

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 46; 48 IV WEG, 62, 66 ZPO

- 1. Eine Berufung gegen die eine notwendige Streitgenossenschaft bildende Gegenpartei ist unzulässig, wenn sie nicht frist- und formgerecht gegen alle Streitgenossen eingelegt wurde (RGZ 61, 394, 398 f.; BGH NJW 1957, 537).**
- 2. Denn wenn nur gegen einen Teil der notwendigen Streitgenossen Berufung eingelegt wird, wird die Klageabweisung gegenüber den übrigen Streitgenossen rechtskräftig. Da aber gegenüber notwendigen Streitgenossen eine Sachentscheidung nur einheitlich ergehen kann, könnte die Berufung zu keiner abweichenden Entscheidung mehr führen.**
- 3. Bei zweifelhafter Rechtslage muss der Rechtsanwalt vorsorglich so handeln, wie es bei einer für seine Partei ungünstigen Entscheidung des Zweifels zur Wahrung ihrer Belange notwendig ist; ggf. muss er vorsorglich Rechtsbehelfe einlegen (BVerfG NJW 2008, 2167).**
- 4. Eine Wiedereinsetzung kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn eine irrtümliche Rechtsauffassung einer Partei durch einen Fehler vom Gericht veranlasst wurde und so ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde (BVerfG NJW 2004, 2887). Das ist nicht der Fall, wenn das Amtsgericht in einer komplexen Rechtsfrage lediglich eine andere Meinung vertreten hat.**
- 5. Das gilt auch für den Fall, dass der angefochtene Beschluss nichtig wäre. Denn die Abweisung der Anfechtungsklage als unbegründet führt dazu, dass die Nichtigkeit wegen eines einheitlichen Streitgegenstandes nicht mehr geltend gemacht werden kann, § 48 IV WEG.**
- 6. Etwas anderes gilt nach Ansicht der Kammer ausnahmsweise dann, wenn in Ergänzung der gesetzlichen Regelung des § 23 I WEG durch die Teilungserklärung zusätzlich auch noch eigenständige Eigentümersammlungen von Untergemeinschaften mit eigenen Beschlusskompetenzen eingerichtet werden.**

LG München, Urteil vom 31.01.2011; Az. 1 S 15378/10

Tenor:

- I. Der Wiedereinsetzungsantrag vom 27.01.2011 wird zurückgewiesen.
- II. Die Berufung der Klägerin wird als unzulässig verworfen.

III. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

IV. Die Revision wird bezüglich der Frage zugelassen, ob die Anfechtungsklage gegen sämtliche übrigen Miteigentümer zu richten war.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.353,40 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird zunächst Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Landshut vom 19.07.2010.

1. Die Parteien bilden die im Rubrum näher bezeichnete WEG, die von der Beigeladenen verwaltet wird.

Die WEG besteht aus den Häusern D. 1, 2 (= Haus A) sowie D. 7, 8 (= Haus B) und einer Tiefgarage.

§ 3 Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung lautet auszugsweise:

„Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

Vorweg wird festgehalten und bestimmt, dass die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglich der Gebäude einschließlich Zubehör jeweils getrennt für Haus A, für Haus B und für die Tiefgarage gemäß den nachfolgenden Bestimmungen von den jeweiligen Miteigentümern im Verhältnis ihres Anteils am Haus A, an Haus B oder an der Tiefgarage zu tragen sind und getrennt abgerechnet werden.

Es sind auch getrennte Instandhaltungsrücklagen zu bilden. (...)“

In der Eigentümerversammlung vom 09.03.2010 wurde unter TOP 11, Antrag „B“ beschlossen, dass die Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser für die Häuser D. 7,8 auf Funkmodule umgerüstet werden. Wegen des genauen Wortlauts wird auf das Beschlussprotokoll (Anlage K 1) Bezug genommen. Über den Beschlussantrag stimmten nur die auf der Eigentümerversammlung anwesenden Miteigentümer des Hauses B (D. 7,8) ab. Die anwesenden Miteigentümer des Hauses A stimmten nicht mit ab.

2. Mit ihrer gegen sämtliche übrigen Miteigentümer der WEG gerichteten Klage vom 08.04.2010, eingegangen beim Amtsgericht Landshut am selben Tag, hat die Klägerin diesen Beschluss angefochten und beantragt, dass der Beschluss für ungültig erklärt werde. Sie trägt vor, dass die neu beschlossene Funktechnik gegenüber der bisherigen nachteilig sei und für sie mit Gesundheitsgefahren verbunden sei. Sie ist der Meinung, dass der Beschluss daher ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche und im übrigen eine bauliche Veränderung beinhalte, die für die Klägerin gemäß § 14 Nr. 1 WEG nachteilig sei. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Klägervertreters in der ersten Instanz verwiesen.

3. Die Beklagten sind der Klage entgegengetreten und beantragten Klageabweisung. Sie sind der Meinung, dass bezüglich der ebenfalls verklagten Miteigentümer des Hauses A die Klage schon unschlüssig sei, weil diese an der Beschlussfassung gar nicht beteiligt gewesen seien. Im übrigen entspreche der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung und beinhalte keine mit Nachteilen gemäß § 14 Nr. 1 WEG verbundene bauliche Veränderung. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Beklagtenvertreters in der ersten Instanz verwiesen.

4. Das Amtsgericht hat am 05.07.2010 mündlich verhandelt. Ferner hat es Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung des Zeugen Z.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme und der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll Bezug genommen (Bl. 32/42).

5. Mit Urteil vom 19.07.2010, dem Klägervorteiler zugestellt am 21.07.2010, hat das Amtsgericht die Klage als unbegründet abgewiesen. Zur Begründung führte das Amtsgericht insbesondere aus, dass die Miteigentümer des Hauses A schon nicht passivlegitimiert seien. Im übrigen werde durch den angefochtenen Beschluss kein Nachteil gemäß § 14 Nr. 1 WEG verursacht. Auf das Urteil wird verwiesen (Bl. 55/67).

6. Gegen dieses Urteil legte die Klägerin über ihren Prozessbevollmächtigten mit Schriftsatz vom 16.08.2010, Eingang am selben Tag, Berufung zum Landgericht München I ein, soweit durch das Urteil die Klage gegen die Miteigentümer des Hauses B (D. 7+8) abgewiesen wurde (Bl. 77).

Sie wiederholt und vertieft ihren erstinstanzlichen Vortrag und weist zusätzlich darauf hin, dass ihrer Meinung nach schon die Beschlusskompetenz für den Beschluss fehle. Der Beschluss hätte nämlich von allen Miteigentümern, nicht nur denen des Hauses B gefasst werden müssen. Demgegenüber sei es richtig, dass das Amtsgericht von einer fehlenden Passivlegitimation der am Beschluss nicht beteiligten Miteigentümer des Hauses A ausgegangen sei, weil diese an der Beschlussfassung eben nicht beteiligt gewesen seien. Darauf hätten schließlich die Beklagten selbst in ihrer Klageerwiderung ausdrücklich hingewiesen.

Nachdem die Klägerin zunächst die Berufung nur gegenüber der Klageabweisung bezüglich der Miteigentümer des Hauses B eingelegt hatte, erweiterte sie mit Schriftsatz vom 27.01.2011 ihre Berufung auf die Klageabweisung bezüglich der Miteigentümer des Hauses A und begehrte insoweit Wiedereinsetzung in die Berufungs- und Berufungsbegründungsfrist.

Die Kläger beantragen zuletzt:

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß §§ 233 ff. ZPO wegen Versäumung der Berufungsfrist und Berufungsbegründungsfrist, sowie

I. Das Urteil des Amtsgerichts Landshut, Az.: 3 C 637/10 vom 19.07.2010 wird aufgehoben.

II. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.03.2010 unter TOP 11 Antrag „B“, Beschluss über die Umrüstung der Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser auf Funkmodule für die Häuser D. 7 + 8, nichtig und daher ungültig ist.

III. Hilfsweise für den Fall der Abweisung von Antrag II wird beantragt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.03.2010 unter TOP 11 Antrag „B“, Beschluss über die Umrüstung der Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser auf Funkmodule für die Häuser D. 7 + 8, wird für ungültig erklärt.

IV. Die Beklagten tragen die Kosten beider Rechtszüge.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Klägers vom 16.08.2010 (Bl. 73/82), 08.10.2010 (Bl. 95/97), 26.10.2010 (Bl. 98/101), 29.10.2010 (Bl. 102/103), 13.01.2011 (Bl. 108/109), 24.01.2011 (Bl. 116/118), sowie vom 27.01.2011 (Bl. 119/129) Bezug genommen.

7. Die Beklagten beantragen die kostenpflichtige Zurückweisung des Wiedereinsetzungsantrags und der Berufung.

Sie sind der Ansicht, dass eine Beschlusskompetenz sich aus den Grundsätzen des Blockstimmrechts ergeben hätte. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Beklagtenvertreters vom 04.10.2010 (Bl. 88/94), 11.01.2011 (Bl. 104/107) und 20.01.2011 (Bl. 114/115) verwiesen.

8. Die Kammer hat mit Verfügung vom 27.08.2010 (Bl. 96) und mit Beschluss vom 24.01.2011 (Bl. 110/113) Hinweise erteilt und am 31.01.2011 mündlich verhandelt. Auf die Hinweisverfügung, den Hinweisbeschluss und das Verhandlungsprotokoll wird verwiesen.

II.

Die Berufung ist unzulässig.

1. Soweit die Berufung sich nunmehr auch auf die Miteigentümer des Hauses A bezieht ist die Berufungsfrist versäumt; Wiedereinsetzung konnte insoweit nicht gewährt werden.

a) Die Berufung richtete sich zunächst ausschließlich gegen die Miteigentümer des Hauses B (D. 7+8). Gegen die Miteigentümer des Hauses A (D. 1+2) wurde die Berufung erstmals mit Schriftsatz vom 27.01.2011 und daher nach Ablauf der einmonatigen Berufungsfrist gemäß § 517 ZPO eingelegt.

b) Der Klägerin war insoweit keine Wiedereinsetzung zu gewähren. Der zulässige Wiedereinsetzungsantrag vom 27.01.2011 ist unbegründet, weil ein Wiedereinsetzungsgrund gemäß § 233 ZPO nicht glaubhaft gemacht wurde. Die Klägerin war nicht ohne ihr zurechenbares Verschulden gehindert gewesen, die Berufungsfrist in Bezug auf die Miteigentümer des Hauses A zu wahren.

(1) Grundsätzlich gilt, dass bei zweifelhafter Rechtslage der Rechtsanwalt, dessen Verschulden der Partei gemäß § 85 II ZPO zugerechnet wird, vorsorglich so handeln muss, wie es bei einer für seine Partei ungünstigen Entscheidung des Zweifels zur Wahrung ihrer Belange notwendig ist; ggf. muss er vorsorglich Rechtsbehelfe einlegen (BVerfG NJW 2008, 2167 – Ls. 3; Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 233 Rz. 23 – Rechtsirrtum).

(2) Demnach hätte die Klagepartei hier sogleich vorsorglich Berufung bezüglich aller übrigen Miteigentümer einlegen müssen. Denn sie hätte damit rechnen müssen, dass die Kammer – abweichend von der Rechtsmeinung des Amtsgerichts – ein solches Vorgehen in diesem Fall für erforderlich hält.

Die Rechtslage ist insoweit zweifelhaft und ungeklärt. Die gängigen Kommentare behandeln das Problem, soweit ersichtlich, nicht ausdrücklich. Es ist häufig nur recht pauschal davon die Rede, dass bei einer Anfechtungsklage die bzw. alle übrigen Wohnungseigentümer zu verklagen seien (vgl. etwa Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 46 Rz. 38; Spielbauer/Then, WEG, § 46 Rz. 14; Niedenführ, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., §46 Rz. 31; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 46 Rz. 5). Eine Einschränkung dergestalt, dass im Falle eines sogenannten Blockstimmrechts nur die abstimmenden Eigentümer zu verklagen seien, ist in den Kommentaren nicht ersichtlich.

Diesbezüglich hilft auch die Entscheidung der Kammer vom 20.12.2010 (Az. 1 S 8436/10) nicht weiter, weil in dieser Entscheidung ausdrücklich darauf abgestellt worden war, dass der Beschluss von den Miteigentümern einer Untergemeinschaft auf einer von der Teilungserklärung ausdrücklich vorgesehenen Untergemeinschaftsversammlung – und nicht wie hier auf einer Gesamteigentümerversammlung unter Berufung auf die Grundsätze des Blockstimmrechts – gefasst worden war.

(3) Eine Wiedereinsetzung kann auch nicht mit der abweichenden Rechtsmeinung des Amtsgerichts begründet werden.

Zwar weist die Klagepartei zutreffend darauf hin, dass eine Wiedereinsetzung ausnahmsweise in Betracht kommt, wenn eine irrije Rechtsauffassung einer Partei durch einen Fehler vom Gericht veranlasst wurde und so ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde (BVerfG NJW 2004, 2887).

Das ist hier aber nicht der Fall. Es fehlt schon an einem Fehler des Amtsgerichts. Dieses hat in einer komplexen Rechtsfrage lediglich eine andere Meinung vertreten als die Kammer. Eine fehlerhafte Sachbehandlung kann hierin keinesfalls gesehen werden. Abgesehen davon hätte selbst eine fehlerhafte Rechtsmeinung des Erstgerichts nicht die Wiedereinsetzung in die Berufungsfrist rechtfertigen können. Denn die Berufung dient gerade dazu, Rechtsfehler zu korrigieren. Würde jeder Rechtsfehler des Erstgerichts die Wiedereinsetzung in die Berufungsfrist rechtfertigen, könnte eine solche bei einer begründeten Berufung zu jederzeit beantragt werden. Die Berufungsfrist des § 517 ZPO liefe dann weitgehend leer.

2. Auch bezüglich der fristgemäß eingelegten Berufung gegen die Miteigentümer des Hauses B ist die Berufung unzulässig, weil sie nur gegen einen Teil der Miteigentümer, die sämtlich notwendige Streitgenossen sind, gerichtet wurde.

a) Eine Berufung gegen die eine notwendige Streitgenossenschaft bildende Gegenpartei ist unzulässig, wenn sie nicht frist- und formgerecht gegen alle Streitgenossen eingelegt wurde (RGZ 61, 394, 398 f.; BGH NJW 1957, 537; Bork, in: Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 62 Rz. 38).

Denn wenn nur gegen einen Teil der notwendigen Streitgenossen Berufung eingelegt wird, wird die Klageabweisung gegenüber den übrigen Streitgenossen rechtskräftig. Da aber gegenüber notwendigen Streitgenossen eine Sachentscheidung nur einheitlich ergehen kann, könnte die Berufung zu keiner abweichenden Entscheidung mehr führen. Es müsste bei der rechtskräftigen Klageabweisung bleiben. Eine derart von vornherein aussichtslose Berufung ist aber unzulässig.

b) Die Beklagten bei der Anfechtungsklage sind notwendige Streitgenossen (Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 46 Rz. 62; Spielbauer/Then, WEG, § 46 Rz. 14): Ihnen gegenüber kann die Sachentscheidung über die Beschlussanfechtung zwingend nur einheitlich ergehen. Wurde die Anfechtungsklage also gegen einen Teil der Eigentümer rechtskräftig und damit endgültig in der Sache abgewiesen, kann ihr nicht mehr gegen den anderen Teil der Eigentümer stattgegeben werden.

Das gilt auch für den Fall, dass der angefochtene Beschluss nichtig wäre. Denn die Abweisung der Anfechtungsklage als unbegründet – wie geschehen, Bl. 66 – führt dazu, dass die Nichtigkeit nicht mehr geltend gemacht werden kann, § 48 IV WEG.

c) Nach diesen Grundsätzen ist die Berufung nur gegen die übrigen Miteigentümer des Hauses B unzulässig. Denn es waren hier nach Ansicht der Kammer zwingend sämtliche übrigen Miteigentümer als notwendige Streitgenossen zu verklagen.

(1) Die Anfechtungsklage ist gemäß § 46 I WEG gegen die übrigen Eigentümer, deren Beschluss angefochten wird, zu richten.

Das sind grundsätzlich sämtliche übrigen Eigentümer der WEG (Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 46 Rz. 38; Niedenführ, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., §46 Rz. 31; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 46 Rz. 5; Spielbauer/Then, WEG, § 46 Rz. 14). Denn die Beschlüsse werden grundsätzlich gemäß § 23 I WEG von der Gesamteigentümerversammlung gefasst und stellen also einen Willensbildungsakt der Gesamtgemeinschaft dar. Nur die Gesamteigentümerversammlung ist nämlich in § 23 I WEG als Organ der WEG vorgesehen.

Etwas anderes gilt nach Ansicht der Kammer ausnahmsweise dann, wenn in Ergänzung der gesetzlichen Regelung des § 23 I WEG durch die Teilungserklärung zusätzlich auch noch eigenständige Eigentümerversammlungen von Untergemeinschaften mit eigenen Beschlusskompetenzen eingerichtet werden. Ein auf dieser Untergemeinschaftsversammlung (als von der Teilungserklärung zulässigerweise eingerichtetes Unterorgan) gefasster Beschluss ist dann nämlich kein Beschluss des gesetzlichen Hauptorgans, also sämtlicher Eigentümer mehr, sondern lediglich ein Beschluss des Unterorgans, der Eigentümer der Untergemeinschaft. Nur deren verbindlicher Wille, nicht der der Gesamtgemeinschaft, wird durch den Beschluss gebildet. Deshalb sind nach Meinung der Kammer in dieser Konstellation gemäß § 46 I WEG nur die übrigen Eigentümer der Untergemeinschaft zu verklagen (LG München I, Urteil vom 20.12.2010, Az.: 1 S 8436/10, zit. nach juris).

(2) Demnach war die Anfechtungsklage hier gegen sämtliche übrigen Eigentümer zu richten.

(a) Denn der Ausnahmefall, dass die Teilungserklärung eigenständige Untergemeinschaftsversammlungen mit eigenen Beschlusskompetenzen vorsieht, ist vorliegend nicht gegeben. § 3 Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung stellt eine bloße Kostenverteilung nach Häusern dar, aber keine Errichtung von Untergemeinschaften mit eigenen Entscheidungskompetenzen und eigener Versammlung. Derartiges wird auch an anderer Stelle der Teilungserklärung nicht geregelt. Es verbleibt daher bei § 23 I WEG, wonach lediglich eine Gesamteigentümerversammlung existiert, auf der Beschlüsse gefasst werden können. Damit handelt es sich bei dem angefochtenen Beschluss um einen Willensbildungsakt der Gesamtgemeinschaft, nicht nur einer Untergemeinschaft.

Gemäß § 46 I WEG sind folglich sämtliche übrigen Eigentümer, nicht nur die Miteigentümer der Untergemeinschaft zu verklagen.

(b) Unerheblich ist insoweit nach Auffassung der Kammer, dass hier nur die Miteigentümer des Hauses B mit abgestimmt haben, die Miteigentümer des Hauses A dagegen nicht.

Es kann dabei offen bleiben, ob diese Teilabstimmung von den Grundsätzen des sogenannten Blockstimmrechts (BayObLG NZM 2000, 554; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 25 Rz. 92) gedeckt war oder nicht. Denn auch wenn hier die Grundsätze des Blockstimmrechts greifen würden, würde das nichts daran ändern, dass der Beschluss auf der Gesamteigentümerversammlung gemäß § 23 I WEG gefasst wurde und als solcher den verbindlichen Gesamtwillen der WEG – nicht nur einzelner Miteigentümer einer Untergemeinschaft – abbildet (Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 23 Rz. 24). Denn eine andere als diese Gesamteigentümerversammlung gibt es in der verfahrensgegenständlichen WEG mangels entsprechender Regelung in der Teilungserklärung nicht. Das gilt unabhängig davon, wem auf dieser Gesamteigentümerversammlung dann (zu Recht oder zu Unrecht) ein Stimmrecht zugestanden bzw. versagt wurde.

Die Situation gleicht insoweit derjenigen bei § 25 V WEG. Auch ein Stimmrechtsausschluss nach dieser Norm ändert nichts daran, dass der Beschluss von der Gesamteigentümerversammlung gemäß § 23 I WEG gefasst wird und deshalb den verbindlichen Willen der Gesamtgemeinschaft wiedergibt. Denn auch § 25 WEG ändert am Grundsatz des § 23 I WEG nichts, dass ausschließlich die Gesamteigentümerversammlung Beschlüsse fassen kann, sondern regelt nur die Beschlussfähigkeit und die Stimmrechte auf dieser Gesamteigentümerversammlung, also letztlich formelle Beschlussvoraussetzungen, nicht aber die Beschlusskompetenz. Folglich ist die Anfechtungsklage auch in diesem Fall gegen sämtliche übrigen Eigentümer – auch die nach § 25 V WEG ausgeschlossenen – zu richten.

d) Die Berufung ist demnach unzulässig. Dass die Beklagten in der Klageerwiderung in der ersten Instanz gleichwohl ausdrücklich geltend machten, dass die Klage gegen die Miteigentümer des Hauses A mangels Passivlegitimation un schlüssig sei, ändert daran entgegen der Meinung der Klagepartei nichts. Insbesondere haben die Beklagten auf diese Weise keinen Willen zur Prozessstandschaft der Miteigentümer des Hauses B für die Miteigentümer des Hauses A bekundet. Sie wollten, im Gegenteil, von Anfang an Klageabweisung sowohl gegen die Miteigentümer des Hauses A als auch gegen die Miteigentümer des Hauses B.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO in dem im Tenor ausgesprochenen Umfang zuzulassen. Denn die Frage, ob in der vorliegenden Fallgestaltung, in der ein Beschluss zwar in der Gesamteigentümerversammlung gefasst wird, an der Abstimmung aber nur die Miteigentümer eines von mehreren Häusern der WEG, für die die Gemeinschaftsordnung eine grundsätzliche Kostentrennung vorsieht, mitwirkten, sämtliche übrigen Eigentümer der WEG zu verklagen sind oder nur die Miteigentümer des betroffenen Hauses, hat grundsätzliche, über den vorliegenden

Einzelfall hinausgehende Bedeutung. Die Problematik ist bisher noch nicht höchstrichterlich geklärt.

3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 a GKG und erfolgte in Übereinstimmung mit der von den Parteien nicht angegriffenen Festsetzung des Amtsgerichts.