



Dr. Oliver Elzer

WEMoG: WEG-Verfahrensrecht für Verwalter

Stand 23. Mai 2021



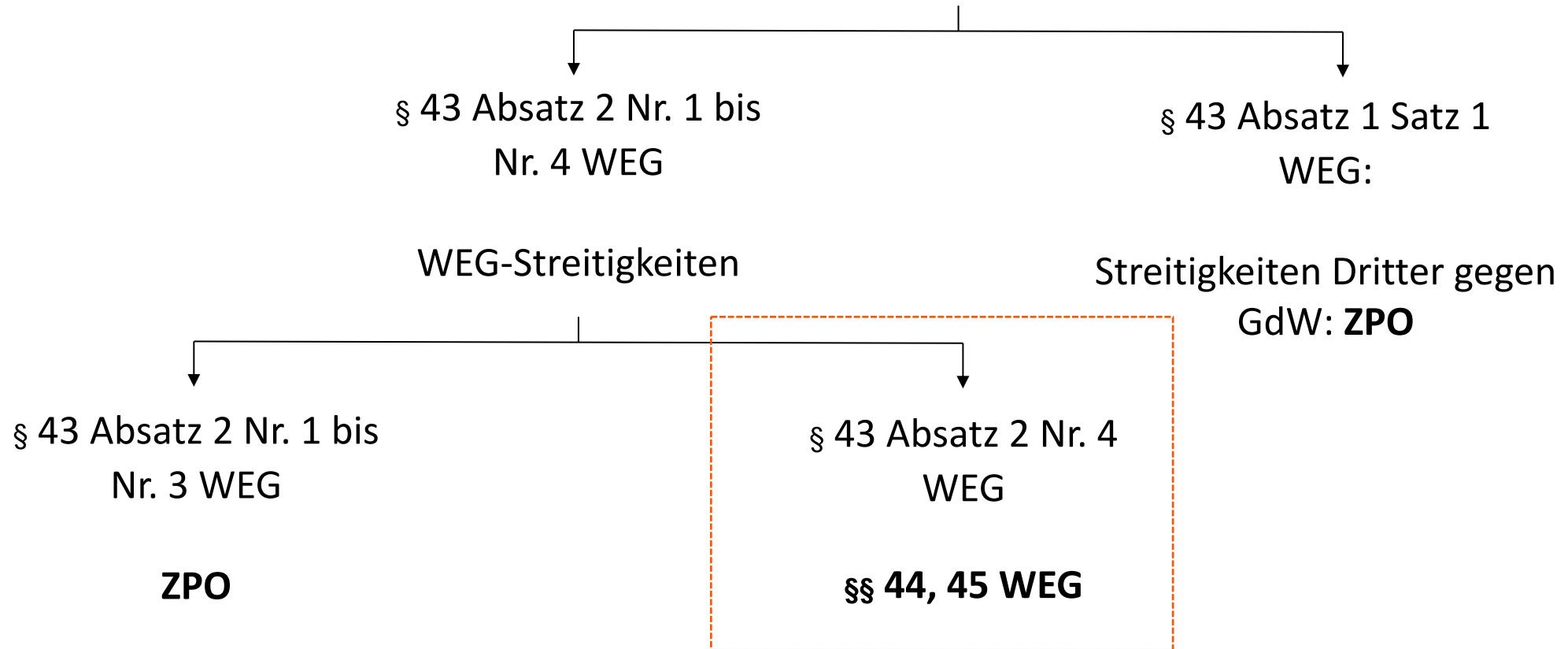
AGENDA

1. Das WEG-Verfahrensrecht
2. Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
3. Klagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Aktivklagen)
4. Gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtete Klagen (Passivklagen)
5. Klagen selbst führen?
6. Anwaltsverträge und Honorarvereinbarungen
7. Aktive Beteiligung des Verwalters am Rechtsstreit (Streitbeitritt?)

| Überblick



Verfahrensrecht: Überblick



§ 43 ABSATZ 1 WEG

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 WEG erhoben werden.

§ 43 ABSATZ 2 WEG

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 WEG.

§ 43 ABSATZ 2 NUMMER 2

- Ansprüche eines Wohnungseigentümers nach § 14 Abs. 3 WEG.
- Eine Entziehungsklage nach § 17 Abs. 1 WEG.
- Sämtliche Klagen im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 1, Abs. 2 WEG, soweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht gegen den Verwalter klagt.
- Schadenersatzansprüche eines Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus § 280 BGB, z.B. wegen der Verletzung von Organpflichten oder dann, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Pflichten nach § 18 Abs. 1, Abs. 2 WEG verletzt.
- Ansprüche eines Wohnungseigentümers aus einer Notgeschäftsführung nach § 18 Abs. 3 WEG.
- Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer wegen Verletzung seiner Pflichten.
- Klagen im Zusammenhang mit Vertragsstrafen.
- Die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers, Vor- und/oder Nachschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 WEG zu leisten (BGH NZM 2010, 445 Rn. 10).

§ 43 ABSATZ 2 NUMMER 3

- Streitigkeiten um die Vertretungsmacht des Verwalters.
- Streitigkeiten um Abschluss, Beendigung und Inhalt des Verwaltervertrags.
- Ansprüche aus dem Verwaltervertrag, zum Beispiel Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche, sofern diese nicht nach Ablauf der Bestellungszeit auf Bitten des neuen Verwalters angefallen sind.
- Streitigkeiten über Ansprüche „aus dem Verwaltervertrag“ wegen des Umfangs und des Inhalts der Verwalteraufgaben, wegen des Bestehens eines Verwaltervertrags oder der Wirksamkeit der Verwalterbestellung, sofern es sich nicht um eine Beschlussanfechtung handelt.
- Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Bestellung und Abberufung des Verwalters, sofern der Streit nicht, wie in der Regel, § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG als Anfechtungs- oder Beschlussersetzungsklage unterfällt.
- Schadenersatzsprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümer aus § 280 BGB, auch wenn sich diese Ansprüche zugleich aus unerlaubter Handlung herleiten lassen, oder wenn es um die Haftung des Verwalters wegen freiwillig übernommener weiterer Aufgaben geht.
- Schadenersatzsprüche eines Wohnungseigentümers wegen einer Verletzung des Verwaltervertrags.

§ 44 WEG

1. 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).
2. 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.
3. Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.
4. Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

BEKANNTMACHUNG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die Wohnungseigentümer von der Tatsache, dass eine Beschlussklage erhoben worden ist, unterrichten.
- Eine Verpflichtung, den Wohnungseigentümern die Beschlussklage selbst nebst deren Anlagen zukommen zu lassen, besteht nicht.
- Die Wohnungseigentümer sind auch nicht vom Ort und Zeit einer Verhandlung zu benachrichtigen, wenn sich dies in einer Bekanntgabe auch anbietet.
- Eine Vervielfältigung und Übersendung von Schriftstücken ist nicht notwendig, da jeder Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 4 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen und sich damit umfassend informieren kann.

BEKANNTMACHUNG

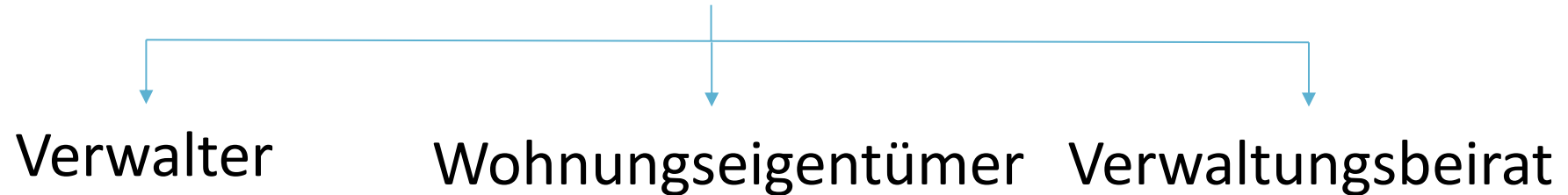
- Auf welche Art und Weise die Wohnungseigentümer informiert werden, ist Sache der Gemeinschaft der Eigentümer. Die Wohnungseigentümer können diese insoweit anweisen.
- Der Verwalter kann die Wohnungseigentümer etwa
 - per E-Mail,
 - mündlich auf einer Versammlung
 - oder durch Versendung von Rundschreiben benachrichtigen.
 - Der Aushang an einem „schwarzen Brett“ oder eine Mitteilung auf einer Homepage genügt für eine ausreichende Information nicht.
- Die Bekanntmachung muss **unverzüglich** sein.
- Über spätere Zustellstücke muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht mehr berichten.

2. Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Organe)

vollrechtsfähig, Name, kein Insolvenzverfahren (§ 9a WEG)



§ 9a Absatz 1 WEG

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. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

§ 9b Absatz 1 Satz 1 WEG

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. ...Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 27 WEG

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

II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

3. Klagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Aktivklagen)



RECHTSSTREITIGKEITEN

- Prozesse gegen einen **Wohnungseigentümer**
 - Hausgeldprozesse
 - Unterlassung / Beseitigung einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums
 - Rückbau / Beseitigung einer baulichen Veränderung
- Prozesse gegen **Dritte** aus eigenem Recht
 - Erfüllung von Verträgen
 - Mängelrechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Prozesse nach § 9a Absatz 2 WEG
 - Schadensersatz gegen Wohnungseigentümer oder Dritte
 - Herausgabe des gemeinschaftlichen Eigentum

GEGEN DEN VERWALTUNGSBEIRAT?

- Beispiel
 - Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats will zur Versammlung laden, weil er meint, der Verwalter tue das pflichtwidrig nicht.
 - Der Verwalter will, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats das unterlässt.
- Problem
 - Vorsitzende des Verwaltungsbeirats handelt für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Wer ist zu verklagen („Organstreit“)?

WILLENSBILDUNG: GRUNDSÄTZE

- Ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer oder einen Dritten klagt, haben die Wohnungseigentümer nach § 19 Absatz 1 WEG zu beschließen.
- Etwas anderes gilt, wenn:
 - Die Wohnungseigentümer vereinbart haben, dass der Verwalter den Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, eine Klage zu erheben, bilden darf.
 - Die Wohnungseigentümer beschlossen haben, dass der Verwalter den Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, eine Klage zu erheben, bilden darf.
 - Im Rahmen des § 27 Absatz 1 WEG.
 - Im Übrigen? Beispiel: Der Verwalter soll nach eigenem Ermessen gerichtlich gegen Störer und / oder bauliche Veränderungen vorgehen?
 - Der Verwaltervertrag dem Verwalter eine Rechtsmacht gibt.
 - Geht das?
- Ermächtigung eines Wohnungseigentümers?

WILLENSBILDUNG: § 27 ABSATZ 1 WEG

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.

- Hausgeldprozesse?
- Prozesse im Übrigen?
- Drohender Ablauf der Verjährung eines Anspruches gegen einen Wohnungseigentümer oder einen Dritten?
- Beweissicherung?

MUSTERBESCHLUSS

1. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sämtliche ihrer Forderungen außergerichtlich und gerichtlich mit Hilfe eines von ihm zu bestimmenden Rechtsanwalts in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.
2. Der Verwalter bedarf bei den im Folgenden aufgezählten Prozesserklärungen eines zustimmenden Beschlusses des Verwaltungsbeirats: _____.

MUSTERBESCHLUSS

1. Wohnungseigentümer ____ soll durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagt werden.
2. Prozessziel ist die Unterlassung folgender Störungen: _____ .
3. Der Verwalter ist berechtigt, Wohnungseigentümer ____ namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsprechend zu verklagen. Ferner ist er berechtigt, einen von ihm zu bestimmenden Rechtsanwalt einzuschalten und den Anspruch gegen ____ in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.
4. Der Verwalter bedarf bei den im Folgenden aufgezählten Prozessklärungen eines zustimmenden Beschlusses des Verwaltungsbeirats: _____.

MITTEL

- Das Gericht verlangt nach § 12 GKG eine Gebühr im Allgemeinen. Ferner wird ein Rechtsanwalt Honoraransprüche erlangen. Auch im Laufe des Rechtsstreits können Kosten anfallen, zum Beispiel für Beweismittel.
- Es sind jeweils Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Mittel sind mithin im Wirtschaftsplan vorzusehen und Teil des von den Wohnungseigentümern nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG geschuldeten Vorschusses.
- Parallel kann eine Rücklage für Prozesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gebildet werden.
- Im Übrigen ist eine Sonderumlage zu erheben. Diese sollte parallel zum Beschluss, dass eine Klage erhoben werden soll, beschlossen werden.

MUSTERBESCHLUSS

1. Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG für den Rechtsstreit ____ Vorschüsse auf eine Sonderumlage in Höhe von ____ EUR.
2. Die Vorschüsse werden nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG umgelegt.
3. Auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten entfallen die nachfolgend gelisteten Vorschüsse:
 - Sondereigentumseinheit Nr. 1 _____ EUR
 - Sondereigentumseinheit Nr. 2 _____ EUR
 - (...)
4. Die Vorschüsse sind spätestens bis zum _____ dem gemeinschaftlichen Girokonto anzuweisen.

MUSTERBESCHLUSS

1. Auf Grundlage der §§ 28 Abs. 1 Satz 1 und 19 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer die Bildung einer Rücklage zur Finanzierung der Klagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
2. Die Rücklagenhöhe wird auf ____ EUR je Wohnungs- und Teileigentumseinheit und ____ EUR je Garagen-/Stellplatzeinheit pro Monat festgesetzt.
3. Die Beiträge werden Bestandteil der nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG von den Wohnungseigentümern auf Grundlage des Wirtschaftsplans festgesetzten Hausgeldvorschüsse.
4. Bis zur Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse sind die vorgenannten Beträge ab dem _____ zusätzlich zu den derzeit auf Grundlage des Beschlusses vom _____ über die Leistung der Hausgeldvorschüsse zu zahlen. Es bleibt den Wohnungseigentümern insoweit freigestellt, ob sie die Zahlungen auf die Rücklage zusammen mit den monatlichen Vorschusszahlungen leisten oder zwei gesonderte Zahlungen vornehmen.
Wohnungseigentümer, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, werden entsprechend am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats mit den Beiträgen belastet. Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für einen Zahlungseingang ebenfalls bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu sorgen.

WILLENSAUSFÜHRUNG

- Verwalter führt die Klage selbst.
 - Erste Instanz.
 - Weitere Instanzen.
 - Sondervergütung?
- Verwalter beauftragt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt.
 - Anwaltssuche / Qualität des Rechtsanwalts
 - Abschluss des Rechtsanwaltsvertrags namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG
 - Darf der Verwalter diesen Vertrag nach § 27 Absatz 1 WEG schließen?
 - Sondervergütung?
- Rechtsanwalt verlangt Gebührenvereinbarung
 - Darf der Verwalter diesen Vertrag nach § 27 Absatz 1 WEG schließen?

WILLENSBILDUNG: § 27 ABSATZ 1 WEG

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.

- Anwaltsverträge?
- Gebührenvereinbarungen?

PROZESSHANDLUNGEN

- Der Verwalter kann nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG alle Erklärungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeben:
 - Erledigungserklärung
 - Klageänderung
 - Verzicht
 - Prozessvergleich
 - Klagerücknahme (Rücknahme des Rechtsmittels)
 - Einlegung eines Rechtsmittels
- Darf der Verwalter so handeln?

ABRECHNUNG

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **verliert**
 - Umlageschlüssel
 - § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG
 - vereinbarter Umlageschlüssel
 - beschlossener Umlageschlüssel
 - Gesamtjahresabrechnung
 - Einzeljahresabrechnung

ABRECHNUNG

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **gewinnt**
 - §§ 91 ff. ZPO
 - Kosten des Verwalters, zum Beispiel, wenn der einen Termin wahrgenommen hat?
 - Sondervergütungen, etwa Mahnungen?
 - Mahnungen?
- Gesamtjahresabrechnung
- Einzeljahresabrechnung (abhängig von Finanzierung)

GEGEN DEN VERWALTER

- Welche kommen in Betracht?
 - Klage auf Erfüllung der Pflichten
 - Klage auf Schadensersatz, unter anderem wegen Pflichtverletzungen
 - Klage auf Herausgabe
 - Streitverkündung, unter anderem bei Anfechtungsklagen?
- Wer vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9b Absatz 2 WEG).
 - Willensbildung?
 - Mittel für eine Klage?

GEGEN DEN VERWALTER

- Aufgaben des Verwalters?
 - Beratung des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder des Wohnungseigentümers?
 - Hinweis auf Eigenhaftung an Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, Wohnungseigentümer oder alle Wohnungseigentümer?

4. Gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtete Klagen (Passivklagen)



ÜBERBLICK

- Klagen Dritter
 - gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Erfüllung
 - Schadensersatz
 - Erklärungen, zum Beispiel Auskunft
 - gegen die Wohnungseigentümer, aber Fall des § 9a Absatz 2 WEG
 - Unterlassung (zum Beispiel Grundstücksnachbar)
 - Schadensersatz (zum Beispiel Grundstücksnachbar)

ÜBERBLICK

- Klagen der Wohnungseigentümer
 - gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Erfüllung nach § 18 Absatz 1, Absatz 2 WEG
 - Einberufung der Versammlung
 - Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung
 - Einsicht
 - Schadensersatz
 - Beschlussklagen (§ 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). Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

MITTEL

- Ein Rechtsanwalt wird Honoraransprüche erlangen und gegebenenfalls nach § 9 RVG Vorschuss verlangen.
- Es sind jeweils Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Mittel sind mithin im Wirtschaftsplan vorzusehen und Teil des von den Wohnungseigentümern nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG geschuldeten Vorschusses.
- Parallel kann eine Rücklage für Prozesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gebildet werden. Die Mittel aus anderen Rücklagen sind nicht anzugreifen.
- Im Übrigen ist eine Sonderumlage zu erheben. Diese sollte parallel zum Beschluss, dass eine Klage erhoben werden soll, beschlossen werden. Der Kläger kann daran beteiligt werden!

MUSTERBESCHLUSS

1. Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG für den Rechtsstreit ____ Vorschüsse auf eine Sonderumlage in Höhe von ____ EUR.
2. Die Vorschüsse werden nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG umgelegt.
3. Auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten entfallen die nachfolgend gelisteten Vorschüsse:
 - Sondereigentumseinheit Nr. 1 _____ EUR
 - Sondereigentumseinheit Nr. 2 _____ EUR
 - (...)
4. Die Vorschüsse sind spätestens bis zum _____ dem gemeinschaftlichen Girokonto anzuweisen.

MUSTERBESCHLUSS

1. Auf Grundlage der §§ 28 Abs. 1 Satz 1 und 19 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer die Bildung einer Rücklage zur Finanzierung der Klagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
2. Die Rücklagenhöhe wird auf ____ EUR je Wohnungs- und Teileigentumseinheit und ____ EUR je Garagen-/Stellplatzeinheit pro Monat festgesetzt.
3. Die Beiträge werden Bestandteil der nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG von den Wohnungseigentümern auf Grundlage des Wirtschaftsplans festgesetzten Hausgeldvorschüsse.
4. Bis zur Beschlussfassung über die Anpassung der Hausgeldvorschüsse sind die vorgenannten Beträge ab dem _____ zusätzlich zu den derzeit auf Grundlage des Beschlusses vom _____ über die Leistung der Hausgeldvorschüsse zu zahlen. Es bleibt den Wohnungseigentümern insoweit freigestellt, ob sie die Zahlungen auf die Rücklage zusammen mit den monatlichen Vorschusszahlungen leisten oder zwei gesonderte Zahlungen vornehmen.
Wohnungseigentümer, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, werden entsprechend am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats mit den Beiträgen belastet. Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für einen Zahlungseingang ebenfalls bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu sorgen.

PROZESSFÜHRUNG

- Verwalter führt die Klage selbst.
 - Erste Instanz.
 - Weitere Instanzen.
 - Sondervergütung?
- Verwalter beauftragt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt.
 - Abschluss des Rechtsanwaltsvertrags namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG
 - Darf der Verwalter diesen Vertrag nach § 27 Absatz 1 WEG schließen?
 - Sondervergütung?
- Rechtsanwalt verlangt wegen § 49 GKG Gebührenvereinbarung
 - Darf der Verwalter diesen Vertrag nach § 27 Absatz 1 WEG schließen?
 - Vorgehen?

WILLENSBILDUNG: § 27 ABSATZ 1 WEG

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.

- Anwaltsverträge?
- Gebührenvereinbarungen?

PROZESSHANDLUNGEN

- Der Verwalter kann nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG alle Erklärungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeben:
 - Erledigungserklärung
 - Anerkenntnis
 - Prozessvergleich
 - Einlegung eines Rechtsmittels (Rücknahme des Rechtsmittels)
- Darf der Verwalter so handeln?

PROZESSHANDLUNGEN

- Der Verwalter kann nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG alle Erklärungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeben
- Gilt das auch für Beschlussklagen?
 - nicht Bestreiten
 - Erledigungserklärung
 - Klagerücknahme (Rücknahme des Rechtsmittels)
 - Einlegung eines Rechtsmittels (Rücknahme des Rechtsmittels)
 - Anerkenntnis
 - Prozessvergleich

MUSTER

Anschrift

Kurzrubrum

Ich zeige die Vertretung der Beklagten an. Diese wird sich gegen die Klage verteidigen. Ich beantrage, die Frist zur Erwiderung auf die Klage um ____ zu verlängern.

ABRECHNUNG

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **gewinnt**
 - §§ 91 ff. ZPO
 - Kosten des Verwalters, zum Beispiel, wenn der einen Termin wahrgenommen hat?
 - Sondervergütungen, etwa Mahnungen?
 - Mahnungen?
- Gesamtjahresabrechnung
- Einzeljahresabrechnung (abhängig von Finanzierung)

ABRECHNUNG

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **verliert**
 - Umlageschlüssel
 - § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG
 - vereinbarter Umlageschlüssel
 - beschlossener Umlageschlüssel
 - Frage: Kann man beschließen, dass die Wohnungseigentümer, die gegenüber einem Beschluss mit „Ja“ gestimmt haben, der für ungültig erklärt wird, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen haben?
 - Frage: Kann man beschließen, dass der Wohnungseigentümer, der den Rechtsstreit gewonnen hat, sich nicht an den Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligen muss?
 - Gesamtjahresabrechnung
 - Einzeljahresabrechnung

BESCHLUSSKLAGEN VORBEREITEN?

- Beschlussausführung trotz angekündigter Anfechtung?
- Zurückstellung der Beschlussausführung wegen angekündigter Beschlussanfechtung?
- Zurückstellung der Durchführung eines Beschlusses wegen laufenden Anfechtungsverfahrens?

MUSTERBESCHLUSS

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll den Beschluss zu TOP _____ erst und auch nur dann ausführen, wenn dieser bestandskräftig ist.
2. Von Bestandskraft ist auszugehen, wenn kein Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist (ein Monat ab dem morgigen Tag) die bei Gericht eingebrachte Beschlussanfechtung angezeigt hat.

BESCHLUSSKLAGEN UND -DURCHFÜHRUNG

- Im reformierten Recht ist der Verwalter nicht mehr befugt, einen Beschluss anzufechten.
- Was heißt das für die Durchführung eines Beschlusses, den der Verwalter für anfechtbar oder sogar nichtig hält?
 - Grundsatz
 - Ausnahme: Wenn der Verwalter durch deren Ausführung
 - eine strafbare Handlung oder
 - eine Ordnungswidrigkeit begehen würde oder
 - er sich ersatzpflichtig machen würde?

| 5. Klagen selbst führen?



ACHTUNG!

- Grundsatz
 - Nein!
- Ausnahmen?
 - Hausgeldklage
 - Verwalter hat eine juristische Ausbildung

6. Anwaltsverträge und Honorarvereinbarungen



WILLENSBILDUNG: § 27 ABSATZ 1 WEG

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.

- Anwaltsverträge?
- Gebührenvereinbarungen?

VERTRÄGE

- Es sollten sämtliche Verträge gesichtet werden. Dann ist zu klären,
- welche dieser Verträge der Verwalter künftig schließen können soll, ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
- auf welche Verträge der Verwalter einwirken können soll (etwa kündigen), ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
- bei welchen Summen der Verwalter die Verwaltungsbeiräte oder die Wohnungseigentümer eingeschalten muss,
- wann der Verwalter Rat einholen muss,
- wann die Entscheidung des Verwalters an die Zustimmung eines Dritten, etwa eines Architekten, Ingenieurs, Rechtsanwalts, Wirtschaftsprüfers oder Sachverständigen gebunden sein soll.
- Es kann auch überlegt werden,
- welche Verträge künftig anstehen und
- welche Rechte der Verwalter haben soll.

ENTSCHEIDUNGEN

- Weiter ist zu ermitteln, welche Entscheidungen üblicherweise in der Wohnungseigentumsanlage zu treffen sind.
- Dies kann
 - die Erhebung einer Klage,
 - die Gestaltung der Außenanlagen oder
 - die Weisung an einen Hausmeister sein.
- Auch hier ist zu klären,
 - inwieweit der Verwalter allein handeln können und
 - wo und wann er gebunden sein soll.

MUSTERBESCHLUSS

1. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Verträge zu schließen und sämtliche Vertragserklärungen abzugeben: ____; anderes gilt, soweit eine Haftung nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG den Betrag von ____ überschreitet.
2. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sämtliche ihrer Forderungen außergerichtlich und gerichtlich mit Hilfe eines von ihm zu bestimmenden Rechtsanwalts in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.
3. Der Verwalter bedarf bei den im Folgenden aufgezählten Verträgen und sämtlichen Erklärungen in Bezug auf diese Verträge eines zustimmenden Beschlusses des Verwaltungsbeirats: _____.
4. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Zahlungsdiensterahmenvertrag mit Überziehungsmöglichkeit bis zu einer Summe von ____ zu schließen.
5. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Entscheidungen zu treffen: _____.
6. Der Verwalter ist ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Lastschriftabrede mit einem Wohnungseigentümer zu kündigen, wenn ein sachlicher Grund besteht und die berechtigten Interessen des Wohnungseigentümers an dem Fortbestand der Lastschriftabrede dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sich von der Lastschriftabrede zu lösen, nicht entgegenstehen.

7. Aktive Beteiligung des Verwalters am Rechtsstreit (Streitbeitritt?)



GRUNDSÄTZE

- Der Verwalter ist nach §§ 43 Absatz 2 Nummer 4, 44 Absatz 1 WEG nicht befugt, eine Beschlussklage zu erheben.
- Kann er sich dennoch am Rechtsstreit auf Seiten des Klägers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligen?
- Nebenintervention (§ 66 ZPO)
 - Wer ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit die eine Partei obsiege, kann dieser Partei zum Zwecke ihrer Unterstützung beitreten. Die Nebenintervention kann in jeder Lage des Rechtsstreits bis zur rechtskräftigen Entscheidung, auch in Verbindung mit der Einlegung eines Rechtsmittels, erfolgen.

HAT DER VERWALTER DIESES INTERESSE?

- Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder eines Wohnungseigentümer gegen ihn. Beispiel:
 - Es ist möglich, dass der Verwalter einen Beschlussmangel verursacht hat und daher eine Anfechtungsklage veranlasst.
- Der Verwalter muss sich einen eigenen Rechtsanwalt auf eigene Kosten nehmen.
- Folgen für § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG, wenn der Verwalter dem Kläger beitrifft?

**Danke für das
Zuhören/Zusehen!**

