen den Parteien bestehenden Streit zu beenden und die Rechtsunsicherheit über die Rechtsstellung der klagenden Partei zu beseitigen sowie andernfalls ggfs. erforderliche Leistungsklagen entbehrlich zu machen (vgl. BAG, NJW 2018, 1629, Rn. 9). Nach dieser Maßgabe würde die (Vor-)Frage, ob die Versammlung vom 21.10.2021 beschlussfähig gewesen ist oder nicht, keinen Einfluss auf den Bestand der dort gefassten Beschlüsse haben, weil daraus nicht auch deren Nichtigkeit folgen würde (s.o.). Nur durch eine Anfechtungsklage könnten die Rechtswirkungen der Beschlüsse beseitigt werden, sofern der Anfechtungsklage die mangelnde Beschlussfähigkeit - rechtzeitig - eingewendet hat.

2. Der nachträglich gestellte Antrag der Klägerin, ihre Feststellungsklage - für den Fall von deren Unzulässigkeit - in eine Anfechtungsklage umzudeuten, hat ebenfalls keinen Erfolg. Anders als die Klägerin ausweislich ihres nicht nachgelassenen Schriftsatzes aus der Erinnerung ihres Prozessbevollmächtigten an die Erörterungen in der mündlichen Verhandlung herzuleiten versucht, folgt dies nicht daraus, dass der Antrag "im Anwaltsprozess nicht zulässig sei". Abgesehen davon, dass es sich bei den Verfahren vor den Amtsgerichten schon nicht um einen "Anwaltsprozess" handelt (vgl. § 78 ZPO), hat das Gericht die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vielmehr darauf hingewiesen, dass eine Umdeutung ihres Klageantrages - weg vom Feststellungsantrag, hin zur Anfechtungsklage - schon nach allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen zweifelhaft erscheint. Zwar ist die Regelung in § 140 BGB auch auf Verfahrenshandlungen entsprechend anzuwenden, so dass eine fehlerhafte Prozesshandlung in eine zulässige und wirksame umgedeutet werden kann, wenn deren Voraussetzungen eingehalten sind, die Umdeutung dem mutmaßlichen Parteiwillen entspricht und kein schutzwürdiges Interesse des Gegners entgegensteht (s. BGH, NJW 2017, 260, 262, Rn. 28; BAG, NZA 2014, 843, 844, Rn. 16). Schutzwürdige Interessen der Beklagten, die einer Umdeutung entgegenstehen, sind im Streitfall allerdings berührt. Die Beklagte konnte sich nach Ablauf der Anfechtungsfrist nach § 45 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG darauf einstellen und darauf vertrauen, dass die Beschlüsse vom 21.10.2021 nicht angefochten worden, mithin bestandskräftig geworden sind. Dieses Vertrauen wäre nunmehr ungerechtfertigt erschüttert, wenn der weit nach Ablauf der vorgenannten Frist bei Gericht am 21.02.2022 eingegangene Schriftsatz dazu führen würde, die ursprünglich erhobene - unzulässige - Feststellungsklage in eine Anfechtungsklage umzudeuten, und der Klägerin damit einen prozessualen Vorteil verschaffen würde, den sie nicht haben könnte, wenn sie ihre ursprüngliche Feststellungsklage nicht erhoben hätte; die Fristenfordernisse nach § 45 Abs. 1 S. 1 WEG könnten so ohne weiteres umgangen werden und die Klägerin erhielte - abseits der Anforderungen nach §§ 45 S. 2 WEG, 233 ff. ZPO - eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, ohne dass es auf ihr Verschulden im Hinblick auf die Versäumung der beiden o.g. Anfechtungsfristen ankäme. Insoweit ist - worauf das Gericht schon hingewiesen hat - ferner zu berücksichtigen, dass die Klägerin anwaltlich vertreten ist und durch ihren Prozessbevollmächtigten gleich von Beginn an unter Beachtung der Rechtslage einen zulässigen Klageantrag hätte stellen können; ob dies bei einer anwaltlich nicht vertretenen Partei anders zu beurteilen wäre, bedarf keiner Entscheidung.

Die Anfechtungsklage wäre - ihre Zulässigkeit unterstellt - aber auch unbegründet. Die Klägerin ist mit ihrem Einwand, die Versammlung am 21.10.2021 sei nicht beschlussfähig gewesen, materiell-rechtlich präkludiert. Es kann im Streitfall dahinstehen, ob die Rechtsansicht der Klägerin zutreffend ist, wonach die Regelung in § 12 Abs. 3 TE (Anwesenheit aller Eigentümer und Einstimmigkeitserfordernis) gemäß § 47 WEG n.F. der gesetzlichen (Neu-)Regelung in § 25 WEG n.F., wonach jede Versammlung beschlussfähig ist, vorgeht; dafür könnte sprechen, dass sich der "Versteinerungswille" der Eigentümer im Hinblick auf die (strenge) Vorgabe in § 12 TE zur Beschlussfähigkeit und zum Quorum von 100 % an der Größe der Gemeinschaft mit nur drei Einheiten und der Absicht, Minderheiten - wie die Klägerin - zu schützen, festmachen lassen könnte. Die Klägerin hat vorliegend aber

die Anfechtungsbegründungsfrist nach § 45 S. 1 Alt. 2 WEG n.F. nicht eingehalten. Danach muss die Anfechtungsklage innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung - hier am 21.10.2021 - begründet werden. Diese Frist war aber am 21.02.2022 (Datum des Eingangs ihres Schriftsatzes vom 19.02.2022) längst abgelaufen. Soweit die Klägerin bereits mit ihrer Klageschrift vom 19.11.2021 geltend gemacht hatte, dass die Versammlung vom 21.10.2021 nicht beschlussfähig gewesen sei und die gefassten Beschlüsse ungültig seien, führt dies nicht dazu, diesen Einwand - rückwirkend auf den damaligen Zeitpunkt - als rechtzeitig geltend gemacht zu berücksichtigen. Mit Ausnahme der Regelungen über die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den §§ 45 S. 2, 233 ff. ZPO ist es einem Anfechtungskläger verwehrt, die Wahrung der Anfechtungsbegründungsfrist "durch die Hintertür" dadurch zu erlangen, dass er mit einer nach Ablauf der Frist in § 45 S. 1 Alt. 2 WEG n.F. gestellten Prozessklärung aus einer (allgemeinen) Feststellungsklage eine Anfechtungsklage werden lässt. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll die Frist zur Begründung der Klage bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (vgl. etwa BGH, ZWE 2017, 99, 100, Rn. 16 = ZMR 2017, 74). Erhebt aber ein Eigentümer lediglich eine offenkundig unzulässige Feststellungsklage in Bezug auf die in einer Versammlung gefassten Beschlüsse (s.o.), so ist klar, dass es auf materielle Einwendungen gegen diese nicht mehr ankommen wird. Auch angesichts des Umstandes, dass die Klägerin hier von Beginn an anwaltlich vertreten gewesen ist, konnte und durfte die Beklagte - und mit ihr der Verwalter sowie die übrigen Eigentümer - davon ausgehen, dass es auch keine faktische Wiedereinsetzung in den vorigen Stand im o.g. Sinne geben wird; die fahrlässige Beurteilung der Rechtslage durch einen Prozessbevollmächtigten muss sich die klagende Partei als eigenes Verschulden zurechnen lassen, vgl. § 85 Abs. 2 ZPO. Daher wäre der Klägerin - hätte sie einen Antrag nach Maßgabe von §§ 45 S. 2 WEG, 234 Abs. 1 ZPO gestellt - auch keine Wiedereinsetzung zu gewähren gewesen.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.