

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5u934_10
letzte Aktualisierung: 21.2.2011

OLG Koblenz, 18.10.2010 - 5 U 934/10

WEG § 10 Abs. 6; ZPO §§ 50, 263, 533

Untergemeinschaft von Wohnungseigentümern ist nicht rechts- und parteifähig

Nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, nicht jedoch Untergemeinschaften der Sondereigentümer von Sonderobjekten. Eine gleichwohl gegen die Untergemeinschaft erhobene Klage ist mangels Parteifähigkeit unzulässig.

Aktenzeichen: **5 U 934/10** - 10 O 534/09 LG Koblenz



Oberlandesgericht Koblenz

Hinweisbeschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO

In dem Rechtsstreit

...

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ...

gegen

...

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ...

hat der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Koblenz durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Kaltenbach, den Richter am Oberlandesgericht Dr. Menzel und den Richter am Oberlandesgericht Weller am 18.10.2010 beschlossen:

Der Senat beabsichtigt nach vorläufiger Beratung, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Koblenz vom 25.05.2010, Az. 10 O 534/09, durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern. Im Einzelnen ist zur Sach- und Rechtslage zu bemerken:

I. Der Kläger unterhält ein Parkhaus, das ursprünglich von ...[A] und später von ...[D] betrieben worden war. Das Parkhaus befindet sich in einem von der Stadt ...[C] und ...[B] errichteten Gebäude, an dem Sondereigentum begründet ist.

Gegenstand des Sondereigentums sind neben dem Parkhaus ein Laden, eine Gaststätte und ein Büro sowie zahlreiche Wohnungen. Gegenwärtig gibt es insgesamt fünf verschiedene Sondereigentümer. Das Parkhaus gehört der Stadt ...[C]. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird von einer GbR gehalten, an der ...[B] beteiligt ist.

...[B] hatte am 19. Juni 1991 mit ...[A] vereinbart, dass diese ihm 35 Parkhaus-Einstellplätze gegen fortlaufende Betriebskostenzahlungen überlässt. Im Hinblick darauf hat der Kläger, gestützt auf die Behauptung, insoweit Rechtsnachfolger ...[A]s zu sein, zunächst gegenüber den neben der Stadt ...[C] vorhandenen vier Sondereigentümern in deren Verbundenheit als Wohnungseigentumsgemeinschaft eine Betriebskostenzahlung von 4.427,92 € geltend gemacht und ein weitergehendes Feststellungsbegehren erhoben. Später hat er sein Verlangen gegen die vier Sondereigentümer als Einzelpersonen gerichtet und die anfänglichen Anträge nur noch hilfsweise gestellt.

Das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen: Die beabsichtigte individuelle Inanspruchnahme sei nicht rechtshängig gemacht worden und für eine ge-

meinschaftliche Haftung fehle es von vornherein an der Passivlegitimation, weil sich der Kläger nicht gegen die gesamte Eigentümergemeinschaft, sondern gegen einen bloßen Teil ("Untergemeinschaft") wende. Das greift der Kläger mit der Berufung an. Er erachtet die neben der Stadt ...[C] vorhandenen vier Sondereigentümer gemeinschaftlich für rechts- und parteifähig und erneuert insoweit sein ursprüngliches Klageverlangen.

II. Das vermag nicht durchzudringen.

1. Das Landgericht hat zutreffend keine Grundlage für eine Klage gesehen, die sich nicht gegen die Gemeinschaft aller Sondereigentümer richtet, sondern die - unter Ausgliederung der Stadt ...[C] - auf die Inanspruchnahme einer "Untergemeinschaft" abzielt. Eine solche "Untergemeinschaft" kann nicht, wie dies § 10 Abs. 6 WEG für die Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes vorsieht, eigenständig Träger von Rechten und Pflichten sein und deshalb auch nicht verklagt werden (AG Aachen ZWE 2010, 285). Mithin muss es bei der Abweisung der Klage als unzulässig verbleiben.

2. Gegen Einzelpersonen geht der Kläger im Berufungsverfahren nicht vor. Insoweit war auch, wie das Landgericht richtig erkannt hat, nie eine Klage rechtshängig, weil weder eine Zustellung erfolgt ist noch eine mündliche Verhandlung mit entsprechenden Anträgen stattfand (arg. § 261 Abs. 2 ZPO). Die Prozessbevollmächtigten der - nicht parteifähigen - "Untergemeinschaft" haben ausdrücklich erklärt, nicht für die Mitglieder der "Untergemeinschaft" persönlich aufzutreten. Sollte der Kläger die Einzelpersonen jetzt noch nachträglich in den Rechtsstreit einbeziehen, wäre das nur noch mit deren Zustimmung möglich (Thomas/Putzo, ZPO, 31. Aufl., vor § 50 Rdnr. 23); außerdem ist die Hürde des § 533 Nr. 2 ZPO zu nehmen (Heßler in Zöller, ZPO, 28. Aufl., § 533 Rdnr. 4).

3. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass die Inanspruchnahme der Mitglieder der verklagten "Untergemeinschaft" auch aus sachlich-rechtlichen Erwägungen scheitern müsste. Die Verpflichtung zur Zahlung der streitigen Betriebskosten traf ursprünglich ...[B], und anspruchsberechtigt war ...[A]. Wie sich die Rechtsnachfolge dann auf bei-

den Seiten vollzogen haben soll, liegt im Dunkeln. Man mag zugunsten des Klägers unterstellen, dass es auf der Gläubigerseite Zessionen bis hin zu seiner Person gegeben hat. Aber auf der Schuldnerseite erschließt sich eine tragfähige Verpflichtungsübernahme nicht. Einen gesetzlichen Schuldübergang kann es nicht gegeben haben. Insbesondere liegt kein Fall des § 566 BGB vor. Auch auf vertraglicher Ebene fehlt die Basis. Das am 28. November 2005 an den Kläger herangetragene Angebot einer Kostentragungsvereinbarung wurde nicht angenommen, und aus dem im Namen der Mitglieder der „Untergemeinschaft“ gefertigten Schreiben der V.i.B. vom 21. April 2009 geht keine individuelle Haftungszusage hervor.

III. Nach alledem sollte der Kläger die Rücknahme seines Rechtsmittels erwägen. Bis zum 15. November 2010 besteht Gelegenheit zur Stellungnahme.

Kaltenbach

Dr. Menzel

Weller

Anm. der Medienstelle:

Anschließend wurde die Berufung zurückgenommen.