

Sämtliche Wohnungseigentümer erheben Beschlussanfechtungsklage

33. WEG §§ 43 Nr. 4, 47; ZPO §§ 91a, 100

1. Erheben nacheinander sämtliche Wohnungseigentümer fristgerecht eine Beschlussanfechtungsklage sind diese Verfahren zu verbinden.

2. Es entsteht ein unzulässiger In-Sich-Prozess.

3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen alle Kläger nach Kopfteilen, und zwar unabhängig von § 91a ZPO trotz übereinstimmender Hauptsache-Erledigungserklärungen.

AG Reutlingen, Beschl. v. 08.06.2018 – 16 C 294/18

Sachverhalt

Die Beteiligten, mit Ausnahme der Beigeladenen, sind Wohnungseigentümer der WEG X-Straße. Gegenstand des Verfahrens sind zwei Beschlüsse der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 07.02.2018.

Mit Schriftsatz vom 07.03.2018, eingegangen beim Amtsgericht Reutlingen am selben Tag und zugestellt am 16.03.2018, fechten die Kläger Ziff. 1–6 die Beschlüsse Top 8a und 8b sowie Top 9a und 9b der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 07.02.2018 an (AG Reutlingen – 16 C 294/18 WEG). Mit Schriftsatz vom 09.04.2018 und vom 24.04.2018 erklärten Kläger und Beklagte das Verfahren übereinstimmend für erledigt.

Ebenfalls mit Schriftsatz vom 07.03.2018, eingegangen beim Amtsgericht Reutlingen am selben Tag und zugestellt am 24.04.2018 fechten die Kläger Ziff. 7–15 dieselben Beschlüsse an (AG Reutlingen – 16 C 295/18 WEG). Mit Beschluss vom 06.06.2018 wurde das Verfahren 16 C 295/18 WEG zum Verfahren 16 C 29/18 WEG verbunden.

Aus den Gründen

Gemäß § 47 Satz 2 WEG bewirkt die Verbindung, dass die Kläger der zuvor selbstständigen Verfahren zu Streitgenossen werden. Da vorliegend alle streitgegenständlichen Beschlüsse von allen Wohnungseigentümern angefochten wurden und damit gem. § 47 Satz 2 WEG alle Wohnungseigentümer auf Klägerseite notwendige Streitgenossen wurden, entfällt per Gesetz die Beklagtenseite. Hierdurch wird das Verfahren zu einem unzulässigen In-Sich-Prozess, der das Verfahren – unabhängig von der übereinstimmenden Erledigungserklärung im ursprünglich führenden Verfahren – in der Hauptsache von selbst erlöschen lässt (AG Bingen, ZMR 2008, 739).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 ZPO. Da im Verfahren keine Beklagten mehr vorhanden sind, können die Kosten des Verfahrens nur noch den Klägern auferlegt werden. Gem. § 100 Abs. 1 ZPO haben die Kläger die Kosten nach Kopfteilen zu tragen. Insbesondere kommt eine Kostenentscheidung nach § 91a ZPO trotz übereinstimmender Erledigungserklärung nicht mehr in Betracht, da diese Regelung voraussetzt, dass ein kontradiktorisches Verfahren vorliegt, was vorliegend nicht mehr gegeben ist.

Einsender: RA Dr. David Greiner, Tübingen

Anmerkung:

1. Seit mit der kurz nach dem Inkrafttreten der WEG-Reform ergangenen Entscheidung des AG Bingen vom 12.09.2007 (ZMR 2008, 739) das erste Mal ein Fall der „Anfechtung aller Eigentümer gegen denselben

Beschluss“ veröffentlicht wurde, liegt mit dem Beschluss des AG Reutlingen – soweit ersichtlich – nunmehr die zweite gerichtliche Entscheidung zu diesem umstrittenen Problem vor. Das AG Reutlingen hält sich nicht mit vertieften dogmatischen Erwägungen auf, sondern beschränkt sich auf die Wiedergabe des tragenden Satzes aus der Bingerer Entscheidung, die wiederum aus einem (nach wie vor lesenswerten) Aufsatz von *Bonifacio* (ZMR 2007, 592 [594]) zitierte. Die Anfechtung aller Wohnungseigentümer gegen denselben Beschluss führe zu einem unzulässigen In-Sich-Prozess, der das Verfahren in der Hauptsache von selbst erlöschen lässt. Es ergeht also keine Entscheidung in der Hauptsache, sondern nur noch eine Kostenentscheidung. Dieses Ergebnis kritisierte jüngst *Jacoby* (ZMR 2018, 393 [396]) als „Rechtsschutzverweigerung“, weil es zur Bestandskraft des von allen bekämpften Beschlusses führe, und verweist auf die in der Literatur vertretenen anderweitigen Lösungsversuche: so wird vorgeschlagen, das Verfahren ohne Beklagte durchzuführen, mit einer Kostenentscheidung „zulasten der Wohnungseigentümer“ (*Hügel/Elzer*, 2. Aufl. 2018, WEG § 46 Rn. 63); oder es wird vertreten, die rechtsfähige Gemeinschaft sei Beklagte (*Abraamenco*, ZMR 2008, 689 [690]). Diese Lösungsansätze sind aber ersichtlich nicht praktikabel und auch dogmatisch nicht überzeugend. Eine Beschlussanfechtungsklage ohne Beklagte ist weder materiell-rechtlich noch prozessrechtlich vorgesehen. Spätestens die Vollstreckung aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss, in dem die Kläger Gläubiger und Schuldner zugleich sein müssten, ist unmöglich; eine Kostenentscheidung zulasten der Wohnungseigentümer (die die Kläger sind) ist deshalb „witzlos“. Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft wiederum ist am Verfahren nicht beteiligt und kann, wenn es keinen Verwalter geben sollte, auch gar nicht praktikabel beteiligt werden.

2. Das AG Reutlingen hatte also schon praktisch kaum eine andere Wahl, als zu entscheiden, wie geschehen. Die Entscheidung ist auch dogmatisch richtig und führt insb. – jedenfalls im Ergebnis – nicht zu einer Rechtsschutzverweigerung. Abgesehen von den praktischen Problemen der vorstehend angerissenen alternativen Lösungsansätze liegt es auf der Hand, dass ein In-Sich-Prozess nicht zulässig sein kann; dies wurde vom BGH auch schon (in einem anderen Zusammenhang) entschieden: „Wird eine Partei vom Prozessgegner allein beerbt, so endet das Verfahren in der Hauptsache wegen des Verbots des In-Sichprozesses von selbst“ (BGH v. 15.04.1999 – V ZR 311/97, NJW-RR 1999, 1152).

Der Einwand, dass der angefochtene Beschluss mangels gerichtlicher Ungültigerklärung in Bestandskraft erwachse, lässt sich entkräften. Denn alle Eigentümer wollen den Beschluss aus der Welt schaffen; das ist aktenkundig aufgrund der jeweiligen Klagen, mit denen die Ungültigerklärung beantragt wird. *Hügel/Elzer* schreiben dazu (a.a.O., Rn. 64): „In der Klageerhebung durch sämtliche Wohnungseigentümer kann in manchen Fällen allerdings eine konkludente Vereinbarung gesehen werden, mit der der Beschluss aufgehoben wird.“ Richtig, aber warum nur „in manchen Fällen“? Der übereinstimmende Wille liegt in allen Fällen der „Anfechtung aller Eigentümer

gegen denselben Beschluss“ schriftlich und aktenkundig vor. Die mit den Klagen geäußerten Willenserklärungen führen deshalb einen aufhebenden Zweitbeschluss herbei, der gem. § 23 Abs. 3 WEG auch ohne Versammlung im schriftlichen Verfahren gefasst werden kann. Zwar fehlt es an einer ausdrücklichen Feststellung/Verkündung des Beschlussergebnisses; das ist aber nicht ausschlaggebend. Der BGH hat das Erfordernis, das Beschlussergebnis ausdrücklich festzustellen, zum Zweck der Rechtssicherheit entwickelt. Wenn Sicherheit über das Beschlussergebnis besteht, muss keine förmliche Feststellung/Verkündung erfolgen. So heißt es in dem Urt. v. 23.08.2001 (V ZB 10/01, ZMR 2001, 809), in welchem der BGH die Grundlagen zur konstitutiven Wirkung der Beschlussfeststellung legte, unter anderem (Rn. 20): „Fehlt bei einer Eigentümerversammlung entgegen § 24 Abs. 5 WEG ausnahmsweise ein Vorsitzender [...] kommt es darauf an, ob sich die Wohnungseigentümer über ein aus dem Abstimmungsergebnis gefolgertes Beschlussergebnis einig sind. Die Einigung hat dann die Wirkung einer Feststellung durch einen Versammlungsleiter (vgl. *Zöllner*, Festschrift für Lutter, 2000, S. 821, [828 zum GmbH-Recht]).“ Auch lässt der BGH bei eindeutigen Abstimmungsergebnissen eine konkludente Beschlussfeststellung zu (a.a.O., Rn. 24). In der hier interessierenden Fallgestaltung gibt es keine Rechtsunsicherheit: Der gerichtliche Beschluss, mit dem die Klagen gem. § 47 Satz 2 WEG verbunden werden, macht ebenso wie die abschließende Kostenentscheidung den Umstand amtlich aktenkundig, dass alle Eigentümer denselben Beschluss angefochten haben. Das ist im Ergebnis genauso gut wie eine förmliche Feststellung des Ergebnisses durch einen Versammlungsleiter oder durch den Initiator eines schriftlichen Beschlusses. Außerdem lassen sich die den Klagen immanenten Zustimmungen

zum aufhebenden Zweitbeschluss nach dem Motto „was beschlossen werden kann, kann auch vereinbart werden“ auch als Vereinbarung qualifizieren, die bekanntlich überall und formlos (insb. ohne das Erfordernis einer Feststellung/Verkündung) zustande kommen kann. Somit kann über das materiell-rechtliche Ergebnis kein Zweifel bestehen: Ein Beschluss, den alle Eigentümer anfechten, wird spätestens in dem Zeitpunkt aufgehoben und somit ungültig, in dem die Tatsache der „Anfechtung durch alle Wohnungseigentümer“ aktenkundig wird. Einer gerichtlichen Entscheidung zur Ungültigerklärung bedarf es nicht mehr.

3. Ein praktischer Hinweis zum Schluss: Wenn die Parteien davon Kenntnis erlangen, dass eine Beschlussanfechtung aller vorliegt, sind sie gut beraten, sich auf eine allseitige Klagerücknahme jeweils unter Verzicht auf Kostenerstattung (dies in Bezug auf die Klagerücknahme der jeweils anderen Partei(en)) zu einigen; das spart 2/3 der Gerichtskosten, die im Falle einer Gerichtsentscheidung (und sei es nur – wie vorliegend – eine Kostenentscheidung) anfallen. Eine solche Einigung setzt allerdings die (im besprochenen Fall auf einer Seite fehlende) Einsicht der Parteien in die Tatsache voraus, dass bei der Fortsetzung der Klage aller Eigentümer gegen denselben Beschluss für keine Partei etwas zu gewinnen ist – weder eine Sachentscheidung über die Beschlussanfechtung, noch eine günstige Kostenentscheidung.

*Dr. David Greiner**)

*) Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen. Er hat einen Teil der Kläger vor dem Amtsgericht vertreten.