



Sonderinformation | WEG-Verwaltung – Fristwahrende Beschlussanfechtungsklagen

Streitigkeiten gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) waren jahrzehntelang immer Streitigkeiten gegen die Summe der einzelnen Miteigentümer. Mit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG durch den BGH hatte sich dies dahingehend verschoben, dass nicht mehr die Summe der Miteigentümer im Mittelpunkt stand, sondern die WEG als Verband. Klagen gegen eine WEG waren daher nicht mehr gegen die Summe der Miteigentümer, sondern nunmehr gegen die WEG als Verband zu richten.

Ausgenommen hiervon waren jedoch Beschlussanfechtungsklagen. Diese waren trotz der Teilrechtsfähigkeit der WEG weiterhin gegen die übrigen Miteigentümer zu richten. Mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz 2020 wurde dieses Relikt aus den Zeiten vor der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG beseitigt. Seit dem 01.12.2020 sind daher auch Beschlussanfechtungsklagen nur noch gegen die WEG als Verband zu richten und nicht mehr gegen die übrigen Miteigentümer.

Nach dem alten Wohnungseigentumsrecht mussten die beklagten Miteigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung namentlich bezeichnet werden. Wenn in der Klageschrift die WEG als Beklagte angegeben worden war, konnte dies nach der Rechtsprechung daher durch eine nachträgliche Benennung der beklagten Miteigentümer bis zur mündlichen Verhandlung noch korrigiert werden. Nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht ist die beklagte Partei von Anfang an in der Klageschrift zu bezeichnen, eine Möglichkeit zur nachträglichen Konkretisierung der Beklagtenseite gibt es nicht mehr. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich nun mit einer Beschlussanfechtungsklage zu beschäftigen, die nach der Parteibezeichnung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger gerichtet wurde. Der BGH (Az. V ZR 43/22) kam zu dem Ergebnis, dass hierdurch die übrigen Miteigentümer verklagt wurden. Eine Auslegung, nach der tatsächlich die WEG verklagt werden sollte, käme nur dann in Betracht, wenn sich ein entsprechender Wille zweifelsfrei aus dem übrigen Inhalt der Klageschrift ergäbe. Die bloße Angabe des Verwalters der WEG reiche dafür jedoch nicht aus. Die später erfolgte Umstellung der Klage auf die WEG als Beklagte konnte die Klage nicht mehr retten, da die zunächst gegen die übrigen Miteigentümer gerichtete Klage die Beschlussanfechtungsfrist nicht gewahrt hatte und diese zum Zeitpunkt der Umstellung daher schon abgelaufen war. Bei der Einreichung einer Beschlussanfechtungsklage ist daher Sorgfalt geboten.



Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
Tel.: +49 911 81511- 446



Peter Senski

Senior Manager
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 414

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntagpartner.de/>