



Einführung in das WEG

Oliver Elzer, Dr., Richter am Kammergericht





Teil 1

»Geschichte« des WEG



Geschichte des WEG

- **römisches Recht** kennt kein Eigentum an einem Gebäudeteil
- das **deutsche Recht** hingegen hatte diese Art der Eigentumsbildung bereits sehr früh in Form des so genannten **Stockwerkseigentums** anerkannt
 - in Baden-Württemberg finden sich heute noch ca. 10.000 der so aufgeteilten Einheiten.
 - Württemberg »Streithäuser«
 - Baden »Händelhäuser«
 - keine Neubildung mehr seit In-Kraft-treten des BGB: Rezeption des röm. Rechts



WEG 1951

- **Ziele**
 - **Wohnungsnot** nach den Zerstörungen des Krieges **beheben**
 - **Anreize schaffen** für die Investition privater Mittel in den Wohnungsbau
 - **Eindämmung** des **Baukostenzuschusses** der Mieter
 - **Wiederaufbau** der zerstörten Stadtkerne
 - **Einheitliche Bebauung** kleinerer Grundstücke
 - **Vermögensbildung** in privater Hand für einen **weiten Kreis** von Bürgern
- **Abgrenzung** gegenüber Stockwerkseigentum
 - Abgeschlossenheit
 - Aufteilungsplan
 - Verwalter



WEG 2007

- **wesentliche Anlässe**
 - BGH v. 20.9.2000: Abgrenzung der Beschlusskompetenzen
 - BGH v. 2.6.2005: Entdeckung eines Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
- **Umsetzung**
 - Einführung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
 - neue Beschlusskompetenzen für die Wohnungseigentümer
 - Verfahrensrecht der ZPO statt FG-Verfahren
 - Erleichterte Zwangsvollstreckung durch Änderungen des ZVG



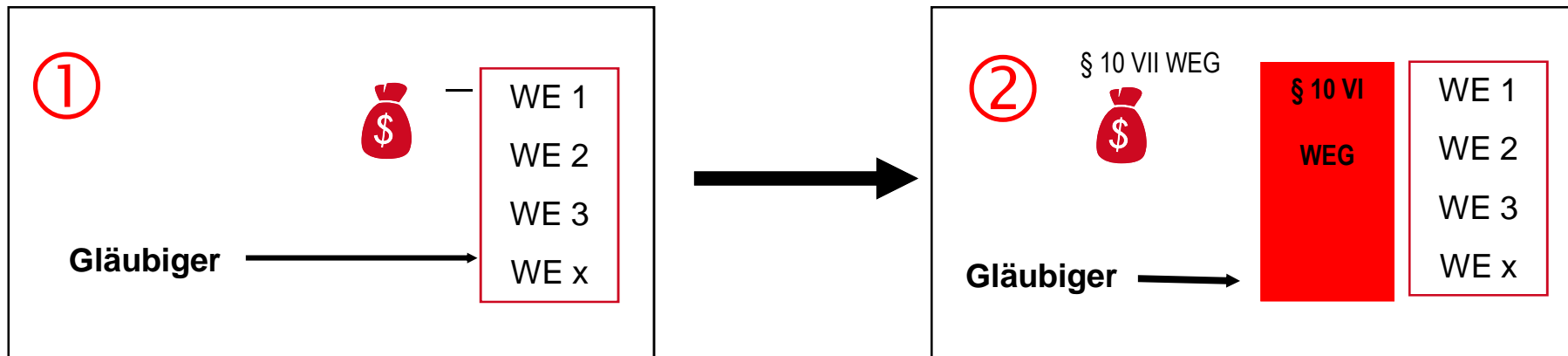
BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99

- Zitterbeschluss: Die Lehre von den Beschlusskompetenzen
 - vereinbarungs-/gesetzesändernde Beschlüsse: **nichtig**
 - vereinbarungsersetzende Beschlüsse: **anfechtbar**
 - Vereinbarungs-/gesetzeswidrige Beschlüsse: **anfechtbar**
- Inhalt: Es kann nur dort beschlossen werden, wo das Gesetz oder eine Vereinbarung den Wohnungseigentümern eine Kompetenz dazu einräumen.
- **Folgen:** Neue Bestimmungen in:
 - § 12 Abs. 4 WEG
 - § 16 Abs. 3, 4 und 5 WEG
 - § 21 Abs. 7 WEG
 - § 22 Abs. 1, 2 WEG
 - § 24 Abs. 7, 8 WEG



BGH v. 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.





Folgen

– WEG

- § 10 Abs. 1 WEG
- § 10 Abs. 6, 7 und 8 WEG
- § 18 WEG
- § 19 WEG
- § 27 Abs. 1, 2 und 3 WEG
- § 43 Nr. 2 WEG

– ZVG

- § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG
- § 155, 156 ZVG



Teil 2

Gesetzliche Grundlagen



Gesetzliche Grundlagen

- WEG
 - I. Teil Wohnungseigentum (§§ 1 - 30)
 - 1. Abschnitt Begründung des Wohnungseigentums (§§ 2 - 9)
 - **2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 - 19)**
 - **3. Abschnitt Verwaltung (§§ 20 - 29)**
 - 4. Abschnitt Wohnungserbbaurecht (§ 30)
 - II. Teil Dauerwohnrecht (§§ 31 - 42)
 - **III. Teil Verfahrensvorschriften (§§ 43 - 50)**
 - IV. Teil Ergänzende Bestimmungen (§§ 59 - 64)
- BGB
- ZPO
- GBO, ZVG, »Bauträgerrecht«



Teil 3

Begründung von WEG



Begründung von Wohnungseigentum

- Teilung
 - Art der Teilung
 - Teilungsvertrag (§ 3 WEG); **Teilungserklärung** (§ 8 WEG)
 - Inhalt der Teilung
 - Gegenstand des Gemeinschafts- und Sondereigentums
 - Höhe der Miteigentumsanteile
 - Zweckbestimmung i. w. S. (Wohnungs- oder Teileigentum)
 - Form
 - Vertrag: § 4 II S. 1 WEG
 - Erklärung: § 29 GBO
- Eintragung im Grundbuch (§ 7 WEG)



Teil 4

Grundbegriffe



Grundbegriffe

- Miteigentum (Gemeinschaftseigentum)
- Sondereigentum
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
- Teilungsvertrag und Teilungserklärung
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung
 - Aufteilungsplan
- Gemeinschaftsordnung
- Sondernutzungsrechte



Gemeinschaftseigentum

- das **Grundstück**;
- Teile des Gebäudes, die für dessen **Bestand** oder **Sicherheit** erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, **sind nicht Gegenstand des Sondereigentums**, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;
- Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.



Sondereigentum

- Gegenstand des Sondereigentums sind die gem. §§ 3 und 8 WEG bestimmten **Räume**
- [die zu diesen Räumen gehörenden **Bestandteile des Gebäudes**, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne
 - dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder
 - ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers
- über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus **beeinträchtigt** oder die **äußere Gestaltung** des Gebäudes verändert wird.]



»Aufgabe« von Sondereigentum

- eine Erbschaft hebt Sondereigentum nicht auf, vgl. § 1922 BGB
- durch einen Verkauf, wird Sondereigentum nicht aufgegeben. Es ändert sich nur die rechtliche Zuordnung.
- Die Aufgabe (Dereliktion) von Sondereigentum durch Verzicht ist jedenfalls grundsätzlich nicht möglich (Aufdrängen von Eigentum; Teilaufhebung der Gemeinschaft).
 - ggf. vorstellbar ist aber eine teilweise Aufgabe.



»Aufgabe« von Gemeinschaftseigentum

- § 11 WEG: Prinzip der Unauflöslichkeit
- Aufgabe aber möglich durch Vertrag der Wohnungseigentümer
- Vorstellbar ist auch ein einseitiges Verlangen nach § 11 Abs. 1 S. 3 WEG
- ggf. § 242 BGB
- s.a. § 11 Abs. 3 WEG



Begriff des Wohnungseigentümers

- im Grundbuch eingetragene Personen
- »Bucheigentümer«
- Erwerb außerhalb des Grundbuchs
 - Erbfall
 - Zwangsversteigerung
 - Umwandlung
- »werdender« Wohnungseigentümer

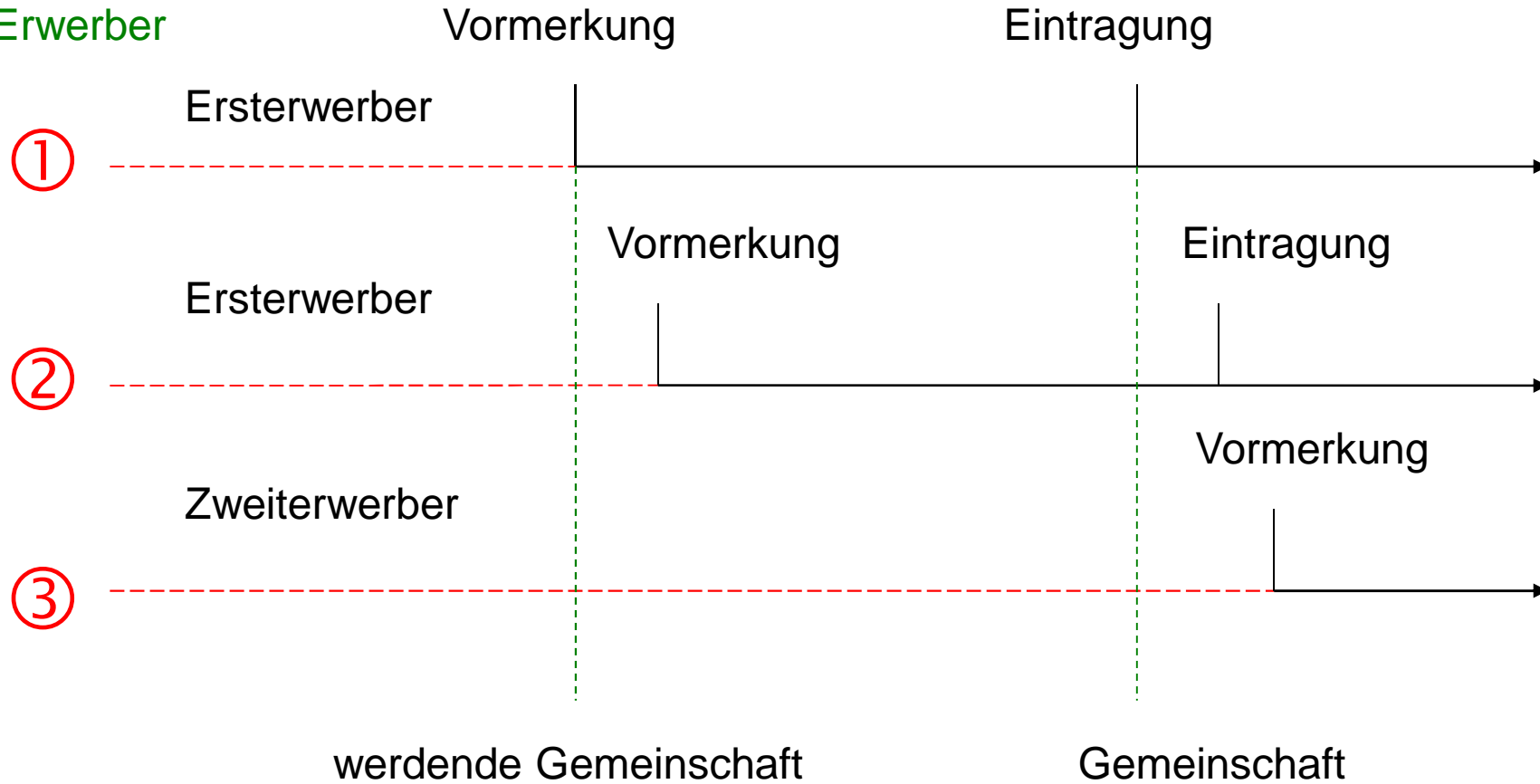


Werdende WEG-Gemeinschaft

- zwischen Alleineigentümer und Erwerber muss ein **gültiger Erwerbsvertrag** vorliegen
- nach dem Kaufvertrag ist ein **Übergang** von Lasten und Nutzungen auf den Käufer erfolgt
- der Käufer muss die Wohnung in **Besitz** genommen haben
- für den Käufer muss eine **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eingetragen sein



Erwerber





Teil 5

Verbandsrecht





Mitgliedschaftsrechte und -pflichten

- **Mitgliedschaftspflichten der Wohnungseigentümer**
 - Handlungsorganisation
 - Schaffung einer ausreichenden Handlungsorganisation
 - Bildung einer Handlungsorganisation
 - Handlungspflichten, z.B. Beschlussanfechtung mit Blick auf Innenhaftung (u.a. § 10 Abs. 8 S. 4 WEG)
 - Beitragspflichten
 - finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) oder die Jahresabrechnung schaffen
 - Treuepflichten
- **Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer**
 - Recht, an der Willensbildung des Verbandes teilzunehmen
 - Anteil am Verwaltungsvermögen, soweit dieses ausgekehrt wird



Handlungsorganisation des Verbandes

- **Verwalter**
- **Wohnungseigentümer**
 - § 27 Abs. 3 S. 2 und S. 3 WEG: subsidiäres »**Organ**«
 - als Eigentümer(versammlung)
 - bestimmt, was Verband tun soll und welche Rechte Verband hat
 - bestimmt, wie Verband Rechte und Pflichten ausübt
 - **gesetzliche** Rechte und Pflichten
 - **erworbene** Rechte und Pflichten
 - als Beirat
 - Kontrolle?
- **gewillkürte Organe**



Verband und Dritte

- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft kann ... gegenüber Dritten ... selbst **Rechte erwerben und Pflichten** eingehen:
 - aus Vertrag
 - aus Gesetz
 - Verband als Verbraucher oder Unternehmer
- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaber der »als Gemeinschaft«
 - **gesetzlich begründeten** und
 - **rechtsgeschäftlich erworbenen** Rechte und Pflichten.
- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft kann vor Gericht klagen und verklagt werden (vgl. § 43 Nr. 5 WEG).
- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - übt die **gemeinschaftsbezogenen Rechte** der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen **Pflichten** der Wohnungseigentümer wahr,
 - ebenso **sonstige Rechte und Pflichten** der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.



Auftreten des Verbandes im Rechtsverkehr

§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG
in „eigenen“ Angelegenheiten = der
Verband als Vertragspartei eines Dritten

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG
in Angelegenheiten der
Wohnungseigentümer
= der Verband als gesetzlich
Ermächtigter oder
Prozessstandschafter



gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur **Wahrnehmung**
- gemeinschaftsbezogene **Rechte**
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 I WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - Erzwingung der Duldung des Zugangs zu einem Sondereigentum gem. § 14 Nr. 4 WEG
- gemeinschaftsbezogene **Pflichten**
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
- **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?

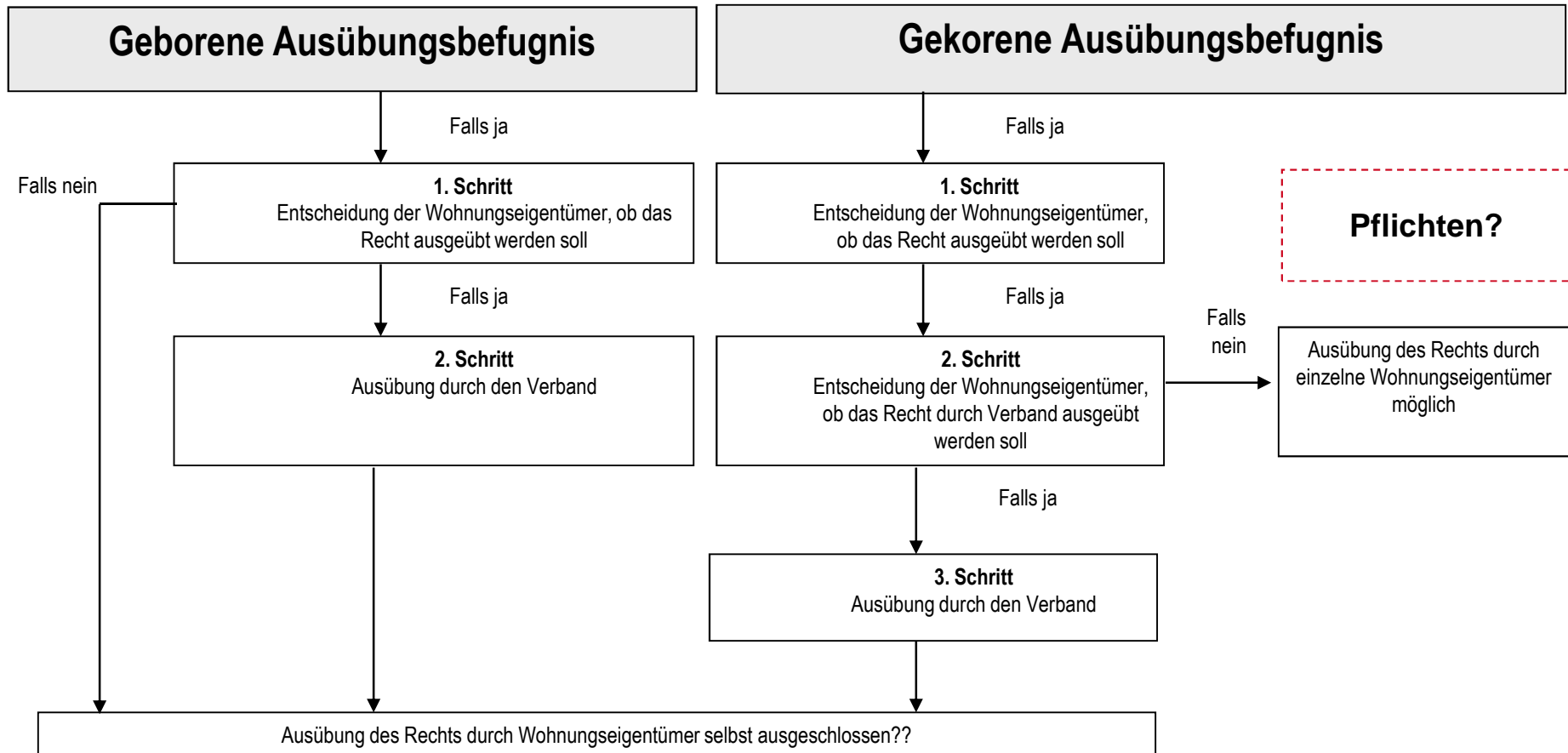


sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
- **Pflichten?**
- Auswirkung auf eine **individuelle Rechtsdurchsetzung?**



Überblick zur Rechtewahrnehmung





Teil 6

Anwaltsvertrag



Verwalter und Rechtsanwälte

- Passivverfahren
 - § 27 II Nr. 2 WEG: Wohnungseigentümer
 - § 27 III 1 Nr. 2 WEG: Verband Wohnungseigentümergeinschaft
- Aktivverfahren
 - § 27 II Nr. 3 WEG: Wohnungseigentümer
 - § 27 III 1 Nr. 7 WEG: Verband Wohnungseigentümergeinschaft
- Vergütung
 - § 27 II Nr. 4: Wohnungseigentümer
 - § 27 III 1 Nr. 6 WEG: Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - § 49a GKG
 - § 50 WEG



§ 49a GKG (Wohnungseigentumssachen)

(1) ¹Der Streitwert ist auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. ²Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. ³Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.

(2) ¹Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, darf der Streitwert das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. ²Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.



GKG	Streitwertart	Inhalt
§ 48 Abs. 1 iVm § 3 ZPO	---	<ul style="list-style-type: none"> • Bezifferung
§ 49a Abs. 1 S. 1	Normalstreitwert	
§ 49a Abs. 1 S. 2 Fall 1	Mindeststreitwert	<ul style="list-style-type: none"> • Interesse der Kläger + Beigetretene
§ 49a Abs. 1 S. 2 Fall 2 § 49a Abs. 1 S. 3	Höchststreitwert	<ul style="list-style-type: none"> • 5 x Interesse der Kläger + Beigetretene • Verkehrswert

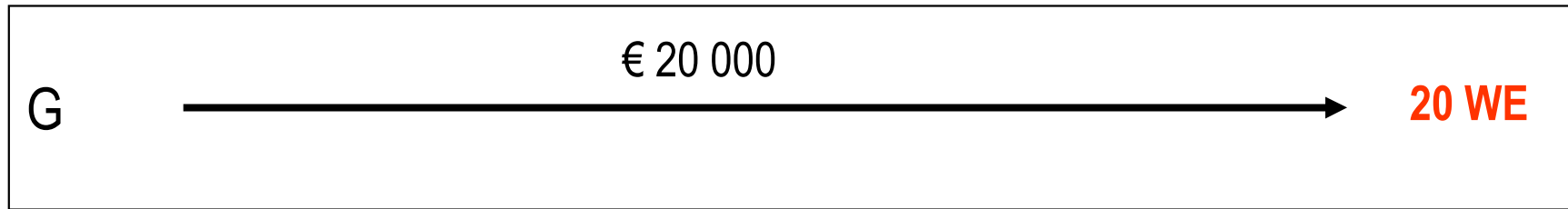


Teil 7

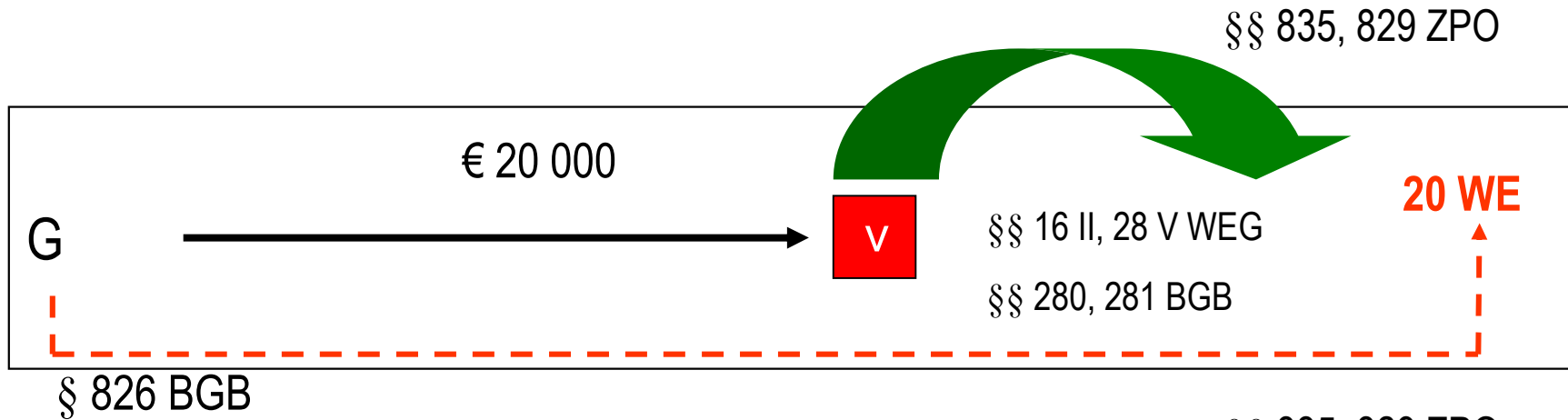
Haftung der Wohnungseigentümer; Kosten und Lasten



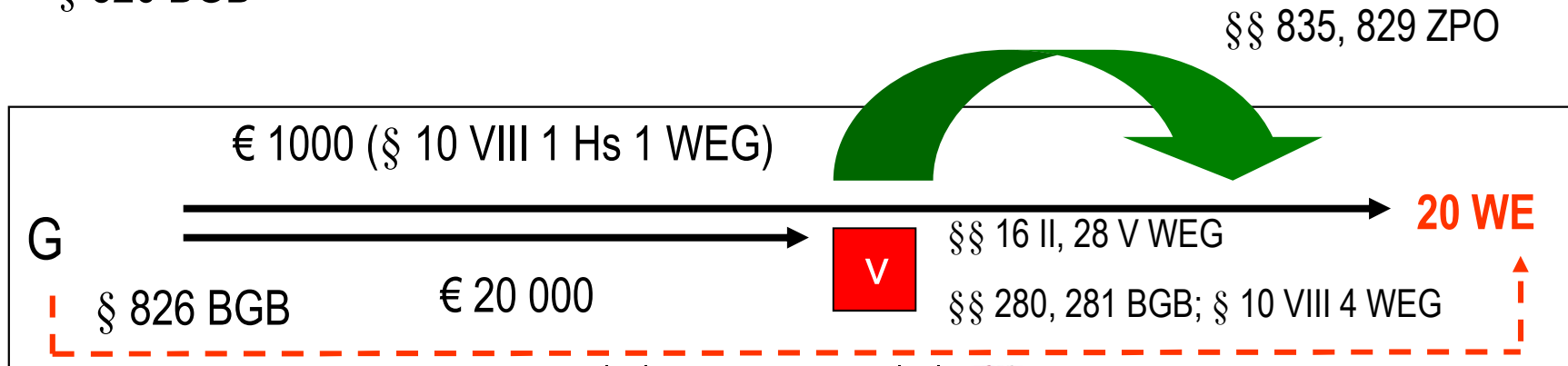
1



2



3





Klageantrag (nach Boeckh)

Forderung: 10.000,00 EUR

Beklagte: Verband + 1 Wohnungseigentümer mit 10/100 MEA

- Die Beklagten werden wie Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.000,00 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.
- Die Beklagte zu 1) wird darüber hinaus verurteilt, an die Klägerin weitere 9.000,00 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.



Kosten und Lasten; Haftung

- Ansprüche des Verbandes gegen Wohnungseigentümer
 - aus Beschlüssen nach §§ 16 II, 28 V WEG
 - Wohngeld, Sonderumlage, Jahresabrechnung
 - Haftung wegen Verletzung den ggü. dem Verband bestehenden Treuepflichten (§§ 280, 281 BGB i.V.m. § 10 VIII 3 = MEA)
- Ansprüche Dritter
 - Vertrag
 - § 10 VIII S. 1 WEG
- Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander?



Teil 8

Regelungsgegenstände und Regelungsinstrumente



»Regelungsgegenstände«

- Gebrauch und Nutzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (§§ 13 ff. WEG)
- Kostenverteilung (§ 16 WEG)
- Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§§ 20 ff. WEG)
- bauliche Veränderungen (§ 22 WEG)
- Regelungen zum Verband (§ 10 WEG)



»Regelungsinstrumente«

- **Vertrag**
 - Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer
 - Wirkung gegen Rechtsnachfolger nur bei Eintragung (§ 10 Abs. 3 WEG)
 - an jedem Ort schließbar
- **Beschluss**
 - regelmäßig »Mehrheitsbeschluss« ausreichend (§ 25 WEG)
 - ➔ : das ist eine »Ja-Stimme« mehr als »Nein-Stimmen«
 - Wirkung gegenüber Rechtsnachfolger auch ohne Eintragung (§ 10 IV 1 WEG)
 - Im Prinzip nur in Eigentümerversammlung

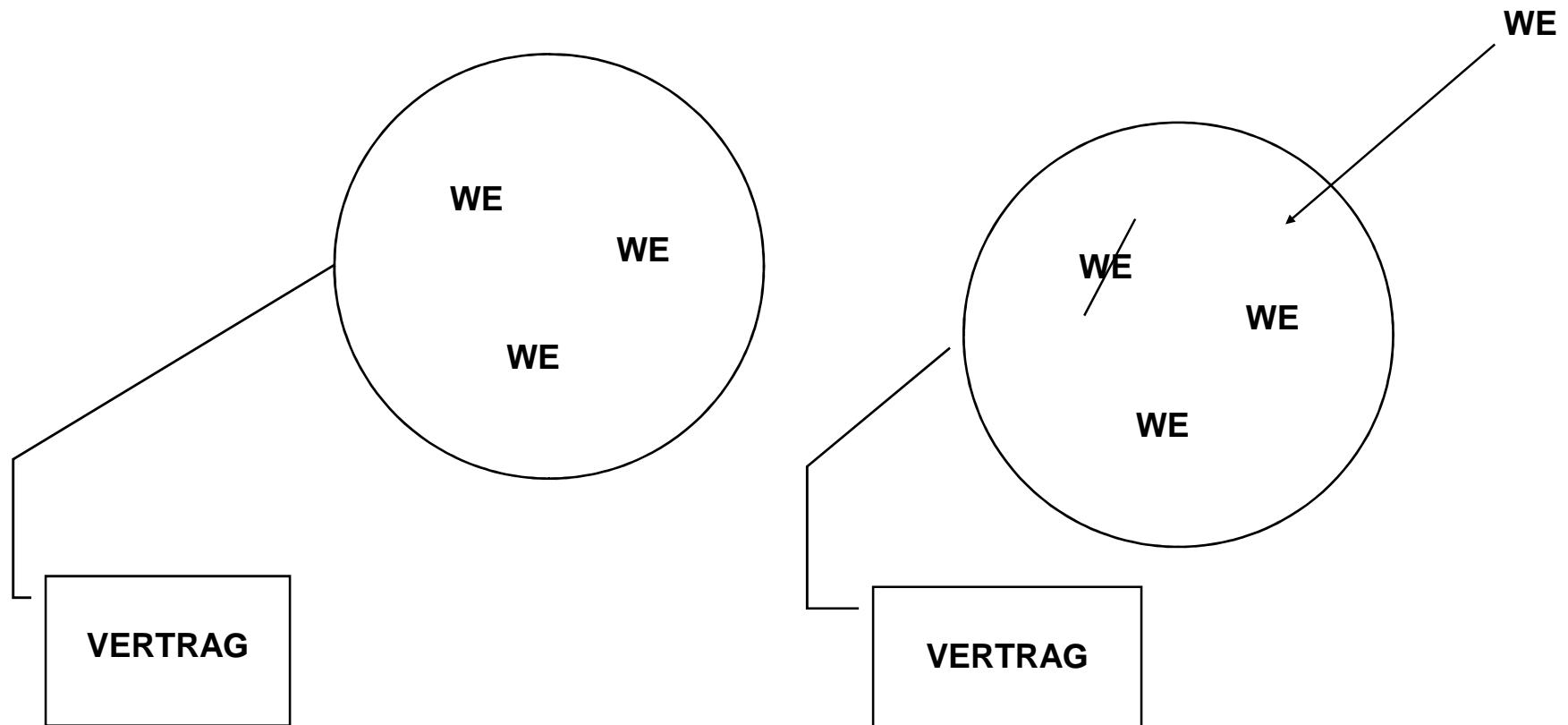


Vereinbarung und Beschluss

- ein Vertrag kann geändert werden
 - durch Vertrag (contrarius actus)
 - durch Beschluss, wenn
 - »Öffnungsklausel«
 - gesetzliche Ermächtigung (§§ 12 IV, 16 III, IV, 22 II WEG)
 - durch Gericht, § 10 II 3 WEG
 - schwerwiegende Gründe; unbillig
- ein Beschluss kann geändert werden
 - durch Vertrag
 - durch Zweitbeschluss
 - durch Gericht, § 10 II 3 WEG



Problem: gewillkürte Sondernachfolger





Bindungsherstellungen

- **gesetzlich**
 - §§ 10 III, 5 IV 1 WEG: Gegenstand des Sondereigentums
 - § 10 IV 1 WEG: Beschlussfassung
 - Niederschrift?
 - Beschluss-Sammlung
 - § 10 V WEG: für Verträge der Wohnungseigentümer
 - analog § 746 BGB?
- **gewillkürt**
 - »Eintritt«; zw. im Erwerbsvertrag



Beschluss

- Entstehung (Eigentümerversammlung, Antrag, Abstimmung, Feststellung, Verkündung)
- Unterscheidung zur Vereinbarung: nach noch h.M. nach Inhalt
- Beschlusskompetenzen
 - gesetzliche
 - gewillkürte
- Beschlussfehlerlehre
 - ordnungswidrige Beschlüsse (formell oder materiell rechtswidrige Beschlüsse)
 - nichtige Beschlüsse



Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 Abs. 4 S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 Abs. 2	Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sonder-eigen-tums
§ 16 Abs. 3	Kostenverteilungsschlüssel
§ 16 Abs. 4 S. 1	Kosten
§ 18 Abs. 3 S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 Abs. 3	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 Abs. 3 bis Abs. 5 WEG
§ 21 Abs. 7	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 Abs. 1 S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 Abs. 2 S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 Abs. 5	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 Abs. 8 S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 Abs. 1 S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 Abs. 2 Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 Abs. 3 S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 Abs. 4	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 Abs. 5	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 Abs. 1 S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 Abs. 2 S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters



Teil 9

Bauliche Veränderungen



Überblick

- bauliche Veränderung vs. Instandhaltung/Instandsetzung
- bauliche Veränderung vs. Modernisierung



Überblick

- Bauliche Veränderung
 - über ordnungsmäßige Instandhaltung/Instandsetzung oder modernisierende Instandsetzung hinausgehend
 - Gemeinschaftseigentum
 - Umgestaltende Maßnahme
 - auf Dauer angelegt
- I/Aufwendungen



Anwendungsbereich

- Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum/ Maßnahmen im Sondereigentum
- erstmalige ordnungsmäßige Herstellung/Erstellung
- gesetzlich notwendige Maßnahmen
- Instandsetzungen/Instandhaltungen
- Modernisierende Instandsetzungen
- Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung iSv § 21 WEG
- Gebrauch
- Sondernutzungsrechte



Instandsetzungen

im engeren Sinne

§ 21 V Nr . 2 WEG

im weiteren Sinne

Ersatzbeschaffungen

erstmalige ordnungsmäßige **Herstellung** des Gemeinschaftseigentums

§ 22 III WEG: **modernisierende Instandsetzungen**





§ 22 Abs. 1 WEG

- Allgemeines
- Abgrenzung zu § 22 Abs 2 und Abs 3 WEG
- Regelungsprogramm des § 22 Abs 1 WEG
- Zustimmung
- Beeinträchtigung
- Anspruch auf bauliche Veränderung



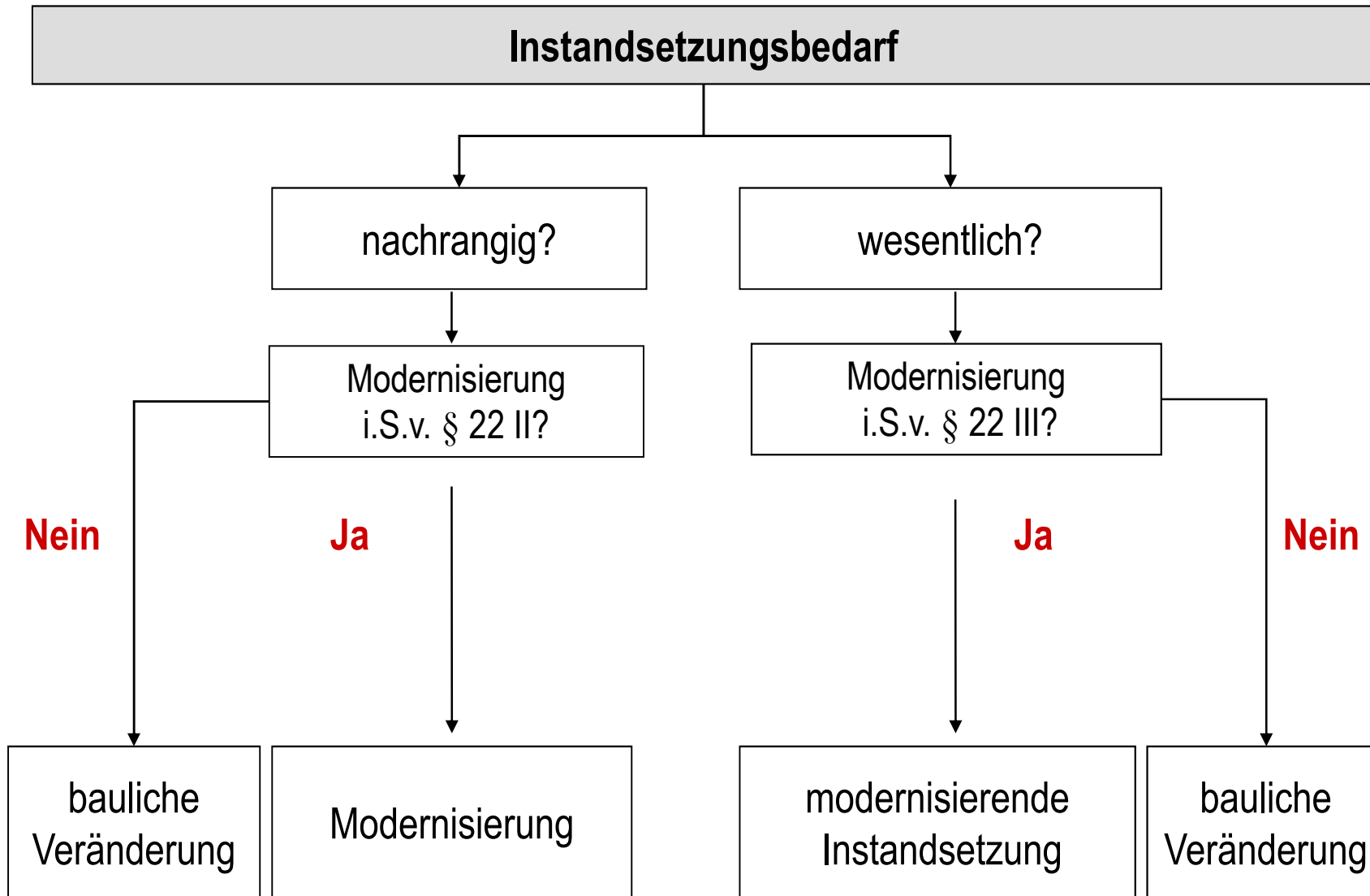
§ 22 Abs. 2 WEG

- Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB
 - Nachhaltige Gebrauchswerterhöhung
 - Verbesserung der Wohnverhältnisse
 - Nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser
- Anpassung an den Stand der Technik
- Eigenart der Wohnanlage
- Unbillige Beeinträchtigung
 - Umstände, die zwangsläufig mit Modernisierungen verbunden sind
 - Kosten
 - optischer Gesamteindruck
- Sperre des § 22 Abs. 2 S. 2 WEG
- Anspruch auf Modernisierung



§ 22 Abs. 3 WEG

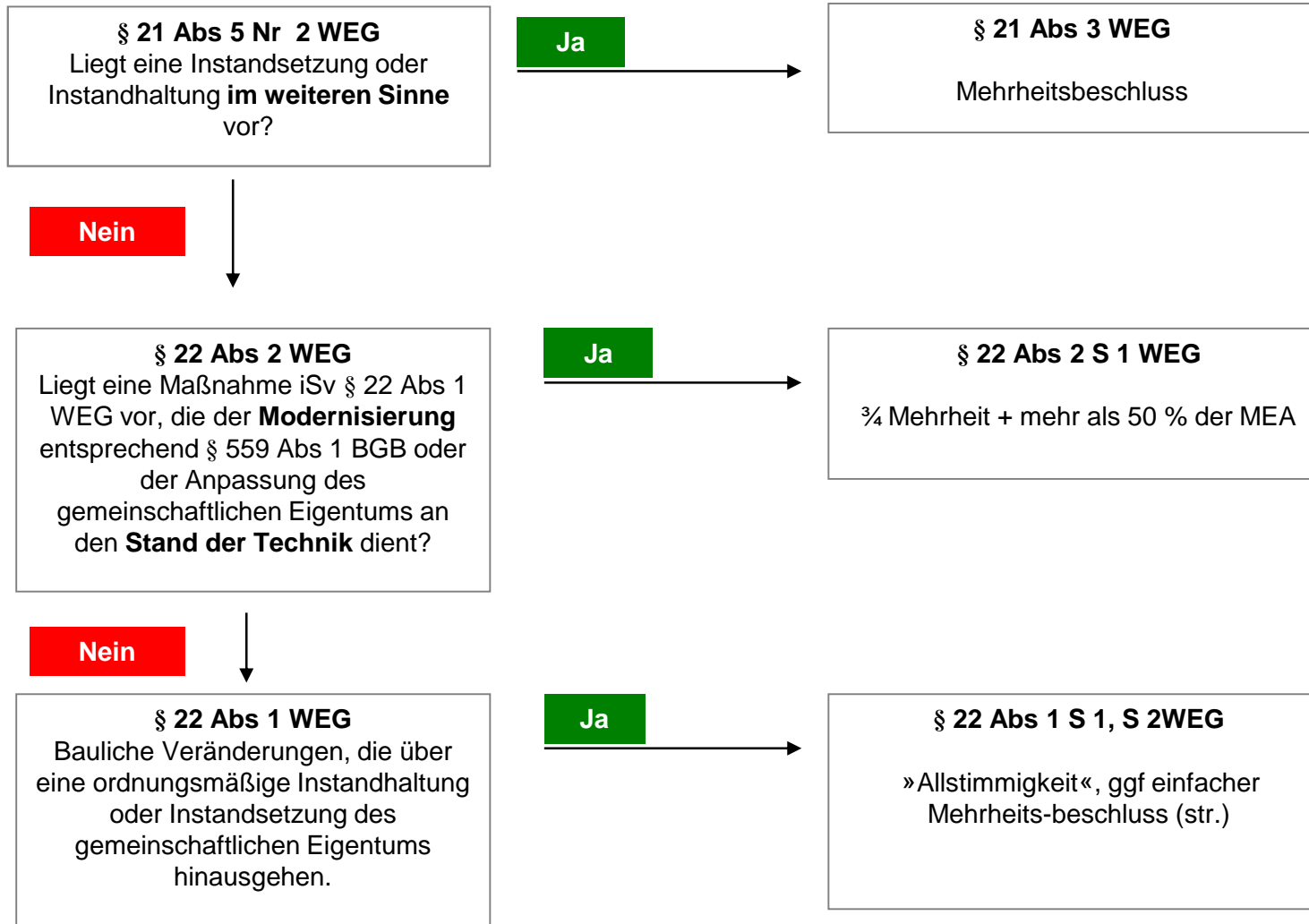
- Sinn und Zweck der Regelung
- Begriff
 - Modernisierung
 - Instandsetzung
- Verlangen einer modernisierenden Instandsetzung
 - Grundsatz
 - konkrete Maßnahme
- Abgrenzungen
 - Modernisierungen i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG
 - bauliche Veränderungen iSv § 22 Abs. 1 WEG





Abwehransprüche

- Anspruchsinhaber
- Anspruchsgegner
 - Sondernachfolger
 - Mieter
- Inhalt des Anspruchs; Anspruchsgrundlage
 - Allgemeines
 - Anspruchsbegründende Beschlüsse
- Verjährung
- Verwirkung
- Treu und Glauben; Schikaneverbot
- Öffentlich-rechtliche Abwehransprüche





Kosten

§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

- § 16 Abs. 2 WEG
- § 16 Abs. 4 WEG
- Vereinbarung

§ 22 Abs. 1 WEG

- § 16 Abs. 6. WEG
- § 16 Abs. 2 WEG
- § 16 Abs. 4 WEG
- Vereinbarung

§ 22 Abs. 2 WEG

- § 16 Abs. 2 WEG
- § 16 Abs. 4 WEG
- Vereinbarung

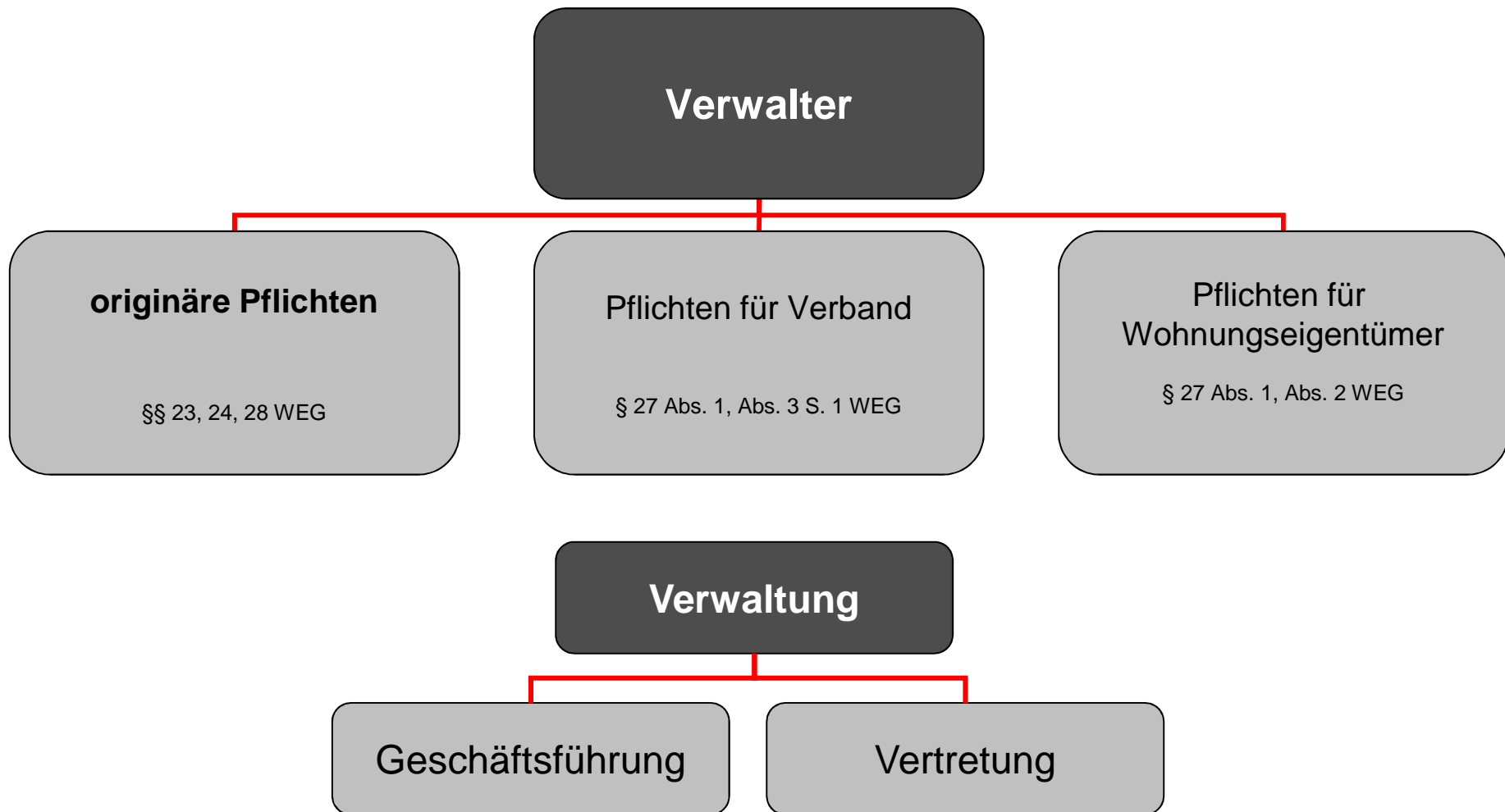


Teil 10

Verwalterrecht



Überblick





§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters Geschäftsführung

- (1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
 4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
 5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 6. eingekommene Gelder zu verwalten;
 7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
 8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.



§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters Vertretung der Wohnungseigentümer

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
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.



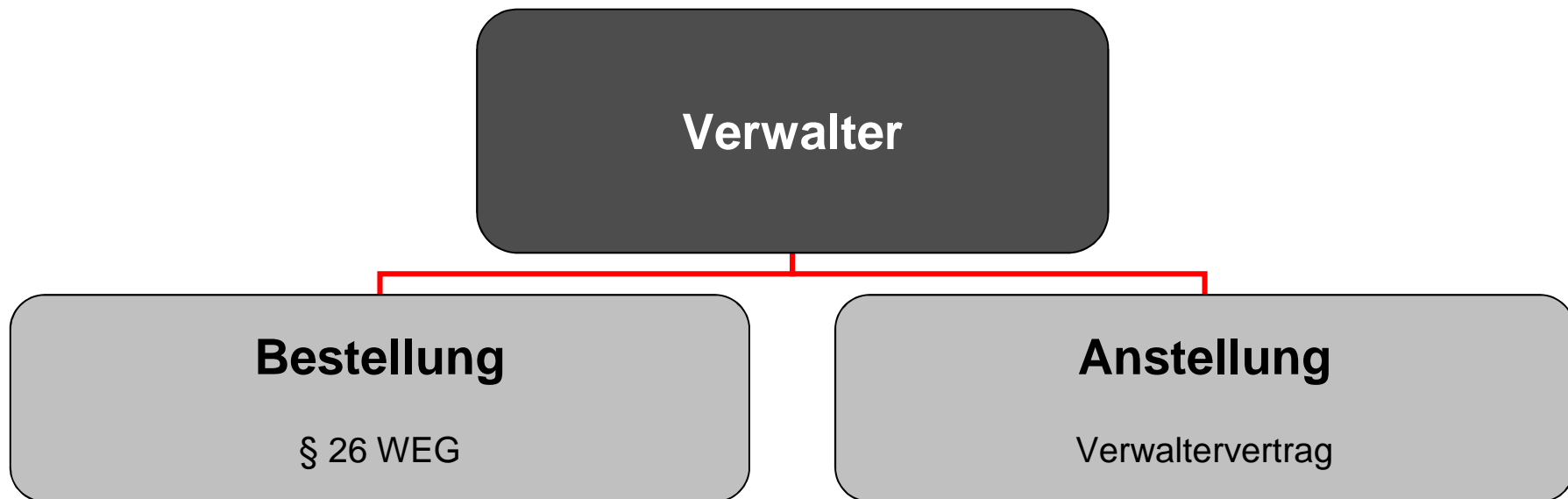
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters Vertretung des Verbandes

(3) 1 Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
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;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten 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.



Trennungstheorie





Verwaltervertrag

- Vertragspartner des Verwalters ist der Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - Im Vertrag können die Vertragspartner Rechte der Wohnungseigentümer und
 - Pflichten des Verwalters gg. Wohnungseigentümern begründen
 - Wohnungseigentümer haften Verwalter nach § 10 Abs. 8 Satz 1 Hs. 1 WEG
- Regelungen der Wohnungseigentümer untereinander?
 - § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG
 - § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG
 - Bestimmungen z.B. zur Versammlung



Verwalter als »Amtswalter«

- das »Amt Verwalter«
- der jeweilige »Amtswalter«
- Pflichten und Rechte
 - aus dem Amt resultierende: Regelungen des WEG
 - gewillkürte
- Möglichkeiten der Wohnungseigentümer, Rechte und Pflichten zu
 - erweitern: z.B. § 12 Abs. 4 WEG, Hausordnung, Kellerverteilung
 - auszugestalten: z.B. Ladungsfrist



Teil 11

Überblick zur Eigentümerversammlung



Eigentümerversammlung

- Vorbereitung der Eigentümerversammlung
- Ladung
 - Ladender
 - Einzuladende
- Tagesordnung
- Durchführung der Eigentümerversammlung (Versammlungsleitung)
- Nachbereitung der Eigentümerversammlung
 - Niederschrift
 - Beschluss-Sammlung



Teil 12

Verfahrensrecht



Verhältnis WEG zur ZPO

- im Grundsatz ist in jeder WEG-Sache i.S.v. § 43 WEG umfassend die ZPO anwendbar.
- soweit Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts es erfordern, abzuweichen, sind mit §§ 43 bis 50 Sondervorschriften geschaffen worden.



Bestimmungen

§ 43 WEG

§ 44 WEG (Sammelbezeichnung)

§ 45 WEG (Zustellung)

§ 46 WEG (Anfechtungsklage)

§ 47 WEG (Prozessverbindung)

§ 48 WEG (Rechtskraft)

§ 49 I WEG (Kosten)

§ 49 II WEG (Kosten)

§ 50 WEG (Kostenerstattung)

§ 49 a GKG



Zuständigkeit

örtliche

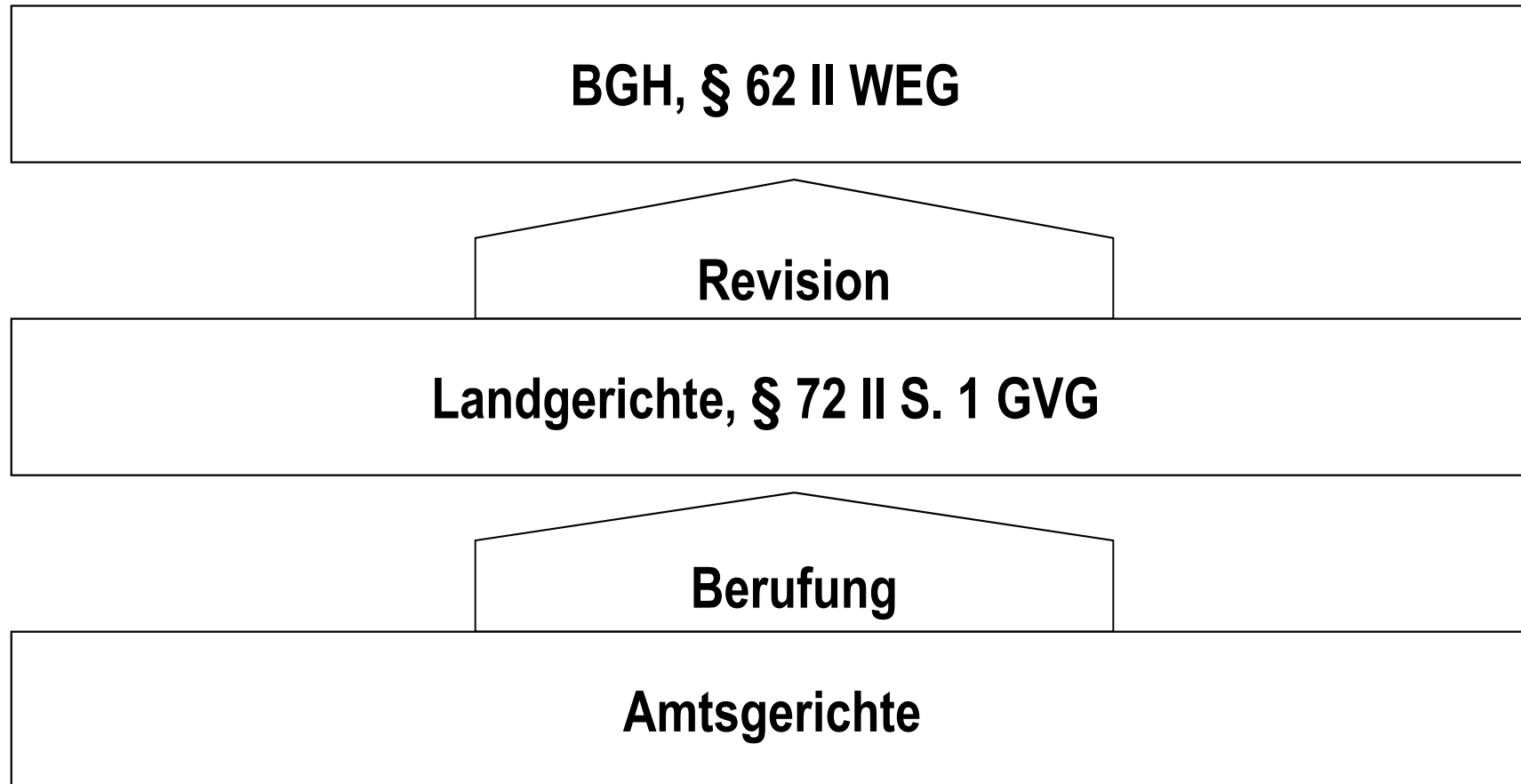
- Für sämtliche Wohnungseigentumssachen i.S.v. § 43 WEG n.F. ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.
- Die Zuständigkeit ist ausschließlich.

sachliche

- § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG (Binnenrechtsstreitigkeiten): Amtsgerichte
- § 43 Nr. 5 WEG i.V.m. §§ 23, 71 GVG (Klagen Dritter): Amts- oder Landgerichte



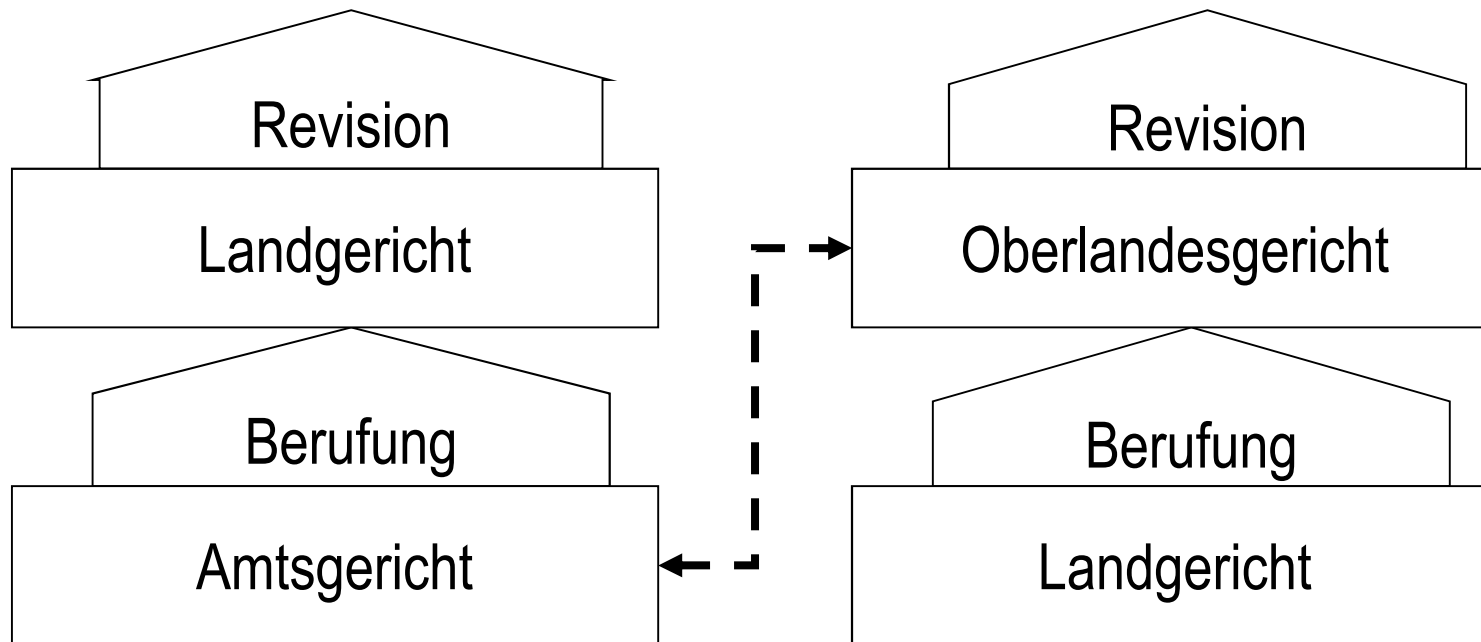
Instanzenzug (Binnenstreit)





Instanzenzug (Dritte)

BGH, § 26 Nr. 8 EGZPO





Faustformel

- Indiz für die Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts ist nicht die jeweilige Anspruchsgrundlage, aus der die Ansprüche hergeleitet werden, sondern allein der Umstand, ob das von einem Wohnungseigentümer in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer erwachsen ist.



§ 43 Nr. 1 WEG

- ordnungsmäßige Verwaltung, ordnungs-mäßiger Verbrauch;
- Unterlassungsklagen;
- Klagen wegen Ausfalls des Selbstorganisationsrechts;
- Änderung einer Vereinbarung;
- Änderung sachenrechtliche Grundlagen.



§ 43 Nr. 2 WEG

- die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers, rückständige Wohngeldforderungen, den Saldo einer Jahresabrechnung oder aus einer Sonderumlage geschuldeten Beträge auszugleichen;
- Schadensersatzansprüche des Verbandes gegen einen Wohnungseigentümer aus §§ 21 IV WEG, 280 I S. 1, 241 BGB;
- der Streit, welche Rechte und Pflichten der Verband wahrzunehmen hat, z.B. der Streit über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, etwa Verkehrspflichten;
- Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen Verband.



§ 43 Nr. 3 WEG

- Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages;
- Bestellung und Abberufung des Verwalters;
- Ansprüche aus dem Verwaltervertrag;
- Fragen ordnungsmäßiger Verwaltung, etwa die Durchführung von Beschlüssen oder die Sorgetragung für die Einhaltung der Hausordnung.



§ 43 Nr. 4 WEG

- Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen, vor allem Anfechtungsklagen.
- Verfahren auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses.
- Feststellungsklagen, dass und ggf. mit welchem Inhalt ein Beschluss gefällt oder nicht gefällt wurde.



§ 43 Nr. 5 WEG

- Klagen Dritter gegen
 - Wohnungseigentümer
 - Verband Wohnungseigentümergeinschaft
- Klage bezieht sich auf
 - das gemeinschaftliche Eigentum
 - seine Verwaltung
 - das Sondereigentum



§ 43 Nr. 6 WEG

- Mahnverfahren, wenn der Verband Antragsteller ist.
- §§ 688 ff. ZPO hingegen für Anträge von:
 - Verwalter
 - Wohnungseigentümer

