

Anfechtungsklage muss gegen alle Wohnungseigentümer gerichtet werden

Seine Beschlussanfechtungsklage muss ein Wohnungseigentümer in einer Mehrhausanlage grundsätzlich gegen alle übrigen Eigentümer der Eigentümergemeinschaft richten, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im November 2011.

In einer aus 2 Wohngebäuden bestehenden Eigentümergemeinschaft beschlossen die Wohnungseigentümer des einen Gebäudes, dieses mit Energiefunkmessgeräten zu versehen. Ein Wohnungseigentümer erhob Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss und richtete diese gegen sämtliche übrigen Wohnungseigentümer der beiden Gebäude. Das zuständige Amtsgericht wies die Anfechtungsklage ab. Denn es ging davon aus, dass die beiden Gebäude wie getrennte Eigentümergemeinschaften zu behandeln sind. Das Gericht stützte seine Auffassung darauf, dass in der Teilungserklärung geregelt war, dass für die jährlich anfallenden Kosten getrennte Jahresabrechnungen zu erstellen sind. Nunmehr reichte der anfechtende Wohnungseigentümer Berufung ein; jedoch nur gegen die Wohnungseigentümer des von ihm bewohnten Gebäudes. Das Berufungsgericht war hingegen der Ansicht, dass er gegen sämtliche übrigen Eigentümer hätte Berufung einlegen müssen.

Das höchste deutsche Zivilgericht bestätigte die Entscheidung des Berufungsgerichts. Der Wohnungseigentümer hätte seine Berufung gegen alle Wohnungseigentümer der beiden Gebäude richten müssen. Eine Beschlussanfechtungsklage ist gemäß § 46 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Ausnahmen sieht das Gesetz auch für Untergemeinschaften mit eigener Beschlusskompetenz nicht vor. Der Wohnungseigentümer durfte nicht darauf vertrauen, dass die Rechtsauffassung des erstinstanzlichen Amtsgerichts richtig ist. Sicherheitshalber hätte er die Berufung – wie schon das erstinstanzliche Verfahren – gegen alle übrigen Wohnungseigentümer richten müssen (BGH, Urteil v. 11.11.11, Az. V ZR 45/11).