

WEGnews

Ausgabe April 2015

» Mietrecht « von RiAG Dr. Olaf Riecke

Auslegung von Klageanträgen bei der Beschlussanfechtung

Auch bei einer Beschlussanfechtungsklage darf die Auslegung des Klageantrags nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei zu erforschen; nur wenn sich das Rechtsschutzziel des Klägers auch durch die gebotene Auslegung unter Einbeziehung der gesamten Klageschrift nicht eindeutig ermitteln lässt, gehen die verbleibenden Unklarheiten zu seinen Lasten.

BGH, Urteil v. 12.12.2014, V ZR 53/14

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Deren Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass eine Änderung „um wirksam zu werden, der Zustimmung von 4/5 aller vorhandenen Stimmen der Wohnungseigentümer“ bedarf.

In der Eigentümerversammlung wurde zu TOP 4 unter Antrag 1 die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 mehrheitlich beschlossen. Unter der Bezeichnung TOP 4 Antrag 2 wurde noch ein weiterer Beschluss gefasst, mit dem der in der Teilungserklärung vorgesehene Kostenverteilungsschlüssel ab dem Geschäftsjahr 2012 geändert wurde. Die zu TOP 6 gefassten Beschlüsse betreffen den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012. Gegen die „zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse betreffend Gesamt- und Einzelabrechnung 2011 und Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012“ hat der Kläger Anfechtungsklage erhoben.

Das Problem:

Genügt es, wenn im Plural erklärt wird, dass die „zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse“ gemeint sind?

Wenn der Kläger selbst bei der Versammlung nicht anwesend war; ist es dann geboten, die Klage dahin auszulegen, dass er auch einen ihm unbekanntem Beschluss anfechten wollte?

Die Entscheidung des BGH:

Der Kläger muss zwecks Wahrung der Klagefrist mitteilen, gegen welchen Beschluss aus welcher Eigentümerversammlung er sich wenden will.

Aber auch bei einer Beschlussanfechtungsklage darf die Auslegung – wie allgemein im Prozessrecht – nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei 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.

Da der Kläger keine näheren Kenntnisse von den gefassten Beschlüssen hatte und sie folglich nicht genau bezeichnen konnte, ist sein Antrag im Zweifel so zu verstehen, dass er die zu TOP 4 gefassten Beschlüsse (jedenfalls zunächst) umfassend anfechten wollte. Eine solche Beschränkung der Klage ergibt sich insbesondere nicht aus dem Zusatz „betreffend Gesamt- und Einzelabrechnung 2011“, der lediglich den Wortlaut der Tagesordnung wiedergibt.

Dies gilt umso mehr, als der Kläger sein Rechtsschutzziel durch die Mitteilung verdeutlicht hat, ihm sei berichtet worden, dass „insbesondere bei der Aufteilung der Wohngelder zu seinem Nachteil von den Vorgaben der Teilungserklärung abgewichen worden“ sei.

Der geltend gemachte Anfechtungsgrund besteht. Die Mehrheit von 4/5 aller

vorhandenen Stimmen der Wohnungseigentümer ist nicht erreicht worden, obwohl nur diese nach der Gemeinschaftsordnung eine Änderung derselben erlaubt. Aus § 16 Abs. 3 WEG ergibt sich keine Beschlusskompetenz. Der Beschluss kann auch nicht beschränkt auf die Betriebskosten aufrechterhalten bleiben.

Praxis-Tipp:

Es ist zwar das erkennbare Rechtsschutzbegehren des Anfechtenden relevant. Dennoch muss der Anfechtende damit rechnen, dass „die verbleibenden Unklarheiten immer zu seinem Rechtsnachteil“ gehen. Die Klage muss eindeutig erkennen lassen, welcher Beschluss ganz oder teilweise angefochten werden sollte.

Wegen der nach der Eigentümerversammlung anzufertigenden Beschlusssammlung (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG) kann und muss sich – nach der Instanzrechtsprechung – auch der nicht Anwesende über die gefassten Beschlüsse informieren (vgl. bereits LG München I, NZM 2008, 410). Unpräzise Klaganträge sind nicht selten. Wieder einmal soll das Gericht dem Anfechtenden unter die Arme greifen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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