



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke

## Auslegung der Anfechtung der „Beschlüsse der Eigentümerversammlung“ als Vorratsanfechtung?

1. Erhebt der Wohnungseigentümer eine Beschlussanfechtungsklage, die sich „gegen Beschlüsse der Eigentümerversammlung“ der Wohnungseigentümergeinschaft richtet und gibt zu erkennen, dass er die Klage auf einen – noch unbestimmten – Teil der in der Versammlung gefassten Beschlüsse beschränken will, versteht es sich im Hinblick darauf, dass eine Vorratsanfechtung, also eine Anfechtung aller in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, deutlich mehr Kosten verursacht als die Anfechtung nur einzelner Beschlüsse, nicht von selbst, dass nur eine Auslegung der Klage als Vorratsanfechtung in Betracht kommt.

2. Ausnahmsweise kann es wegen der damit verbundenen Kosten auch der wohlverstandenen Interessenlage des Klägers entsprechen, den Klageantrag nicht als Vorratsanfechtung auszulegen, was die Unwirksamkeit der Prozesshandlung wegen Unbestimmtheit des Klageantrags und deshalb die Versäumung der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1 WEG zur Folge hätte.

BGH, Urteil vom 16.2.2017, V ZR 204/16

### Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer hat beim Amtsgericht eine Klage erhoben, die sich „gegen Beschlüsse der Eigentümerversammlung“ vom 25.11.2014 richtet. Zugleich kündigte er an, er werde mit der Klagebegründung mitteilen, „auf welche Beschlüsse sich die Klage beschränkt“. In der nach Ablauf der Anfechtungsfrist eingereichten Klagebegründung erklärte er, dass (nur) die Beschlüsse zu TOP 1 bis 4 Gegenstand der Anfechtungsklage sein sollen.

### Das Problem:

Es muss die Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG gewahrt sein, das heißt es muss binnen eines Monats gerechnet ab Beschlussfassung für alle erkennbar feststehen, ob und welche Beschlüsse gerichtlich angefochten sind. Auch § 253 ZPO verlangt einen bestimmten Klagantrag.

### Die Entscheidung des BGH:

Das Gericht hat durch Auslegung den wirklichen Willen des Anfechtenden zu erforschen; dabei ist der Grundsatz zu beachten, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht. Dies steht in aller Regel einer Auslegung des Klageantrags entgegen, die zu einer Unwirksamkeit der Prozesshandlung (hier: wegen Unbestimmtheit des Klageantrags) führt.

Die Anfechtungsklage wäre nur als sog. Vorratsanfechtung aller gefassten Beschlüsse bestimmt genug und damit zulässig. Deshalb kann ausnahmsweise eine Auslegung in diesem Sinne dem wohlverstandenen Interesse des Anfechtenden entsprechen. Zu berücksichtigen ist aber, dass eine Vorratsanfechtung deutlich mehr Kosten verursacht als die Anfechtung nur einzelner Beschlüsse. Diese zusätzlichen Kosten können erheblich sein. Gibt ein Wohnungseigentümer in einer Beschlussanfechtungsklage zu erkennen, dass er die Klage auf einen (noch unbestimmten) Teil der in einer Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse beschränken will, versteht es sich daher nicht von selbst, dass nur eine Auslegung der Klage als Vorratsanfechtung in Betracht kommt. Denkbar ist auch, dass der Anfechtende - vor die Wahl gestellt - die Versäumung der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2

WEG (als Folge der unklaren Fassung seiner Klage) als das geringere Übel ansehen würde. Die Nichtigkeit der Beschlüsse könnte er trotzdem fristungebunden geltend machen.

### Praxis-Tipp:

Die Anfechtung „von Beschlüssen“ ist im Gegensatz zur Anfechtung „aller Beschlüsse“ zu unbestimmt. Dass der Anfechtende auf keinen Fall alle Beschlüsse anfechten wollte, ergibt sich meist aus der Klagebegründung, die regelmäßig keine Teilrücknahme der Anfechtung enthält, weil der Anfechtende irrig davon ausging noch innerhalb der 2-monatigen Begründungsfrist den Streitgegenstand festlegen zu können. Vorratsanfechtungen können auch nicht auf das fehlende Protokoll gestützt werden, da es ja die Beschluss-Sammlung gibt, die vom Anfechtenden hätte eingesehen werden können. ■

### Fachautor:



**Dr. Olaf Riecke**

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