



Bundesgerichtshof, Urteil vom 13.01.2023, Az. V ZR 43/22

Tatbestand:

1Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie wenden sich gegen die in der Eigentümerversammlung vom 14. Dezember 2020 zu TOP 1 und 2 gefassten Beschlüsse, die die geänderte Ausführung einer Geländerkonstruktion im Zusammenhang mit einer zu einem früheren Zeitpunkt beschlossenen Instandsetzung zusammenhängender Dachterrassenflächen zum Gegenstand haben.

2In der am 13. Januar 2021 bei Gericht eingegangenen Klage haben die Kläger die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte und die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte benannt. Auf gerichtlichen Hinweis haben sie noch vor Zustellung der Klageschrift mit einem am 11. Februar 2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz um Berichtigung des Beklagtenrubrums dahingehend gebeten, dass Beklagte die GdWE „mit Ausnahme der Kläger“ sei. Dieser Schriftsatz und die Klageschrift sind der Verwalterin am 25. Februar 2021 zugestellt worden. In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht haben die Kläger erklärt, die Klage richte sich ohne Ausnahmen gegen die GdWE.

3Die Klage ist bei Amts- und Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4Das Berufungsgericht ist der Ansicht, nach der Parteibezeichnung in der Klageschrift und den Angaben in der Klagebegründung seien zunächst die übrigen Wohnungseigentümer Partei geworden. Beschlussklagen seien nach § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG in der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Fassung allerdings gegen die GdWE zu richten. Da keine bloße fehlerhafte Bezeichnung, sondern die irrtümliche Benennung der falschen Partei vorliege, scheidet eine abweichende Auslegung der Parteibezeichnung aus. Der erst in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht erklärte Parteiwechsel habe die Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG nicht gewahrt. Zwar habe der Bundesgerichtshof auf der Grundlage des bis zum 30. November 2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetzes einen Parteiwechsel bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zugelassen, wenn die Klage unter Angabe des Verwalters irrtümlich gegen den Verband statt wie bis dahin richtig gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet worden sei. Diese Rechtsprechung habe aber auf § 44 WEG aF und der Möglichkeit beruht, die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen

Verhandlung nachzuholen. Weil die Vorschrift ersatzlos weggefallen sei und der Verwalter seit dem 1. Dezember 2020 nicht mehr (auch) die übrigen Wohnungseigentümer vertrete, habe sich die Rechtslage entscheidend geändert.

5Nichtigkeitsgründe, die außerhalb der Anfechtungsfrist vorgebracht werden könnten, seien nicht gegeben. Beschlüsse zur Instandsetzung der zusammenhängenden Dachterrassenflächen unterlägen der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Weder nach dem Wortlaut noch nach dem im Wege der Auslegung ermittelten Sinn werde in das Sondernutzungsrecht der Kläger eingegriffen. Sollte durch die geänderte Ausführung der Geländerkonstruktion die Ausübung des Sondernutzungsrechts erschwert werden, könne dies (nur) im Rahmen einer Anfechtungsklage geprüft werden.

II.

6Die Revision hat keinen Erfolg.

71. Die Revision ist unbeschränkt zulässig. Ob das Berufungsgericht die Zulassung der Revision auf die allein für Anfechtungsgründe erhebliche Frage der Wahrung der Klagefrist gemäß § 45 Satz 1 WEG beschränken und die in der Sache verneinten Nichtigkeitsgründe von der Zulassung ausnehmen wollte, kann offenbleiben. Eine solche Beschränkung wäre jedenfalls wirkungslos.

8a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Beschränkung der Zulassung der Revision nur auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und damit abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs möglich, auf den auch die Partei selbst ihre Revision beschränken könnte. Das setzt voraus, dass der von der Beschränkung betroffene Teil des Streits in tatsächlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Streitstoff beurteilt werden kann und eine Änderung des von der beschränkten Zulassung erfassten Teils nicht in die Gefahr eines Widerspruchs zu dem nicht anfechtbaren Teil gerät. Auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente kann die Zulassung dagegen nicht beschränkt werden (vgl. nur Senat, Urteil vom 11. November 2022 – V ZR 213/21, NJW 2023, 217 Rn. 8 mwN).

9b) Die Voraussetzungen für eine beschränkte Zulassung der Revision sind hier nicht erfüllt.

10aa) Ein selbständiger Teil des Gesamtstreitstoffs ist allerdings regelmäßig gegeben, wenn das Berufungsgericht über mehrere prozessuale Ansprüche entscheidet und die als zulassungsrelevant angesehene Rechtsfrage nur einen der Streitgegenstände betrifft (vgl. Senat, Urteil vom 20. April 1990 – V ZR 282/88, BGHZ 111, 158, 166). Die von den Klägern geltend gemachten Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe stellen aber keine unterschiedlichen Streitgegenstände dar. Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 (BGBl. I 2020 S. 2187) haben Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG) denselben Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des einheitlichen Streitgegenstands. An dieser zum alten Wohnungseigentumsrecht ergangenen Rechtsprechung (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2009 – V ZR 235/08, BGHZ 182, 307 Rn. 5; Urteil vom 26. Oktober 2012 – V ZR 7/12, ZWE 2013, 49 Rn. 8; Urteil vom 12. April 2019 – V ZR 112/18, BGHZ 221, 373 Rn. 26; Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20, NJW 2022, 326 Rn. 21) hält der Senat fest.

11(1) Der bisherigen Rechtsprechung des Senats lag zugrunde, dass Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage materiell auf dasselbe Rechtsschutzziel gerichtet waren. Dieses Ziel bestand darin, unter jedem rechtlichen Gesichtspunkt eine verbindliche Klärung der Gültigkeit des zur Überprüfung gestellten Eigentümerbeschlusses herbeizuführen. Ein Beschlussanfechtungsantrag war daher immer auch auf die Feststellung der Nichtigkeit des angefochtenen

Eigentümerbeschlusses gerichtet (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Oktober 2003 – V ZB 34/03, BGHZ 156, 279, 294; Urteil vom 2. Oktober 2009 – V ZR 235/08, BGHZ 182, 307 Rn. 21). Wurde die Klage sowohl auf Anfechtungs- als auch auf Nichtigkeitsgründe gestützt, begründete dies keine eventuelle Klagehäufung (Senat, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20, NJW 2022, 326 Rn. 37). Wegen der Identität des Streitgegenstandes waren auch die Auswirkungen der Rechtskraft dieselben, gleichgültig, ob die Ungültigkeit des in Rede stehenden Beschlusses festgestellt oder durch Urteil ausgesprochen wurde. Mit dem Eintritt der Rechtskraft stand in beiden Fällen fest, ob der Beschluss Rechtswirkungen entfaltete oder nicht (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2009 – V ZR 235/08, aaO Rn. 21; Urteil vom 20. Mai 2011 – V ZR 175/10, NJW-RR 2011, 1232 Rn. 9). Ob einzelne Gründe, die zur Nichtigkeit oder zur Anfechtbarkeit führen könnten, tatsächlich geltend gemacht und geprüft worden waren, war für den Eintritt der Rechtskraft unerheblich (Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 – V ZR 7/12, ZWE 2013, 49 Rn. 8).

12(2) Hieran hat sich mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes nichts geändert. Nach § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG kann das Gericht auf die Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Inhaltliche Veränderungen zum bisherigen Recht sollten damit nach dem Willen des Gesetzgebers nicht verbunden sein (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 82; Bärman/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 7). Die Unterscheidung zwischen beiden Klagen bringt – wie bisher – lediglich den unterschiedlichen rechtstechnischen Charakter der gerichtlichen Entscheidung zum Ausdruck (vgl. Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 – V ZR 175/10, NJW-RR 2011, 1232 Rn. 9; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 44 Rn. 14). Rechtserhebliche Bedeutung kommt der Unterscheidung zwischen Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen damit weiterhin hauptsächlich dann zu, wenn zumindest eine der Fristen des § 45 Satz 1 WEG veräußt worden ist. Die Klage kann dann nur noch Erfolg haben, wenn der Beschluss nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig ist (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2009 – V ZR 235/08, BGHZ 182, 307 Rn. 19).

13(3) Dass durch die Beschlussmängelklage eine verbindliche Klärung der Gültigkeit des zur Überprüfung gestellten Eigentümerbeschlusses herbeigeführt wird, entspricht (weiterhin) der Interessenlage aller Wohnungseigentümer, für und gegen die das Urteil gemäß § 44 Abs. 3 WEG wirkt, auch wenn sie nach § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht Partei sind. Die Einheitlichkeit des Streitgegenstandes dient dabei der Sicherung des Rechtsfriedens in der Gemeinschaft. Dieses Ziel wird nur dann erreicht, wenn das Gericht in einem Verfahren abschließend und umfassend über die Gültigkeit des Beschlusses entscheidet, so dass mit der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung verbindlich feststeht, ob der Beschluss Rechtswirkungen entfaltet oder nicht (vgl. Bärman/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 8; MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl., § 44 WEG Rn. 7; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 44 Rn. 15; ders. ZWE 2021, 246, 252). Dadurch wird der Rechtsschutz der Wohnungseigentümer, die durch eine rechtskräftige Abweisung der Beschlussmängelklage daran gehindert sind, den Beschluss erneut aus anderen Gründen auf seine Gültigkeit überprüfen zu lassen, auch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. In erster Linie können sie selbst Klage erheben, die nach § 44 Abs. 2 Satz 3 WEG mit der bereits anhängigen Klage zu verbinden ist. Im Übrigen sind sie gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 WEG von dem Verwalter über die Erhebung von Beschlussklagen anderer Wohnungseigentümer zu unterrichten und können dies zum Anlass nehmen, dem Rechtsstreit auf Seiten des Klägers als streitgenössischer Nebenintervenient gemäß § 69 ZPO beizutreten (vgl. Bärman/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 8; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 44 Rn. 19; ders. ZWE 2021, 246, 252).

14(4) Die Gegenauffassung, nach der durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz die Grundlage der bisherigen Rechtsprechung des Senats entfallen sei und mehrere von dem Kläger geltend gemachte Beschlussmängel – mit entsprechenden Auswirkungen

insbesondere auf die Rechtskraft eines klageabweisenden Urteils – grundsätzlich als gesonderte Streitgegenstände anzusehen sein sollen (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 35 f.; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1842; Jacoby/Lehmann-Richter, ZMR 2021, 273 ff.), kann dagegen nicht überzeugen. Richtig ist zwar, dass die in § 46 Abs. 2 WEG aF normierte, auf Nichtigkeitsgründe bezogene Hinweispflicht des Gerichts ebenso ersatzlos entfallen ist wie der in § 48 Abs. 4 WEG aF enthaltene Ausschluss der Erhebung einer erneuten Nichtigkeitsklage nach Abweisung einer unbegründeten Anfechtungsklage. Die Vorschrift des § 48 Abs. 4 WEG aF hatte aber lediglich klargestellt, was sich aus dem einheitlichen Streitgegenstand von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage ohnehin ergab (vgl. Senat, Urteil vom 16. Februar 2018 – V ZR 148/17, NJW-RR 2018, 522 Rn. 14; Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 8; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 44 Rn. 271). Daher sind auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts auch weiterhin Gründe für die Nichtigkeit des Beschlusses von Amts wegen zu prüfen (vgl. dazu Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 – V ZR 7/12, ZfIR 2013, 100 Rn. 8), so dass mit Blick auf die materielle Rechtskraft der Entscheidung die gerichtliche Hinweispflicht auch nach dem Wegfall des § 46 Abs. 2 WEG aF gemäß § 139 Abs. 2 ZPO fortbesteht (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 44 Rn. 17). Unabhängig davon nehmen auch die Vertreter der Gegenauffassung einen einheitlichen Streitgegenstand jedenfalls insoweit an, als sich Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage auf denselben Sachverhalt stützen. Rüge beispielsweise der Kläger die fehlende Bestimmtheit eines Beschlusses, könne auch bei einer Anfechtungsklage die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt werden, ohne dass es einer Klageänderung bedürfe (vgl. Lehmann-Richter/Wobst Rz. 1856; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 36 f.; Jacoby/Lehmann-Richter, ZMR 2021, 273, 274).

15bb) Dass dem Berufungsurteil hiernach ein einheitlicher prozessualer Anspruch zugrunde liegt, stünde einer beschränkten Zulassung der Revision allerdings nicht entgegen, wenn die von dem Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Rechtsfrage nur für einen selbständigen Teil des Streitgegenstands erheblich wäre. So liegt es hier indes nicht.

16(1) Bei der Beschlussmängelklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz können die jeweils geltend gemachten Beschlussmängelgründe abtrennbare Teile des Streitstoffs darstellen (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 – V ZR 207/21, ZWE 2022, 403 Rn. 7). Weil bereits die Klage auf einzelne Beschlussmängel begrenzt werden kann und infolgedessen nach Ablauf der Begründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG nachgeschobene Anfechtungsgründe – vorbehaltlich einer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 45 Satz 2 WEG – nicht mehr berücksichtigt werden können, ist eine solche Beschränkung erst recht im Verlauf des Rechtsstreits möglich (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 198/14, NJW 2015, 3371 Rn. 7 mwN).

17(2) Eine auf einzelne Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe beschränkte Rechtsmittelzulassung kommt aber jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn sich die geltend gemachten Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe in tatsächlicher Hinsicht nicht voneinander trennen lassen. Oft stellt es eine reine Rechtsfrage dar, ob der dem Beschluss anhaftende Mangel lediglich dessen Anfechtbarkeit begründet oder sogar die Nichtigkeit zur Folge hat; es liegt dann schon kein in tatsächlicher Hinsicht abgrenzbarer Teil des Gesamtstreitstoffs vor. Da die Rechtsprüfung weder zur Disposition der Parteien noch der Rechtsmittelgerichte steht (vgl. Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 11), sind auf der Grundlage des von den Parteien in den Prozess eingeführten Sachverhalts sowohl Anfechtungs- als auch Nichtigkeitsgründe zu prüfen. Soweit der Senat mit Blick auf Nichtigkeitsgründe ausgeführt hat, dass es Sache der klagenden Partei bleibt, ob sie ihre Klage (weiterhin) auch auf nichtigkeitsbegründende Umstände stützen möchte oder nicht (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 198/14, NJW 2015, 3371 Rn. 7), wird damit lediglich zum Ausdruck gebracht, dass die klagende Partei ihrer Darlegungslast nicht enthoben ist. Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts mag zwar auf Anlagen verwiesen werden; dass dem Gericht bei der Durchsicht der Anlagen rechtserhebliche Umstände

auffallen, ersetzt aber nicht den erforderlichen Sachvortrag (vgl. Senat, Urteil vom 16. Januar 2009 – V ZR 74/08, BGHZ 179, 230 Rn. 20).

18(3) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze konnte die Zulassungsentscheidung hier nicht wirksam auf die Prüfung von Anfechtungsgründen beschränkt werden. Denn die vor allem unter dem Gesichtspunkt der Beschlusskompetenz von den Klägern aufgeworfene Frage der Beschlussnichtigkeit lässt sich in tatsächlicher Hinsicht nicht von den Gründen trennen, mit welchen die Kläger die Ordnungsmäßigkeit der beschlossenen Baumaßnahme in Abrede stellen.

192. Die Revision ist aber unbegründet. Die Klage ist zu Recht abgewiesen worden.

20a) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass Beschlussklagen seit dem 1. Dezember 2020 nach § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG gegen die GdWE zu richten sind. Die Vorschrift ist durch das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz an die Stelle des bisherigen § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF getreten, wonach die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten war. Nach der Neuregelung in § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG ist eine gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete Klage unzulässig (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 – V ZR 202/21, NJW 2022, 3003 Rn. 15). Eine solche Klage kann auch die Fristen des § 45 Satz 1 WEG nicht wahren.

21b) Richtig ist auch, dass die innerhalb der Frist des § 45 Satz 1 WEG bei Gericht eingegangene Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet gewesen ist.

22aa) Für die Beschlussersetzungsklage hat der Senat bereits entschieden, dass diese als unzulässig abzuweisen ist, wenn sie entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht gegen die GdWE, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer erhoben wird (Urteil vom 8. Juli 2022 – V ZR 202/21, NJW 2022, 3003 Rn. 15 mwN). Wer Partei ist, ergibt sich aus der in der Klageschrift nach § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO vorzunehmenden Parteibezeichnung. Als Teil einer Prozesshandlung ist diese zwar grundsätzlich auslegungsfähig. Maßgebend ist, wie die Bezeichnung unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Klageschrift einschließlich etwaig beigefügter Anlagen bei objektiver Deutung aus der Sicht der Empfänger (Gericht und Gegenpartei) zu verstehen ist. Bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung ist grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusehen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll. Von einer bloß fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist aber die irrtümliche Benennung der falschen, an dem materiellen Rechtsverhältnis nicht beteiligten Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Klägers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt. Daran gemessen werden die übrigen Wohnungseigentümer Partei, wenn eine Beschlussersetzungsklage eindeutig gegen sie gerichtet wird (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 – V ZR 202/21, aaO).

23bb) Entgegen teilweise vertretener Auffassung (vgl. LG Berlin, ZWE 2022, 284 Rn. 16; LG München I, ZWE 2022, 186 Rn. 36; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 45 Rn. 27; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1895) gilt bei einer Beschlussanfechtungsklage – auch in der Übergangszeit nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes – nichts anderes. Danach sind die in der Klageschrift als Beklagte benannten übrigen Wohnungseigentümer regelmäßig Partei. Eine Auslegung dahin, dass sich die Klage entgegen der Parteibezeichnung gegen die GdWE richtet, kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen. Werden in einer nach dem 30. November 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 GdWE gerichtet zu verstehen sein, wenn sich ein entsprechender Wille zweifelsfrei aus dem übrigen Inhalt der Klageschrift ergibt (vgl. schon zur letzten Reform des Gesetzes über das

Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht Senat, Urteil vom 6. November 2009 – V ZR 73/09, NJW 2010, 446 Rn. 11). Für eine solche Annahme genügt nicht bereits die Nennung des Verwalters im Anschluss an die Parteibezeichnung (aA Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1895). Denn der Verwalter als vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG) war auch nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 WEG aF in der Klageschrift zu bezeichnen; die irrtümliche Benennung der falschen Partei ist damit gerade nicht auszuschließen (so auch LG Hamburg, ZMR 2022, 738, 739; LG Frankfurt am Main, ZMR 2022, 652; LG Itzehoe, ZMR 2022, 403, 404, Revision anhängig bei dem Senat unter V ZR 59/22; BeckOK WEG/Elzer [1.7.2022], § 44 Rn. 43; BeckOK BGB/Zscheschack/Orthmann [1.8.2022], § 45 WEG Rn. 22.2; Drasdo, NJWSpezial 2022, 131; Elzer, ZMR 2022, 70).

24cc) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Parteibezeichnung in der am 13. Januar 2021 bei Gericht eingegangenen Klageschrift nicht zu beanstanden. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, dass aufgrund des Inhalts der Klageschrift bei objektiver Würdigung auszuschließen ist, dass die Klage gegen die GdWE gerichtet werden sollte. Bereits aus der Klagebegründung, nach der die Parteien „Mitglieder der Eigentümergemeinschaft“ sind, folgt, dass Letztere nicht selbst Partei sein kann, sondern die übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger verklagt werden sollten (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2017 – V ZR 72/16, ZfIR 2017, 836 Rn. 14). Bestätigt wird dieses Auslegungsergebnis durch die Bezeichnung der Verwalterin als „Zustellungsbevollmächtigte“ und den Verweis auf die insoweit überholte Vorschrift des § 45 WEG aF. Denn nach der zum 1. Dezember 2020 ersatzlos weggefallenen Regelung in § 45 Abs. 1 WEG aF war der Verwalter der Gemeinschaft insbesondere dann Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte waren.

25c) Demzufolge ist die Frist des § 45 Satz 1 WEG nicht gewahrt. Denn bei Eingang des die Beklagtenbezeichnung richtigstellenden Schriftsatzes am 11. Februar 2021, der sodann der Verwalterin zugestellt worden ist, war die Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG, wonach die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden muss, abgelaufen.

26aa) Soweit die Revision rügt, dass es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, das in diesem Zusammenhang erst auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht abgestellt hat, keines Parteiwechsels bedurfte, ist dies zwar zutreffend. Dies wirkt sich aber nicht zugunsten der Revision aus. Denn obwohl die übrigen Wohnungseigentümer nicht Partei geworden sind, weil die Kläger noch vor Rechtshängigkeit erklärt haben, dass sich die – sodann auch entsprechend zugestellte – Klage gegen die GdWE richten soll und es sich bei dem Zusatz „mit Ausnahme der Kläger“ angesichts des vorherigen Hinweises des Amtsgerichts auf die neue Rechtslage um eine unschädliche Falschbezeichnung handelt, ist innerhalb der Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG nur die gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete Klage eingegangen.

27bb) Eine Beschlussanfechtungsklage, die nach dem 30. November 2020 eingeht und gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet ist, wahrt die Klagefrist gemäß § 45 Satz 1 WEG nicht.

28(1) Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG aF genügt für die nähere Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer als Partei die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks, wenn zugleich der Verwalter benannt wurde. Konnte die Klagefrist danach gewahrt werden, ohne dass überhaupt ein Beklagter genannt wurde, galt dies nach der Rechtsprechung des Senats zum alten Recht auch bei rechtzeitiger Einreichung einer den inhaltlichen Anforderungen genügenden Klage gegen den Verband. Die Klage musste allerdings in dem zeitlichen Rahmen des § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG aF gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden. Ausschlaggebend war für den Senat zudem die Überlegung, dass der Verwalter im

Anfechtungsprozess gemäß § 45 Abs. 1 WEG aF Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer war und diese über den Eingang der Klage unterrichten musste, so dass der Zweck der Ausschlussfristen erreicht wurde, auch wenn mit der Gemeinschaft die falsche Partei verklagt war (vgl. Senat, Urteil vom 6. November 2009 – V ZR 73/09, NJW 2010, 446 Rn. 16; Urteil vom 5. März 2010 – V ZR 62/09, WuM 2010, 256 Rn. 11; Urteil vom 21. Januar 2011 – V ZR 140/10, WuM 2011, 186 Rn. 9).

29(2) Diese Rechtsprechung ist auf die neue Rechtslage nicht übertragbar. Denn durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sind die Regelungen in § 44 Abs. 1, § 45 Abs. 1 WEG aF und damit die Anknüpfung für den bisher angenommenen fristwährenden Parteiwechsel ersatzlos entfallen (so auch LG Frankfurt am Main, ZMR 2022, 652; Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 45 Rn. 28; BeckOK BGB/Zschieschack/Orthmann [1.8.2022], § 45 WEG Rn. 24; BeckOK WEG/Elzer [1.7.2022], § 45 Rn. 24; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1898; Müller in Hügel, Wohnungseigentum, 5. Aufl., § 17 Rn. 105; ähnlich jurisPK-BGB/Reichel-Scherer, 9. Aufl., § 44 WEG Rn. 40; Dötsch/ Schultzy/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 110; Zschieschack, NJW 2022, 3009). Da die Klage gemäß § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG gegen die GdWE und nicht, wie nach altem Recht, gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten ist, steht auch eine Überforderung des – unter Umständen nicht anwaltlich vertretenen – anfechtenden Wohnungseigentümers nicht zu befürchten. Vor allem aber vertritt der Verwalter die Eigentümer nach neuem Recht nicht mehr. Hierin liegt ein entscheidender Unterschied zum bisherigen Recht, wonach sowohl bei der Inanspruchnahme des Verbands als auch bei der Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer die Klage dem Verwalter zuzustellen war, sodass dieser letztlich für die Koordination der Verteidigung gegen die Klage zuständig und damit ohnehin in die Klage eingebunden war.

30d) Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 45 Satz 2 WEG i. V.m. §§ 233 ff. ZPO, die fehlendes Verschulden an der Versäumung der Anfechtungsfrist voraussetzt, kommt bei der Benennung der übrigen Wohnungseigentümer anstelle der GdWE bei einer – wie hier – anwaltlich vertretenen Partei nicht in Betracht. Bei einer nicht anwaltlich vertretenen Partei kann dies je nach den Umständen des Einzelfalls anders zu beurteilen sein.

31e) Da die Kläger die Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG versäumt haben, sind nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen (vgl. Senat, Urteil vom 27. November 2020 – V ZR 71/20, NJW-RR 2021, 667 Rn. 31).

32aa) Der von der Revision vorgebrachte Nichtigkeitsgrund zu TOP 2 liegt indes, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler erkennt, nicht vor. So geht auch die Revision im Ansatz davon aus, dass die Beschlusskompetenz für die Instandsetzung der zusammenhängenden Dachterrassenflächen einschließlich des umlaufenden Geländers bestand. Die Frage, ob die beschlossene Ausführungsvariante die Ausübung des Sondernutzungsrechts erschwert, weil das Gelände möglicherweise 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.

33bb) Die nachfolgenden Erwägungen der Revision zu einer aus der Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 2 folgenden Gesamtnichtigkeit auch des Beschlusses zu TOP 1 entsprechend § 139 BGB bedürfen damit keiner Erörterung.

III.

34Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Vorinstanzen:

AG Mettmann, Entscheidung vom 10.05.2021 – 26 C 2/21 –

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 26.01.2022 – 25 S 57/21 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de