

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0168]

Ein Gestaltungsurteil in einer WEG-Sache kann nur mit prozessualen Rechtsmitteln angegriffen werden.

Ist ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist; daher kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig, und zwar auch dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch ein Versäumnisurteil erfolgt ist.

BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 148/17

Der Fall:

2012 kam eine Beschlussfassung über die Sanierung schadhafter Kellertüren aufgrund der Gegenstimmen des Mehrheitseigentümers nicht zustande, weshalb die übrigen Wohnungseigentümer gegen ihn Anfechtungs und Beschlussersetzungsklage erhoben. Der Negativbeschluss wurde durch Versäumnisurteil vom 21.03.2013 für ungültig erklärt. Im Wege der Beschlussersetzung wurde folgender Beschluss gefasst: „... alle Kellertüren und die Kellerzwischenwände/Trennwände aus Holz sind durch Kellertüren und Zwischenwände aus einem anderen Material (z.B. Kunststoff/Metall o.ä. in Leichtbauweise) zu ersetzen. Der Verwalter soll drei Angebote von Fachfirmen einholen und den Auftrag an den kostengünstigsten Anbieter vergeben ...“. Das günstigste der drei von der Verwalterin eingeholten Angebote belief sich auf 5.136,99 €.

Den nach Miteigentumsanteilen ermittelten und seitens der Verwalterin angeforderten Anteil des Beklagten von 3.393,53 Euro zahlte dieser nicht.

Das Problem:

Richtet sich der Rechtsschutz gegen den durch Urteil ersetzten Beschluss nach den §§ 43 Nr. 4, 46 WEG (Beschlussanfechtungsklage) oder kann allein Einspruch bzw. Berufung oder Revision gegen das beschlusseretzende Urteil eingelegt werden? Welche Bindungswirkung hat das Urteil im Zahlungsprozess?

Die Entscheidung des BGH:

Selbst wenn nämlich der gerichtlich ersetzte Beschluss einen wohnungseigentumsrechtlichen Nichtigkeitsgrund aufweisen sollte, könnte dies aufgrund der – auch in einem Folgeprozess wie dem vorliegenden zu beachtenden – Rechtskraft des Versäumnisurteils nicht mehr geltend gemacht werden.

Beschlussersetzungen – anders als (nicht nichtige) Beschlüsse der Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 4 WEG – sind nicht schon mit der Beschlussverkündung gültig, sondern entfalten Wirkungen erst mit Eintritt der Rechtskraft des Urteils.

Nach den für Urteile maßgeblichen Regeln bestimmen sich ferner der Eintritt der Rechtskraft und die Reichweite der Gestaltungswirkung. Ist das Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger (vgl. § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG) fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist; es kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig.

Dies gilt auch bei einer Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil. Ein Versäumnisurteil ist der materiellen Rechtskraft gemäß § 322 Abs. 1 ZPO fähig. Der Unterlegene ist gehalten, seine prozessualen Rechte zu wahren, indem er Einspruch einlegt und dem Gericht seine Argumente gegen die

beantragte Beschlussersetzung unterbreitet. Weil er es in der Hand hat, den Eintritt der materiellen Rechtskraft abzuwenden, ist das Ergebnis unbedenklich (a. A. bezogen auf den Anwendungsbereich von § 48 Abs. 4 WEG Hülge/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 48 Rn. 47), zumal die klagenden Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran haben, dass die Rechtslage abschließend gestaltet und geklärt wird.

Praxis-Tipp:

Es gilt der Grundsatz: Rechtskraft ist, was Frieden schafft!

Der Zahlungsanspruch ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WEG in Verbindung mit dem beschlusseretzenden Teil des Versäumnisurteils und Bestimmung der Anspruchshöhe durch die Verwalterin. Gründe, die gegen die Erforderlichkeit der Maßnahme sprechen, kann der Mehrheitseigentümer aufgrund der Rechtskraft des Gestaltungsurteils nicht mehr geltend machen.

Der gerichtlich rechtskräftig ersetzte Beschluss hat die Qualität eines bestandskräftigen Beschlusses „mit Nichtigkeitsausschluss“. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht