

Rechtsanwältin Katja Krüger
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Lennéstr.9 // 10785 Berlin
Telefon 030. 263 91 28- 0
Fax 030. 263 91 28-28
www.ra-steeger.de
krueger@ra-steeger.de

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

LENNÉSTR. 9
10785 BERLIN
FON 030.263 91 28-0
FAX 030.263 91 28-28

Die WEG-Reform im Überblick

1. Vorschau

- gesteigener Renovierungsbedarf in WE-Anlagen - erleichterte Willensbildung
- bessere Informationsmöglichkeit durch Beschlusssammlung,
- individuelle Umlage der Kosten bei Instandsetzung,
- klarere Regelung über Verhältnisse zwischen Gemeinschaft, Eigentümern und Gläubigern der WEG,
- gerichtliches Verfahren nach ZPO
- Regelungsbedarf aufgrund BGH-Beschluß vom 2.6.2005: WEG ist teilrechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt,
- persönliche Haftung der WE nur noch ausnahmsweise (wenn sie sich ausdrücklich neben dem Verband verpflichten wollten), begrenzte unmittelbare Außenhaftung des einzelnen Eigentümers: Gläubigerschutz
- begrenztes Vorrecht der Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung

2. Die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft, § 10 WEG

Definition Rechtsfähigkeit: Rechtsfähigkeit ist die Fähigkeit, Rechte und Pflichten zu haben, eigenes Vermögen bilden zu können und im gerichtlichen Verfahren klagen und verklagt werden zu können. Als Zwischenform gibt es die Teilrechtsfähigkeit, wie zB. OHG, KG, Außen- GbR.

2.1. § 10 I WEG: Sonder- und Gemeinschaftseigentum verbleibt weiterhin den Eigentümern, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil (MEA) als Teilhaber einer Bruchteilsgemeinschaft

2.2. § 10 VI WEG: Reichweite der Teilrechtsfähigkeit
- Auftreten im Rechtsverkehr bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Verwaltung des Gebrauchs, z.B. Verwaltervertrag, Energielieferverträge, Verträge mit Handwerkern, im Rahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, Mietverträge bei Gemeinschaftsflächen

- im Innenverhältnis: bei Forderungseinzug von Wohngeldern, Schadensersatzansprüchen, Verkehrssicherungspflichten, Entziehung des Wohnungseigentums,

- kann gegen Wohnungseigentümer (WE) auf Wohngeld, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage oder Sonderumlage, auf Schadensersatz oder Entziehung des WE klagen

-kann nach Beschlussfassung auf Beseitigung einer baulichen Veränderung,

Unterlassung einer bestimmungswidrigen Nutzung und von Störungen bzw. Verstößen gegen Gebrauchsregelungen klagen (§ 27 II für WE, § 27 III für Verband)

2.3. § 10 VII WEG: Art und Zusammensetzung des Verwaltungsvermögens

2.4. § 10 VIII WEG: beschränkte Außenhaftung und Nachhaftung des einzelnen WE

- *Außenhaftung*: Mischung aus akzessorischer, gesamtschuldnerischer Haftung der WE und ausschließlicher Haftung des Verbandes für Verwaltungsschulden:

⇒ WE haften nur unmittelbar in Höhe und anteilig beschränkt auf ihren MEA am Gemeinschaftseigentum,

⇒ WE haften darüber hinaus nur, wenn sie sich neben der Gemeinschaft klar und eindeutig persönlich verpflichtet haben

⇒ hierdurch ist der Weg für § 648 BGB (Sicherungshypothek) in Höhe der anteiligen Mithaftung des Eigentümers eröffnet

- *Nachhaftung* ausgeschiedener Wohnungseigentümer :

Verweis auf § 160 HGB: 5 Jahre lange Nachhaftung ab Eintragung des Rechtsnachfolgers (Erwerbers) im Grundbuch für Verbindlichkeiten der WEG, die während seiner Mitgliedschaft in der WEG entstanden sind [in Höhe seines MEA],

Sonderfall: Ansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum gegen den Bauträger:

- Sache des Verbandes für primäre Ansprüche (Nacherfüllung, Fristsetzung, Aufwendungsersatz oder Vorschuß für Mängelbeseitigung), wenn die Gesamtheit der Wohnungseigentümer sie durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen haben,
- sekundäre Ansprüche (Minderung, kleiner SE) stehen ohnehin der Gesamtheit zu, Kläger ist der Verband

3. Erweiterte Beschlusskompetenzen

Exkurs: Zitterbeschlussentscheidung des BGH vom 20.9.2000:

gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse sind nichtig, Verbot der Umgehung durch bestandskräftige Mehrheitbeschlüsse, ⇒ erleichterte Willensbildung in der Gemeinschaft

- *Instandhaltung*: Summe aller Maßnahmen, die geeignet sind um normale oder bedingte Abnutzungserscheinungen zu beseitigen und den ursprünglichen technisch einwandfreien, im gebrauchs- und funktionsfähigen Zustand sowie den bestimmungsgemäßen Gebrauch durch pflegende, enthaltende und vorsorgende Maßnahmen aufrecht zu erhalten (Gartenpflege, Reinigungsarbeiten, Wartung der Rückstausicherung, Kosten der Pflege und Wartung des Aufzugs, Grundsteuern)
- *Instandsetzung*: Beseitigung von größeren Schäden und Mängeln, die z. B. durch Alterung, Nutzung, Witterungseinflüssen oder unzureichende Durchführung der laufenden Instandhaltung oder durch Einwirkung Dritter entstanden sind oder auf außergewöhnlichen Umständen und Ereignissen beruhen. Die Instandsetzung bezweckt die Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen Zustandes und den bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Ersatzbeschaffung verbrauchter Teile, erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums: Beseitigung anfänglicher Baumängel, Vollendung eines stecken gebliebenen Baues)
- *modernisierende Instandsetzung*, § 20 III WEG: eine über die bloße Reproduktion des bisherigen Zustands hinausgehende Instandsetzung, die eine technisch bessere

und wirtschaftlich sinnvollere Lösung zur Behebung eines Mangels darstellt:

- Instandsetzungsbedarf gegeben
- weiterentwickelte Technik, die ein vernünftig denkender Eigentümer einbauen würde

Aspekte zur Abgrenzung : Kosten-Nutzen-Analyse [Amortisierung von Mehrkosten innerhalb von 10 Jahren], Instandsetzungsfähigkeit der bisherigen Anlage, Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartenden Erfolg, Höhe der laufenden Kosten, langfristige Sicherung des Energiebedarfs, Umweltverträglichkeit,

Beispiele:

- Sanierung einer 30 Jahre alten Fassade wegen loser Fassadenplatten, Verkleidung mit einem Wärme- Verbundsystem ,
- Ersetzung zweier 16 Jahre alter Warmwasserboiler (je 750 l), von denen einer defekt ist, durch einen neuen 500 l Boiler aus Edelstahl,
- besseres Heizsystem, (kann warmes Wasser in ausreichender Menge zur Verfügung stellen)
- Sanierung einer Fassade mit erheblichen Rissen durch Anbringung eines Wärmedämm- Verbundsystems;
- Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung dagegen nicht → bauliche Veränderung
- Austausch einer Schwarzdecke mit Beton, weil in die TG Wurzeln eingedrungen sind

einfache Mehrheitsbeschlusskompetenz

→ ohne Anfechtung- Bestandskraft

○ *Modernisierung:*

- Anpassung an den Stand der Technik = Umsetzung einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen Entwicklung,
- nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts,
- dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- Einsparung von Energie und Wasser, (zum Beispiel: nachträgliche Anbringung einer Gegensprechanlage oder Einbau eines Lifts)

Einschränkungen: - *nachteilige* Änderung der Eigenart der Wohnanlage oder des optischen Gesamteindrucks (Anbau Wintergarten, Aufstockung oder Abriss, Speicherausbau zu Wohnungen, Grünfläche zu asphaltierten Parkplatz, Verglasung einzelner Balkone, Markise am Balkon [str., weil Vorteil für 1 WE] , Nichteinhaltung der Symmetrie durch den Bau von Dachgauben), Wiederherstellung der Gründerzeitfassade auf Nachkriegsputz- baul. Veränderung [fehlende Beschlusskompetenz] - unbillige Benachteiligung von Wohnungseigentümern: individuelle Betrachtung der Situation der einzelnen ME, Interessenabwägung mit denen der Mehrheit, z.B. zum Bau des Fahrstuhls wird Fenster der Kammer [⇔Badezimmerfenster= unbillig] zugemauert,

qualifiziertes Mehrheitserfordernis: § 25 II WEG

⇒ dreiviertel sämtlicher Wohnungseigentümer berechnet nach Köpfen und mehr als 50% aller Miteigentumsanteile,

in der Praxis: Bewertung jeder Stimmabgabe im Hinblick auf das Kopfteilprinzip und

das Wertprinzip, Verwalter hat die Pflicht zur Ermittlung des Abstimmungsergebnisses und den zu treffenden Feststellungen

Folge der fehlenden Mehrheit: → Beschluss wird wirksam, ist aber anfechtbar,
 → Problem: Verwalter handelt pflichtwidrig: keine Haftungsbeschränkung im Protokoll weil Eingeständnis Vorsatz/FL
 → bei Verstoß gegen die Eröffnungskompetenz- Nichtigkeit

⇒ *nicht abdingbar:* vorhandene Regelungen in TE bleiben bestehen, wenn geringere Anforderungen, weil hierdurch Rechte der WEG erweitert werden

- *bauliche Veränderung :*
 - dauerhafte Veränderung der Substanz, die nicht der Erhaltung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung des GE dienen
 - § 22 WEG: einfache Beschlusskompetenz *und* Zustimmung der beeinträchtigten WE, hierdurch wird die benötigte Stimmzahl bestimmt:
 - ⇒ namentliche Erfassung des Abstimmungsverhaltens deshalb notwendig,
 - ⇒ Beschlüsse ohne Zustimmung der beeinträchtigten WE wirksam, aber anfechtbar,
 - ⇒ einzelner Eigentümer kann Zustimmung durch Beschluss verlangen, wenn die beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben
 - ohne Anfechtung Bestandskraft- keine Nichtigkeit

Erforderliche Mehrheiten im Überblick:

Instandhaltung/Instandsetzung nach § 21 V 2 WEG modernisierende Instandsetzungen, § 22 II WEG	Einfache Mehrheit
Modernisierungsmaßnahme, Anpassung an den Stand der Technik, § 22 I WEG	Doppelt qualifizierte Mehrheit: Mehrheit der in der Versammlung anwesenden Eigentümer nach Köpfen und Mehrheit aller MEA
Allgemeine bauliche Veränderungen, § 22 I WEG	Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer

Wird einzelne Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigt, ist der Beschluss trotz Erreichen des Quorums anfechtbar

4. Kostenverteilung

- für Betriebskosten (dauerhaft) : einfache Mehrheit, § 16 III WEG,
 - Kosten der Verwaltung: Vergütung des Verwalters, Bankgebühren, Ausgaben für den Verwaltungsbeirat (dessen Haftpflichtversicherung), Kosten für eine Maßnahme der Zwangsversteigerung, Kosten nach § 16 VIII oder VII WEG, Rechtsanwaltskosten, Mietkosten (z. B. für den Raum der Eigentümerversammlung),
 - ⇒ in Vollwartungsverträgen meist Instandhaltungskosten- keine Beschlusskompetenz, - schätzungsweise herauszurechnen (§ 16 IV WEG)
 - ⇒ Kosten können verteilt werden nach: Verbrauch, Verursachung, Gebrauchsmöglichkeit, Wohnfläche, Personen, Objekte
 - Grenze:* Heizkostenverordnung, Ordnungsmäßigkeit § 21 IV WEG, Willkür
- für Instandsetzung , Instandhaltung, modernisierende Instandsetzung (im Einzelfall): -

doppelt qualifizierte Mehrheit, § 16 IV WEG- [$\frac{3}{4}$ Mehrheit nach Köpfen und $\frac{1}{2}$ nach MEA]

außer: andere Vereinbarung oder aufgrund einer Öffnungsklausel beschlossen

⇒ abweichende Regelung § 16 IV WEG: Beschluss, der nicht Folgekosten (Instandhaltung und Instandsetzungskosten) regelt,

⇒ Regelung eines Einzelfalls: bei Dauerwirkung Vereinbarung notwendig !; bei Verstoß Nichtigkeit

⇒ Verteilerschlüssel muss dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch den Eigentümer Rechnung tragen, [z.B. Fenstersanierungskosten trägt jeder WE selbst]

⇒ §16 IV WEG ist unabdingbar (§ 16 V WEG)

5. Anspruch auf Instandsetzung, Instandhaltung, bauliche Veränderung, Modernisierung

§ 21 IV WEG: → Ermessen der Wohnungseigentümer wird auf ein Tätigwerden reduziert,
→ bei Kostenverteilung: Ermessen auf eine andere als die geltende Kostenverteilung reduziert, § 10 II 3 WEG- schwer wiegende Gründe, Unbilligkeit erforderlich

§ 16 IV WEG bei Sanierung, Modernisierung, baulichen Veränderungen

→ Anpassung an abweichende tatsächliche Bauausführung

→ bei baulichen Veränderungen Zustimmung aller beeinträchtigten WE

[A' auf Beschlussgenehmigung durch WEG oder A' auf Durchführung]

§ 16 III WEG bei Betriebskosten, Kosten der Verwaltung

→ Änderung des Verteilungsmaßstabes bei Unbilligkeit

6. Änderungen von Vereinbarungen

Exkurs: → Vereinbarungen/allstimmiger Beschluss

→ Altfälle und Bestandsschutz bei vereinbarungswidrigen und vereinbarungsersetzenden Beschlüssen

→ Zweitbeschlüsse: Beispiel- Verteilerschlüssel bei Betriebskosten (§ 16 III WEG):

Ziel: - Heilung formeller Fehler, z.B. Ladungsfehler des Verwalters (ein Eigentümer wurde nicht geladen), mangelnde Ankündigung eines Beschlusses,

- fehlerhafte Jahresabrechnung;

- Änderung und Ergänzung des Erstbeschlusses (Anfechtungsfrist wird umgangen)

Folge: - inhaltsgleicher Zweitbeschluss nichtig, wenn Mängel nicht beseitigt werden sollen, sondern es darum geht, die Minderheit zur Aufgabe zu zwingen oder zu verhindern, dass der Beschluss angefochten wird,

⇒ Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung

BGH v. 20.12.1990- bei dem Zweitbeschluss müssen die schutzwürdigen Belange

aus dem ersten Beschluss berücksichtigt werden, Anspruch des Eigentümers aus § 21 III, IV WEG

6.1. durch Beschluß

Hintergrund: -eine Vielzahl weiterer Erklärungen in der Teilungserklärung vorhanden, eigentlicher Inhalt einer Teilungserklärung: Höhe der Miteigentumsanteile, Gegenstand von Gemeinschaft und Sondereigentum, die Zweckbestimmung des Sondereigentums als Wohn- oder Teileigentum (§§ 3,8 WEG); - sonstige Erklärungen, wie Regelungen zum Verwalter und dessen Vertrag, Regelungen zum Gebrauch, wie Hausordnung, = hiesige Vereinbarungen

- Vereinbarungen in Beschlussangelegenheiten (§ 10 I 2 WEG [-]),
⇒ Änderung durch Beschluss möglich,
- Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen: Aufhebung durch Mehrheitsbeschluss (§ 12 IV WEG), Herbeiführung einer VB bedarf einer Vereinbarung
- Zustimmungserfordernisse dinglich Berechtigter: Zustimmung dinglicher Gläubiger nur noch bei - Begründung von Sondernutzungsrechten zugunsten anderer WE und
- bei Aufhebung, Änderung oder Übertragung von SoNuR am belasteten WE,
§ 5 IV Satz 2 WEG

6.2. Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung

Problem: Grundbucheintrag

- Eigentümerbeschlüsse, die in Anwendung einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, sind nicht eintragungsfähig; → Wirkung gegen Sondernachfolger?
- Lösung: Pflicht zur Führung einer Beschlussammlung (§ 24 VII WEG)

7. Wohnungseigentümersammlung

7.1. verlängerte Einberufungsfrist

⇒ von einer Woche auf zwei Wochen (§ 24 IV WEG)

7.2. Ersatzzustellungsvertreter

- tritt in die Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet, außer, er ist Gegner der Wohnungseigentümer oder es besteht die Gefahr dass der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten wird,
- wird kein Ersatzzustellungsvertreter bestellt, kann jeder Wohnungseigentümer gemäß §§ 43 I, 21 VIII eine gerichtliche Bestellung beantragen, das Gericht kann dann selbst einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen

7.2. Beschlusssammlung

- *Inhalt:* Wortlaut der in der Eigentümersammlung verkündeten Beschlüsse (auch schriftlich gefasste Umlaufbeschlüsse), Angabe von Ort und Datum, Urteilsformel gerichtlicher Entscheidungen, Vermerk bei Anfechtung oder Aufhebung
Exkurs: nichtige Beschlüsse- im Einzelfall umstritten sein, Nichtigkeitsgründe übersehen, unklar oder unbestimmt formulierte Beschlusssanträge, Beschlüsse, die inhaltlich in den sog. Kernbereich der Sondereigentumsrechte eingreifen → Beschlusssantragstext in die Sammlung aufnehmen, evtl. entsprechende Hinweise
- *Gebot der Übersichtlichkeit:* Niederschrift nicht in die Sammlung aufzunehmen,
- *Stichtagsregelung:* alle Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen nach dem ersten Tag des vierten auf die Gesetzesverkündung folgenden Kalendermonats (1. Juli 2007),
- Einsicht durch Eigentümer oder bevollmächtigte Dritte,
- bei nicht ordnungsgemäßer Führung- wichtiger Grund zur sofortigen Abberufung!
- Keine Haftung des neuen für den alten Verwalter: fehlerhafte Sammlungsführung eines Vorverwalters → Bereinigungspflichten gesondert von der Gemeinschaft vergütet ;
Sonderhonorar - Schadenersatzanspruchposition der Gemeinschaft gegen den Ex-Verwalter.

8. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

8.1. Rechte:

Ausübung des Entziehungsrechts gemäß § 18 I WEG, Verwaltung von Gemeinschaftseigentum, Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen der Wohnungseigentümer, Minderung und kleiner Schadenersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, Duldung des Zugangs zu einem Sondereigentum gemäß § 14

Nr. 4 WEG, Ansprüchen auf Beseitigung und Unterlassung

8.2. Pflichten:

Verkehrspflichten

Innenhaftung: Haftung aus Beschlüssen nach §§ 16, 28 V WEG: Wohngeld, Sonderumlage, Jahresabrechnung, Haftung wegen Verletzung gegen Treuepflichten §§ 280, 281 BGB

8.3. Wohngeld-und Verzugsregelungen:

⇒ möglich über Lastschriftverfahren, Fälligkeit von Beitragsvorschriften, übergesetzliche Verzugszinsen, Vertragsstrafe bei Verstoß gegen Vermietungsbeschränkung, Umzugskostenpauschale mit Mehrheit zu beschließen

9. Verwalterbestellung

Abschaffung der Notverwalterbestellung, → gemäß § 21 IV WEG Anspruch auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters

10. ZVG-Reform/ Zwangsversteigerung

- *Exkurs*: § 10 ZVG - Ansprüche, die ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, Reihenfolge durch 9 Rangklassen und Verhältnisse der Rangklassen zueinander, bisher Wohngeldansprüche an Rangklasse 5, Problem: Grundpfandrechte der Rangklasse 4 bleiben bestehen, Erwerber muss übernehmen oder geringstes Gebot (§ 44 ZVG) zu hoch, weil Wohneigentum in der Regel zu hoch belastet
- *jetzt*: attraktive Rangklasse 2 für fällige Hausgeldansprüche:
 - alle rückständigen Beträge aus den vorausgegangenen letzten zwei Kalenderjahren,
 - höchstens 5% des festgesetzten Werts der Wohnung,
 - Geld für Vorauszahlungen nach Wirtschaftsplan, Nachforderungen, Sonderumlagen, Instandhaltungsrücklage,
 - erfassten Beträge müssen 3% des Einheitswerts übersteigen, § 18 II Ziff.2 WEG
- *Folge*:
 - Gemeinschaft kann selbst Zwangsversteigerung aus Rangklasse 2 betreiben, geringste Gebot nur die vorher stehenden Rechte, nachrangige Realgläubiger können Antrag auf Versagung des Zuschlags stellen, wenn Meistgebot 7/10 des Werts der Wohnung nicht erreicht (§ 74 a I ZVG),
 - § 45 III ZVG: wenn Realgläubiger aus Rangklasse 4 Zwangsversteigerung betreibt, sind fällige Wohngeldrückstände nach Anmeldung bei der Erlösverteilung zu berücksichtigen (Titel nicht notwendig!).

11. Das neue ZPO-Verfahren

11.1. WEG-Verfahren sind:

- Prozesse um Pflichten und Rechte der Eigentümer, ordnungsgemäße Verwaltung, ordnungsgemäßer Gebrauch, Unterlassung, Klagen wegen Ausfalls des Selbstorganisationsrechts, Änderung einer Vereinbarung, Änderung sachenrechtlicher Grundlagen,
- Prozesse zwischen Eigentümer und Verband, Verwalterpflichten und Rechte, Pflichten des Eigentümers, rückständige Wohngeldforderungen, Saldo einer Jahresabrechnung, die Sonderumlage, Schadensersatzansprüche, Organstreit, wie zum Beispiel über Verkehrspflichten, Schadensersatz der Eigentümer gegen den

Verbandabschluss und Beendigung des Verwaltervertrages, Bestellung und Abberufung des Verwalters, Ansprüche aus dem Verwaltervertrag, ordnungsgemäße Verwaltung Einhaltung der Hausordnung Durchführung von Beschlüssen

- Anfechtungsklagen, Wirksamkeit eines Beschlusses: Gültigkeit (Anfechtungsklage), feststellen kein der Nichtigkeit, Feststellung des Inhalts ein Beschlusses
- Klagen Dritter gegen den Verband oder die Eigentümer, Bezugnahme auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung, das Sondereigentum
- Mahnverfahren des Verbandes (§ 43 Ziff. 1-6 WEG), bei Anträgen vom Verwalter oder Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 688 ZPO

11.2. Zuständigkeit:

- 1. Instanz: Amtsgerichte unabhängig vom Streitwert (§ 23 I c) GVG),
- 2. Instanz: Landgericht, bei Auslandsbeteiligung OLG/KG (§ 72 Ziff.2 GVG),
- 3. Instanz BGH (§ 62 II WEG)

- örtlich: in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 43 WEG),

11.3. Sonderregelung bei Klagerhebung:

- § 44 WEG, Parteien unter Sammelbezeichnung benennen: für Wohnungseigentümer reicht die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks, Eigentümer müssen bis zum Schluss des Verfahrens benannt werden,
- Zustellungsvertreter- Verwalter (außer Verwalter ist Gegner der Wohnungseigentümer oder es besteht die Gefahr, dass Verwalter die Eigentümer nicht sachgerecht unterrichten wird) und Ersatzzustellungsvertreter -kann im Voraus von Wohnungseigentümern oder vom Gericht bestimmt werden-benennen: § 45 WEG ,
- unbestimmter Klageantrag ist möglich (§ 21 VIII WEG)

11.4. Anfechtungsklage, § 46 WEG

- neue Art der Gestaltungsklage ähnlich der § 767 ZPO
- Kläger sind werdende, ausgeschiedene WE und das WE verwaltende Dritte
- Beklagte sind übrige WE

- Klagefrist: 1 Monat nach Beschlussfassung, § 233 bis 238 ZPO gelten entsprechend, 2 Monate für Begründung, bei Verpassen Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, nicht bei Feststellung der Nichtigkeit- Gericht prüft Fristversämnis nicht

11.5. Prozessverbindung, § 47 WEG

→ Verhinderung entgegengesetzter Entscheidungen,

- mehrere Klagen mit gleichem Gegenstand (Feststellung, Anfechtung),
- Kläger werden zu Streitgenossen- es gibt nur eine Klage ,
- auch bei inkongruenten Klagen (Kläger werden zu Beklagten)

11. 6. Wirkung des Urteils/Beiladung, § 48 WEG

- sofern Interesse betroffen ist und
- WE eigenen Anspruch nach § 43 Nr.1 und Nr.3 WEG geltend macht, Beklagter der Verwalter oder einzelne WE sind

⇒ alle WE und der Verwalter sind beizuladen, um die Rechtskrafterweiterung (§ 325 ZPO) zu rechtfertigen

- wird eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, kann Nichtigkeit des

Beschlusses nicht mehr geltend gemacht werden

11.7. Eingriff in die Selbstorganisation, § 21 Abs. 8 WEG

- WE regeln eine zu regelnde Maßnahme nicht,
- Gericht kann nach billigem Ermessen die ausgefallene Entscheidung ersetzen,
- Entscheidung muss erforderlich sein,
- Entscheidung ist nicht bereits als Beschluss oder Vereinbarung vorhanden,
- dem Verwalter können Kosten auferlegt werden, sofern ihm grobes Verschulden vorwerfbar ist, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist (§ 49 I WEG)

11.8. Schadensersatzanspruch gegen Verwalter, § 49 II WEG,

- Verfahren wird durch Verwalter veranlasst (formelle Beschlußmängel),
- grobes Verschulden

11.9. Anwaltliche Vertretung, § 50 WEG;

- WE werden gezwungen, sich auf einen RA zu einigen, weil Verfahren durch die Vielzahl von Rechtsanwälten nicht mehr finanzierbar wird,
- es sei denn eine Vertretung durch mehrere RAe ist geboten (Interessenkonflikt)

11.10. Gebührenstreitwert, § 49a GKG

- bei Bezifferung: Höhe des Klageantrags,
- Normalstreitwert: 50% des Interesses der Parteien (bei WP i.H.v. 80 T€-> 40T€),
- gedeckelt
 - mit dem fünffachen Interesse des Klägers (NachFo bei JA, SoU x5),
 - oder mit dem Verkehrswert der Wohnung

Exkurs: Verwalter und Rechtsanwalt schließen Rechtsanwaltsvertrag

- Passivverfahren ⇒ § 27 II Nr. 2 WEG, § 27 III Nr.2 WEG,
- Aktivverfahren ⇒ § 27 II Nr. 3 WEG , § 27 III Nr. 7 WEG,
- Vergütung: das Spiel der §§ 27 II, Nr. 4, 27 III Nr. 6 WEG, 49 a GKG, § 50 WEG