

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [389]

Fristgebundene Anfechtungs- und fristungebundene Nichtigkeitsklage gegen die richtige Prozesspartei

Werden in einer nach dem 30.11.2020 bei Gericht eingegangenen Beschlussmängelklage entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte bezeichnet, kann die Klage nur dann als gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gerichtet zu verstehen sein, wenn sich ein entsprechender Wille zweifelsfrei aus dem übrigen Inhalt der Klageschrift ergibt. Für eine solche Annahme genügt nicht bereits die Nennung des Verwalters im Anschluss an die Parteibezeichnung.

BGH, Urteil vom 13.01.2023 - V ZR 43/22

Der Fall:

Die anfechtenden Eigentümer wenden sich gegen die in der Eigentümerversammlung vom 14.12.2020 gefassten Beschlüsse, die die geänderte Ausführung einer Geländerkonstruktion im Zusammenhang mit einer zuvor beschlossenen Instandsetzung zusammenhängender Dachterrassenflächen zum Gegenstand haben.

In der am 13.1.2021 bei Gericht eingegangenen Klage wurden die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte und die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte benannt. Am 11.2.2021 wurde noch vor Zustellung der Klage klagestellt/korrigiert, dass Beklagte jetzt die GdWE sei.

Das Problem:

Kommt eine fristwahrende Rubrumsberichtigung in Betracht? Wahrt eine gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete unzulässige Klage die Fristen des § 45 Satz 1 WEG? Sind hier sowohl Anfechtungs- als auch Nichtigkeitsgründe zu prüfen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die in der Klageschrift als Beklagte benannten übrigen Wohnungseigentümer sind regelmäßig Partei. Eine Auslegung dahin, dass sich die Klage entgegen der Parteibezeichnung gegen die GdWE richtet, kommt nur ausnahmsweise in Betracht. Bereits aus der Klagebegründung, nach der die Parteien „Mitglieder der Eigentümergemeinschaft (GdWE)“ sind, folgt, dass die GdWE nicht selbst Partei sein kann, sondern die übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger verklagt werden sollten.

Eine Beschlussanfechtungsklage, die nach dem 30.11.2020 eingeht und gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet ist, wahrt die Klagefrist gemäß § 45 Satz 1 WEG nicht; eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 45 Satz 2 WEG i.V.m. §§ 233 ff. ZPO kommt bei einer anwaltlich vertretenen Partei nicht in Betracht.

Da die Anfechtungskläger die Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG versäumt haben, sind nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen (vgl. BGH, Urteil vom 27.11.2020 - V ZR 71/20, NJW-RR 2021, 667 Rn. 31). Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1.12.2020 haben Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage nämlich denselben Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des einheitlichen Streitgegenstands. Der vorgebrachte Nichtigkeitsgrund liegt indes nicht vor. Beschlusskompetenz für die Instandsetzung (heute: Erhaltung) der zusammenhängenden Dachterrassenflächen einschließlich des umlaufenden Geländers bestand. Die Frage, ob die beschlossene Ausführungsvariante die Ausübung des Sondernutzungsrechts erschwert, weil das Geländer evtl. nicht mehr am Außenrand

der Sondernutzungsfläche, sondern etwas weiter innen errichtet werden soll, betrifft die ordnungsmäßige Verwaltung und wäre nur im Rahmen der - fristgebundenen - Beschlussanfechtung zu überprüfen gewesen.

Praxis-Tipp:

Wer immer noch die beklagte Partei nicht richtig oder gar überhaupt nicht in seiner Beschlussmängelklage bezeichnet, ist mit Anfechtungsgründen nach Umstellung der Klage auf die GdWE ausgeschlossen, wenn dies mehr als einen Monat nach der Beschlussfassung erfolgte.

Eine fristwahrende Rubrumsberichtigung scheidet im Regelfall aus. Ein Parteiwechsel ist zwar dann noch möglich, aber eben nicht fristwährend. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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