



Dr. Oliver Elzer

# Das Prozessrecht der WEG-Streitigkeiten: Theorie **und** Praxis

Gütersloh, 4. Dezember 2021



# Agenda

- Übergangsrecht und Probleme
- Die WEG-Streitigkeiten nach der WEG-Reform 2020/2021
  - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Beklagte
  - Streitgegenstand und Beschlussklagen
  - Die Klage gegen Vor- und Nachschüsse
  - Streithilfe im Wohnungseigentumsrecht
- Ggf. aktuelle Rechtsprechung

# Aktuelle Aufsatzliteratur

- *Elzer*, WEG- Reform 2020: Die Änderungen der Verfahrensvorschriften durch das WEMoG, MDR 2021, 334
- *Hogenschurz*, Die Rechtsprechung zum WEG-Verfahrensrecht, NZM 2021, 705
- *Schultzky*, WEG-Reform 2020: Die Änderungen für die Verwaltung des Wohnungseigentums und das Verfahrensrecht durch das WEMoG, MDR 2020, 1473
- *Skauradszun*, Das neue Verfahrensrecht der Beschlussklagen, ZMR 2020, 905
- *Suilmann*, Das neue WEG-Verfahrensrecht, ZWE 2021, 246



# Teil I

## § 48 Absatz 5 WEG

- **Grundsatz**
  - Für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des **dritten Teils dieses Gesetzes** in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.
- **Probleme** (derzeit):
  - Klagen auf Entstörung des gemeinschaftlichen Eigentums und § 9a Absatz 2 WEG?
  - Beschlussersetzungsklagen nach § 21 Absatz 8 WEG a.F.?
  - Gebührenstreitwert?

## BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19

- Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Das eine Grundstück steht im Eigentum des Klägers **und** einer weiteren Person, die zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.
- Ihr Grundstück grenzt in dem Bereich des Gartens unmittelbar an das Grundstück der Beklagten an. Im Jahr 2011 pflanzt die Beklagte auf ihrem Grundstück entlang dieser Grenze 4 Zypressen mit einem Grenzabstand von unter 4 Metern.
- Der Kläger verlangt deren **Beseitigung** (Entstörung gemeinschaftliches Eigentum).
- Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Das Landgericht weist die Berufung zurück. Nun ist der BGH berufen.



## BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19

- Der BGH verneint die Frage – im Grundsatz. Er macht eine Regelungslücke aus. Hätte der Gesetzgeber sie erkannt, hätte er sie mit einer Regelung geschlossen, die sich an der **Vorschrift des § 48 Absatz 5 WEG** orientiert, zugleich aber auch den Rechtsgedanken des § 9a Absatz 2 WEG einbezieht.
- Die Lücke sei damit dahingehend zu schließen, dass für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers analog § 48 Absatz 5 WEG **fortbestehe**, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht werde.

## LG Itzehoe, Urteil v. 2.7.2021, 11 S 41/20

- Wohnungseigentümer K geht gegen Wohnungseigentümer wegen einer Störung des **gemeinschaftlichen** Eigentum vor.
- Im Verlauf des Berufungsverfahrens lädt das Landgericht den Verwalter V bei.
- Dieser teilt im Mai 2021 mit, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei **nicht** damit einverstanden, dass K das Verfahren (weiter) führt.





## LG Itzehoe, Urteil v. 2.7.2021, 11 S 41/20

- Wohnungseigentümer K ist nicht mehr nicht mehr prozessführungsbefugt.
- Die Prozessführungsbefugnis durch § 9a Absatz 2 WEG am 1. Dezember 2020 entfallen.
- Der Verwalter habe einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht.
- Seine Vertretungsmacht sei **nicht** davon abhängig, dass die Wohnungseigentümer im Innenverhältnis diese Entscheidung getroffen haben.

## LG Berlin, Urteil v. 3.6.2021, 55 S 115/20 WEG

- Wohnungseigentümer K will mit einer Anfechtungs- und **Beschlussersetzungsklage** erreichen, dass der Vorschlag eines Sachverständigen umgesetzt wird.
- Das Amtsgericht weist zwar die Anfechtungsklage ab. Nach § 21 Absatz 8 WEG a. F. ordnet es aber an, dass der Vorschlag des Sachverständigen umgesetzt wird.
- Dagegen richtet sich der Berufung der Wohnungseigentümer.
- Fraglich ist, ob die Beschlussersetzungsklage nach dem 1. Dezember 2020 gegen die Wohnungseigentümer fortgeführt werden kann.



## LG Berlin, Urteil v. 3.6.2021, 55 S 115/20 WEG

- Das Landgericht **bejaht** diese Frage.
- Zwar habe die in § 21 Absatz 8 WEG a.F. geregelte Beschlussersetzungsklage erst mit Wirkung zum 1. Dezember 2020 eine gesetzliche Ausgestaltung im **dritten Teil** des Wohnungseigentumsgesetzes erfahren.
- § 48 Absatz 5 WEG sei aber **entsprechend** anzuwenden. Diesem liege die Vorstellung zugrunde, dass Änderungen des Verfahrensrechts bereits anhängige Verfahren unberührt lassen.
  - So auch LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 20.4.2021, 2-13 S 133/20;  
**a.A.** LG Köln, Beschluss v. 28.6.2021 – 29 S 32/21

## BGH, Beschluss v. 30.9.2021, V ZR 258/20

- Bei einer Nichtzulassungsbeschwerde, die nach dem 1. Dezember 2020 eingelegt worden ist, wird fraglich, ob nach § 71 Absatz 1 Satz 2 GKG bereits der neue § 49 GKG anwendbar ist.

## § 71 GKG

In Rechtsstreitigkeiten, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung anhängig geworden sind, werden die Kosten nach bisherigem Recht erhoben.

Dies gilt nicht im Verfahren über ein Rechtsmittel, das nach dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingelegt worden ist.

Die Sätze 1 und 2 gelten auch, wenn Vorschriften geändert werden, auf die dieses Gesetz verweist.



## BGH, Beschluss v. 30.9.2021, V ZR 258/20

- Der BGH **verneint** die Frage!
- Entsprechend § 48 Absatz 5 WEG sei noch § 49a GKG a.F. anwendbar. § 48 Absatz 5 WEG **verdränge** die (allgemeine) Übergangsvorschrift des § 71 Absatz 1 Satz 2 GKG.
- Hierfür spreche der Wortlaut des § 49 GKG. Zum anderen entspreche nur diese Sichtweise dem Willen des Gesetzgebers. Dieser habe dadurch, dass der Streitwert nunmehr (§ 49 Satz 2 GKG) auf den siebeneinhalbfachen und nicht mehr auf den fünffachen Wert des Interesses (§ 49a Absatz 1 Satz 2 GKG a.F.) des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen gedeckelt und damit höher als nach dem bisherigen Recht sei, den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr für den Beklagtenvertreter kompensieren wollen (vgl. BT-Drs. 19/22634, 48).

## BGH, Urteil v. 15.10.2021, V ZR 225/20

- Bei einer Anfechtungsklage in Bezug auf einen Beschluss, der vor dem 1. Dezember 2020 gefasst wurde, ist streitig, auf welches Recht es ankommt, um die Gültigkeit des Beschlusses zu prüfen:
  - Das Recht seit dem 1. Dezember 2020?
  - Das Recht zum Zeitpunkt der Beschlussfassung?



## BGH, Urteil v. 15.10.2021, V ZR 225/20

- Das Recht zum Zeitpunkt der Beschlussfassung!
- Die neuen Regelungen können **nicht rückwirkend** bei der Beurteilung von Beschlüssen angewandt werden dürfen, die vor dem 1. Dezember 2020 gefasst wurden



# | Falsche(r) Beklagter

## § 44 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 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).
- Die Klagen sind gegen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu richten.

## § 319 ZPO



der Kläger hat mit einer falschen Bezeichnung die Partei verklagt, gegen die er Rechte geltend machen **will**

der Kläger hat durch die Falschbezeichnung eine Partei verklagt, gegen die er **nicht** vorgehen wollte

Von einer fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist die irrtümliche Benennung einer falschen, am materiellen Rechtsverhältnis nicht beteiligten Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Klägers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt.

## AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 16.4.2021, 73 C 8/21

- Die Wohnungseigentümer fassen am 17. Dezember 2020 mehrere Beschlüsse. Gegen diese geht Wohnungseigentümer K vor. Seine Klage geht am Montag, den 18. Januar 2021 bei Gericht ein.
- Sie ist gegen **die übrigen Wohnungseigentümer** gerichtet. Als Zustellanschrift nennt K den Verwalter. K kündigt an, eine Eigentümerliste nachzureichen.
- Nach Einzahlung der Gebühr im Allgemeinen weist das Gericht auf § 44 WEG hin.
- Daraufhin stellt K die Klage auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um. Dieser wird die Klage am 24. Februar 2021 zugestellt.
- Fraglich ist, ob die **Klagefrist** des § 45 Satz 1 WEG gewahrt ist.



## AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 16.4.2021, 73 C 8/21

- Das Amtsgericht **verneint** die Frage! Der Parteiwechsel nach Ablauf der Klagefrist sei ungenügend, um die Klagefrist zu wahren.
- Soweit der BGH, Urteil v. 6.11.2009, V ZR 73/09, NJW 2010, 446 für das alte Recht entschieden hatte, dass ein Parteiwechsel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die Wohnungseigentümer auch nach Ablauf der Klagefrist möglich und fristwährend sei, könne dies nicht auf die spiegelbildliche Situation nach dem neuen Recht übertragen werden.
- Der BGH habe darauf abgestellt, dass der Verwalter eine gesetzliche Zustellungs-vollmacht sowohl für die Gemeinschaft als auch für die einzelnen Eigentümer gehabt habe. Diese Erwägung trage nicht mehr.

## AG Essen, Urteil v. 2.11.2021, 196 C 50/2

- Im Rubrum einer Klageschrift nach dem 30. November 2020 sind als Beklagte
  - „die Wohnungseigentümer der WEG B-straße, die Eigentümer namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste“
- genannt. Dort ist auch der Kläger aufgeführt.
- Ferner heißt es im Rubrum „die Beklagte“ und „M ./ WEG B“.
- Darüber hinaus ist der Verwalter angegeben.
- Wer ist die/der Beklagte?



## AG Essen, Urteil v. 2.11.2021, 196 C 50/2

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer!
- Warum?
  - Die Bezeichnung im Passivrubrum,
  - die Bezeichnung „Beklagte“,
  - die Angabe des Verwalters,
  - die Nennung der klagenden Wohnungseigentümerin in der Liste der beklagten Wohnungseigentümer.



## Teil II



# | Zuständigkeiten

## § 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.

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

# | Besonderheiten der **Beschlussklagen**



## § 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.

# Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als **Beklagte**

## Prozesse im Zusammenhang mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer


- 
- Klagen Dritter gegen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
      - § 43 Absatz 1 WEG
      - als **Annex**:  
Möglichkeit, dort auch Haftungsklagen nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG zu erheben
  - Klagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer
      - § 43 Absatz Nr. 2 WEG (Rechte)
    - Klage der Wohnungseigentümer gegen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
      - § 43 Absatz Nr. 2 WEG (Pflichten)
  - Beschlussklagen
      - § 43 Absatz 2 Nr. 4 WEG
        - Anfechtungsklage
        - Nichtigkeitsklage
        - Beschlussersetzungsklage
      - Klage auf Vereinbarung?

## Beschlussklagen (§ 44 Absatz 1 WEG)

- Anfechtungsklage
- Nichtigkeitsklage
- Beschlussersetzungsklage

- **Einwirkungen durch Verwalter?**
  - Vergleich?
  - Anerkenntnis?
- **Kosten**
  - § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG?

## Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Prozess

- 
- § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG
    - Verwalter
  - Verwalter klagt
    - § 9b Absatz 2 WEG (Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer).
    - § 9b Absatz 1 Satz 2 WEG (hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten; § 181 BGB)
      - § 43 Absatz 1 Satz 1 WEG
      - Beschlussklagen und § 43 Absatz 2 Nr. 2 WEG?
        - „kupierte“ Gesamtvertretung
        - § 57 ZPO?
        - Verwalterbestellung?

## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.7.2021, 2-13 S 5/21

- Es handelt sich um eine **Zweiergemeinschaft**. Einen Verwalter gibt es nicht. Wohnungseigentümer K beschließt auf einer Versammlung, zu der Wohnungseigentümer B nicht erscheint, für eine Reparatur des Daches Vorschüsse auf eine Sonderumlage i.H.v. 100.000 EUR.
- K klagt gegen B auf Zahlung des auf diesen entfallenden Betrages i.H.v. 49.970 EUR auf das Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Das Amtsgericht meint, K sei **nicht berechtigt**, die Forderung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuklagen.
- Hiergegen richtet sich die Berufung des K. Nach Hinweis stellt K die Klage auf die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** um.



## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.7.2021, 2-13 S 5/21

- Klagt eine **verwalterlose** Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldansprüche ein, wird sie von den Wohnungseigentümern vertreten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **nicht als Partei im Prozess gegenüberstehen**.
- Für die Wirksamkeit der Klageerhebung kommt es nicht darauf an, ob ein **Beschluss** der Wohnungseigentümer vorliegt. Denn die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis ist von der Berechtigung im Innenverhältnis unabhängig.



## AG Wiesbaden, Beschluss v. 4.5.2021, 91 C 944/21

- Wohnungseigentümer K klagt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf eine Ermächtigung zur Einberufung einer Versammlung zur Bestellung eines Verwalters.
- Ein Verwaltungsbeirat ist **nicht** bestellt.
- In der Wohnungseigentumsanlage gibt es 3 Untergemeinschaften. In der Vergangenheit bestellte jede Untergemeinschaft einen eigenen Verwalter und wurde von diesem separat verwaltet.
- Fraglich ist, ob der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein **Prozesspfleger** zu bestellen ist.



## AG Wiesbaden, Beschluss v. 4.5.2021, 91 C 944/21

- Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann gemäß § 57 Absatz 1 ZPO ein **Prozesspfleger** bestellt werden, wenn die Verwirklichung der klägerischen Rechte sonst ernstlich gefährdet ist.

# | Streitgegenstand und Beschlussklagen

# Überblick

- Was Streitgegenstand der Beschlussklagen ist, ist zurzeit streitig.
- Einigkeit besteht, dass mit einer Beschlussklage nicht ein bestimmter materiell-rechtlicher Anspruch geltend gemacht wird, sondern Gegenstand des Rechtsstreits der als Rechtsschutzbegehren oder Rechtsfolgebehauptung aufgefasste eigenständige prozessuale Anspruch ist.
- Dieser wird bestimmt durch den (Wider-) Klageantrag, in dem sich die vom Kläger geltend gemachte Rechtsfolge konkretisiert, und durch den Lebenssachverhalt (Anspruchsgrund), aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet.
- Streitig ist aber, was als „**Lebenssachverhalt**“ anzusehen ist.

## Überblick

- Nach hier vertretener Ansicht ist der Lebenssachverhalt der Beschlussklagen der Weg, der zu einem Beschluss führt, nicht aber der Mangel, der dem Beschluss anhaftet.
- Nach aA wird der Lebenssachverhalt durch den konkreten Beschlussmangel bestimmt (Lehmann-Richter/Jacoby ZMR 2021, 273 (274); Lehmann-Richter/Wobst WEG-Reform 2020 Rn. 1837 ff.; DSZ WEG-Recht 2021 Kap. 14 Rn. 38)

## Unterschiede

- Folgt man der **Gegenansicht**, liegt bei mehreren in einer Klage genannten Beschlussmängeln eine objektive Klagehäufung vor. Die klagende Partei muss dann dem Gericht eine Prüfungsreihenfolge vorgeben.
- Es wäre nicht mehr möglich, dem Gericht ohne nähere Erläuterung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung mehrere Beschlussmängel darzulegen. Verführe der Kläger so, wäre die Klage unzulässig.
- Die Ansicht, jeder Beschlussmangel sei ein eigenständiger Lebenssachverhalt, hat auch Auswirkungen auf den Gebührenstreitwert und die Kostengrundsentscheidung: wegen der Mängel, welche die Rechtsbehauptung nicht tragen, müsste die Klage „im Übrigen“ abgewiesen und müssten der klagenden Partei die Kosten auferlegt werden (Lehmann-Richter/Jacoby ZMR 2021, 273 (274)).
- Der Richter muss dann, am besten im Tenor, zu den einzelnen Beschlussmängeln Stellung nehmen. Seine Prüfung endet nicht, wenn er einen Beschlussmangel gefunden hat, der die Anfechtung trägt.
- Wir bekommen viele Probleme mit § 321 ZPO.

# Muster

Für den Fall, dass das Gericht jeden Beschlussmangel als Lebenssachverhalt ansieht, bittet die klagende Partei um einen [Hinweis](#) nach § 139 ZPO (BGH GRUR 2011, 521 Rn. 13). Sie wird dann die Beschlussmängel in ein Verhältnis zueinander [setzen](#). [Alternativ könnte die klagende Partei die Beschlussmängel als eigenständige](#) Haupt- und Hilfsanträge in den Rechtsstreit einführen. Dazu wären die Beschlussmängel vorab danach zu bewerten, mit welcher Sicherheit sie das Klageziel – die Erklärung der Ungültigkeit – tragen. Als Hauptantrag sollte der Beschlussmangel gewählt werden, der nach Ansicht der klagenden Partei die größte Aussicht auf Erfolg hat.

- *Der Beschluss der Versammlung vom . . . . . zum Tagesordnungspunkt . . . . . – Nr. . . . . der Beschluss-Sammlung der . . . . ., mit dem die Wohnungseigentümer . . . . . beschlossen haben, wird wegen folgenden Beschlussmangels . . . . . für ungültig erklärt.*
- Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht diesen Beschlussmangel als nicht durchgreifend erachtet:
- *Der Beschluss der Versammlung vom . . . . . zum Tagesordnungspunkt . . . . . – Nr. . . . . der Beschluss-Sammlung der . . . . ., mit dem die Wohnungseigentümer . . . . . beschlossen haben, wird wegen folgenden Beschlussmangels . . . . . für ungültig erklärt.*
- Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht auch diesen Beschlussmangel als nicht durchgreifend erachtet:
- ...

# | Die Klage gegen Vor- und Nachschüsse



## Überblick

- Inwieweit der Beschluss nach § 28 Absatz 1 Satz 1, Satz 2 WEG vom Gericht zu überprüfen ist, bestimmt der Klageantrag.
- Er kann sich nach bislang h.M. auf bestimmte Kostenpositionen und/oder bestimmte Umlageschlüssel beziehen.
- Nach einer **neueren Ansicht** ist eine Teilanfechtung hingegen nur in Bezug auf die Vorschüsse zur Kostentragung oder die Vorschüsse auf die Rücklagen möglich, im Übrigen aber nicht. Nach einer weiteren Ansicht ist eine Teilanfechtung gar nicht möglich.
- Da noch **nicht absehbar** ist, wie die Gerichte entscheiden, sollte um einen Hinweis gebeten werden. Ferner wäre es möglich und ebenso ratsam, die „Gesamtanfechtung“ als Hilfsantrag zu formulieren.

## Muster

- Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht eine Teilanfechtung nicht für möglich und als unzulässig erachtet, wird beantragt, den Beschluss der Versammlung vom \_\_\_\_\_ zum Tagesordnungspunkt \_\_\_\_\_ – Nr. \_\_\_\_\_ der Beschluss-Sammlung \_\_\_\_\_, mit dem die Wohnungseigentümer die Vorschüsse für das Jahr ... .. beschlossen haben, für ungültig zu erklären.

# | Streithilfe im Wohnungseigentumsrecht

## Nebenintervention

eines Wohnungseigentümers

- auf **Seiten** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- **Gebotenheit** (§ 44 Absatz 4 WEG)
  - eine Streithilfe ist **geboten**, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers **ausnahmsweise** nicht allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überlassen werden kann (BR-Drs. 168/20, 95)?

gegen den Verwalter

- Zwang zur **Streitverkündung** gegen den Verwalter wegen Wegfalls von § 49 Absatz 2 WEG?
- Organisation?

# | Organklagen?

## AG München, Beschluss v. 25.2.2021, 1291 C 2946/21 WEG

- Beim Amtsgericht München beantragt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG vertreten durch den Verwalter, es dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats im Wege der einstweiligen Verfügung zu untersagen, eine Versammlung abzuhalten bzw. durchzuführen.



## AG München, Beschluss v. 25.2.2021, 1291 C 2946/21 WEG

- Der Antrag hat Erfolg. Das Amtsgericht **problematisiert nicht**, ob es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möglich ist, den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu verklagen.

## AG Mainz, Urteil v. 15.10.2021, 73 C 30/21

- Beim Amtsgericht Mainz beantragte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG vertreten durch den Verwalter, es dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats im Wege der einstweiligen Verfügung zu untersagen, eine Versammlung abzuhalten bzw. durchzuführen.





## AG Mainz, Urteil v. 15.10.2021, 73 C 30/21

- Die Abteilung meint, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe hierauf keinen Anspruch. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne nicht gegen sich selbst klagen. **Der Anspruch gegen den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats stehe daher nur den Wohnungseigentümern zu.** Denn nur die Wohnungseigentümer könnten Beschlüsse anfechten.



# Teil III

## BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20

- Wohnungseigentümer K1 und K2 übertragen im Mai 2001 ihr Wohnungseigentum an ihre Tochter, wobei sie sich einen **Nießbrauch** an der Wohnung vorbehalten.
- Im Juni 2018 beschließen die Wohnungseigentümer, eine X-GmbH mit der Pflege der Außenanlage zu beauftragen.
- Diesen Beschluss greifen K1 und K2 um Juli 2018 an. Im September 2018 teilen sie dem Gericht die Eigentumsübertragung aus dem Jahre 2001 mit und reichen eine auf den Mai 2001 datierte Vollmacht ein, mit der sie von ihrer Tochter bevollmächtigt worden waren, deren Rechte in Gerichtsverfahren als **Prozessstandschafter** im eigenen Namen geltend zu machen.

## BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20

- Das Amtsgericht weist die Klage ab. Die Berufung bleibt ohne Erfolg.
- Mit der Revision möchten die Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.



## BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20

- Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu **ermächtigt** worden ist, eine Anfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozesstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind.
- Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits **innerhalb der Klagefrist** des § 45 Satz 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

## BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Wohnungseigentümer K will auf seiner Sondernutzungsfläche im Garten einen Brunnen anlegen.
- Sein auf Zustimmung zu dieser Maßnahme gerichteter Beschlussantrag wird mit den Stimmen von Wohnungseigentümer B, der die Mehrheit der Stimmen auf sich vereinigt, abgelehnt.
- Gegen den **Negativbeschluss** wendet sich K mit der Anfechtungsklage, verbunden mit einem Antrag auf Beschlussersetzung.
- Der Verwalter beauftragt mit der Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt. Wohnungseigentümer B beauftragt seinerseits einen Rechtsanwalt.

## BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Das Amtsgericht weist die Klagen ab und erlegt K die Kosten des Rechtsstreites auf. Auf Antrag der beklagten Wohnungseigentümer (ohne B) setzt es die von K zu erstattenden Kosten einschließlich der Erhöhung der Verfahrensgebühr nach Nr. 1008 VV RVG um 0,6 i.H.v. 1.860,45 EUR fest.
- Den Kostenfestsetzungsantrag von B i.H.v. 1.463,70 EUR weist es hingegen zurück.
- Die Beschwerde hiergegen hat keinen Erfolg. Die in § 50 WEG a.F. geregelten Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise eine Vertretung durch mehrere Rechtsanwälte erfolgen könne, lägen nicht vor.

## § 50 WEG a.F.

Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte **geboten** war.

## § 44 Absatz 4 WEG

Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 ZPO, wenn die Nebenintervention **geboten** war.





## BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Ein mit dem Gegenstand des Rechtsstreites zusammenhängender Grund i.S.v. § 50 WEG alte Fassung, der eine Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer durch mehrere Rechtsanwälte rechtfertigt, liegt nicht deshalb vor, weil ein einzelner Wohnungseigentümer über die Mehrheit der Stimmen verfügt und den angefochtenen Beschluss gegen die Stimmen aller übrigen Wohnungseigentümer herbeigeführt hat.

## Eine Streithilfe ist nicht i.S.v. § 44 Absatz 4 WEG geboten ist, wenn

- sich der angefochtene Beschluss auf die einzelnen Wohnungseigentümer unterschiedlich auswirkt,
- der Streithelfer aus nur in seiner Person liegenden Gründen ein besonderes Interesse an der Aufrechterhaltung des Beschlusses hat,
- dem Streithelfer ein Erfolg der Anfechtungsklage willkommen wäre,
- der Streithelfer eine andere Rechtsauffassung vertritt als die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,
- der Beschluss von den Stimmen eines Wohnungseigentümers getragen wird bzw. nur ein Wohnungseigentümer mit seiner Stimmenmehrheit das Zustandekommen des Beschlusses verhindert hat.

## BGH, Beschluss v. 26.11.2020, V ZB 151/19

- Wohnungseigentümerin K verlangt von Wohnungseigentümer B Schadensersatz wegen der Rodung einer Weide und eines Holunderstrauchs.
- Das Amtsgericht weist die Klage ab. In der Rechtsmittelbelehrung wird die **sofortige Beschwerde** als zulässiger Rechtsbehelf bezeichnet. K legt daher beim Landgericht Stade Rechtsmittel ein, das dort allerdings als Berufung angesehen wird. Das Landgericht Stade hält sich insoweit für unzuständig. Es liege eine WEG-Streitigkeit vor. Zuständig sei das Landgericht Lüneburg.
- K teilt mit, sie habe jetzt auch dort Berufung eingelegt. Dieses Verfahren sei noch nicht abgeschlossen. Das Landgericht Stade verwirft die Berufung vor diesem Hintergrund „vor dem LG Stade“ als unzulässig.



## BGH, Beschluss v. 26.11.2020, V ZB 151/19

- Es handele sich zwar um eine WEG-Streitigkeit für die das Landgericht Lüneburg zuständig sei. Das Landgericht Stade habe nach K's Mitteilung die Berufung aber verwerfen dürfen. Denn der unterlegenen Partei stehe gegen ein erstinstanzliches Urteil nur ein **einziges Rechtsmittel**, nämlich die Berufung zu. Mache die Partei von einem Rechtsmittel mehrmals Gebrauch, bevor über dasselbe in anderer Form schon früher eingelegte Rechtsmittel rechtskräftig entschieden sei, habe das Berufungsgericht über diese Rechtsmittel einheitlich zu entscheiden. Das gelte auch dann, wenn das Rechtsmittel bei unterschiedlichen Gerichten eingelegt worden sei. Ein einheitliches Rechtsmittel dürfe nur dann als unzulässig verworfen werden, wenn keine der Einlegungen zulässig sei.
- Erlange eine Rechtsmittelgericht Kenntnis von einer weiteren Rechtsmitteleinlegung in derselben Sache bei einem anderen Gericht, müssten daher die zeitgleich anhängigen Rechtsmittelverfahren koordiniert werden, indem die angerufenen Gerichte zunächst ihre Zuständigkeit prüfen. Halte sich eines der Gerichte für unzuständig, habe es die Sache an das andere abzugeben.

## BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 71/20

- Das Amtsgericht Mainz weist eine von Wohnungseigentümer K erhobene Anfechtungsklage ab.
- Das Urteil wird K am 22.1 zugestellt. In der Rechtsmittelbelehrung wird das [Landgericht Mainz](#) als zuständiges Berufungsgericht bezeichnet.
- Dorthin richtet K seine Berufung und begründet diese. Das Landgericht Mainz weist am 22.4 darauf hin, dass das Landgericht Koblenz das zuständige Berufungsgericht sein dürfte.
- K solle kurzfristig mitteilen, ob das Berufungsverfahren dorthin verwiesen werden solle.

## BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 71/20

- Mit Schriftsatz vom 23.4 beantragt K die Verweisung an das Landgericht Koblenz. Die Akte geht allerdings erst am 10.6 beim Landgericht Koblenz ein. Dieses verwirft die Berufung als unzulässig. K sei keine Wiedereinsetzung zu gewähren.
- Denn K habe nicht darauf vertrauen dürfen, dass das Landgericht Mainz die Akte innerhalb der am 6.5 endenden Wiedereinsetzungsfrist weiterleiten werde.
- Dagegen wendet sich K mit der Rechtsbeschwerde.



## BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 71/20

- Ohne Erfolg!
- Der gerichtlichen Fürsorgepflicht sind im Interesse der Funktionsfähigkeit der Justiz enge Grenzen gesetzt. Nur unter besonderen Umständen kann ein Gericht gehalten sein, einer drohenden Fristversäumnis seitens der Partei entgegenzuwirken. So darf es nicht sehenden Auges zuwarten, bis die Partei Rechtsnachteile erleidet.
- Deshalb darf ein Rechtsuchender darauf vertrauen, dass ein mit der Sache bereits befasstes Gericht einen bei ihm eingereichten, aber für das Rechtsmittelgericht bestimmten Schriftsatz im ordentlichen Geschäftsgang dorthin weiterleiten wird.

## BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 80/19

- Die Wohnungseigentümer genehmigen zu TOP 2 ihrer Versammlung vom 2. Januar 2018 den Entwurf des Verwalters für die Gesamtjahresabrechnung und die Einzelabrechnungen des Jahres 2016.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- In der Klageschrift ist das **Datum der Eigentümerversammlung** nicht genannt. Das Amtsgericht weist die Klage wegen dieser Unklarheit wegen Versäumung der Klagefrist ab.
- Auf die Berufung gibt das Landgericht der Klage hingegen statt. Die Klagefrist ist seiner Ansicht nach gewahrt.





## BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 80/19

- Ob sich aus der Klageschrift in für die Wahrung der Klagefrist hinreichender Deutlichkeit ergibt, welcher Beschluss angefochten werden soll, bestimmt sich nach dem **objektivierten Empfängerhorizont der beklagten Wohnungseigentümer**; wie es sich verhält, wenn die Klageschrift nebst Anlagen das Datum der Eigentümerversammlung nicht nennt, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit