



Wohnungseigentum: Gegen wen ist eine Anfechtungsklage zu richten?



Die WEG-Reform hat im Dezember 2020 vieles im Wohnungseigentumsrecht auf den Kopf gestellt. Wer bisher gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung klagen wollte, konnte die übrigen Wohnungseigentümer verklagen und den Verwalter als Zustellungsbevollmächtigten benennen. Doch damit kommt man nach dem neuen Recht nicht mehr durch, wie ein aktuelles Urteil zeigt.

Karlsruhe. Wer gegen einen Beschluss der **Eigentümerversammlung** vor Gericht ziehen möchte, muss umdenken: Egal ob **Nichtigkeitsklage**, **Anfechtungsklage** oder **Beschlussersetzungsklage** – seit der **WEG-Reform** von 2020 sind Klagen gegen die Beschlüsse an die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu richten und nicht mehr an die einzelnen Miteigentümer. Wer das falsch macht, kann mit seiner Klage auch die **Anfechtungsfrist** nicht wahren. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt klargestellt (Urteil vom 13.01.2023, Az.: V ZR 43/22).

Damit entschieden die Bundesrichter im Streit einer **Wohnungseigentümergeinschaft** aus dem Niederbergischen Amtsgerichtsbezirk Mettmann (**NRW**). Die **Eigentümerversammlung** hatte am 14. Dezember 2020 – also zwei Wochen nach dem Inkrafttreten der großen **WEG-Reform** – einige Mehrheitsbeschlüsse gefasst. Einige **Eigentümer** waren mit den Beschlüssen nicht einverstanden und reichten innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist Klage dagegen ein. Dabei benannten sie die übrigen **Wohnungseigentümer** als Beklagte und die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte.

Falsche Partei verklagt – Klage abgewiesen

Doch sowohl das Amtsgericht **Mettmann**, als auch das Landgericht **Düsseldorf** wies die Klage ab: Nach der inzwischen geltenden neuen Rechtslage hätte die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** als Ganzes verklagt werden müssen, nicht die einzelnen **Eigentümer**. Zwar war dieser Irrtum aufgefallen: Am 11. Februar hatten die



Haus & Grund
RHEINLANDWESTFALEN

... einen Hinweis des Gerichts hin klargestellt, dass sich die Klage
...er mit Ausnahme der Kläger richte. In der mündlichen
... insgesamt als Beklagte.

Doch das wollten die Gerichte nicht mehr gelten lassen, weil die **einmonatige Anfechtungsfrist** da bereits abgelaufen war. Innerhalb der Frist lag demnach keine zulässige Klage beim Amtsgericht vor. Der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigte diese Ansicht der beiden Instanzgerichte. Karlsruhe stellte fest, dass seit der **WEG-Reform** eine **Beschlussklage** gegen die übrigen **Eigentümer** nicht mehr zulässig ist. Mit einer unzulässigen Klage wiederum ist die einmonatige Anfechtungsfrist nicht zu wahren. Sie war in diesem Fall also verstrichen.

Bundesgerichtshof sieht kein fehlendes Verschulden an Fristversäumnis

In den konkreten Formulierungen der Klageschrift konnte der BGH auch keine Anzeichen dafür erkennen, dass als Adressat der Klage eigentlich die Gemeinschaft gemeint gewesen wäre. Eine entsprechende Auslegung schied daher aus. Die Formulierung, die Beklagten seien Mitglieder der **Wohnungseigentümergeinschaft**, legte vielmehr nach Ansicht des BGH den Schluss nahe, dass die Klage wirklich gegen die einzelnen **Eigentümer** und eben nicht gegen die Gemeinschaft gerichtet sein sollte.

Zwar kommt grundsätzlich auch eine **Wiedereinsetzung** in den vorherigen Stand in Betracht, wenn die Kläger nachweislich keine Schuld daran tragen, dass die **Anfechtungsfrist** versäumt wurde. Doch in diesem Fall hatten die Kläger sich von einem Rechtsanwalt vertreten lassen. Dass dieser die falsche Partei verklagt hatte, ist laut BGH nicht als fehlendes Verschulden zu werten – der Anwalt hätte es besser wissen müssen. Hätten die Kläger auf eigene Faust und in entsprechendem Unwissen gehandelt, wäre das eventuell anders zu bewerten gewesen.

Für die klagenden **Eigentümer** bedeutet das Urteil eine Niederlage auf ganzer Linie: Ist die **Anfechtungsfrist** versäumt, können die Gerichte nur noch prüfen, ob die fraglichen Beschlüsse möglicherweise nichtig sein könnten. Dafür gab es in diesem Fall aber keine Anzeichen. Die betroffenen Eigentümer haben damit keine Möglichkeit mehr, vor Gericht etwas in ihrem Sinne zu erreichen und müssen mit den unliebsamen Beschlüssen leben.

Dieser redaktionelle Beitrag wurde von **Haus & Grund Rheinland Westfalen** verfasst.

Hinweis: Entscheidungen der Rechtsprechung sind sehr komplex. Eigene juristische Bewertungen ohne fachkundige Kenntnis sind nicht empfehlenswert. Ob dieses Urteil auch auf Ihren Sachverhalt Anwendung findet, kann Ihnen als Mitglied daher nur ein Rechtsberater in einem Haus & Grund – Ortsverein erklären.



[zurück zum News-Archiv](#)

Folgende Produkte der **Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH** könnten Sie interessieren:

