

# WEG für Anfänger

Dr. Oliver **Elzer**

# Literatur

**Kommentare.** Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Aufl. 2010; Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Richtlinien und Grundbuchverfügung, 19. Aufl. 2010; Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2012; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, Handbuch und Kommentar, 10. Aufl. 2012; Palandt/Bassenge, Wohnungseigentumsgesetz, 72. Aufl. 2013; PWW/Elzer/Riecke, 8. Aufl. 2013; Riecke/Schmid, Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2010; Sauren, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2008; Spielbauer/Then, 2. Aufl. Wohnungseigentumsgesetz, 2012; Staudinger, Wohnungseigentumsgesetz, 2005; Timme, Wohnungseigentumsgesetz, 2010; Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2004.

**Sonstiges.** Abramenko, Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, 2007; Abramenko, Handbuch WEG, 2009; Bassenge/Köhler, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2012; Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl. 2013; Boeckh, Wohnungseigentumsrecht (Vertragsgestaltung – Prozessführung), 2007; Drasdo, Die Eigentümerversammlung nach WEG, 4. Aufl. 2009; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011; Elzer/Fritsch/Meier, Formularbuch WEG, 2. Aufl. 2013; Gottschalg, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft, 3. Aufl. 2009; Harz/Käab/Riecke/Schmid, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2012; Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2010; Hogenschurz, Das Sondernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 2008; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2013; Jennißen/Schmidt, Der WEG-Verwalter, 2. Aufl. 2010; Kläßen/Eiermann, Das Mandat in WEG-Sachen, 3. Aufl. 2008; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Aufl. 2011; Müller, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011; Röhl/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl. 2008.

# Zeitschriften u.a.



## 2012

- [BGH v. 14.12.2012, V ZR 102/12 \[§ 46 WEG: Vermutung Beklagter\]](#)
- [BGH v. 14.12.2012, V ZR 224/11 \(§ 22 I-III WEG: wann liegt was vor?\)](#)
- [BGH v. 14.12.2012, V ZR 162/11 \[§ 44 WEG: Vorlage der Eigentümerliste nach § 142 ZPO\]](#)
  
- [BGH v. 30.11.2012, V ZR 234/11 \[§ 21 III WEG: Anspruch auf Gleichbehandlung\]](#)
- [BGH v. 16.11.2012, V ZR 246/11 \[§ 15 WEG: Eintragungen eines Architekten\]](#)
- [BGH v. 16.11.2012, V ZR 9/12 \[§ 16 WEG: Reichweite Kostenverteilungsschlüssel\]](#)
  
- [BGH v. 26.10.2012, V ZR 57/12 \[§ 5 WEG: Eigentum an Wasserleitungen\]](#)
- [BGH v. 26.10.2012, V ZR 7/12 \[§ 47 WEG: zwingende Verbindung\]](#)
- [BGH v. 19.10.2012, V ZR 233/11 \[§ 46: Klageantrag und teilweise Anfechtung\]](#)
- [BGH v. 18.10.2012, V ZB 58/12 \[§ 91 I 1 ZPO: Hausgeldprozesse gegen einen\]](#)
- [BGH v. 11.10.2012, V ZB 2/12 \[§ 12 WEG: Zustimmung des alten Verwalters\]](#)
  
- [BGH v. 28.09.2012, V ZR 251/11 \[§ 10 VI WEG: Kreditbeschluss\]](#)
  
- [BGH v. 20.07.2011, V ZR 231/11 \[§ 10 II 2 WEG: Untergemeinschaften\]](#)
- [BGH v. 20.07.2011, V ZR 235/11 \[§ 23 IV WEG: Nichtladung eines Eigentümers\]](#)

[BGH 2013](#)[BGH 2012](#)[BGH 2011](#)[BGH 2010 und 2009](#)

Zuletzt geändert 6\_7/2013  
elzer@oliverelzer.de

# 1 | Der harte, aber lohnenswerte Anfang

# Grundbegriffe

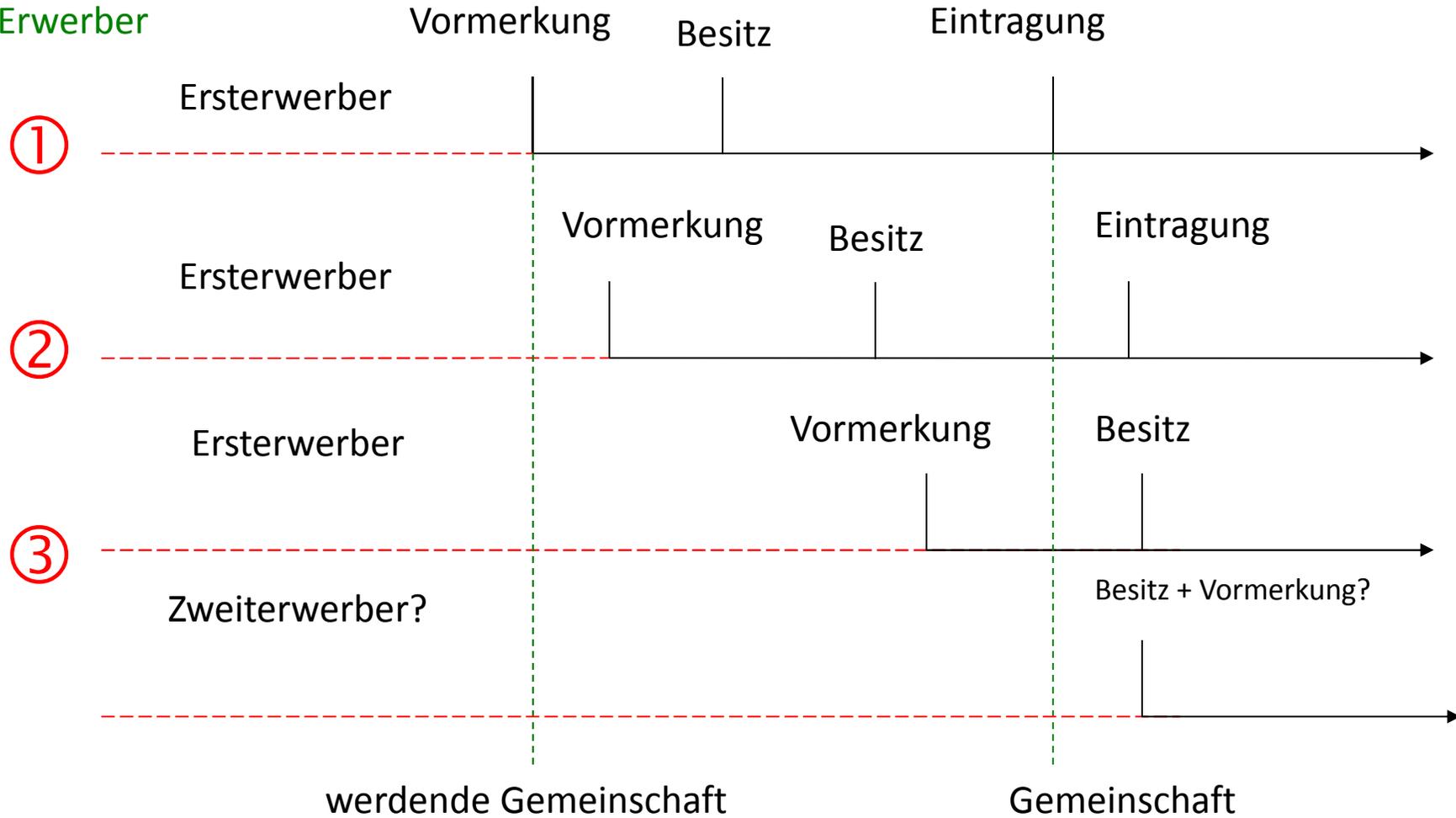
- „Eigentumswohnung“
  - das Gesetz kennt den Begriff nicht; der Jurist sollte ihn eher meiden, da er „schief“ ist
- daher → Wohnungs- und/oder Teileigentum
  - Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet
  - Wohnungseigentum besteht aus einem Miteigentumsanteil und Sondereigentum
- Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht (§ 30 WEG)
- Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht (§§ 31 ff. WEG)

# Grundbegriffe

- Wohnungseigentümer
  - Miteigentümer, es kommt also auf Eintragung im Wohnungsgrundbuch an
  - mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums
  - werdender“ Wohnungseigentümer
    - Erwerbsvertrag
    - Vormerkung
    - Besitz

# Erwerb vom Bauträger

Erwerber

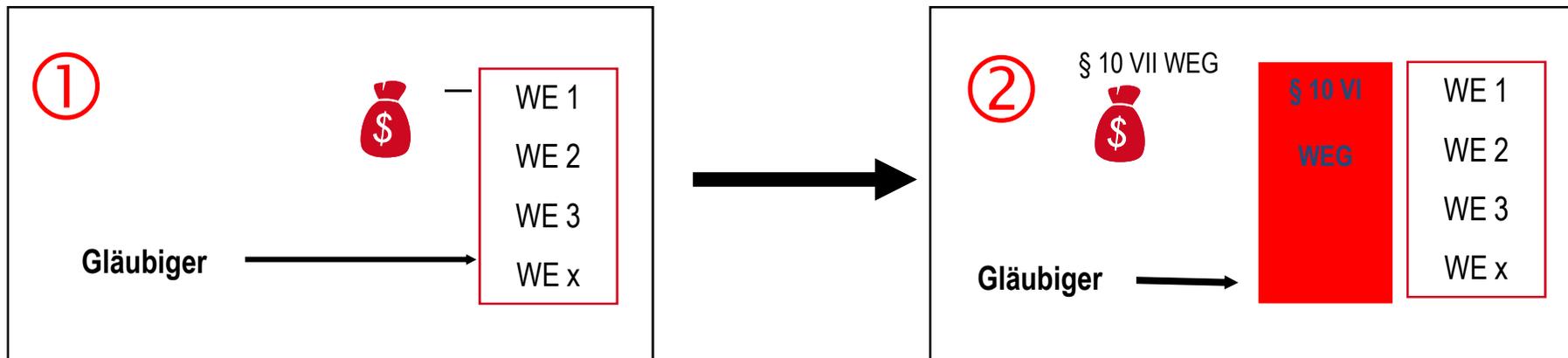


# Grundbegriffe

- Gemeinschaft nach Bruchteilen i.S.v. §§ 741 ff. 1008 ff. BGB (Miteigentümergeinschaft, mit Miteigentümerordnung = Gemeinschaftsordnung)
  - gemeinschaftliches Eigentum
  - Gemeinschaftsverhältnis
  - Gleichbehandlung der Miteigentümer
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG) – „es kann nur eine geben“
  - jeder Wohnungseigentümer ist (Zwangs-)Mitglied
  - Gleichbehandlung

# BGH, Beschluss vom 2.6.2005, V ZB 32/05

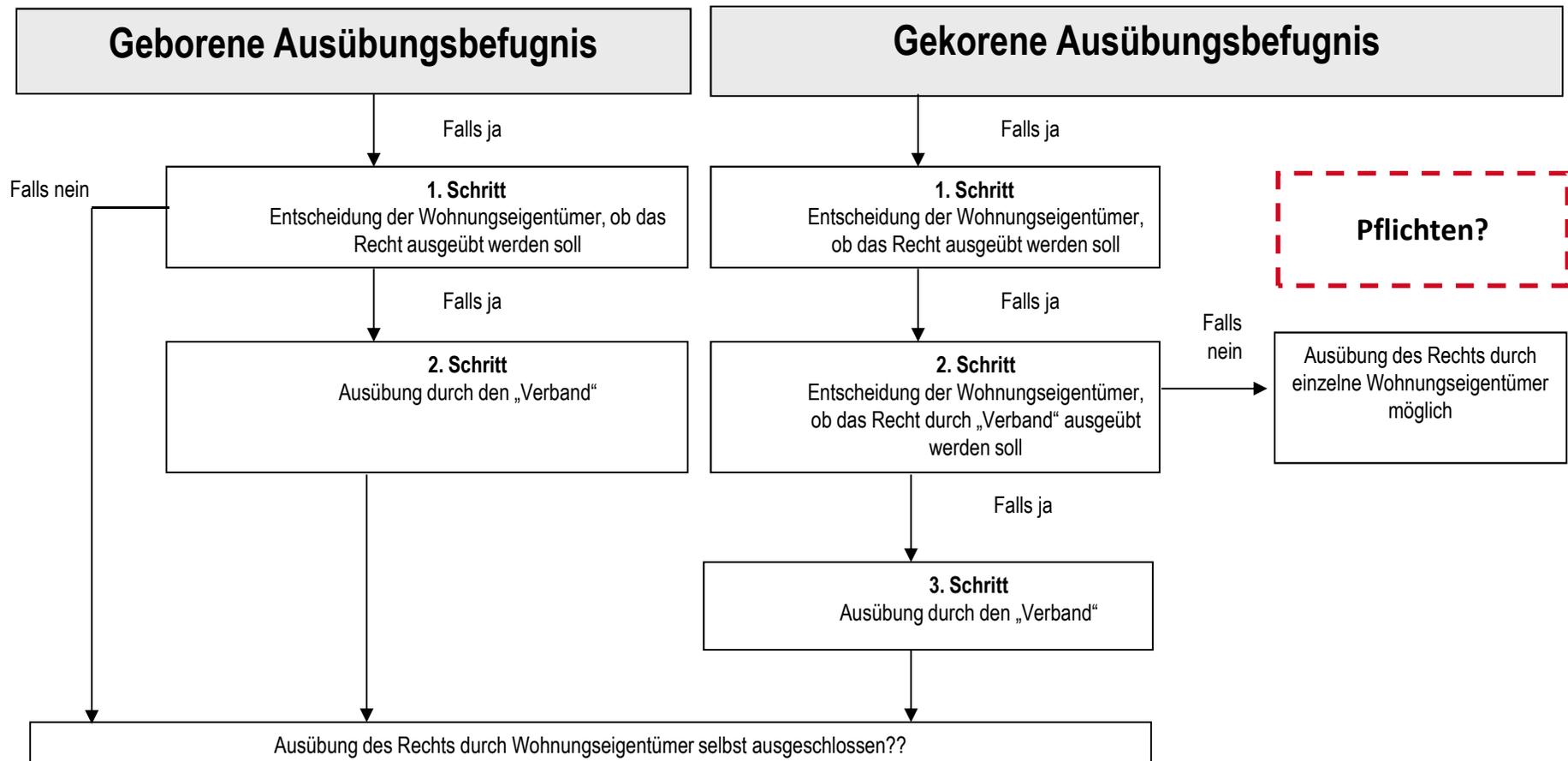
- „**Teilrechtsfähigkeit**“: Die „Entdeckung“ des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
- **Inhalt**: Es gibt neben den Wohnungseigentümern einen **Verband sui generis**. Ihm ist das Verbandsvermögen zugeordnet. Er schließt Verträge im eigenen Namen.



# Umsetzung in der WEG-Reform 2007

<b>WEG</b>	<b>Grund</b>
§ 10 Abs. 1	Klarstellung, dass nicht GWEG gewollt ist.
§§ 10 Abs. 6 , 18, 19, 43	Zuerkennung der Rechtsfähigkeit Ausübungsrechte Name Prozess
§ 10 Abs. 7	Verwaltungsvermögen
§ 10 Abs. 8	Haftung der Wohnungseigentümer neben Verband
§ 27 Abs. 1, Abs. 3	Aufgaben des Verwalters; Vertretungsmacht
§ 27 Abs. 3 Satz 1 bis Satz 3	Handlungsorganisation

# Überblick zur Rechtewahrnehmung



# Grundbegriffe

- gemeinschaftliches Eigentum
  - Miteigentumsanteil
    - untrennbar von Sondereigentum (§ 6 WEG)
    - Größe verschieden (Willkür)
  - Grenzen: Teilungserklärung + Aufteilungsplan
- Sondereigentum (Raumeigentum)
  - Wohnungs- und Teileigentum
  - soll „abgeschlossen“ sein
- Alleineigentum
  - Teppich
  - Möbel
  - Markise?

## In der Dachabseite befindliche Leitung

In einer Versammlung der Eigentümer wird der Antrag des Wohnungseigentümers der Räume im Dachgeschoss abgelehnt, die in der Dachabseite verlaufende Wasserleitung wegen einer Beschädigung durch wiederholtes Einfrieren austauschen zu lassen und die anfallenden Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufzuerlegen. Stattdessen wird „beschlossen“, dass es sich bei der Leitung um Sondereigentum handelt.

Was meinen Sie?

## BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12

Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.

Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.

# Grundbegriffe

- Verwalter – „es kann nur einen geben“
  - Amt
  - Verwaltervertrag
- Sachenrecht des WEG
  - Vereinbarung (Sachenrecht)
    - Größe Miteigentumsanteil
    - Grenzen des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums
  - Dritte

# Grundbegriffe

- Regelungsinstrumente zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
  - Vereinbarung für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander
    - „Öffnungsklausel“
    - Bindung von Sondernachfolgern über §§ 10 Abs. 3, 5 Abs. 5 Satz 1 WEG
  - Beschluss
    - Beschlusskompetenzen
    - Entstehung
    - Beschlussfehler-Lehre
    - Bindung von Sondernachfolgern über § 10 Abs. 4 WEG

# Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 I, IV S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 II	Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums
§ 16 III	Kostenverteilungsschlüssel
§ 16 IV S. 1	Kosten
§ 18 III S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 III	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 III bis V WEG
§ 21 VII	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 I S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 II S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 V	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 VIII S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 I S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 II Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 III S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 III S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 IV	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 V	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 I S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 II S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters

# Grundbegriffe

- Verwaltung
  - Verwaltungsgegenstand
  - ordnungsmäßig
  - Ermessen
  - Vorbefassung

# Grundbegriffe

- Sondereigentum
  - Nutzungen (§ 13 Abs. 1 WEG)
- gemeinschaftliches Eigentum
  - Gebrauch (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WEG)
    - Mitgebrauch nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG
    - Sondernutzungsrechte
  - Nutzungen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WEG)
    - Fruchtziehung

# Amtsrichter E gibt Anwalt A auf

- die Teilungserklärung einzureichen
  - Teilungsvertrag
- die Gemeinschaftsordnung einzureichen
  - verdingliche Vereinbarungen
  - schuldrechtliche Vereinbarungen
  - vereinbarungsersetzende Beschlüsse
- die Gesamt- und die Einzelabrechnung des Wohnungseigentümers W einzureichen
- den Gesamt- und den Einzelwirtschaftsplan des Wohnungseigentümers W einzureichen
- die Niederschrift der Versammlung vom ... einzureichen
- die Beschluss-Sammlung einzureichen

## 2 | Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht

# Überblick

- Verlangen gegenüber einem Wohnungseigentümer nach **Treue und Rücksichtnahme** (etwa Durchgangsrecht durch eine Sondernutzungsfläche)
  - Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben
  - Voraussetzung: außergewöhnliche Umstände
- Verlangen nach **Änderung der sachenrechtlichen** Grundlagen (etwa der Grenzen von Sonder- und gemeinschaftlichen 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
- Verlangen einer **Vereinbarung** (etwa neuer Umlageschlüssel für die Balkonreparaturen)
  - Anspruchsgrundlage: § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG
  - Voraussetzung: Festhalten an der geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Regelung ist unbillig

# Verwaltung und Sachenrecht

Der Grundstücksnachbar einer Wohnungseigentumsanlage baut auf dem gemeinschaftlichen Eigentum eine Mauer und trennt dadurch eine Teilfläche von ca. 7 qm ab. 2003 beschließen die Wohnungseigentümer, diese Fläche für 5.000 Euro zu verkaufen. 2005 schließen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Nachbar einen entsprechenden Kaufvertrag. Mit Ausnahme eines Wohnungseigentümers – der Angst hat, seine Wohnung könnte Nachteile haben – genehmigen alle Wohnungseigentümer später diesen Vertrag.

2009 wird beschlossen, den Verkauf zu „vollziehen“ und – wenn ein Beschluss nicht ausreicht – den sich weigernden Wohnungseigentümer auf Zustimmung zu verklagen. Nachdem das Grundbuchamt die Beschlüsse tatsächlich nicht für ausreichend hält, erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage auf Zustimmung.

## BGH, Urteil vom 12.4.2013, V ZR 103/12

Ein Wohnungseigentümer kann weder durch einen Beschluss noch durch eine Vereinbarung i.S.v. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG gezwungen werden, einer Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks zuzustimmen. Ein Mitwirkungsanspruch kann nicht auf § 745 Abs. 2 BGB gestützt werden, weil diese Vorschrift durch das Wohnungseigentumsgesetz verdrängt wird. Ein Mitwirkungsanspruch kann sich in besonders gelagerten Ausnahmefällen allerdings aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer ergeben.

# Überblick

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

## BGH, Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11

In einer Eigentümerversammlung wird der Antrag abgelehnt, den Winterdienst hinsichtlich der straßenseitigen Gehwege und Stellplätze an eine Fachfirma zu vergeben. Das Amtsgericht weist die Klage des Antragstellers, die anderen Wohnungseigentümer zu diesem Beschluss zu verpflichten, ab. Die Berufung des Klägers hat Erfolg. Der zeitlich früher gefasste Beschluss, mit dem die Eigentümer zu der Ausführung des Winterdienstes verpflichtet worden seien, ist nach Ansicht des Landgerichts nichtig: es fehle an der Beschlusskompetenz.

## BGH, Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die Räum- und Streupflicht im Wechsel zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden.

# Überblick

- 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 verzögerliche Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums)
- Verlangen nach **Unterlassung einer Störung und/oder ihrer Beseitigung** (etwa gegen einen zu laut musizierenden Wohnungseigentümer)
  - Anspruchsgrundlage: § 15 Absatz 3 WEG
  - Voraussetzung: 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

## BGH, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11

2006 dringt Wasser durch die Decke in eine Eigentumswohnung. Der Wohnungseigentümer holt ein Sachverständigengutachten ein, das einen Befall des Deckengebälks und des Mauerwerks mit Hausschwamm feststellt. Er leitet dieses Gutachten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Auf einer Versammlung in 2007 wird beschlossen, ein **Sachverständigengutachten einzuholen**. Dieser bestätigt den Befund und beziffert die Beseitigungskosten mit 31.000 EUR. Das Gutachten wird der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am 19. Mai 2008 übersandt. Die Wohnungseigentümer beschließen 2008, dass der Schwammbefalls durch den Sachverständigen **beobachtet** werden soll. Als dieser sich „weigert“, beschließen die Wohnungseigentümer 2009 eine **Teilsanierung**. Ein beauftragter Handwerker **lehnt** bei einem Ortstermin eine Teilsanierung **als nicht durchführbar ab**. Notwendig sei eine vollständige Sanierung. Diese beschließen die Wohnungseigentümer am 19. November 2009.

## BGH, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11

Ein Anspruch auf Schadenersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB scheidet aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.

# Überblick

- 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
- Verlangen nach **Aufwendungsersatz** (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

# Überblick

- Verlangen nach **ordnungsmäßiger Verwaltung** (etwa Abbestellung des Verwalters)
  - Anspruchsgrundlage: § 21 Absatz 4 WEG
  - Voraussetzung: Verwaltung entspricht nicht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
- 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
- Verlangen nach **Hausgeld** (etwa gegen Hausgeldschuldner aufgrund des Wirtschaftsplans)
  - Anspruchsgrundlage: § 28 Absatz 5 WEG
  - Voraussetzung: Hausgeldbeschluss

## BGH, Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11

In einer Eigentümerversammlung wird der Antrag eines Wohnungseigentümers abgelehnt, einen **verbindlichen Sanierungsplan** für das circa 100 Jahre alte, im Hochschwarzwald gelegene Gebäude im Zeitraum von 2010 bis 2014 zu beschließen. Der den Antrag stellende Wohnungseigentümer erhebt daraufhin gestützt auf § 21 Abs. 4 WEG eine Leistungsklage.

## BGH, Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11

Ob Wohnungseigentümer für die Sanierung eines Altbaus einen mehrjährigen Sanierungsplan erstellen oder sich darauf beschränken, die unmittelbar erforderlichen Einzelmaßnahmen zu beschließen, steht grundsätzlich in ihrem Ermessen.

3 | Wer gegen wen?

## Wohnungseigentümer kann vorgehen wollen im eigenen Namen gegen...

- andere(n) Wohnungseigentümer
  - wegen Beschluss/Vereinbarung/Verhalten/Geld
- Verband Wohnungseigentümergeinschaft
  - wegen Verhalten/Geld
- Verwalter
  - wegen Amt/Verhalten/Geld
- Dritte
  - Nachbar/Bauträger/Mieter

## Verwalter kann vorgehen wollen im eigenen Namen gegen

- Verband Wohnungseigentümergeinschaft
  - Geld
- Wohnungseigentümer
  - Geld/Verhalten (idR Ehre)

# Verwalter kann vorgehen wollen im Namen des Verbandes

- Wohnungseigentümer
  - Verhalten/Geld

## Verwalter kann vorgehen wollen im Namen der anderen Wohnungseigentümer gegen

- Wohnungseigentümer
  - Verhalten

4 | Was bei Beginn des Mandats  
beachten?

# Überblick

- wer beauftragt mich – und kann er das?
  - Problem: für wen tritt Verwalter auf?
  - Problem: kann der Verwalter auftreten?
- gegen wen soll es gehen – und geht das?
- Fristen
  - vor allem § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG
  - ggf. Verwirkung/Verjährung
- § 49a GKG (lohnt sich der Spaß?)
- § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG

# Überblick

- was brauche ich?
  - Teilungserklärung
  - Gemeinschaftsordnung
  - Beschluss-Sammlung
  - Niederschriften von Versammlungen
  - Lagepläne
  - Lichtbilder
  - aktuelle Eigentümerliste

# Überblick

- wohin gehe ich?
  - außergerichtliche Einigung
  - Mediation/Schlichtung
  - Mahnverfahren
  - § 43 Nr. 1 bis Nr. 4, Nr. 6 WEG
  - § 43 Nr. 5 WEG
  - Konzentrations-Landgericht (§ 72 Abs. 2 GVG)

# Typische Prozesse

- Hausgeldprozess
  - Anspruchsgrundlage: § 28 Abs. 5 WEG
  - richtiger Beklagter
  - typische Einwendungen des Hausgeldschuldners
- Anfechtung eines Beschlusses (ggf. Feststellung der Nichtigkeit)
  - Beschlusskompetenz
  - formelle Fehler
  - materielle Fehler (Ordnungsmäßigkeit, Ermessensfehler)

# Typische Prozesse

- Gebrauch
  - Unterlassung/Beseitigung
  - § 15 Abs. 3 iVm Abs. 1 – 2 sowie § 14 Nr. 1 WEG
- Bauliche Maßnahme
  - Unterlassung/Beseitigung
  - § 22 Abs. 1 – Abs. 3 WEG iVm § 14 Nr. 1 WEG

## 5| Basics zum Sachenrecht

# Überblick

- Eigentum
  - Grundsatz: alles gehört allen
  - Ausnahme: Sondereigentum
    - Räume gemäß Teilungserklärung, soweit nicht nichtig (§ 5 Abs. 2 WEG)
    - wesentliche Bestandteile von Räumen, die im Sondereigentum stehen, allein nach Maßgabe von § 5 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG
    - Klärung im Einzelfall; Warnung vor ABC-Listen

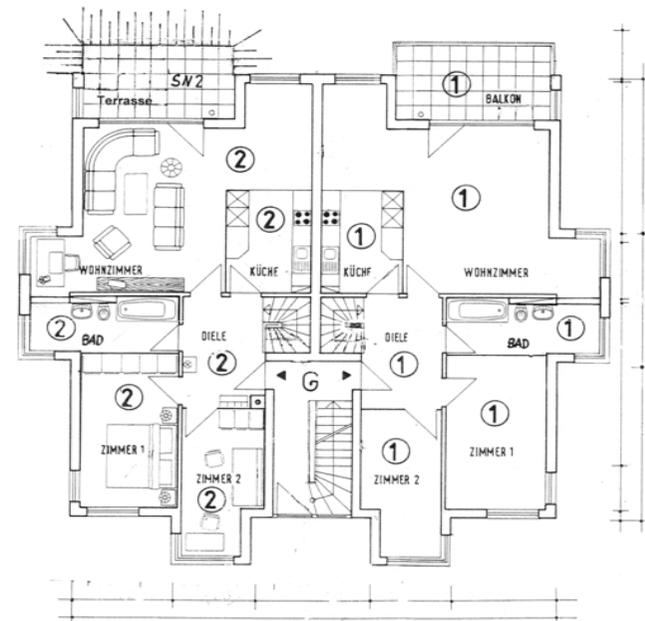
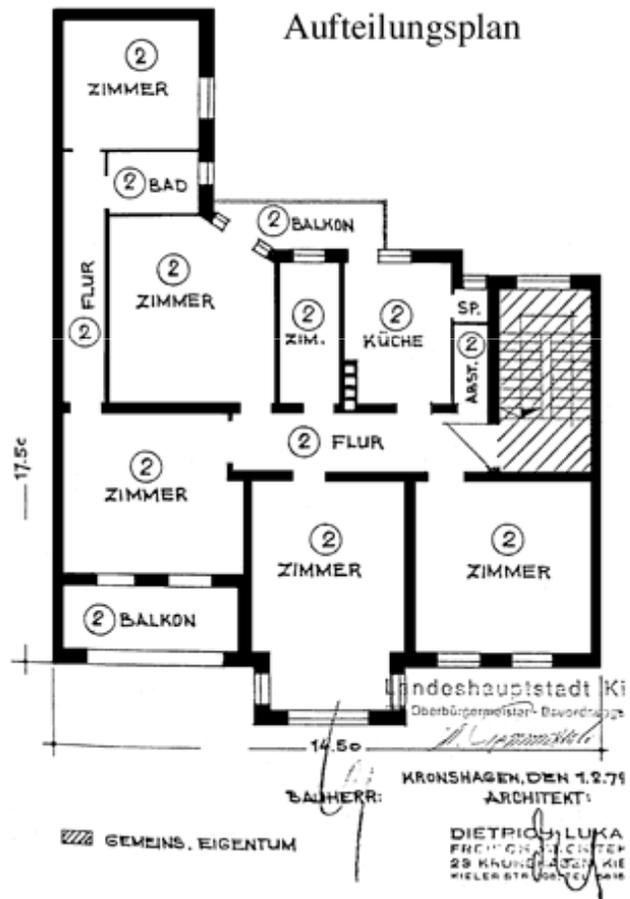
# Überblick

- Übertragung
  - gemeinschaftliches Eigentum
  - Sondereigentum (§ 12 WEG)
- Belastungen
  - gemeinschaftliches Eigentum
    - Sondernutzungsrechte
  - Sondereigentum

# Teilungserklärung/Teilungsvertrag

§ 3 WEG	§ 8 WEG
<b>Grundstück:</b> Miteigentum an einem Grundstück und auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude	<b>Grundstück:</b> Alleineigentum an Grundstück und einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude
<b>Begründungsakt:</b> Vertrag der Miteigentümer und Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt	<b>Begründungsakt:</b> Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt
<b>dem Vertrag sind beizufügen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Aufteilungsplan</li><li>■ Abgeschlossenheitsbescheinigung</li></ul>	<b>der Erklärung sind beizufügen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Aufteilungsplan</li><li>■ Abgeschlossenheitsbescheinigung</li></ul>
<b>Wirksamkeit:</b> zur Einräumung ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich	<b>Wirksamkeit:</b> die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam

# Aufteilungsplan



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:

# Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan  
mit Nummer . . . . . bis . . . . . bezeichneten Wohnungen  
mit Nummer . . . . . bis . . . . . bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume  
in dem bestehenden/zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in. . . . .  
(Ort) (Straße, Nr.)  
(Katastermäßige Bezeichnung). . . . .  
Grundbuch von . . . . .  
Band: . . . . . Blatt: . . . . .  
. . . . .  
sind/gelten als in sich abgeschlossen.  
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes  
. . . . ., den . . . . .  
. . . . . (Ort)  
. . . . . (Siegel oder Stempel)(Unterschrift der  
Behörde)

# Aufgaben von Teilungsvertrag und Teilungserklärung

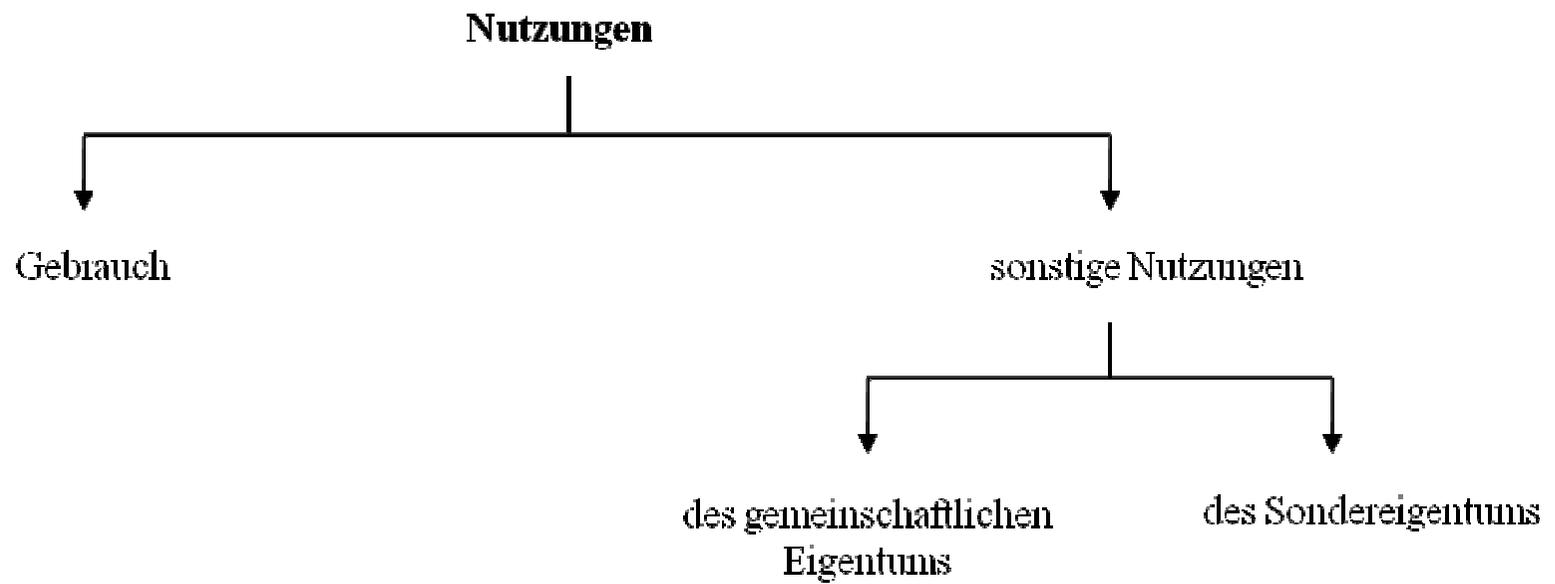
- Bestimmung
  - des **Gegenstandes** von Gemeinschafts- und Sondereigentum (+ Aufteilungsplan)
  - ob ein Sondereigentum Wohnungs- oder Teileigentum ist (**Zweckbestimmung im weiteren Sinne**; nach h.M. Vereinbarung nach § 10 II 2 WEG)
  - der **Anzahl und Höhe** der Miteigentumsanteile

# Bedeutung der Miteigentumsanteile

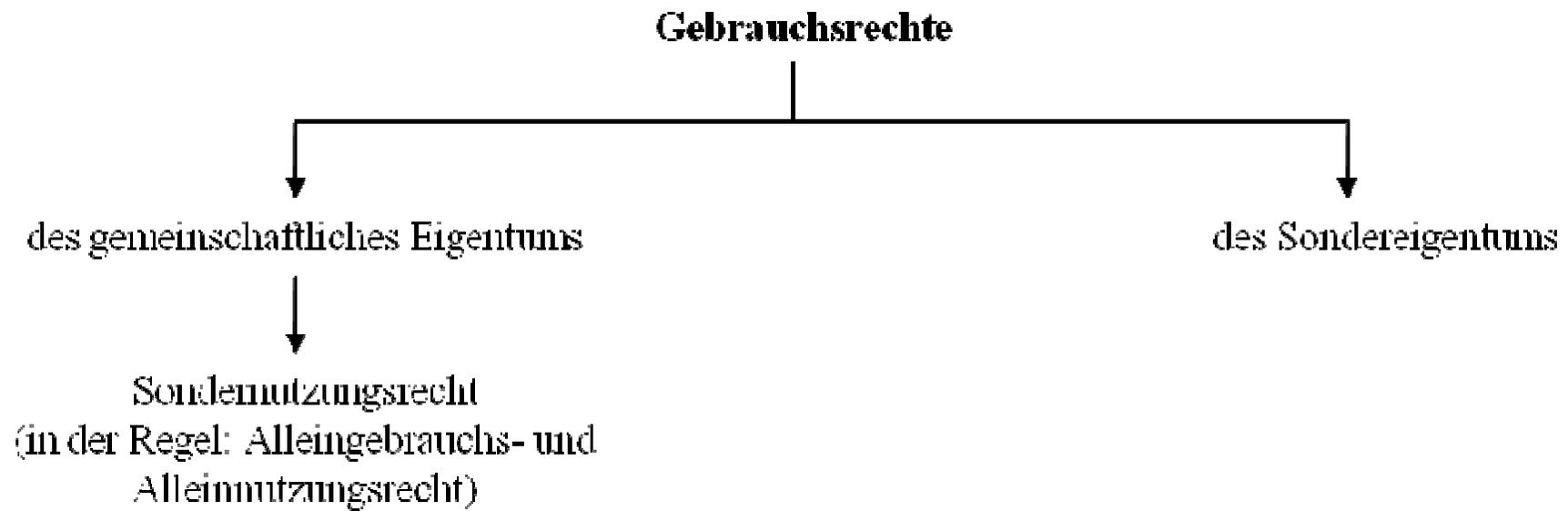
- § 10 VIII 1 und 4 WEG: Höhe der Außenhaftung und der Haftung ggü. der Gemeinschaft
- § 16 II WEG: Höhe der Innenhaftung
- §§ 16 IV 2, 22 II WEG: notwendiges Quorum
- § 25 III WEG: Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
- ggf. bei Wertstimmrecht oder bei Vereinbarung nach § 23 I WEG

## 6 | Basics zum Gebrauch

# Überblick



# Überblick



# Überblick

Die Wohnungseigentümer sind befugt, sich für den Gebrauch des gemeinschaftlichen, aber auch des Sondereigentums **Gebrauchsregelungen** zu geben.

Als Gebrauchsregelungen zu verstehen sind:

- Zweckbestimmungen im weiteren Sinne:
  - Wohnungseigentum
  - Teileigentum
- Zweckbestimmungen im engeren Sinne
  - Vereinbarungen (etwa »Arztpraxis« oder »Laden«)
  - Beschlüsse (etwa zum Grillen oder zum Aufhängen nasser Wäsche)

# Rechtsschutz gegen unzulässigen Gebrauch

- Grundlagen
  - Unterlassung (§§ 1004 BGB, 15 III WEG)
  - Schadenersatz (§§ 280 BGB, 14 Nr. 1 WEG; § 823 BGB)
- Anspruchsinhaber
- Anspruchsgegner
  - gegen Wohnungseigentümer
    - Störung des Sondereigentums
      - Individueller Anspruch
    - Störung des Gemeinschaftseigentums
      - Individueller Anspruch
      - Sonstiges Recht i. S. v. § 10 VI WEG
  - gegen Dritte (Mieter)

## Abschließender aktueller Fall

Einem Teileigentümer stehen 2 Einheiten zu, deren jeweils größter Raum im Aufteilungsplan als „Laden 2“ bzw. „Laden 3“ bezeichnet wird. Der Teileigentümer betreibt indes in beiden Einheiten eine Speisegaststätte. Der Wohnungseigentümer, der Eigentümer der darüber gelegenen Wohnung ist, verlangt vom Teileigentümer, den Betrieb der Speisegaststätte zu unterlassen. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Auf die Berufung ändert das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts ab und gibt der Klage statt. Das Landgericht meint, aus der Kennzeichnung im Aufteilungsplan ergebe sich eine Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als Laden. Mit der zugelassenen Revision will der Teileigentümer die Zurückweisung der Berufung erreichen.

## BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 246/11

Soll der Aufteilungsplan den Gebrauch eines Sondereigentums bestimmen, muss sich dieses eindeutig aus einer Bezugnahme in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung ergeben.

# 7 | Basics zu den Kosten

# Überblick

- Sondereigentum
  - trägt jeder Wohnungseigentümer allein, geht die anderen Wohnungseigentümer nichts an
- gemeinschaftliches Eigentum
  - alle Wohnungseigentümer tragen Kosten, außer nach § 16 Abs. 6 WEG; für Verfahren fehlt Schlüssel
  - gesetzlicher Umlageschlüssel (Größe der Miteigentumsanteile)
  - gewillkürte
    - Vereinbarung
    - Beschluss (§ 16 Abs. 3, Abs. 4, § 21 Abs. 7 WEG?)

## Abschließender aktueller Fall

W ist Erbe 1999 verstorbenen E. Zum Nachlass gehört eine Eigentumswohnung. E wird im Juli 2008 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt von W die Zahlung der Abrechnungsspitzen aus den Abrechnungen 2009 und 2010 sowie des Hausgeldes gemäß den Wirtschaftsplänen 2010 und 2011. Die Abrechnungen und Wirtschaftspläne wurden in 2010 und 2011 genehmigt. Das Amtsgericht verurteilt W, der die Überschuldung des Nachlasses einwendet, zur unter Beschränkung der Haftung auf den Nachlass. Auf die Berufung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ändert das Landgericht das Urteil dahingehend ab, dass es den Vorbehalt der beschränkten Erbenhaftung aufgehoben hat. Die Hausgeldforderungen seien keine reine Nachlassverbindlichkeiten. Vielmehr seien sie als Eigenschulden oder zumindest als Nachlasserbenschulden anzusehen, die keine Haftungsbeschränkung auf den Nachlass erlaubten.

## BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 81/12

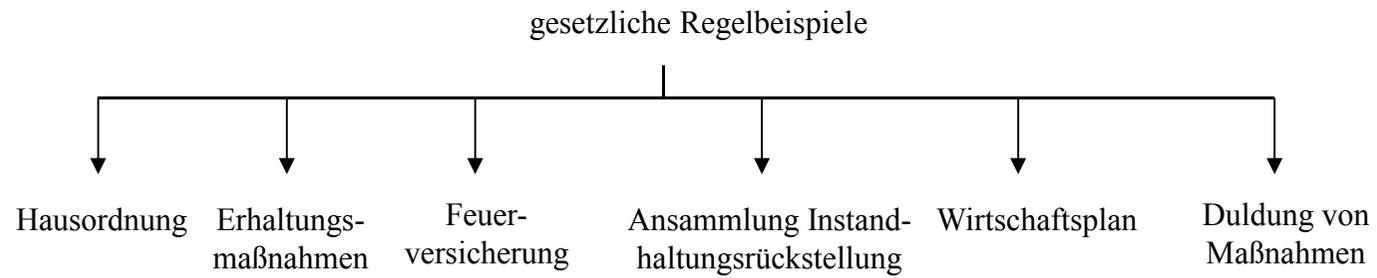
Nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschluss begründete Hausgeldschulden sind (jedenfalls auch) Eigenverbindlichkeiten des Erben, wenn ihm das Halten der Wohnung als ein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses zugerechnet werden kann. Hiervon ist in der Regel spätestens dann auszugehen, wenn er die Erbschaft angenommen hat oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist und ihm faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung zu nutzen.

## 8 | Basics zur Verwaltung

# Überblick

- Begriff der Verwaltung
- Grundsatz
  - gemeinschaftliche Verwaltung
  - unentziehbare Rechte des Verwalters (§ 27 Abs. 4 WEG)
- Notbefugnisse eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs. 2 WEG) – siehe auch § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG
- Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung
  - Generalklausel in § 21 Abs. 4 WEG
    - Ermessen
    - Beispiele in § 21 Abs. 5 WEG

# Regelbeispiele



# Überblick

- Ausfall des Selbstorganisationsrechts
  - § 21 Abs. 8 WEG

# Abschließender aktueller Fall

Nach einem von einem Teileigentümer des Dachgeschosses eingeholten Gutachten ist die Dach- und Deckenkonstruktion der Wohnungseigentumsanlage mit „echtem Hausschwamm“ und sonstigen holzerstörenden Pilzen befallen. Der Gutachten empfiehlt eine Sanierung nach der DIN 68800. Demgegenüber kommt ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragtes Gutachten zum Ergebnis, dass allenfalls leichte Schäden der Deckenkonstruktion vorliegen. Die Wohnungseigentümer beschließen vor diesem Hintergrund im Jahre 2009, eine von der DIN 68800 abweichende Sanierung. Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage hat beim Amts- und Landgericht Erfolg. Die dagegen gerichtete Revision ist Gegenstand des Revisionsverfahrens V ZR 182/12. Auf einer Versammlung in 2010 wird dann der Antrag des Teileigentümers abgelehnt, eine Sanierung nach den Vorgaben der DIN 68800 durchzuführen. Die dagegen erhobene Anfechtungsklage verknüpft der Teileigentümer mit dem Antrag, die anderen Wohnungseigentümer zu einer Sanierung gemäß DIN 68800 und – hilfsweise – nach gerichtlichem Ermessen dazu zu verpflichten, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 68800 auszuführen. Die gegen die teilweise Stattgabe dieser Klage – das Amtsgericht hält Sanierungsmaßnahmen der Geschosdecke für notwendig – eingelegte Berufung bleibt erfolglos. Die Revision gegen dieses Urteil trägt das Aktenzeichen V ZR 74/12. Der Bundesgerichtshof hat beide Prozesse zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

## BGH, Urteil vom 24.5.2013, V ZR 182/12

Den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung. Da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen daher grundsätzlich „DIN-gerecht“ auszuführen.

## 9 | Basics zu baulichen Veränderungen

# Überblick

- Sondereigentum
  - Frage des § 14 Nr. 1 WEG
- gemeinschaftliches Eigentum
  - Erhaltungsmaßnahmen
    - Instandhaltung
    - Instandsetzung
      - im engeren Sinne
      - im weiteren Sinne

# Instandsetzungen

im engeren Sinne

§ 21 Abs.5 Nr . 2 WEG

im weiteren Sinne

**Ersatzbeschaffungen**

erstmalige ordnungsmäßige **Herstellung**  
des Gemeinschaftseigentums

§ 22 III WEG: **modernisierende**  
**Instandsetzungen**

**Verkehrspflichten**

**Gesetze/Verfügungen**

# Begriff: bauliche Veränderung

- Bauliche Veränderung ist jede Maßnahme, die
  - über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung oder modernisierende Instandsetzung **hinausgeht**,
  - auf das gemeinschaftliche Eigentum **bezogen** ist,
    - Sondernutzungsrechte?
  - das gemeinschaftliche Eigentum **umgestaltet** und
  - auf **Dauer** angelegt ist.

# Modernisierungen

- Maßnahmen gemäß Abs. 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis Nr. 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Abs. 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 II und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.
- Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

# Modernisierung

```
graph TD; A[Modernisierung] --> B[§ 555b BGB]; A --> C[Eigenart der Wohnanlage]; B --> D[Anpassung an den Stand der Technik]; C --> E[keine unbillige Beeinträchtigung];
```

The diagram is a flowchart starting with a blue box labeled 'Modernisierung'. A red line descends from this box and splits into two horizontal branches. The left branch leads to a green box labeled '§ 555b BGB', which then leads to another green box labeled 'Anpassung an den Stand der Technik'. The right branch leads to a red box labeled 'Eigenart der Wohnanlage', which then leads to another red box labeled 'keine unbillige Beeinträchtigung'.

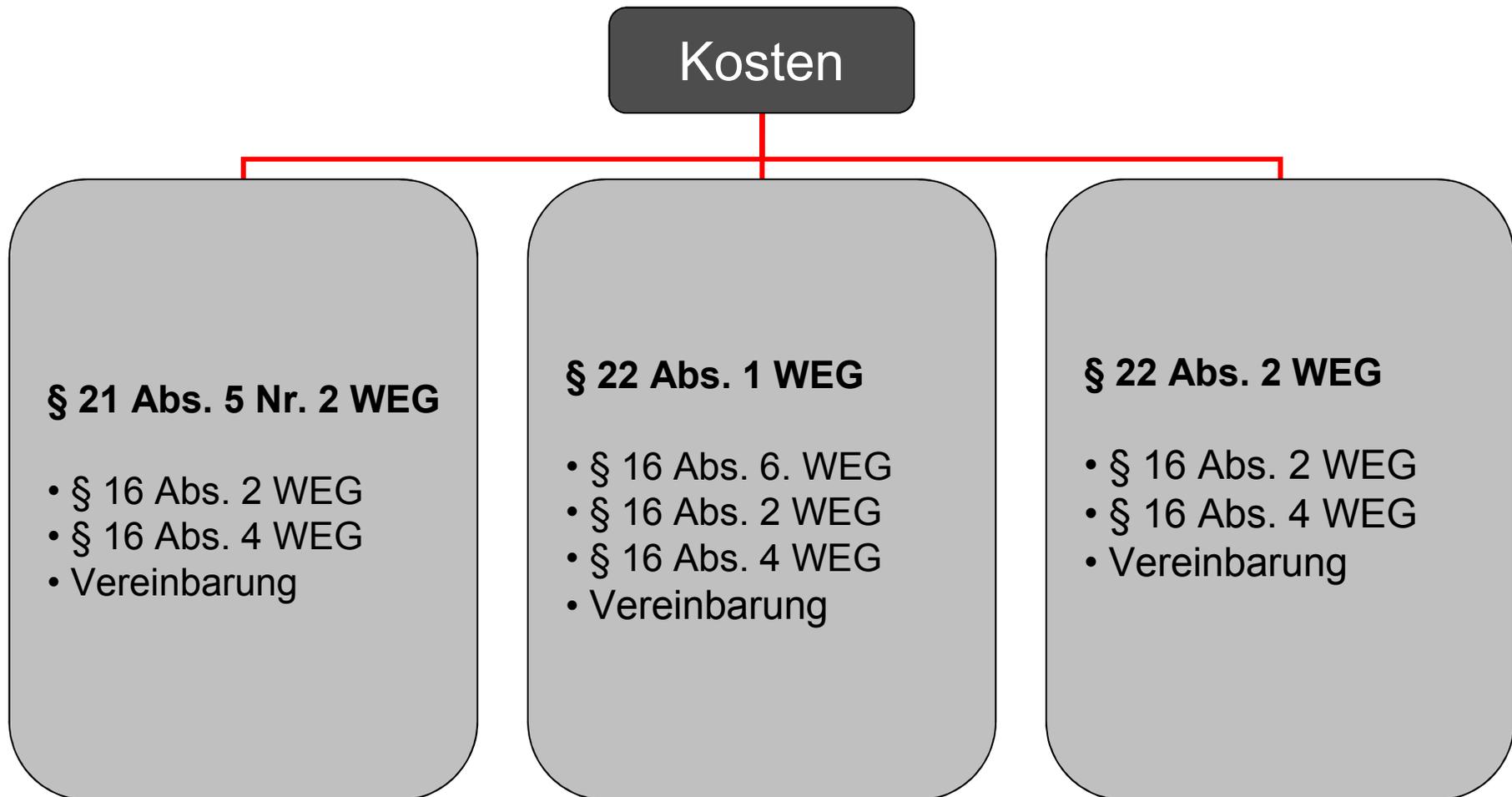
§ 555b BGB

Anpassung an den Stand der Technik

Eigenart der Wohnanlage

keine unbillige Beeinträchtigung

# Überblick

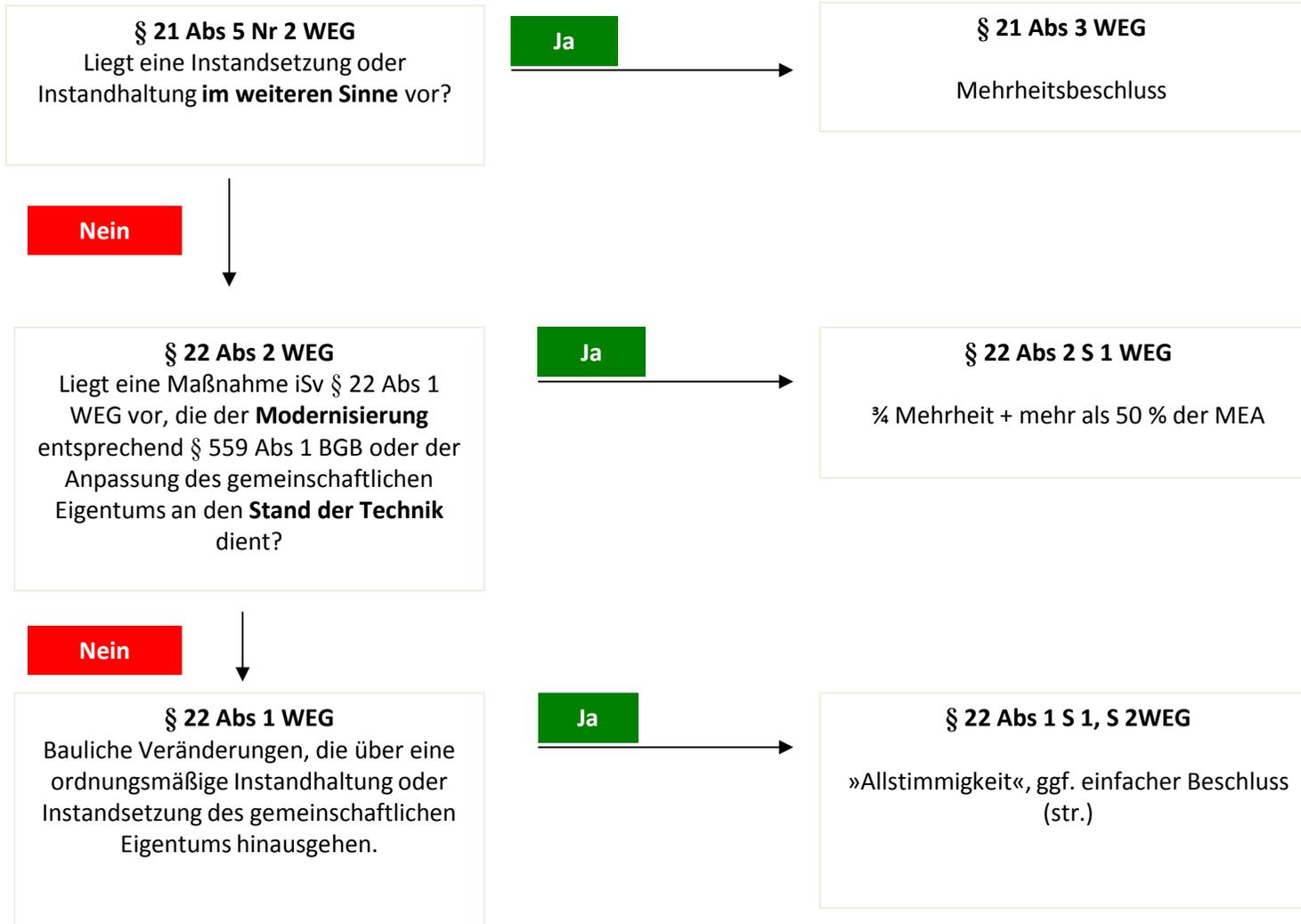


# Abwehransprüche I

- Anspruchsinhaber
  - Wohnungseigentümer
  - Vergemeinschaftung für Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums
- Anspruchsgegner
  - Sondernachfolger
    - Handlungsstörung
    - Mieter

# Abwehransprüche II

- Inhalt des Anspruchs; Anspruchsgrundlage
  - Allgemeines
  - Anspruch begründende Beschlüsse
- Verjährung
- Verwirkung (§ 242 BGB)
- Treu und Glauben (§ 242 BGB); Schikaneverbot (§ 226 BGB)
- öffentlich-rechtliche Abwehransprüche unter den Wohnungseigentümern



# Abschließender aktueller Fall

Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen mehrere in den Versammlungen vom 6. April 2010 und 12. August 2010 gegen seine Stimme gefasste Beschlüsse. Die Beschlüsse sehen vor, dass die sanierungsbedürftigen, aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen „im Wege der modernisierenden Instandsetzung“ durch solche aus Stahl und Glas ersetzt werden. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Auch die Berufung bleibt erfolglos. Das Landgericht sieht die Maßnahmen als eine bauliche Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG an. Die Zustimmung des Klägers sei aber entbehrlich, weil er nicht über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werde. Die optische Veränderung stelle aus der gebotenen objektiven Sicht keine Beeinträchtigung dar, und zwar auch nicht im Hinblick auf die entstehenden Kosten. Das gelte selbst dann, wenn die Stahl- und Glaskonstruktion 280.000 EUR, die Sanierung der Holzbrüstungen aber nur 70.000 EUR koste. Auch ohne Beweisaufnahme sei davon auszugehen, dass die geplanten Balkonbrüstungen wetterbeständiger und dauerhafter seien. Soweit der Kläger behauptete, die Stahl- und Glaskonstruktion verursache in der laufenden Unterhaltung höhere Reparaturkosten, sei er seiner Substanziierungslast nicht nachgekommen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Ziel weiter, die Beschlüsse für ungültig erklären zu lassen.

## BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 224/11

Auch eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, kann eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden. Dies setzt voraus, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen; an einer solchen sinnvollen Neuerung wird es unter anderem fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis dann zum erzielbaren Vorteil stehen.

# 10 | Basics zur Versammlung

# Überblick

- Einberufungszeit- und -datum
- Einberufender
- Einzuberufende
- Einberufungsfrist
- Einberufungsort und -stätte

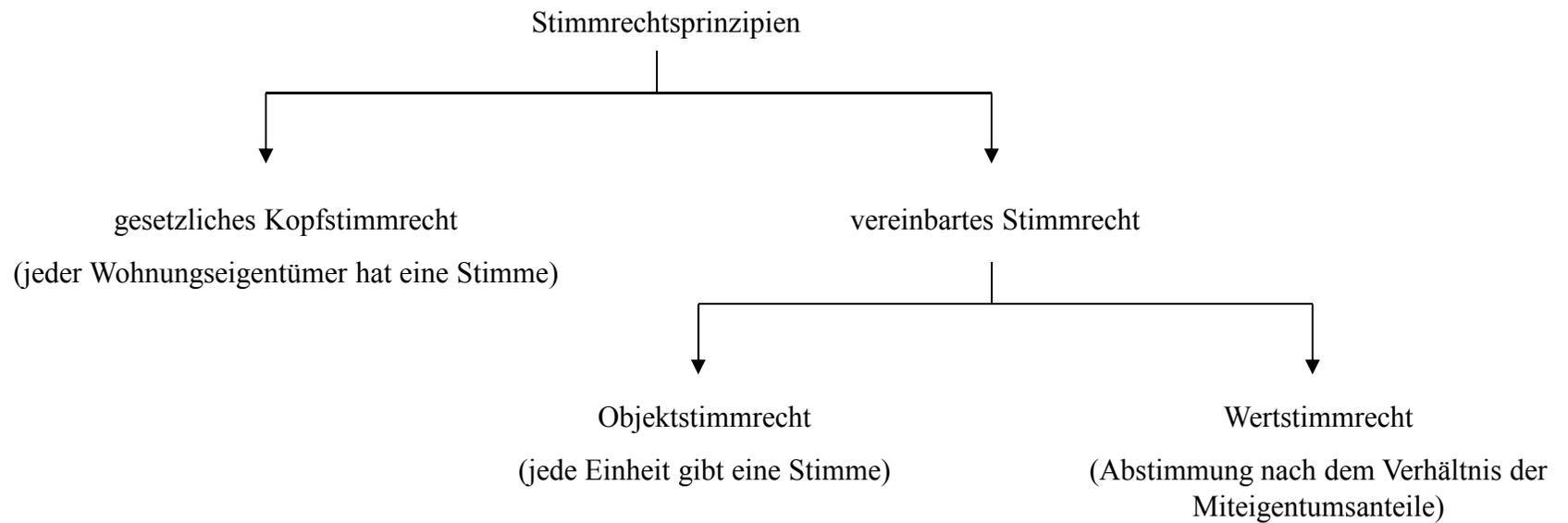
# Überblick

- Tagesordnung
- Ablauf der Versammlung
- Versammlungsleiter
- Niederschrift der Versammlung
- Beschluss-Sammlung

# Rechte des Wohnungseigentümers

- Wohnungseigentümer hat ein
  - Teilnahmerecht
    - Vertretung?
    - Dritte?
  - Antragsrecht
  - Rederecht
  - Stimmrecht

# Stimmrecht



## Abschließender aktueller Fall

Ein Wohnungseigentümer rügt, dass die Beschlussgegenstände in der Ladung nicht ausreichend bezeichnet worden waren. Während es den Abrechnungen für 2006, 2007 und 2009 heiÙe, dass für diese die Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung anstehe, heiÙe es für die von einem Gericht bereits für un-gültig erklärte Abrechnung 2008 nur „Erläuterung der Abrechnung“. Vor diesem Hintergrund habe er zur Abrechnung 2008 mit keiner Beschlussfassung rechnen müssen.

## BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12

Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse müssen in der Ladung so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat; regelmäßig reicht eine schlagwortartige Bezeichnung aus.

11 | Basics zum Verwalter

# Überblick

- Bestellung (Verwalter als Träger eines Amtes)
  - gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - gegenüber Wohnungseigentümern
  - Beschluss
  - Gericht (Notverwalter)
- Anstellung (der Verwaltervertrag)
  - Vertragspartner ist Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - Vertragsschluss, vorbereitet durch Beschluss

# Überblick

- Rechte und Pflichten
  - gesetzliche
    - Versammlung
    - Wirtschaftswesen
    - § 27 Abs. 1 WEG
  - gewillkürte
- Vertretungsmacht
  - § 27 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 WEG
  - gewillkürte

# Überblick

- Abbestellung
  - wichtiger Grund?
  - Mehrheit für Abbestellung
  - Minderheit
- Kündigung

## Abschließender aktueller Fall

Ein Wohnungseigentümer greift mehrere Beschlüsse an. Im Verfahren wird unter anderem streitig, ob der Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nummer 2 WEG befugt war, einen Rechtsanwalt mit der Verteidigung der Beklagten zu beauftragen. Die Revision des Klägers ist daher vornehmlich auf die Rüge gestützt, dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten sei keine wirksame Prozessvollmacht erteilt worden.

## BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12

Nach Erhebung einer Anfechtungsklage kann der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer gem. § 27 Abs. 2 Nummer 2 WEG im Außenverhältnis umfassend vertreten und einen Rechtsanwalt beauftragen.

# 12 | Basics zu Wirtschaftsplan und Abrechnung

# Überblick

- **Wirtschaftsplan**
  - Einnahmen, Ausgaben
  - Instandhaltungsrückstellung
  - + Einzelwirtschaftsplan
- **Sonderumlage**
- **Abrechnung über Wirtschaftsplan**
  - Einnahmen, Ausgaben
  - Instandhaltungsrückstellung
  - + Berechnung der Abrechnungsspitze (Einzelabrechnung)

# Überblick

- Anspruchsinhaber (§ 10 Abs. 7 WEG)
- Anspruchsgrundlage
  - Vereinbarung
  - § 28 Abs. 5 WEG
    - Wirtschaftsplan
    - Abrechnung
    - Sonderumlage
  - § 21 Abs. 7 WEG – Anspruch jenseits von § 28 Abs. 5 WEG

## Abschließender aktueller Fall

Wohnungseigentümer genehmigen einen Wirtschaftsplan. In diesem werden die Umlageschlüssel erläutert. Ferner enthält der Wirtschaftsplan „umlagefähige Nebenkosten“. Ausgewiesen sind jeweils Gesamtbeträge und die auf einen Wohnungseigentümer entfallenden Anteile. Ferner finden sich die gesamten und anteilig auf einen Wohnungseigentümer entfallenden Zinserträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. In einer weiteren Rubrik wird die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung behandelt, wobei ebenfalls der Gesamtbetrag wie auch der von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragende Anteil aufgeführt sind. Es folgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse. Die auf andere Wohnungseigentümer entfallenden Hausgeldvorschüsse sind nicht aufgeführt. Diesen Wirtschaftsplan hält ein Wohnungseigentümer für nicht ordnungsmäßig.

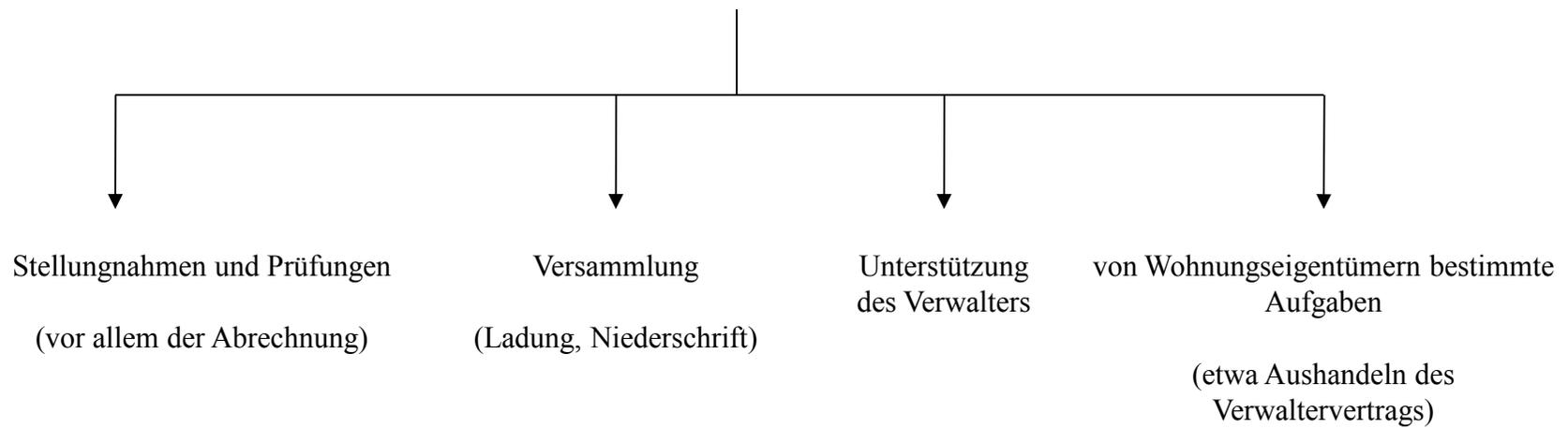
## BGH, Urteil vom 7.6.2013, V ZR 211/12

Im Gesamtwirtschaftsplan müssen die voraussichtlichen Hausgeldeinnahmen genannt werden. Diese können, müssen allerdings nicht ausdrücklich als erwartete Einnahmen bezeichnet werden. Vielmehr ist es ausreichend, wenn sich aus dem Gesamtzusammenhang ergibt, dass die durch die sonstigen Vermögenszuflüsse nicht gedeckten voraussichtlichen Ausgaben durch Hausgeldvorschüsse aufgebracht werden sollen.

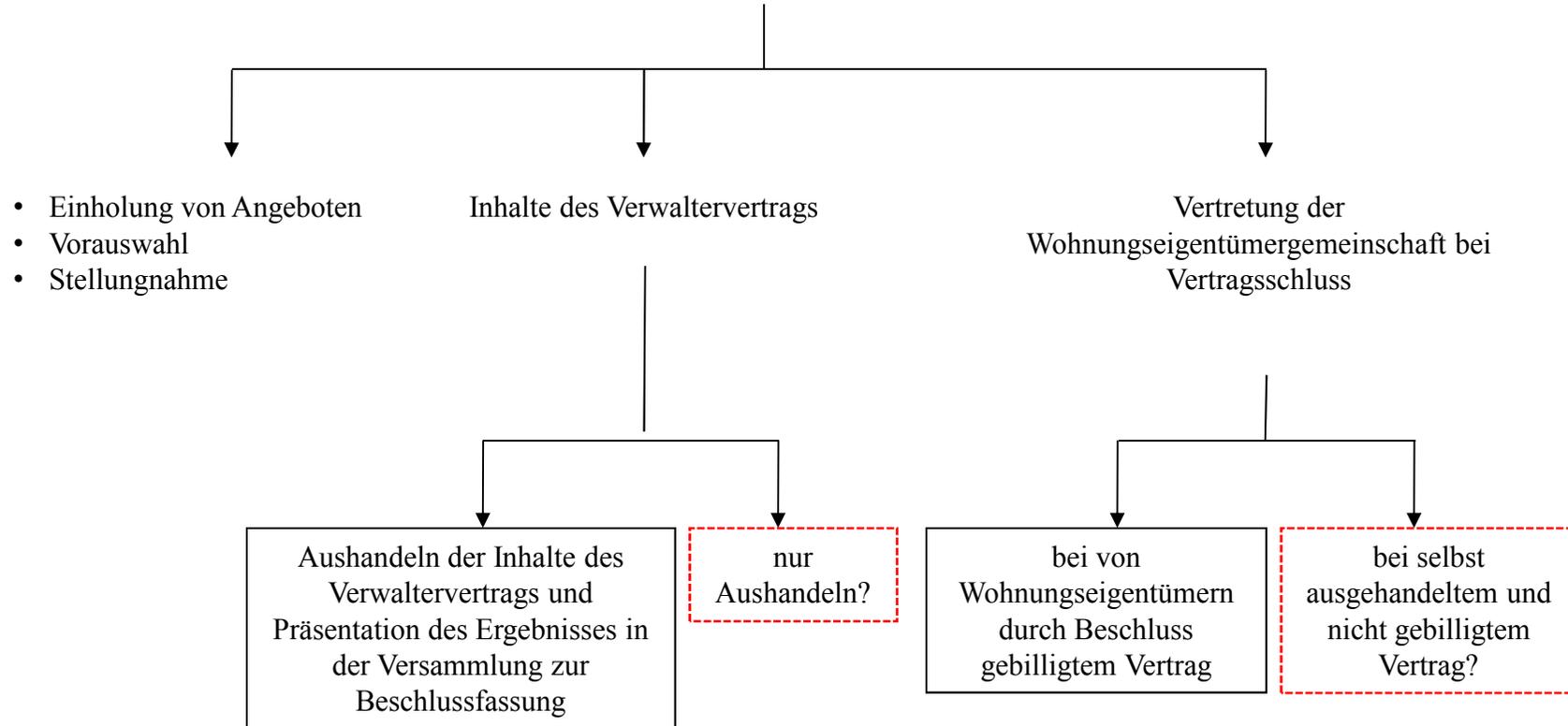
# 13 | Basics zum Beirat

# Allgemeines

## Aufgaben des Verwaltungsbeirats



## Verwaltungsbeirat und Verwalter



14 | Basics zum Verfahrensrecht

# Überblick

- Grundsatz: ZPO
- Besonderheiten:
  - Zuständigkeit (§ 43 WEG, GVG)
  - Klageschrift (§ 44 WEG)
  - Zustellung (§ 45 WEG)
  - Anfechtungsklage (§ 46 Abs. 1 WEG)
  - Beiladung (§ 48 WEG)
  - Kosten
    - § 49 WEG
    - notwendige Kosten (§ 50 WEG)

## Abschließender aktueller Fall

Ein Wohnungseigentümer greift im Wege der Anfechtungsklage mehrere Beschlüsse an. In der Klageschrift fordert er die Verwaltung auf, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen und beantragt zugleich, der Verwaltung die Vorlage gemäß § 142 Abs. 1 ZPO aufzugeben. Hilfsweise bezieht er sich auf die in einem weiteren, bei demselben Amtsgericht geführten Rechtsstreit vorgelegte Eigentümerliste. Das Amtsgericht gibt dem Verwalter unter Fristsetzung auf, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen. Dem kommt er nicht nach. Bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung liegt daher keine Liste vor. Das Amtsgericht gibt der Klage dennoch statt. Das Landgericht weist sie hingegen auf die Berufung der beklagten Wohnungseigentümer als unzulässig ab, weil der Kläger bis zu der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht keine Eigentümerliste vorgelegt hatte. Seine Anregung an das Amtsgericht, den Verwalter zur Vorlage aufzufordern, habe ihn nicht von der Vorlagepflicht entbunden. Dagegen wendet sich der Kläger mit der zugelassenen Revision.

## BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 162/11

Bei einer Anfechtungsklage muss das Gericht auf Anregung des Klägers der Verwaltung aufgeben, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen, und die Anordnung nach Fristablauf gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchsetzen (§ 142 ZPO analog).

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!