



Dr. Oliver Elzer

# Grundlagen des Wohnungseigentumsrecht in vier Stunden

Stand 23. Februar 2022



# Achtung!

- bis 31. Dezember 1899 (Stockwerkseigentum)
- 1. Januar 1900 bis 14. März 1951?
- 15. März 1951 bis 2. Juni 2005 bzw. 30. Juni 2007
- 1. Juli 2007 bis 30. November 2020
- 1. Dezember 2020 bis heute

# | Teil 1 Grundbegriffe

# Leitfall

Richter am Amtsgericht Dr. E gibt Rechtsanwalt X auf, binnen 2 Wochen die **Teilungserklärung** und die **Gemeinschaftsordnung** zur Akte einzureichen.

Was sind das für Unterlagen?

# Überblick

- **Begründung von Wohnungseigentum (Einwirkung auf ein Grundstück)**
  - Teilungsvertrag/Teilungserklärung
  - Miteigentumsanteil
  - gemeinschaftliches Eigentum/ Sondereigentum
  - Wohnungs- und Teileigentum (Wohnungseigentümer/Teileigentümer)
- **Organisationsrecht – Schuldrecht (Einwirkung auf eine Beziehung)**
  - Beschlüsse
  - Vereinbarungen (Gemeinschaftsordnung)

# Begründung von Wohnungseigentum

## § 3 Absatz 1 WEG

Das **Miteigentum** (§ 1008 BGB) an einem Grundstück kann durch **Vertrag** der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der **Miteigentümer** abweichend von § 93 BGB das Eigentum an einer bestimmten **Wohnung** oder an **nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen** in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

## § 8 Absatz 1 WEG

1. Der **Eigentümer eines Grundstücks** kann durch **Erklärung** gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist.
2. ...
3. ...



## § 3 WEG

**Grundstück** Miteigentum an einem Grundstück und auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude

**Begründungsakt** Vertrag der Miteigentümer + Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt

- Miteigentumsanteile und ihre Größe
- Eigentumsgrenzen

dem Vertrag sind für das **Grundbuchamt** beizufügen

- Aufteilungsplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

## § 8 WEG

**Grundstück** Alleineigentum an Grundstück und einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude

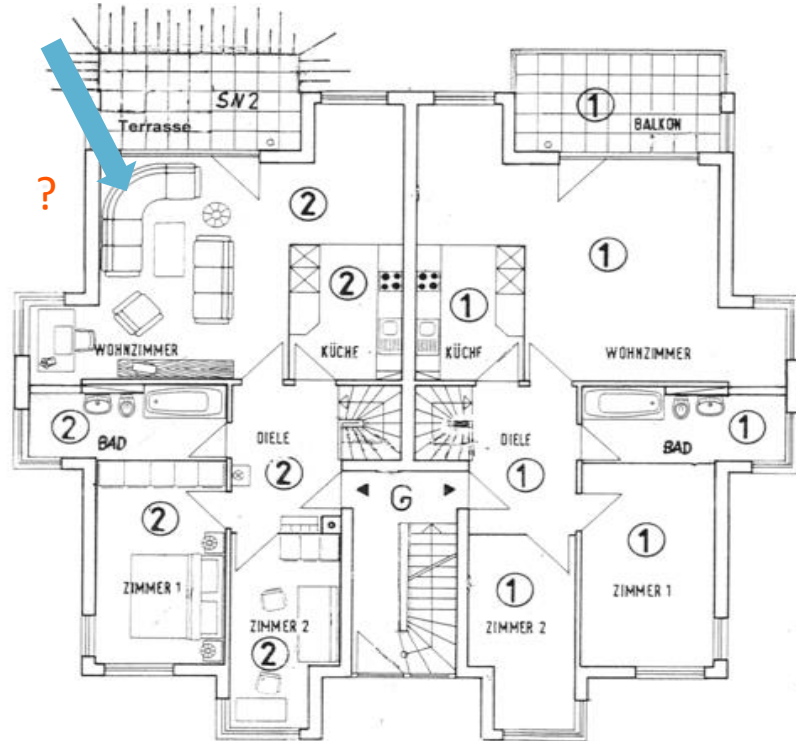
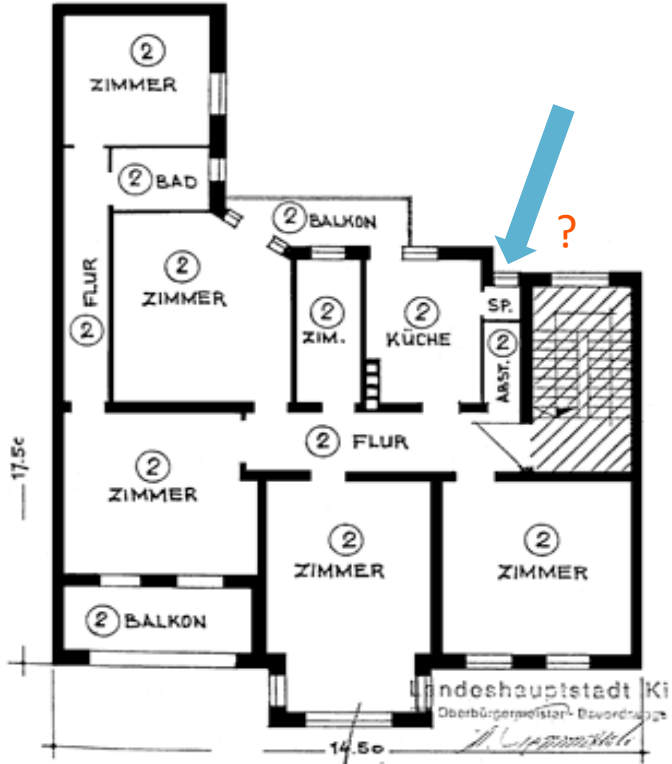
**Begründungsakt** Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt

- Miteigentumsanteile und ihre Größe
- Eigentumsgrenzen

der Erklärung sind für das **Grundbuchamt** beizufügen

- Aufteilungsplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

# Aufteilungsplan



## § 1 WEG

1. ...
2. **Wohnungseigentum** ist das **Sondereigentum** an einer **Wohnung** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. **Teileigentum** ist das **Sondereigentum** an **nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen** eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
4. ...
5. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

# Organisationsrecht – Schuldrecht

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E sucht Rechtsanwalt Z auf und legt ihm die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentumsanlage ... vor.

Dr. E stört sich an der dort zu findenden Regelung, wonach die Kosten für die Reinigung des Treppenhauses nach Anzahl der Einheiten umzulegen sind.

Dr. E fragt, ob man diese Regelung **ändern** kann?

# | Vereinbarungen

## § 10 Absatz 1 WEG

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft.

Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes **abweichende Vereinbarungen** treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

## § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ... können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum **Inhalt des Sondereigentums** gemacht werden



# Neue Vereinbarungen

- Voraussetzungen
- Bindungen

# Kampf gegen und für eine Vereinbarung

## § 10 Absatz 2 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 Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer,
- **unbillig** erscheint.

# Beschlüsse

## § 23 Absatz 1 Satz 1, Absatz 3 Satz 1 WEG

1. Angelegenheiten, über die **nach diesem Gesetz** oder **nach einer Vereinbarung** der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. ...
3. Auch **ohne Versammlung** ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

## § 25 WEG

1. Bei der Beschlussfassung entscheidet die **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat **eine** Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
3. Vollmachten bedürfen zu ihrer **Gültigkeit** der Textform.
4. Ein Wohnungseigentümer ist **nicht stimmberechtigt**, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 rechtskräftig verurteilt ist.

## § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum **Inhalt des Sondereigentums** gemacht werden

## § 23 Absatz 4 WEG

Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig.

**Im Übrigen** ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

# Kampf gegen und für einen Beschluss

## § 44 Absatz 1 WEG

- Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers
  - einen Beschluss für ungültig erklären (**Anfechtungsklage**) oder
  - seine Nichtigkeit feststellen (**Nichtigkeitsklage**).
- Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung,
  - kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (**Beschlussersetzungsklage**).



# Personen

# Überblick

- Wohnungseigentümer
- Teileigentümer

# | Teil 2 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

# Leitfall

Der Sohn von Richter Dr. E (ein Mieter) schießt unglücklich einen Fußball so an die Hauseingangstür, dass eine Scheibe zu Bruch geht.

Wer kann **gegen den Sohn** bzw. dessen **Vater** etwas unternehmen?

# | Grundlagen

## § 9a WEG

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen**, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **entsteht** mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8 WEG. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- 2....
3. Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 WEG entsprechend.

## § 9b WEG

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird **durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten**, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
2. Dem Verwalter gegenüber vertritt der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Aufgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



# Übersicht

- Treuhand für gemeinschaftliches Eigentum nach „außen“
  - Verträge in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum
- Verwaltung (unter anderem Entziehung) des gemeinschaftliches Eigentums nach „innen“

## § 9a WEG

- 1....
2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte** sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine **einheitliche Rechtsverfolgung erfordern**, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.
- 3....

## gemeinschaftliches Eigentum

### Rechte

- § 1004 Absatz 1 BGB
- § 985 BGB
- §§ 812 ff. BGB
- §§ 823 ff. BGB
- §§ 859 ff. BGB?

### Pflichten

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 Absatz 1 BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

Wohnungseigentümer?

## Rechte/Pflichten, eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern

### Rechte

- öffentliches Recht
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums?

### Pflichten

- Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum
- Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die WE-Anlage vom Bauträger, zum Beispiel Schließpläne und/oder Energieausweise.
- Bauträgerverträge?

Wohnungseigentümer?

## § 18 Absatz 1, Absatz 2 WEG

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  1. eine **Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
  2. eine **Benutzung** des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

## § 14 Absatz 1 WEG

1. Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,
  1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
  2. ...

## § 17 Absatz 1 WEG

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

...

# Wohnungseigentümer als Mitglieder



# Mitgliedschaftsrechte

- **Aufwendungsersatz:** Führt ein Wohnungseigentümer als Notgeschäftsführer die Geschäfte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, kann er Aufwendungsersatz verlangen. Ferner kann ein Verwaltungsbeirat für seine Aufwendungen einen Ersatz verlangen.
- **Benutzung:** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen, dass diese für die Einhaltung der Benutzungsbestimmungen sorgt.
- **Erhaltung:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum dauerhaft in einem ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten.
- **Finanzwesen:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist den Wohnungseigentümern zu einem ordnungsmäßigen Finanzwesen verpflichtet. Grundsätzlich müssen immer wenigstens so viele Mittel vorhanden sein, dass kein Wohnungseigentümer von einem Dritten für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden kann.

# Mitgliedschaftsrechte

- **Freistellung:** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen, dass diese ihn gegenüber Dritten – soweit möglich – vor einer Haftung freistellt.
- **Gleichbehandlung:** Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zu anderen Wohnungseigentümern „gleich“ behandelt zu werden.
- **Rechte und Pflichten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss – wie schon dargestellt – bestimmte Rechte und Pflichten für die Wohnungseigentümer wahrnehmen.
- **Schadenersatz:** Verletzt ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Pflichten, schuldet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadenersatz.
- **Verwaltung:** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen, dass diese das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet.
- **Willensbildung:** Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, an der Willensbildung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer teilzunehmen.

# Mitgliedschaftspflichten

- Jeder Wohnungseigentümer muss sich an den **Kosten** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligen.
- Jeder Wohnungseigentümer schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine adäquate **Ausstattung mit Vermögen**; verstößt er hiergegen, macht er sich schadenersatzpflichtig.
- Jeder Wohnungseigentümer schuldet bei einem Anlass dazu eine Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Jeder Wohnungseigentümer schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als deren Mitglied „**Treue**“.
- Jeder Wohnungseigentümer muss helfen, die **Grundlagen** zu schaffen, damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Pflichten erfüllen kann. Vor allem muss er helfen, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine ausreichende Handlungsorganisation zu geben.
- Jeder Wohnungseigentümer **haftet** einem Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Höhe seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# | Teil 3 Sachenrecht

# Leitfall

In wessen Eigentum steht eine Leitung, die Wasser in eine Wohnung zuführt?

In wessen Eigentum eine Leitung, die Wasser aus einer Wohnung abführt?

Wonach richtet sich diese **sachenrechtliche** Frage?

# Überblick

- Raumeigentum (kann nach § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG auch Stellplatz sein)
- wesentliche Bestandteile der Räume (§ 5 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 WEG)
- Flächen (§ 3 Absatz 2 WEG)

## § 5 Absatz 1, Absatz 2 WEG

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 WEG bestimmten **Räume** sowie 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 bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. ...
2. 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 oder Teile des Grundstücks befinden.





## § 3 Absatz 2 WEG

Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks **erstreckt** werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

# | Teil 4 Gebrauch

# Leitfall

Der Sohn von Wohnungseigentümer Dr. E (ein Mieter) möchte einen **Hund** halten. Woran misst sich, ob er das darf – soweit seine Eltern bereit sind, dem Wunsch nachzugeben.



# Grundsatz

## § 16 Absatz 1 Satz 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist zum **Mitgebrauch** des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

## § 13 Absatz 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum **nach Belieben verfahren**, insbesondere dieses **bewohnen**, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.



# Grenzen I

# Benutzungsbestimmungen

- Vereinbarungen (§ 10 Absatz 1 Satz 2 WEG)
  - „Zweckbestimmungen im weiteren Sinne“ (Wohnungs- und Teileigentum)
  - „Zweckbestimmungen im engeren Sinne“ (zum Beispiel „Laden“)
  - „Sondernutzungsrechte“
- Beschluss (§ 19 Absatz 1 WEG)
  - Soweit die ... Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, **beschließen** die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Benutzung.





# Grenzen II

## § 14 Absatz 1 WEG

1. Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,
  1. ...
  2. das **Betreten** seines Sondereigentums und **andere Einwirkungen** auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

...

## § 14 Absatz 2 WEG

2. Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern** verpflichtet,
  1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
  2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.

# | Schutz

# Überblick

- gemeinschaftliches Eigentum
  - nach „innen“ (= gegen Wohnungseigentümer): § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG  
oder § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB
  - nach „außen“ (= gegen Drittnutzer und andere): § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB
- Sondereigentum
  - nach „innen“ (= gegen Wohnungseigentümer): § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG  
oder § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB
  - nach „außen“ (= gegen Drittnutzer und andere): § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB

## § 14 Absatz 1 WEG

1. Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,
  1. die **gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse** einzuhalten und
  2. ... .
- ...

## § 14 Absatz 2 WEG

2. Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern** verpflichtet,
  1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
  2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.

# | Teil 5 Nutzung



# Leitfall

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vermietet eine Stellplatz, der im gemeinschaftliches Eigentum steht. Wem steht die Miete zu?

## § 16 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 WEG

Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender **Bruchteil der Früchte** des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 GOB im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

## § 13 Absatz 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum **nach Belieben verfahren**, insbesondere dieses bewohnen, **vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen**, und andere von Einwirkungen ausschließen.

# | Teil 6 Umlageschlüssel

# Leitfall

Die X-GmbH ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt, die Außenanlagen zu pflegen. Sie verlangt dafür im Jahr 36.000 EUR.

- Wer schuldet die vereinbarte Vergütung?
- Wer haftet für die die vereinbarte Vergütung?
- In welcher Wohnungseigentümer müssen sich die Wohnungseigentümer an den Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligen?

## § 9a Absatz 1 Satz 1, Absatz 4 Satz 1 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und **Verbindlichkeiten eingehen** ... .

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

## § 16 Absatz 2 WEG

Die **Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für **einzelne Kosten** oder **bestimmte Arten von Kosten** eine von **Satz 1** oder **von einer Vereinbarung** abweichende Verteilung beschließen.

# Bauliche Veränderungen

- ....



# | Teil 7 Entziehung

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E beleidigt Wohnungseigentümerin Z. Mehrfach. Heftig. Kann man Dr. E das Wohnungseigentum entziehen?

## § 17 WEG

1. Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so **schweren Verletzung** der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden **Verpflichtungen** schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
2. Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 1 und Absatz 2 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

# | Teil 8 Verwaltung

## gemeinschaftliches Eigentum

Tun nach „innen“

Tun nach „außen“

## § 18 Absatz 1, Absatz 2 WEG

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  1. eine **Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
  2. ...

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung ...) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# | Teil 9 Hausordnung

## § 19 Absatz 2 Nummer 1 WEG

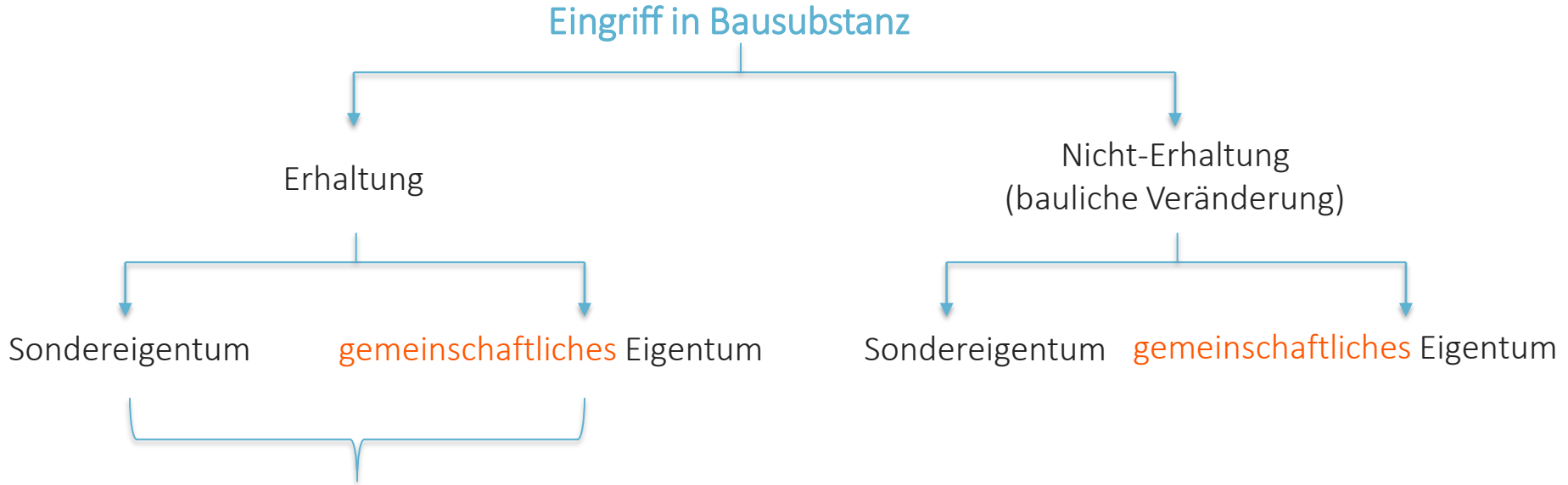
Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört die Aufstellung einer **Hausordnung**.



# | Teil 10 Erhaltungsmaßnahmen

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E will, dass die Fassade repariert wird. Hat er darauf einen Anspruch? Was gilt, wenn die Reparatur sehr spät in die Wege geleitet wird?



- Verkehrssicherung
- Gesetze
- Verwaltungsakte
- modernisierende Erhaltung?

## § 13 Absatz 2 WEG

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums **hinausgehen**, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

## § 19 Absatz 2 Nummer 2 WEG

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört die ordnungsmäßige **Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**.

## § 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die **Erhaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 BGB gilt entsprechend;
2. Maßnahmen, die über die **Erhaltung hinausgehen**, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1, Absatz 2 bis 4 und § 555d 2 Absatz 2 bis 5 BGB gelten entsprechend.

# | Teil 11 Informations-, Einsichts- und Kontrollrechte

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E misstraut dem Verwalter V. Er will daher in die Verwaltungsunterlagen Einsicht nehmen? Hat er darauf einen Anspruch? Wie wäre es mit Auskünften?



## § 18 Absatz 4 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Einsicht in die Verwaltungsunterlagen** verlangen.

# | Teil 12 Versicherung

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E erleidet einen Wasserschaden, weil eine Wasserleitung im Haus platzt. Hat Dr. E gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einen anderen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Schadenersatz?

## § 19 Absatz 2 Nummer 3 WEG

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört die die angemessene **Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums** zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.

# | Teil 13 Bauliche Veränderung (Beschluss)

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E kauft sich ein elektrisch betriebenes Fahrzeug. Er möchte daher eine bauliche Veränderung, die dem **Laden** dieses Fahrzeuges dient.

## § 20 Absatz 1 WEG

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können **beschlossen** oder einem Wohnungseigentümer **durch Beschluss gestattet** werden.

## § 20 Absatz 1 WEG

### Beschluss (Vornahmebeschluss)

oder

### durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
  - Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
    - auf welche Art und Weise,
    - durch wen,
    - wann,
    - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
  - Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG ferner bestimmen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.
- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 WEG wird es erlaubt, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
  - Man kann einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/ Auflagen **gestatten**.
  - Wie aus § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG folgt, können die Wohnungseigentümer von dem Konzept aber auch abweichen und dem Bauwilligen **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
  - Bei einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 3 WEG **besteht keine Möglichkeit**, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.



# | Teil 14 Bauliche Veränderung (Anspruch)

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E kauft sich ein elektrisch betriebenes Fahrzeug. Er möchte daher eine bauliche Veränderung, die dem **Laden** dieses Fahrzeuges dient. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer lehnt einen Beschluss nach § 20 Absatz 1 WEG ab. Zu Recht?

## § 20 Absatz 2, Absatz 3 WEG

2. Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die
  1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
  2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
  3. dem Einbruchschutz und
  4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.
3. Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer **verlangen**, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

## § 13 Absatz 2 WEG

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums **hinausgehen**, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, **soweit** keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

# | Teil 15 Bauliche Veränderung (Kosten)

# Leitfall

Die Wohnungseigentümer haben Dr. E eine bauliche Veränderung gestatte, die dem **Laden** dieses Fahrzeuges dient. Wer trägt die Kosten?

## § 21 WEG

1. Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat **dieser** Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
2. Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben **alle Wohnungseigentümer** die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) zu tragen,
  1. die mit **mehr als zwei Dritteln** der abgegebenen Stimmen und der **Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, **es sei denn**, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
  2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums **amortisieren**.Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

## § 21 WEG

3. Die Kosten **anderer** als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie **beschlossen** haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG ) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1 WEG.
4. Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
5. Die Wohnungseigentümer können eine **abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen** beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.



## Kosten baulicher Veränderungen

### § 20 Absatz 2 Satz 1, 20 Absatz 3 WEG

- § 21 Absatz 1 Satz WEG
- »wer bestellt, zahlt«

### § 20 Absatz 2 WEG

#### § 21 Absatz 2 Satz 1 WEG

- die mit mehr als **zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen** und der **Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
- deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums **amortisieren**
- »überwiegendes Interesse aller Wohnungseigentümer«

#### § 21 Absatz 3 Satz 1 WEG

- Ja-Stimmen
- »wer bestellt, zahlt«

### § 21 Absatz 5 WEG

# | Teil 16

## Versammlung

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E, der Beiratsvorsitzende, möchte eine Versammlung einberufen. Darf er das?

# Überblick

1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter **mindestens einmal im Jahr** einberufen.
2. Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer **verlangt** wird.
3. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den **Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats**, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.
4. ...

# Online-Teilnahme: § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch **ohne Anwesenheit an deren Ort** teilnehmen und **sämtliche** oder **einzelne** ihrer Rechte **ganz oder teilweise** im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

# Überblick im Übrigen

- Niederschrift (§ 24 Absatz 6 WEG)
- Beschluss-Sammlung (§ 24 Absatz 7 und 8 WEG)

# | Teil 17 Verwalter

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E verlangt, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen. Hat er auf einen

- Verwalter
- Zertifizierten Verwalter

einen Anspruch?



## § 26 WEG

1. Über die **Bestellung und Abberufung** des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
2. Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
3. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein **Vertrag** mit dem **Verwalter** endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
4. ...
5. ...

## § 27 Absatz 1 WEG

1. Der **Verwalter** ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
  1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
  2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

...

# Zertifizierung: § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2 WEG) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

## § 26a WEG

1. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
2. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. ....

# | Teil 18 Finanzwesen

# Leitfall

Dr. E kauft von Wohnungseigentümer Z ein Wohnungseigentum.

- Schuldet Dr. E Hausgeld?
- Ändert sich die Rechtslage, wenn Z der teilende Eigentümer ist?

## § 28 WEG

1. Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
2. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

## § 28 WEG

3. Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
4. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.



## § 8 Absatz 3 WEG

1. ...
2. ...
3. Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern** anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

# | Teil 19 Verwaltungsbeirat

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E verlangt die Einrichtung eines **Verwaltungsbeirates**. Mit Erfolg?

## § 29 WEG

1. Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.
2. Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG und Absatz 2 Satz 1 WEG gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
3. Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

# | Teil 20 Verfahrensrecht

# | Zuständigkeiten

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E, der in Wales wohn, zahlt das Hausgeld nicht (die Wohnungseigentumsanlage liegt in Berlin). Was ist zu tun?

## § 43 WEG (örtliche Zuständigkeit)

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Bei diesem Gericht kann auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden.
- II. Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für
  1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
  2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
  3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie
  4. Beschlussklagen gemäß § 44.



# GVG: Sachliche Zuständigkeit

- § 23 GVG Die Zuständigkeit der Amtsgerichte umfasst in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, soweit sie nicht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes den Landgerichten zugewiesen sind:
  - Nummer 2 c) Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (= „WEG-Streitigkeiten“)
- §§ 23 Nummer 1, 71 GVG
  - Streitigkeiten über Ansprüche, deren Gegenstand an Geld oder Geldeswert die Summe von fünftausend Euro nicht übersteigt;
  - Vor die Zivilkammern, einschließlich der Kammern für Handelssachen, gehören alle bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, die nicht den Amtsgerichten zugewiesen sind.

# GVG: Funktionelle Zuständigkeit

## § 72 Absatz 2 GVG

In Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts, in dem das Amtsgericht seinen Sitz hat.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen.

<b>Baden-Württemberg</b>	OLG Karlsruhe	LG Karlsruhe
	OLG Stuttgart	LG Stuttgart
<b>Bayern</b>	OLG Bamberg	LG Bamberg
	OLG München	LG München I
	OLG Nürnberg	LG Nürnberg
<b>Berlin</b>	KG	LG Berlin
<b>Brandenburg</b>	OLG Brandenburg	LG Frankfurt/Oder
<b>Bremen</b>	OLG Bremen	LG Bremen
<b>Hessen</b>	OLG Frankfurt/Main	LG Frankfurt/Main
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	OLG Rostock	LG Rostock
<b>Niedersachsen</b>	OLG Braunschweig	LG Braunschweig
	OLG Celle	LG Lüneburg
	OLG Oldenburg	LG Aurich
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	OLG Hamm	LG Dortmund
	OLG Düsseldorf	LG Düsseldorf
	OLG Köln	LG Köln
<b>Rheinland-Pfalz</b>	OLG Koblenz	LG Koblenz
	OLG Zweibrücken	LG Landau
<b>Saarland</b>	OLG Saarbrücken	LG Saarbrücken
<b>Sachsen-Anhalt</b>	OLG Naumburg	LG Dessau-Roßlau
<b>Schleswig-Holstein</b>	OLG Schleswig	LG Itzehoe
<b>Thüringen</b>	OLG Jena	LG Gera

# Internationale Zuständigkeit

- Grundsätzlich ist das nach § 43 Absatz 1 oder Absatz 2 WEG örtlich zuständige Wohnungseigentumsgericht **im Zweifel** auch international zuständig.
- Die Regeln des autonomen deutschen Rechts sind allerdings nur anzuwenden, wenn die internationale Zuständigkeit nicht durch **vorrangige Bestimmungen** in internationalen Vereinbarungen oder im Unionsrecht geregelt wird. Im Wohnungseigentumsrecht ist vor allem die Brüssel Ia-VO zu beachten.

# Übersicht

- **Hoheitsgebiet eines EU-Mitgliedstaates:** Hat der beklagte Wohnungseigentümer seinen allgemeinen Gerichtsstand im Hoheitsgebiet eines EU-Mitgliedstaates, bestimmt sich die internationale Zuständigkeit nach der Brüssel Ia-VO. Für Beschlussklagen ergibt sich aus Art. 24 Nummer 2 Brüssel Ia-VO eine Zuständigkeit des nach § 43 Absatz 1 WEG bestimmten Gerichtes. Für Beseitigungs- und Schadenersatzklagen, die auf eine Eigentumsverletzung gestützt werden, folgt aus Art. 7 Nummer 2 Brüssel Ia-VO eine Zuständigkeit des nach § 43 Absatz 2 bestimmten Gerichtes, aber auch nach Art. 24 Nummer 2 Brüssel Ia-VO. Für Hausgeldklagen ergibt sich aus Art. 7 Nummer 1 lit. a Brüssel Ia-VO eine Zuständigkeit des nach § 43 Absatz 2 bestimmten Gerichtes.
- **Hoheitsgebiet eines Nicht-EU-Mitgliedstaates:** Im Verhältnis zu Island, Norwegen und zur Schweiz ist das LugÜ anzuwenden. Im Übrigen sind ggf. andere völkerrechtliche Abkommen anzuwenden.

# Beschlussklagen

# Leitfall

Wohnungseigentümer Dr. E will gegen einen Beschluss vorgehen, den die Wohnungseigentümer am 23. Februar 2022 gefasst haben.

Was ist zu tun und zu beachten?

## § 44 WEG

- I. Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).
- II. Die Klagen sind gegen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.
- III. Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.
- IV. Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 ZPO, wenn die Nebenintervention geboten war.



## § 45 WEG

1. Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.
2. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

 Danke für Ihre Aufmerksamkeit!