



2 Jahre WEG-Reform: Was nun?

*Von Prof. Dr. Florian **Jacoby**, Universität Bielefeld
RiKG Dr. Oliver **Elzer**, Kammergericht Berlin*





1.

Beschlusskompetenzen





1.1

Dogmatische Einordnung der von § 22 Abs. 1 WEG geforderten „Zustimmung“





Wortlaut des § 22 Abs. 1 WEG

- ¹Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- ²Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.





Zustimmung

Ja-Stimme

Ja-Stimme
+
eigenständiges
Instrument

eigenständiges
Instrument





Beeinträchtigung: Übersicht

	Ja-Stimme	Ja-Stimme + eigenständig	eigenständig
Beschluss	+	+	-
Einverständnis	-	+, frei ausübbar	+
Bindung	§ 10 Abs. 4 WEG	§ 10 Abs. 4 WEG wenn Baumaß- nahmen begonnen	?
Widerruf	-	ja	ja
Vereinbarung	+		





1.2

Notwendigkeit eines Beschlusses?





Wortlaut des § 22 Abs. 1 WEG

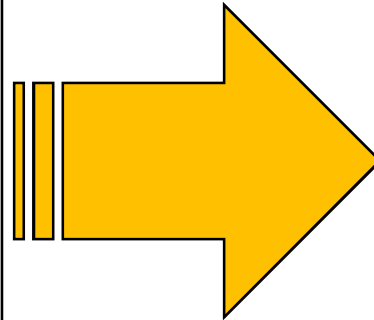
- ¹Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- ²Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.





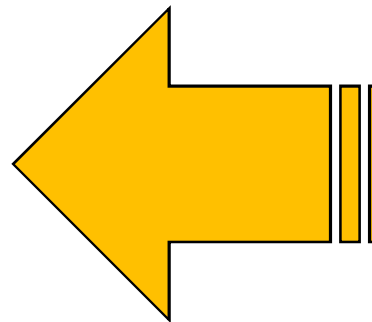
**Beschluss muss jede
bauliche Veränderung des
Gemeinschaftseigentums
decken:**

- nur Miteigentum
- Vorabinformation der Wohnungseigentümer
 - Rechtssicherheit
- es geht um das Eigentum aller



**Ohne Beeinträchtigung
bedarf es keines
Beschlusses / Zustimmung**

- Rechtslage bei Veränderung des Sondereigentums
- unnötige Förmerei

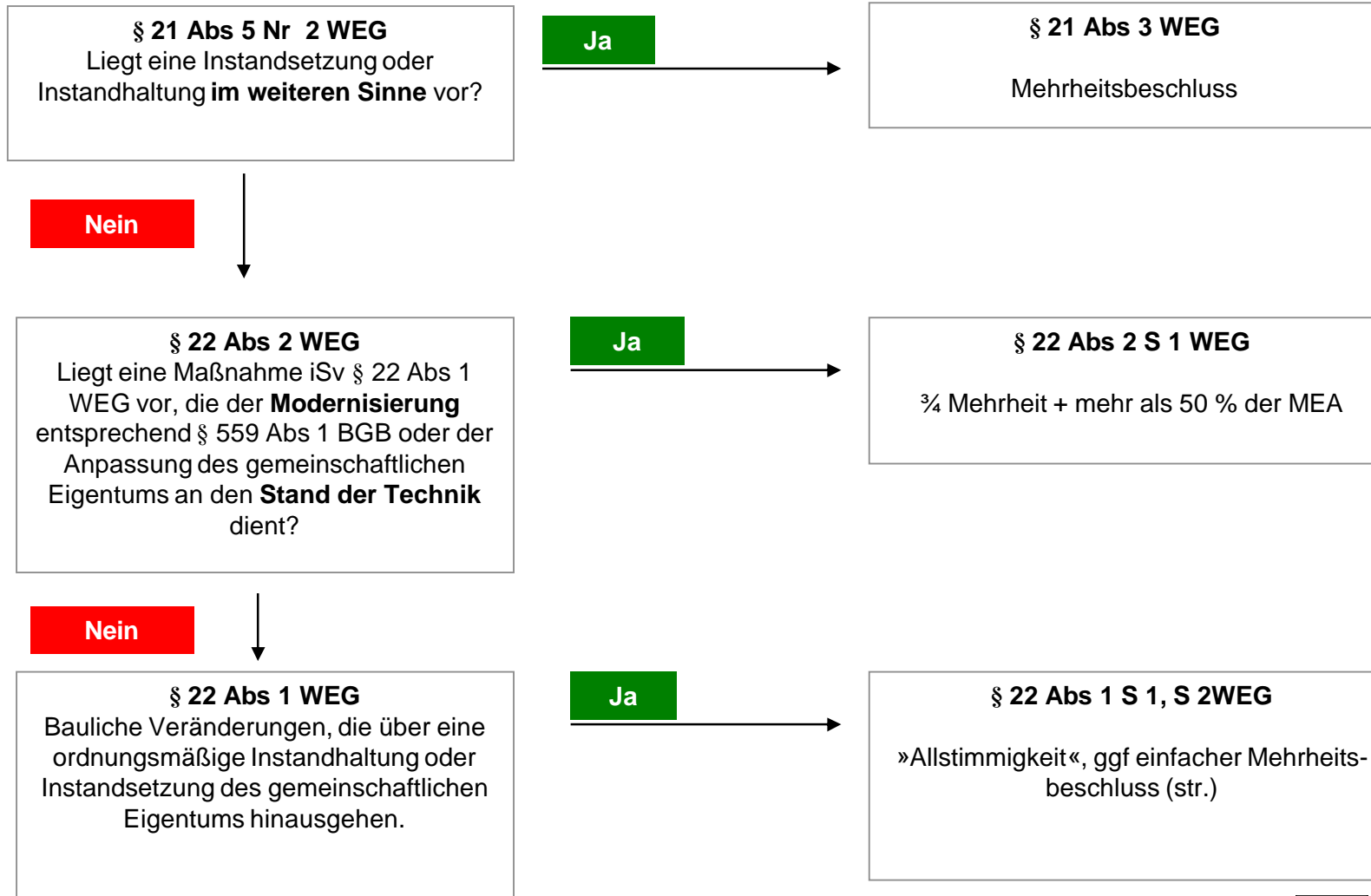




1.3

Abgrenzung der Beschlusskompetenzen nach § 22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG







Beispiel Fenster

- vorhandene Holzfenster sind nachhaltig marode und sollen gegen Kunststoff-Fenster ausgetauscht werden
 - §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG
- vorhandene Holzfenster sollen gegen Kunststoff-Fenster ausgetauscht werden
 - § 22 Abs. 2 WEG
- vorhandene, gerade installierte und „moderne“ Holzfenster sollen gegen Kunststoff-Fenster ausgetauscht werden
 - § 22 Abs. 1 WEG





Vorschlag

Instandhaltung +
Modernisierung =
§ 22 Abs. 3 WEG

Modernisierung =
§ 22 Abs. 2 WEG

bauliche
Veränderung = §
22 Abs. 1 WEG





1.4

Reichweite und Abgrenzung der Beschlusskompetenzen zur Kostenverteilung: §§ 16 Abs. 3 und 4, 21 Abs. 7, 10 Abs. 2 Satz 3 WEG





§ 16 Abs. 3 und 4 WEG

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. ²Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.





§ 21 Abs. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

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





Vorschlag eines Systems

§ 16 Abs. 3 und 4 WEG:
Regelungen zu
Kostenverteilungsschlüsseln



§ 21 Abs. 7 WEG: Regelung
für abstrakte
Kostentatbestände



§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG:
Regelungen zu den Kosten,
soweit § 16 Abs. 4 keine
Beschlusskompetenz
einräumt





mitgedacht werden müssen ...

- auf § 23 Abs. 1 WEG beruhende Öffnungsklauseln, die Kostenregelungen erlauben
- § 242 BGB i.V.m. dem Gemeinschaftsverhältnis, soweit mit Blick auf die Kosten, vor allem § 10 Abs. 8 Satz 1 Hs. 1 WEG, die Miteigentumsanteile geändert werden sollen





Abgrenzungen § 16 Abs. 3 WEG

- Die Anwendung des § 16 Abs. 3 WEG hat in der Praxis bislang vor allem zu folgenden Problemen geführt:
 - Betriebskosten: Ist der Begriff weit zu verstehen und umfasst er auch
 - kleine Reparaturen sowie Ersatzbeschaffungen
 - oder unterfallen diese der Kompetenz des § 16 Abs. 4 WEG
 - bedarf es für die Änderung des bestehenden Kostenverteilungsschlüssels – wie für die Gebrauchnahme einer Kompetenz nach § 23 Abs. 1 WEG – eines sachlichen Grundes?
 - kann durch § 16 Abs. 3 WEG nur der gesetzliche oder aber auch der vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel geändert werden?





AG Hamburg

v. 6.10.2008 – 102d C 1062/07, ZMR 2009, 320

- Durch Mehrheitsbeschluss kann trotz § 16 Abs. 3 WEG eine Kostenverteilungsregelung der Gemeinschaftsordnung nicht dauerhaft geändert werden; es fehlt insoweit die Beschlusskompetenz.
- Ein Beschluss, der die Kostenverteilung ändert, muss angeben, ab wann diese Änderung eintreten soll; außerdem muss ein sachlicher Grund für die Änderung gegeben sein.





LG München I

v. 10.6.2009 – 1 S 10155/08

- Durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG kann auch von einem in der Teilungserklärung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel abgewichen werden.
- Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bedarf aber eines sachlichen Grundes, um nicht gegen das Willkürverbot zu verstoßen. Ein sachlicher Grund kann insbesondere darin liegen, dass den unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten für die Eigentümer Rechnung getragen wird.





LG Nürnberg-Fürth, (Aussage 1) v. 25.3.2009 - 14 S 7627/08

Für die Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss bedarf es keines sachlichen Grundes; es erfolgt eine Willkürkontrolle durch das Gericht.





LG Nürnberg-Fürth, (Aussage 2) v. 25.3.2009 - 14 S 7627/08

- Beschließen die Eigentümer gem. § 16 Abs. 3 WEG einen von der Teilungserklärung, die die Abrechnung nach Miteigentumsanteilen statuiert, abweichenden Schlüssel für die Betriebskostenumlage, so
 - können in einer Mehrhausanlage die Kosten des laufenden Aufzugsbetriebs nach Häusern und Stockwerken differenziert werden;
 - widerspricht es in der Regel ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Hausmeister- und Hausreinigungskosten nach Einheiten umgelegt werden.





Anwendungsprobleme des § 16 Abs. 4 WEG

- Abgrenzung zu den Betriebskosten
 - Einengung auf „wesentliche“ Reparaturen?
- Begriff des Einzelfalls
 - umfasst dieser auch spätere Kosten einer Baumaßnahme?
 - muss der bauwillige Wohnungseigentümer mit der Gemeinschaft einen Kostenvertrag schließen?
 - muss der Vertrag mit einer Reallast unterfüttert werden?





2.

Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft/Stellung des Sondereigentümers





2.1

Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG, insbesondere bei Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen sowie der Vertragsabwicklung mit dem Bauträger





§ 10 Abs. 6 WEG

¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ²Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. **3Sie 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.** ⁴Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. ⁵Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.





Wohnungseigentümergeinschaft und Dritte

- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ... gegenüber Dritten ... selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen:
 - aus Vertrag
 - aus Gesetz
 - Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher oder Unternehmer
- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaber der »als Gemeinschaft«
 - gesetzlich begründeten und
 - rechtsgeschäftlich erworbenenRechte und Pflichten.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann vor Gericht klagen und verklagt werden (vgl. § 43 Nr. 5 WEG).
- Die 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 der WEGem im Rechtsverkehr

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

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG
in Angelegenheiten der
Wohnungseigentümer
= die WEGem als gesetzlich
Ermächtigte 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?





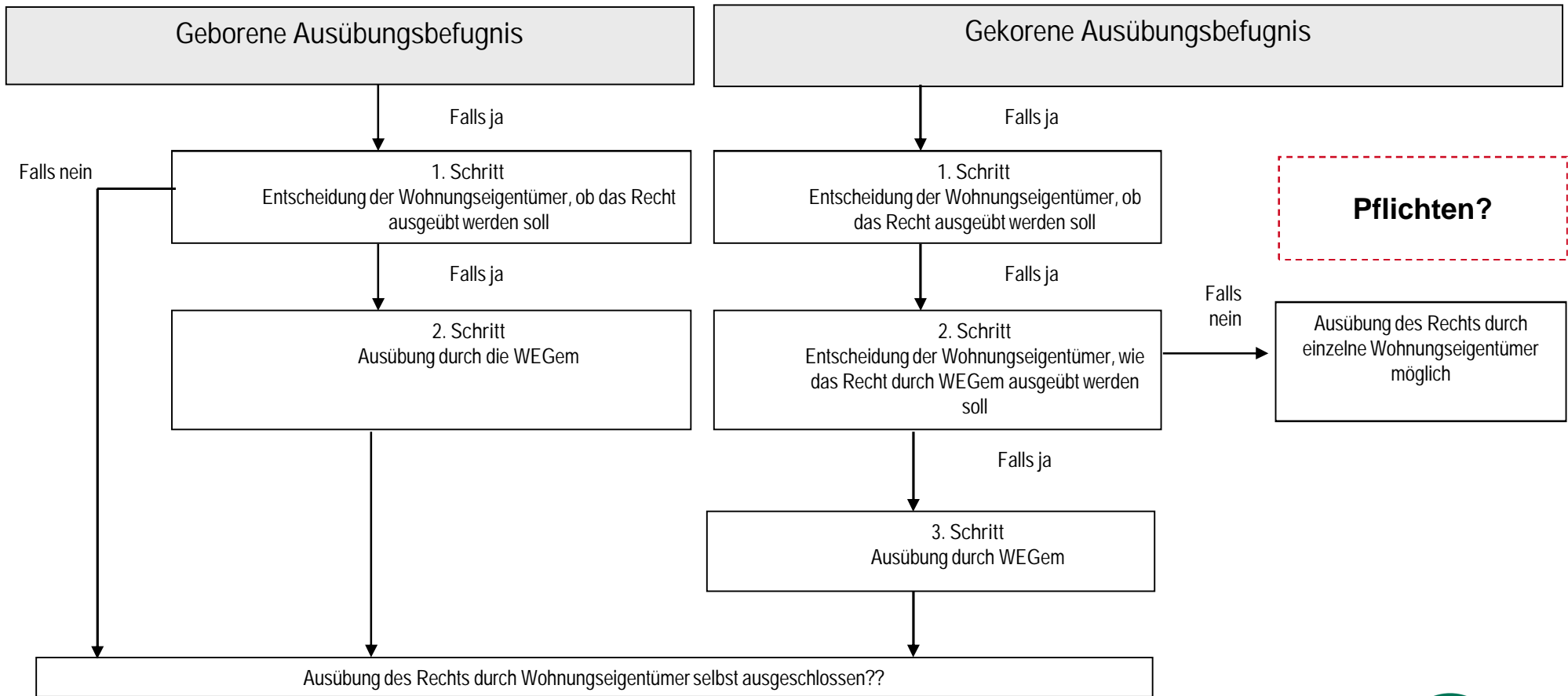
sonstige Rechte und Pflichten

- Voraussetzungen
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- 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





Mangelrecht wegen Mangel am Gemeinschaftseigentum	Zuständigkeit	
	WEGem	Wohnungseigentümer
Vertrag: Erfüllungsanspruch	---	individuelle Durchsetzung
§ 635 BGB: Nacherfüllung	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
§§ 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB: Rücktritt	---	individuelle Durchsetzung
§ 637 BGB: Selbstvornahme, Ersatz von Aufwendungen und Vorschuss	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
§ 638 BGB: Minderung	gemeinschaftsbezogen	---
§§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB: Schadensersatz	Schadensersatz statt der Leistung in Form des kleinen Schadensersatzes: gemeinschaftsbezogen	---
	---	Schadensersatz statt der ganzen Leistung in Form des großen Schadensersatzes: individuelle Durchsetzung
§ 284 BGB: Ersatz Aufwendungen	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
Vorbereitung der Rechtsdurchsetzung (= Fristsetzung nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB, soweit nicht entbehrlich)	für gemeinschaftsbezogene oder vergemeinschaftete Mängelrechte	für Schadensersatz statt der ganzen Leistung in Form des großen Schadensersatzes und Rücktritt; str. ist, wie sich eine Vergemeinschaftung auf die Fristsetzung auswirkt
Verzögerungsschaden	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
Mangelfolgeschäden bzw. Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 i. V. m. § 249 BGB	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden





2.2

Probleme der Abnahme: geborenes oder gekorenes Recht oder Recht des Erwerbers?





Allgemeines zur Abnahme

- Der Erwerber muss wegen der werkvertraglichen Komponente die Werkleistung des Bauträgers gem. § 640 Abs. 1 Satz 1 BGB tatsächlich und rechtlich bei Abnahmereife abnehmen.
- Unter Abnahme versteht man die körperliche Hinnahme des Werks (Besitzübertragung) verbunden mit dessen Anerkennung durch den Auftraggeber als zumindest in der Hauptsache vertragsgemäßen Leistung des Bauunternehmers.
- Die körperliche Hinnahme ist ausgeschlossen, wenn sich das Werk bereits im Besitz des Bestellers befindet, wie etwa bei Arbeiten an einem Gebäude. Dann beschränkt sich die Abnahme auf die Billigung.





Abnahme von Gemeinschafts- und Sondereigentum

- Der Erwerber ist aus seinem Vertrag mit dem Bauträger heraus verpflichtet, sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum abzunehmen.
- Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum können, müssen dabei nicht getrennt abgenommen werden.
- Im Fall einer Trennung handelt sich rechtlich um Teilabnahmen.
- Ein Anspruch des Bauträgers auf Abnahme fertig gestellter Teilleistungen - z. B. des Sondereigentums - besteht nur aufgrund besonderer Vereinbarung.
- Für Gemeinschafts- und Sondereigentum laufen bei einer Teilabnahme unterschiedliche Verjährungsfristen.





Sondereigentum

- Zur Abnahme des Sondereigentums ist nur der jeweilige Erwerber berechtigt und verpflichtet.
- Die Abnahme des Sondereigentums umfasst im Zweifel nicht die Abnahme des Gemeinschaftseigentums.
- Etwas anderes kann im Ausnahmefall gelten, wenn es sich um Teile des Gemeinschaftseigentums handelt, die ausschließlich in einem Sondereigentumsbereich liegen. Diese Annahme ist indes nur zulässig, wenn dem Wohnungseigentümer bewusst war, dass er mit der Abnahme des Sondereigentums auch Gemeinschaftseigentum abnimmt.





Gemeinschaftseigentum: Ausgangspunkt

- Jeder Erwerber einer Eigentumswohnung hat einen Anspruch auf Errichtung der Gesamtanlage.
- Demzufolge ist jeder Erwerber aufgrund seines Vertrages mit dem Bauträger verpflichtet, aber auch berechtigt, das Gesamtbauvorhaben abzunehmen.
- Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist deshalb rein individualrechtlich zu beurteilen. Jeder Erwerber ist berechtigt und verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen.
- Die Erwerber bilden für die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums keine gesetzliche Gemeinschaft, die nur eine gemeinschaftliche Abnahme zulässig machen würde.





Beschlüsse zur Abnahme

- Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums war nach bisheriger h.M. kein Gegenstand gemeinschaftlicher Verwaltung. Den Wohnungseigentümern fehlte nach h. M. eine Beschlusskompetenz, die Modalitäten der Abnahme zu regeln, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu bestimmen und darüber einen Beschluss zu fassen.
- Ein entsprechender Beschluss zur Abnahme ist bei dieser Sichtweise nichtig. Jedenfalls muss ein Wohnungseigentümer die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gegen sich gelten.





Die Abnahme nach Reform des WEG

- Grundsatz ist unverändert: Die Abnahme obliegt weiterhin jedem Erwerber.
- Ist die Abnahme indes jetzt ein sonstiges Recht und eine sonstige Pflicht i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG? Können die Wohnungseigentümer dann durch Beschluss die Abnahme der Ausübungsbefugnis der WEGem unterstellen?
 - Eine individuelle Abnahme des Gemeinschaftseigentum durch die einzelnen Erwerber ist dann weder erforderlich noch zulässig!





Regelung in der Gemeinschaftsordnung?

- Wenn Vergemeinschaftung der Abnahme durch Beschluss möglich,
 - dann ist sie auch durch Vereinbarung zulässig.
- Regelung in der Gemeinschaftsordnung bietet den Vorteil einer sachgerechten Lösung.





Abnahme (Hügel ZMR 2008, 855, 858)

¹ Das gemeinschaftliche Eigentum wird durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgenommen. Die Gemeinschaft bevollmächtigt den Verwalter, die hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen gegenüber dem Bauträger abzugeben und entgegenzunehmen sowie die notwendigen und sachdienlichen Handlungen vorzunehmen.² Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, bei der Abnahme einen öffentlich bestellten Sachverständigen für das Bauwesen auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.





2.3

Haftung des einzelnen Eigentümers bei Darlehensaufnahme





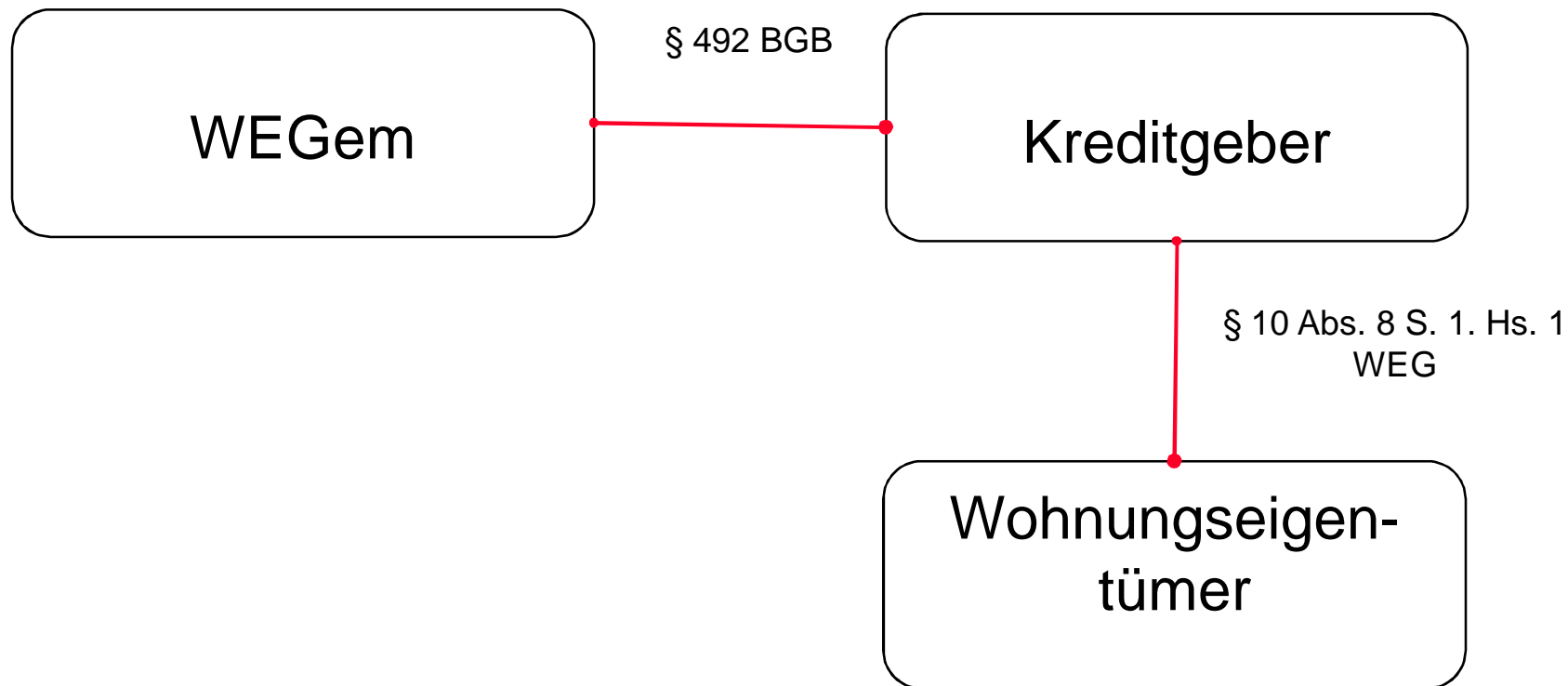
§ 10 Abs. 8 Satz 1 Halbsatz 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind;





Kredit der Wohnungseigentümergeinschaft





Haftungsbeschränkende Vereinbarungen?

- Außenverhältnis
 - möglich, wenn Vertragspartner damit einverstanden ist
 - dürfte kaum praktisch sein
- Innenverhältnis
 - möglich, wenn sich Mehrheiten finden; § 16 Abs. 4 WEG?
 - Restrisiko bleibt, wenn andere Wohnungseigentümer insolvent werden
 - muss § 10 Abs. 7 WEG beachtet werden?





2.4 Haftung des einzelnen Eigentümers gegenüber Trägern der Daseinsvorsorge





BGH

v. 18.6.2009 – VII ZR 196/08

- Ein Landesgesetz kann abweichend von § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer (z.B. für Entgelte für Abfallentsorgung und Straßenreinigung) als Miteigentümer des Grundstücks anordnen.





Probleme

- In welcher Rechtsform kommt der Staat seinen Aufgaben nach
 - Abgaben/Steuern/Gebühren
 - Privatrecht
- Welche Stelle schließt Vertrag?
 - Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümergeinschaft
- Was gilt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartei ist?
 - Landesgesetz kann Gesamtschuld der Wohnungseigentümer neben Wohnungseigentümergeinschaft anordnen
 - gibt es eine solche Bestimmung?





2.5

Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer, § 46 Abs. 1 WEG





§ 46 Abs. 1 WEG

- ¹Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten.
- ²Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.
- ³Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.





LG Nürnberg-Fürth NJW 2009, 2142

1. Wegen der Klagefrist des § 46 Abs. 1 WEG und der damit gegenüber dem allgemeinen Zivilprozessrecht verschärften Präklusion ist im Beschlussanfechtungsverfahren eine großzügige Auslegung des Parteibegriffs geboten.
2. Wird im Rubrum "die WEG" als Beklagte genannt, reichen daher geringfügige Anhaltspunkte dafür aus, dass die übrigen Wohnungseigentümer gemeint sein sollen, da die Kläger ersichtlich keine Klage einreichen wollten, die von vornherein als unbegründet abgewiesen werden müsste.

BGH (noch unveröffentlicht) **stellt ab auf** § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG: Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum **Schluss der mündlichen Verhandlung** zu erfolgen.





BGH, 16.1.2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999

1. Bleibt einer Anfechtungsklage (§ 46 Abs. 1 WEG) der Erfolg versagt, darf nicht offen gelassen werden, ob die Klage als **unzulässig oder als unbegründet abgewiesen wird**.
2. Bei den Fristen zur Erhebung und Begründung der Klage nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG handelt es sich nicht um besondere Sachurteilsvoraussetzungen der wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsklage, sondern um **Ausschlussfristen des materiellen Rechts**.
3. Zur Vermeidung eines materiellrechtlichen Ausschlusses ist der Kläger gehalten, innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG die Gründe vorzutragen, auf die er die Anfechtung stützt; **ein Nachschieben von neuen Gründen ist ausgeschlossen**. Dabei muss sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben; dass er sich nur aus Anlagen ergibt, genügt nicht.





BGH, 27.3.2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132

1. § 62 Abs. 1 ZPO findet auf die Wahrung der Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG keine, auch keine entsprechende Anwendung. Die **Frist wird** auch bei Verfahrensverbindung nach § 47 Satz 1 WEG **nicht durch das rechtzeitige Vorbringen anderer Kläger gewahrt**.
2. Wird die rechtzeitig begründete Klage eines Streitgenossen zurückgenommen, ist nur über die von dem Kläger und seinen verbleibenden Streitgenossen rechtzeitig vorgebrachten Anfechtungsgründe zu entscheiden.





Probleme bleiben:

- Gegen wen klagen sämtliche Wohnungseigentümer, „AG Bingen“?
- Mehrere Wohnungseigentümer greifen einen Beschluss an, eine Klage ist aber nicht begründet (wegen Verpassung der Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG), wie lautet Tenor?
- Wie wirkt die Rechtskraft in subjektiver Hinsicht?
- Kann ein Wohnungseigentümer nach Ablauf der Klagefrist, „die Seiten wechseln“?
 - Klagerücknahme des Klägers?
 - Kann Beklagter nachträglich klagen oder Kläger beitreten?





Kontakt:

Forschungsstelle für Immobilienrecht
Prof. Dr. Florian Jacoby

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/

