



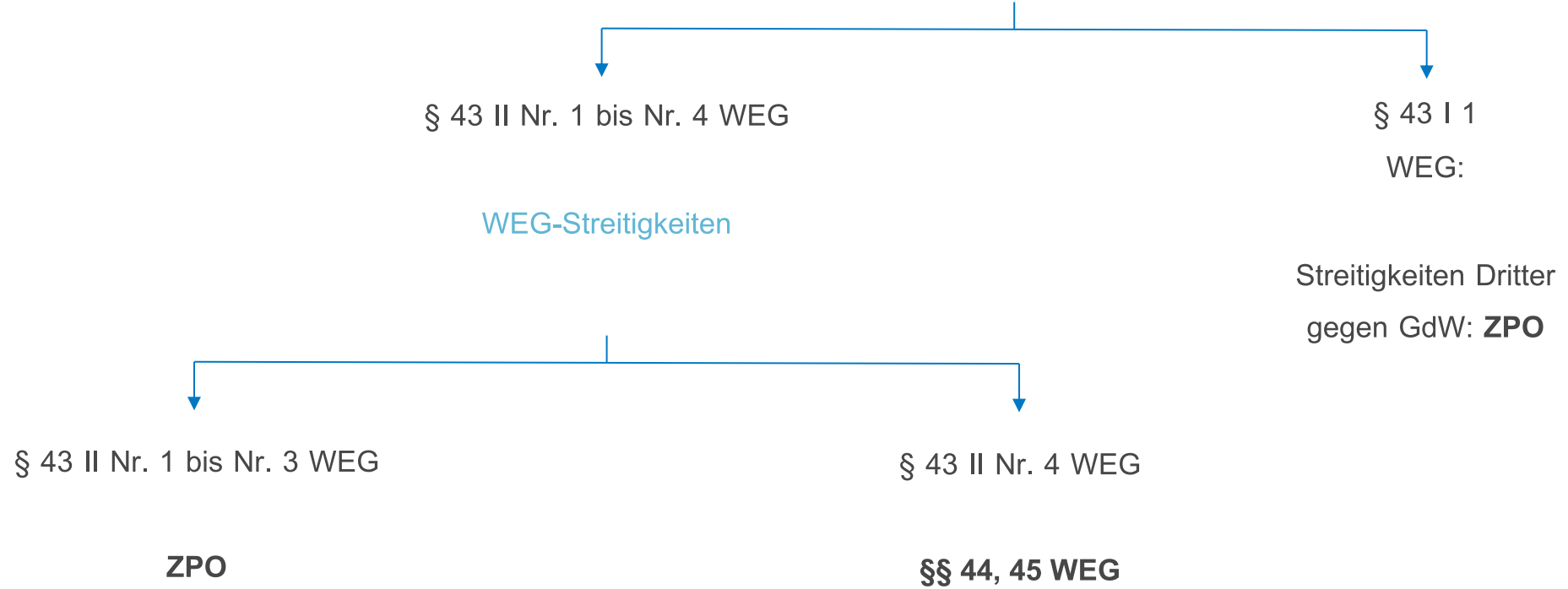
Dr. Oliver Elzer

WEMoG - Verfahrensrecht

Stand 23.5.2021



Verfahrensrecht: Überblick



| Verfahrensrecht der GdW



§ 43 I 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 erhoben werden.

§ 43 II WEG

- Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für
- ...
- 2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
- ...
- 4. Beschlussklagen gemäß § 44.

§ 44 I, II 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. ...

Prozesse im Zusammenhang mit der GdW

-
- Klagen **Dritter** gegen GdW
 - § 43 I 1 WEG
 - als Annex:
Möglichkeit, dort
auch Haftungsklagen
nach § 9a IV 1 WEG zu
erheben
 - Klagen der **GdW gegen
Wohnungseigentümer**
 - § 43 II Nr. 2 WEG
(Rechte)
 - Klage der
Wohnungseigentümer
gegen GdW
 - § 43 II Nr. 2 WEG
(Pflichten)
 - **Beschlussklagen**
 - § 43 II Nr. 4 WEG
 - Anfechtungsklage
 - Nichtigkeitsklage
 - Beschlusserset-
zungsklage
 - Klage auf
Vereinbarung?

| Die Beschlussklagen



Beschlussklagen (§ 44 I WEG)

- Anfechtungsklage
- Nichtigkeitsklage
- Beschlussersetzungsklage

- **Streitgegenstand?**
 - Beschluss oder
 - Beschlussmangel?
 - Folgen: ua Kosten und Tenor
- **Einwirkung durch Verwalter?**
 - Vergleich
 - Anerkenntnis
- **Kosten**
 - § 16 II 2 WEG?

§ 45 WEG

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend

§ 44 II 2-4, III, IV WEG

- ... Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.
- Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.
- 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.

| Vertretung der GdW



Vertretung der GdW im Prozess

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

Streithilfe



Nebenintervention

eines Wohnungseigentümers

- auf **Seiten** der GdW
- **Gebotenheit** (§ 44 IV WEG)
 - eine Streithilfe ist **geboten**, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers **ausnahmsweise** nicht allein der GdW überlassen werden kann (BR-Drs. 168/20, 95).
 - zB, wenn die Interessen der Wohnungseigentümer sehr **unterschiedlich** oder die Kosten oder die Haftung innerhalb der Wohnungseigentümer verschieden sind
 - wenn **Verwalter** die Verteidigung führt?

des Verwalters

- Zwang zur **Streitverkündung** gegen den Verwalter wegen Wegfalls von § 49 II WEG?

Verfahrensrecht Wohnungseigentümer



§ 43 II WEG

- Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

- 1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
- ...
- 3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie ...

| GKG



§ 49 GKG

- Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen.
- Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

Streitwerte

- **Beschlussklagen**
 - **§ 49 GKG**
Gebühren-
streitwert
 - **§ 49 GKG**
Rechtsmittel-
streitwert?
- **übrige WEG-Streitigkeiten**
 - § 48 I GKG iVm §§ 3 ff.
ZPO

Zuständigkeitsstreitwert

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

