

OLIVER ELZER

WEG - EINIGE ANSPRUCHSGRUNDLAGEN UND IHRE
UMSETZUNG IM PROZESS



„Basics“

„Elementare“ Fragen

- Wer ist die Vertragspartei des Anwaltsvertrages?
- Welche Beratung schulde ich dem Verwalter, wenn er mich mandatiert?
- Welche Rechte kann mir der Verwalter vermitteln?

§ 27 Abs. 2 WEG

- Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
 - ...
 - 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 - 3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
 - 4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

§ 27 Abs. 3 Satz 1

- Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
 - ...
 - 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 - ...
 - 6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
 - 7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

In Sonderheit: Die Anfechtungsklage

- Mandant
- Beratung (§ 50 WEG)
- Vorschuss
- Rechtsmittel
- § 49 Abs. 2 WEG

Die Anspruchsgrundlagen

Überblick

- Wenn ein Wohnungseigentümer seine Rechte spätestens vom Gericht mit einem Urteil bestätigt bekommen will und die Rechte anschließend im Wege der Zwangsvollstreckung dann durchzusetzen kann, bedarf er einer „Anspruchsgrundlage“.
- Diese Anspruchsgrundlage wird regelmäßig eine gesetzliche Vorschrift sein. Eine Anspruchsgrundlage kann aber auch einem Vertrag entspringen.
- Die wichtigsten wohnungseigentumsrechtlichen Anspruchsgrundlagen sind die im Folgenden kursorisch besprochenen.

1. Treue und Rücksichtnahme

- Verlangen gegenüber einem Wohnungseigentümer nach **Treue und Rücksichtnahme** (etwa Durchgangsrecht durch eine Sondernutzungsfläche)
 - Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben
 - Voraussetzung: außergewöhnliche Umstände

Gemeinschaftsverhältnis

```
graph TD; A[Gemeinschaftsverhältnis] --> B[Treue und Mitwirkungspflichten  
(etwa die Abstimmung in einer bestimmten Weise)]; A --> C[Rücksichtnahme- und Duldungspflichten  
(etwa einen Eingriff in eigene Rechte erdulden)];
```

Treue und
Mitwirkungspflichten
(etwa die Abstimmung in
einer bestimmten Weise)

Rücksichtnahme- und
Duldungspflichten
(etwa einen Eingriff in
eigene Rechte erdulden)

2. Sachenrechtliche Grundlagen

- Verlangen nach **Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen** (etwa der Grenzen von Sonder- und gemeinschaftlichem Eigentum)
- **Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben**
 - **Voraussetzungen: außergewöhnliche Umstände, die ein Festhalten an der geltenden Regelung als unbillig und als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen**

Vereinbarungen

```
graph TD; A[Vereinbarungen] --> B[sachenrechtlich zu verstehende Vereinbarungen]; A --> C[schuldrechtlich zu verstehende Vereinbarungen]; B --> D["• Größe und Anzahl der Miteigentumsanteile  
• Gegenstand von gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum"]; C --> E["• Verhältnis der Wohnungseigentümer als Wohnungseigentümer untereinander, z.B. zum Gebrauch"];
```

sachenrechtlich zu verstehende Vereinbarungen

- Größe und Anzahl der Miteigentumsanteile
- Gegenstand von gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum

schuldrechtlich zu verstehende Vereinbarungen

- Verhältnis der Wohnungseigentümer als Wohnungseigentümer untereinander, z.B. zum Gebrauch

3. Verlangen einer Vereinbarung

- Verlangen einer **Vereinbarung** (etwa neuer Umlageschlüssel für Balkonreparaturen)
 - Anspruchsgrundlage: § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG (nach Ansicht der Rechtsprechung daneben auch § 21 Absatz 8 WEG)
 - Voraussetzung: Festhalten an der geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Regelung ist unbillig

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Vorschlag

- Unter Einzahlung eines Kostenvorschusses von EUR beantrage ich im Namen und mit Vollmacht des Klägers:
- 1. Die Beklagten werden verurteilt,
 - a) folgender Vereinbarung zuzustimmen: Hunde sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums mit einer Leine anzuleinen, die nicht länger als einen Meter betragen darf. Eine Ausnahme gilt für Blinden- und Therapiehunde.
 - b) zuzustimmen, dass die Vereinbarung in den Wohnungsgrundbüchern auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingetragen wird.

Regelungsstreite

Klage auf eine
Vereinbarung

Festhalten an der geltenden Regelung erscheint aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig

Klage auf einen
Beschluss
(Beschlussklage)

Wohnungseigentümer fassen keinen Beschluss, obwohl sich ihr Ermessen auf einen **konkreten** Beschlussinhalt reduziert hat

Klage auf irgend-
einen Beschluss
(Beschluss-
ersetzungsklage)

Wohnungseigentümer fassen keinen Beschluss, obwohl sich ihr Ermessen auf eine Beschlussfassung mit **irgendeinem** Inhalt reduziert hat

4. Verlangen eines Beschlusses

- Verlangen eines **Beschlusses** (etwa einer Gebrauchsregelung)
 - Anspruchsgrundlage: § 21 Absatz 4 WEG (Beschlussklage)
 - Voraussetzung: ausschließlich der verlangte Beschluss entspricht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen oder, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
 - Anspruchsgrundlage: § 21 Absatz 8 WEG (Beschlussersetzungsklage)
 - Voraussetzung: nur ein Beschluss entspricht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen

§ 21 Abs. 4 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

§ 21 Abs. 8 WEG

- Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

Vorschlag

- Unter Einzahlung eines Kostenvorschusses von EUR _____ beantrage ich im Namen und mit Vollmacht des Klägers:
- 1. Das Gericht bestimmt nach billigem Ermessen einen Verwalter für die Wohnungseigentumsanlage X.-Straße Nr. _____, _____ (PLZ, Ort).

5. Schadenersatz

- Verlangen nach **Schadenersatz**
 - Anspruchsgrundlage: § 14 Nummer 4 Halbsatz 2 WEG
 - Voraussetzung: Duldung des Betretens und der Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich war
 - Anspruchsgrundlage §§ 280 Absatz 1, 281 BGB
 - Voraussetzung: Pflichtverletzung der anderen Wohnungseigentümer (etwa eine verzögerte Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums) oder des Verwalters

6. Unterlassung

- Verlangen nach **Unterlassung einer Störung und/oder ihre(r) Beseitigung** (etwa gegen einen zu laut musizierenden Wohnungseigentümer)
- ▣ **Anspruchsgrundlage: § 15 Absatz 3 WEG**
 - **Voraussetzung: ein anderer Wohnungseigentümer macht einen Gebrauch vom Sondereigentum oder vom gemeinschaftlichen Eigentum, der nicht dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht**

§ 15 Abs. 3 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Vorschlag

- Unter Einzahlung eines Kostenvorschusses von EUR beantrage ich im Namen und mit Vollmacht des Klägers:
- 1. Die Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, durch eine Geräuscentwicklung über 35 Dezibel (A) bzw. 25 Dezibel (A) in der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr werktags, bzw. 8.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen der zu seinem Teileigentum gehörenden Klimaanlage den Kläger im Gebrauch und Nutzung seines Wohnungseigentums zu stören.

Vorschlag

- Unter Einzahlung eines Kostenvorschusses von EUR beantrage ich im Namen und mit Vollmacht der Klägerin:
- 1. Den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, die Kellerräume seines Wohnungseigentumsrechts Nr. , Y.-Straße Nr. , (PLZ, Ort), eingetragen im Grundbuch von , als Wohn- und Schlafräume zu nutzen.

§ 1004 BGB

- (1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.
- (2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

7. Verlangen nach Veräußerung

- Verlangen nach **Veräußerung** des Wohnungseigentums (etwa gegen einen Wohnungseigentümer, der einen ständig beleidigt)
 - ▣ Anspruchsgrundlage: § 18 Absatz 1 WEG
 - ▣ Voraussetzung: Fortsetzung der Gemeinschaft mit einem Wohnungseigentümer kann nicht zugemutet werden

Vorschlag

- Namens und in Vollmacht der Klägerin erhebe ich Klage und beantrage:
- 1. Der Beklagte wird verurteilt, sein in der Wohnungseigentumsanlage Y.-Straße Nr. , (PLZ, Ort), gelegenes Wohnungseigentum mit der Nr. , bestehend aus einem 13/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Obergeschoss links, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. , eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts (), Blatt (), zu veräußern.

8. Aufwendersatz

- Verlangen nach **Aufwendersatz** (etwa für eine Notgeschäftsführung)
 - Anspruchsgrundlagen: § 21 Absatz 2 WEG, §§ 677, 683, 670, 812 ff. BGB
 - Voraussetzung: ein Wohnungseigentümer hat eine Verpflichtung der anderen Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümergeinschaft erfüllt

Vorschlag

- Namens und in Vollmacht der Klägerin erhebe ich Klage und beantrage:
- 1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin als Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Klagezustellung zu bezahlen.

9. Ordnungsmäßige Verwaltung

- Verlangen nach **ordnungsmäßiger Verwaltung** (etwa Abbestellung des Verwalters)
 - Anspruchsgrundlage: § 21 Absatz 4 WEG
 - Voraussetzung: die Verwaltung entspricht nicht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen

Vorschlag

- Unter Einzahlung eines Kostenvorschusses von EUR _____ beantrage ich im Namen und mit Vollmacht des Klägers:
- 1. Die Beklagten werden verurteilt, der Abbestellung der B-GmbH, Y.-Straße Nr. _____, _____ (PLZ, Ort), als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage _____ (Name, Adresse) und der Kündigung des am _____ (Datum) zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der B-GmbH geschlossenen Verwaltervertrages aus wichtigem Grund zuzustimmen.

Vorschlag

- Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage und beantrage:
 - ▣ Der Beschluss vom _____ zu _____ Tagesordnungspunkt _____ (_____) der Eigentümerversammlung vom _____ (_____) – Nr. _____ der Beschluss-Sammlung der _____ über die Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Jahr _____ wird für ungültig erklärt, soweit er iHv. 3.400,00 EUR Baumfällkosten umlegt,
- hilfsweise für den Fall, dass der Beschluss nichtig ist,
 - ▣ es wird festgestellt, dass der Beschluss vom _____ zu _____ Tagesordnungspunkt _____ (_____) der Eigentümerversammlung vom _____ (_____) – Nr. _____ der Beschluss-Sammlung der _____ nichtig ist.

10. Einberufung der Versammlung

- Verlangen nach Einberufung der Versammlung
 - ▣ Anspruchsgrundlage: § 24 Absatz 2 WEG
 - Voraussetzung: schriftliches Verlangen unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer

Vorschlag

- Die Beklagten werden verurteilt, der Ermächtigung von Wohnungseigentümer ____, eine Versammlung einzuberufen, zuzustimmen.

11. Hausgeld

- Verlangen nach **Hausgeld** (etwa gegen Hausgeldschuldner aufgrund des Wirtschaftsplans)
 - ▣ Anspruchsgrundlage: § 28 Absatz 5 WEG
 - Voraussetzung: Hausgeldbeschluss

Vorschlag

- Namens und in Vollmacht der Klägerin erhebe ich Klage und beantrage:
- 1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verpflichtet, an die Klägerin als Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Klagezustellung zu bezahlen.