

Amtsgericht Mainz
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 20 Abs. 3, 44 WEG

- 1. Für einen Beklagtenwechsel, der erst nach Beginn der mündlichen Verhandlung erfolgt, ist nach der Rechtsprechung entsprechend § 269 Abs. 1 ZPO die Zustimmung des bisherigen Beklagten erforderlich.**
- 2. Der in Bestandskraft erwachsene Negativbeschluss steht der Beschlussersetzungsklage nicht entgegen dergestalt, dass hiermit bestandskräftig ein möglicher Anspruch zurückgewiesen worden wäre. Der Negativbeschluss entfaltet keine Sperrwirkung.**
- 3. Das Gericht ermittelt dabei die Grundlage seiner Entscheidung nach § 44 WEG nicht von Amts wegen, sondern der Kläger muss dem Gericht alle für die begehrte Entscheidung und die dabei vorzunehmende Ermessensentscheidungen notwendigen Tatsachengrundlagen darlegen und ggf. beweisen. Der Kläger muss also die Ermessensentscheidung des Gerichts durch seinen Vortrag so vorbereiten, als wären die Wohnungseigentümer selbst mit der Entscheidung befasst; andernfalls ist die Klage nicht begründet.**

AG Mainz, Urteil vom 05.10.2021; Az.: 74 C 10/21

Tenor:

1. Der Antrag auf Rubrumsberichtigung wird zurückgewiesen.
2. Der Klageantrag Ziffer 1 wird als unzulässig abgewiesen.
3. Der Klageantrag Ziffer 2 wird als unbegründet abgewiesen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Mit ihrer Klage wendet sich die Klägerin gegen die Ablehnung eines von ihr zur Abstimmung gestellten Beschlusses. Ferner möchte sie den Beschluss doch noch durchsetzen.

Die Klägerin ist Sondereigentümerin eines Raumes, welcher sich im Erdgeschoss der Wohnungseigentümergeinschaft des Aufteilungsplans (Laden) befindet.

Bei der Wohnungsanlage handelt es sich um eine Mehrhausanlage, die nachträglich aus einem zuvor anders genutzten Gebäude geschaffen wurde. Die aus zwei Gebäudeteilen bestehende Liegenschaft wurde in den neunziger Jahren komplett entkernt, umgebaut, und sodann in Wohnungseigentum umgewandelt. Die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander ergeben sich aus der Teilungserklärung vom 17.10.1994, Urkunden-Rolle 2652/1994 S (K1). Zu Nr. 4 heißt es in § 3 (Teilung): "(...) das Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem gewerblich genutzten Raum (Laden) rechts, sowie eine Terrasse, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 4 bezeichnet." (s. auch Bestandsplan zur Teilungserklärung mit Notizzettel).

Die Klägerin hatte bereits einmal beim Bauamt der zuständigen Gemeinde einen Antrag auf Herstellung eines neuen Abwasseranschlusses von der rechten Hausseite, in welchem sich der streitige Gewerberaum befindet, an den öffentlichen Kanal gestellt, welche abgelehnt wurde.

Auf der Wohnungseigentümersammlung vom 4.11.2020 (Protokoll K3) stimmten die Wohnungseigentümer unter TOP 12 über folgenden Beschluss Antrag der Klägerin ab:

Die Eigentümer genehmigen der Eigentümerin Frau in ihrem Ladenlokal einen Wasseranschluss und ebenso einen Abwasseranschluss auf eigene Kosten fachgemäße errichten zu lassen.

Der Beschluss wurde mit einer Mehrheit der Miteigentumsanteile abgelehnt laut Protokoll.

Die Klägerin behauptet:

Ohne die Wasser- und Abwasseranschluss zum könne das Ladenlokal der Klägerin weder gewerblich noch andersartig genutzt werden. Sie habe bereits Interessenten, ohne Anschluss sei der Raum für diese jedoch völlig unnutzbar. Nur mit diesem zwei damit der Raum entsprechend der Teilungserklärung nutzbar. Die

Wohnungseigentümer wollten sie vielmehr von der Nutzung des Eigentums faktisch ausschließen. Ein Wasseranschluss sei dem Grunde nach bereits vorhanden, jedoch vor Erwerb durch die Klägerin, aus Gründen, von welchen sie keine Kenntnis habe, getrennt worden. Sie beabsichtige, das Frischwasser vom Schlafzimmer ihrer Wohnung, wo sich die Heizungsrohre mit zwei Heizkörpern befänden, in das Ladenlokal zu führen. In der Ecke des Ladenlokals zum Innenhof liege ein Abwasserrohr. Dieses wolle sie nunmehr auf eigene Kosten wieder aktivieren und hierüber das Schmutzwasser in den Kanal leiten. Beide Firmen, von denen sie Angebote eingeholt habe, hätten ihr gesagt, das sei technisch möglich.

Die Klägerin hat ursprünglich die Klage gegen ... die sich aus der anliegenden Liste ergebenden weiteren Wohnungseigentümer der Gemeinschaft in gerichtet. Die Klage ist am 8.10.2020 bei Gericht eingegangen.

Sie hat beantragt,

1. Den in der Eigentümerversammlung vom 4.11.2020 zu TOP zwölf gefassten Mehrheitsbeschluss für ungültig zu erklären, sowie

2. Die Beklagte zu verurteilen, dem Beschlussantrag zuzustimmen, wonach der Klägerin gestattet wird, in ihrem Ladenlokal einen Wasseranschluss und ebenso einen Abwasseranschluss auf eigene Kosten fachgemäß errichten bzw. wiederherstellen zu lassen.

Mit Schriftsatz vom 15.4.2021 beantragte die Klägerin die Berichtigung des Rubrums dahingehend,

dass die Klage nunmehr gegen die Gemeinschaft gerichtet sei (Bl. 38 der Akte).

Ferner hat sie den Klageantrag Ziffer 2 hilfsweise wie folgt geändert:

Die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin zu gestatten, in ihrem Ladenlokal einen Wasseranschluss und ebenso einen Abwasseranschluss auf eigene Kosten fachgemäß errichten bzw. wiederherstellen zu lassen.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung hat sie die Klage insgesamt dahingehend geändert, dass nunmehr statt der übrigen Wohnungseigentümer der Verband verklagt werden solle.

Der Vertreter der Beklagten zu 1)-8) hat der Rücknahme der Klage gegen diese zugestimmt und Kostenantrag gestellt.

Die Beklagte zu 9) beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, die gegen sie gerichtete Klage sei unzulässig. Passiv legitimiert sei allein der Verband. Eine Umdeutung in eine Klage gegen diesen sei nicht möglich. Auch einer Rubrumsberichtigung sei dies nicht zugänglich. Die Zustellung an sie sei bereits nicht wirksam erfolgt. Der Verwalter sei bereits nicht mehr Zustellungsvertreter der übrigen Wohnungseigentümer gewesen. Die Notfrist des § 45 WEG von einem Monat sei nicht eingehalten worden. Eine Zustellung demnächst gemäß § 167 ZPO sei nicht erfolgt.

Ein Anspruch auf Zustimmung zu dem klägerseits gestellten Beschluss Antrag habe nicht bestanden. Hierfür hätte das Entscheidungsermessen auf Null reduziert sein müssen, was hier ersichtlich nicht der Fall gewesen sei. Der klägerseits begehrte Beschluss sei bereits nicht inhaltlich bestimmt genug gewesen. Bei einer baulichen Veränderung, wie hier, müsse die konkrete bauliche Maßnahme genau beschrieben sein. Die Klägerin habe aber keine Ausführungen dazu gemacht, wie, wo, und insbesondere in welcher Weise unter Inanspruchnahme gemeinschaftlichen Eigentums die Anschlüsse errichtet werden sollten. Auch hätten die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 Satz eins WEG a.F. nicht vorgelegen. Die Rechte der Beklagten seien über das in § 14 Nummer 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt worden (bzw. sei dies bereits nicht evaluierbar gewesen). Dass die Klägerin in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt sei, sei nicht ersichtlich. Bis zu den Wohnräumen der Klägerin seien es nur ein paar Schritte und diese verfügten über einen Wasser-/Entwässerungsanschluss. Ein Rechtsanspruch auf Vermietbarkeit bestehe ohnehin nicht. Sie habe vielfache andere Nutzungsmöglichkeiten. Zu berücksichtigen sei weiterhin, dass sie in Kenntnis aller örtlichen und baulichen Umstände, insbesondere in Ansehung des Fehlens eines Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanschlusses den Raum erworben habe. Die rechte Haushälfte, in der die Einheit der Klägerin liege, habe nie Anschlüsse für zu-/oder Abwasser gehabt. Der vormalige Zustand sei bei Umwandlungen Wohnungseigentum auch so beibehalten worden. Ein solcher Anschluss könne auch nicht verlegt werden, da hier das notwendige Gefälle nicht erreicht werde. Unter dem Hof des Objekts existiere auch keine Verbindung zu dem Gewerberaum der Klägerin. Hier wäre ein Pumpensystem notwendig, um das Abwasser hoch zu pumpen.

Nunmehr stehe der bestandskräftige Negativ-Beschluss dem Klageantrag 2 entgegen.

Es fehle bereits das Rechtsschutzbedürfnis, weil die nötige vor Befassung der Eigentümerversammlung nicht erfolgt sei. Eine Entscheidung nach Billigungsermessen durch das Gericht sei nicht möglich, denn die Klägerin habe versäumt, dem Gericht die notwendigen Entscheidungsgrundlagen so beizubringen, dass das Gericht das den Eigentümern zustehende Ermessen ausüben könne. Gerade, wenn es um die Durchführung einer bestimmten Maßnahme gehe, so sei zumindest vorzutragen und durch entsprechende Angebote von Fachunternehmen zu belegen, was konkret wie und wo ausgeführt werden solle.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gegenseitig gewechselten Schriftsätze und Anlagen verwiesen. Es wird weiter verwiesen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 31.8.2021.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Antrag auf Rubrumsberichtigung ist zurückzuweisen.

Eine Auslegung der Klageschrift in der von der Klägerin gewünschtem Sinne ist nicht möglich. Ein Auslegungsspielraum ist nicht gegeben. Die durch den Anwalt gefertigte Klageschrift spricht ausdrücklich davon, dass die Klage gegen die sich aus der anliegenden Liste ergebenden weiteren Wohnungseigentümer gerichtet ist, der Klage war eine Eigentümerliste beigelegt, im Folgenden wurde davon gesprochen, dass die Parteien die Wohnungseigentümergeinschaft bilden und der Klageantrag Ziffer 2 war auf Zustimmung zum klägerischen Beschlussantrag gerichtet. All dies verdeutlicht ganz klar, dass nicht der Verband verklagt werden sollte.

II.

Die Klage ist im Termin zur mündlichen Verhandlung wirksam geändert worden, § 263 ZPO (subjektive Klageänderung).

Für einen Beklagtenwechsel, der erst nach Beginn der mündlichen Verhandlung erfolgt, ist nach der Rechtsprechung entsprechend § 269 Abs. 1 ZPO die Zustimmung des bisherigen Beklagten erforderlich (BGH BeckRS 2016, 15771 Rn. 9; NJW 2006, 1351 (1354)). Der Beklagtenvertreter hat ausdrücklich die Zustimmung zur Klagerücknahme in Bezug auf die Beklagten zu 1) - 8) erteilt und Kostenantrag gestellt.

III.

Der Klageantrag Ziffer 2 ist gegen die neue Beklagte unzulässig.

Anfechtungsklagen sind binnen eines Monats nach Beschlussfassung zu erheben, § 45 WEG. Die Beschlussfassung erfolgte bereits am 04.11.2020, die Klage wurde gegen die neue Beklagte zu 9) aber erst am 31.08.2021 und damit weit zu spät erhoben.

IV.

Aber auch der Klageantrag Ziffer 2 hat keine Aussicht auf Erfolg.

1. Der Klageantrag Ziffer 2 ist gerichtet auf Zustimmung zu dem klägerischen Beschlussantrag. Ein solcher Antrag war nach dem BGH dahingehend auszulegen, dass Beschlussersetzung nach § 21 Absatz 8 WEG a.F. verlangt wurde (BGH Urteil vom 04.05.2018, V ZR 203/17). Entsprechend der neuen Rechtslage ist der Antrag nun auf Beschlussersetzung nach § 44 WEG n.F. gerichtet. Nach der Klageänderung richtet sich der Antrag nunmehr gegen die Beklagte zu 9). Es besteht damit tatsächlich ein Gleichlauf zum hilfsweise gestellten Antrag.

2. Der Antrag ist zulässig.

Es besteht insbesondere ein Rechtsschutzbedürfnis. Die nötige Vorbefassung der Eigentümer ist erfolgt.

Um das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer zu wahren, muss der Kläger vor Klageerhebung erfolglos versucht haben, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über den nach seiner Meinung notwendigen

Eigentümerbeschluss herbeizuführen. Dies stellt grundsätzlich den einfacheren Weg dar im Verhältnis zu einer Klage.

Hier hatte die Klägerin in der Eigentümerversammlung vom 04.11.2020 über folgenden Beschlussantrag abstimmen lassen:

Die Eigentümer genehmigen der Eigentümerin F in ihrem Ladenlokal einen Wasseranschluss und ebenso einen Abwasseranschluss auf eigene Kosten fachgemäß errichten zu lassen.

Dies entspricht exakt dem, was nun begehrt wird.

3. Er ist aber nicht begründet.

Die Beschlussersetzungsklage ist begründet, wenn die Klägerin Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung hat. Dies ist nicht der Fall.

a) Allerdings steht der nun in Bestandskraft erwachsene Negativbeschluss der Beschlussersetzungsklage nicht entgegen dergestalt, dass hiermit bestandskräftig ein möglicher Anspruch der Klägerin zurückgewiesen worden wäre. Der Negativbeschluss entfaltet keine Sperrwirkung.

Ob ein Negativbeschluss über eine reine Ablehnung des Antrags hinaus auch eine bindende Regelung für die Zukunft trifft, etwa eine Sperrwirkung für gleichgelagerte Begehren, ist durch Auslegung zu ermitteln. Eine Sperrwirkung wird demnach regelmäßig nicht gegeben sein, wenn sich der Beschluss in einer reinen Ablehnung des gestellten Antrages erschöpft (LG München I, Schlussurteil v. 27. 6. 2011 – 1 S 1062/11). Hier ist aus dem Protokoll überhaupt nicht ersichtlich, weshalb die Ablehnung erfolgte. Eine reine Antragsablehnung, wie sie hier erfolgte, lässt deswegen nicht den Schluss zu, dass die Wohnungseigentümer damit automatisch das Gegenteil des Beschlussantrags rechtsverbindlich auch für die Zukunft regeln wollten (BGH NJW 2001, 3339, 3343; Kümmel in:

Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 23 Rz. 58; Drabek in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 23 Rz. 62). Ein solcher Negativbeschluss steht daher einer späteren positiven Beschlussfassung nicht entgegen (BGH NJW 2002, 3704, 3705; OLG München NZM 2007, 522, 523; Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 23 Rz. 58; Drabek in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 23 Rz. 62).

b) Ein möglicher Anspruch der Klägerin kann sich nur aus § 20 WEG n.F. ergeben.

Mit dem Inkrafttreten des WEMoG ist unmittelbar die nunmehr geltende Rechtslage anzuwenden, sprich die geänderten Vorschriften.

Die Schaffung eines neuen Frischwasseranschlusses bzw. eines neuen Abflusses stellt eine bauliche Veränderung dar. Die Klägerin hat zwar behauptet, dass irgendwann einmal ein Abfluss existiert habe, allerdings hat auch sie nie behauptet, dass dieser zu einem Zeitpunkt gekappt wurde, als die WEG bereits existent war. Abgestellt werden kann aber nur auf den Zeitpunkt der Errichtung der WEG und ob damals ein Anschluss existierte oder nicht.

Nach § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Die Formulierung des § 20 Abs. 3 WEG n.F. entspricht im Wesentlichen dem § 14 Nr. 1 WEG a.F.. § 20 Abs. 3 WEG umfasst jede konkrete und objektive, nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung, d.h. jede Beeinträchtigung, die nicht bloß belanglosen oder bagatellartigen Charakter hat. Nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen gelten als Nachteil iSv § 20 Abs. 3 WEG. Entscheidend ist hierbei, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in entsprechender Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Die Feststellung obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Würdigung. Bei mehreren Einzelmaßnahmen kommt es für das Vorliegen eines Nachteils auf das Gesamtvorhaben an (BeckOGK/Kempfle, 1.9.2021, WEG § 20 Rn. 184, 185).

Das Gericht ermittelt dabei die Grundlage seiner Entscheidung nach § 44 WEG aber nicht von Amts wegen, sondern der Kläger muss dem Gericht alle für die begehrte Entscheidung und die dabei vorzunehmende Ermessensentscheidungen notwendigen Tatsachengrundlagen darlegen und ggf. beweisen. Der Kläger muss also die Ermessensentscheidung des Gerichts durch seinen Vortrag so vorbereiten, als wären die Wohnungseigentümer selbst mit der Entscheidung befasst; andernfalls ist die Klage nicht begründet (MüKoBGB/Hogenschurz, 8. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 28-30). Hier muss das Gericht in die Lage versetzt werden zu prüfen, ob den Wohnungseigentümern Beeinträchtigung durch die Herstellung der Anschlüsse drohen, die von diesen nicht hinzunehmen sind.

Auf den richterlichen Hinweis vom 28.06.2021, wonach der Vortrag der Klägerin unsubstantiiert sei, wurde dieser binnen der gesetzten Frist nicht ergänzt. Erst in der mündlichen Verhandlung hat die Klägerin hierzu weitere Ausführungen gemacht, die allerdings von Beklagenseite bestritten wurden.

Nach derzeitiger Vortraglage können Beeinträchtigungen der Miteigentümer nicht völlig ausgeschlossen und ein Anspruch der Klägerin daher nicht bejaht werden.

Was die Herstellung des Frischwasseranschlusses angeht, so schließt das Gericht jedoch eine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer aus. Wenn dieser, wie nach den Angaben der Klägerin geplant, aus der danebenliegenden Wohnung kommend, hergestellt werden soll, so ist dies anhand der Pläne nachvollziehbar und eine Beeinträchtigung ist bei aller Fantasie nicht vorstellbar. Man kann den Frischwasseranschluss allerdings nicht isoliert betrachten, denn das Frischwasser muss ja auch irgendwohin ablaufen. Und dass ein Ablauf technisch überhaupt hergestellt werden kann, wurde von Beklagtenseite bestritten. Beweisangebote der Klägerin liegen nicht vor, und selbst wenn, würde eine Berücksichtigung derselben zu einer Verzögerung des Prozesses führen, denn hierfür müsste ein neuer Termin anberaumt werden. Selbst für den Fall, dass die Herstellung eines Ablaufs technisch grundsätzlich möglich wäre, so ist bestritten, dass dies einfach so ginge, sondern lt. Beklagtenseite wäre dies allenfalls denkbar, dass eine Pumpenanlage eingebaut werden müsste. Hier wäre völlig unklar, wo und wie konkret diese betrieben werden könnte, ob Lärmbelästigungen entstünden usw. Ausreichender Vortrag der Klägerseite hierzu fehlte dementsprechend.

V.

Die Kostenentscheidung insgesamt beruht auf § 91 Absatz 1 ZPO.

Soweit die Klage gegen die Beklagten zu 1) - 8) zurückgenommen wurde, beruht die Kostenentscheidung auf § 269 Absatz 3 Satz 2 ZPO. Die Klägerin hat insoweit die Kosten zu tragen.

VI.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.