

Inhaltsverzeichnis

Einleitung und Hinführung	23
<i>A Einführung in die Thematik</i>	23
<i>B Eingrenzung und Gang der Untersuchung</i>	25
<i>C Entfaltung der Fragestellung</i>	26
Teil 1: Die Punkte der WEG-Reform und ihre Auswirkung auf das WEG-Verfahrensrecht	29
<i>A Entstehung und Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts im Überblick</i>	29
<i>B Die Punkte der WEG-Reform 2007</i>	33
I. Erleichterung von Mehrheitsbeschlüssen der Wohnungseigentümer	34
1. Vereinbarung und Veräußerungsbeschränkung	34
a) Neuregelung des Zustimmungserfordernisses dinglich Berechtigter	34
b) Die Anpassungen in § 10 WEG	35
c) Änderung von § 12 WEG	36
2. Kostenverteilung und Geldangelegenheiten	37
a) Regelungen zur Kostenverteilung in § 16 WEG	37
b) Regelung in Geldangelegenheiten in § 21 WEG	37
3. Bauliche Veränderung und Modernisierung	37
II. Volle Überführung des gerichtlichen Verfahrens von der freiwilligen Gerichtsbarkeit in das streitige ZPO-Verfahren	38
III. Verwaltung und Verwalter	38
1. Einführung einer Beschlussammlung in § 24 WEG	38
2. Erstverwalterbestellung und Zustellungsvertretung	39
IV. Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsvollstreckung	39
V. Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	40
<i>C Das Verfahrensrecht unter der freiwilligen Gerichtsbarkeit</i>	40
I. Das WEG-Verfahren als sogenanntes »echtes Streitverfahren«	41
II. Aufbau und Ablauf des vormaligen Verfahrensrechtes	42
1. Rechtsgrundlagen	42

Inhaltsverzeichnis

2.	Verfahrensgrundsätze	43
3.	Gang des Verfahrens unter dem alten Recht	44
4.	Rechtsmittel und Kosten	46
III.	Problematiken des vormaligen Verfahrensrechtes	47
D	<i>Auswirkungen der Reform von 2007 auf das WEG-Verfahrensrecht</i>	48
I.	Änderungen innerhalb des dritten Teils des WEG	48
II.	Anwendung des ZPO-Verfahrens	48
III.	Das Verfahren prägende Prozessmaxime	50
1.	Dispositionsmaxime/Verfügungsgrundsatz	50
2.	Beibringungsgrundsatz/Verhandlungsgrundsatz	51
3.	Konzentrationsmaxime	51
4.	Grundsätze des rechtlichen Gehörs, der Mündlichkeit, der Öffentlichkeit des Verfahrens und der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme	51
5.	Prozessökonomie	52
6.	Bestreben nach gütlicher Streitbeilegung	52
IV.	Das WEG-Verfahren als Erkenntnisverfahren sui generis	52
V.	Zusammenfassung: die wesentlichen Unterschiede zum vormaligen Verfahren	53
VI.	Resonanz in der Fachwelt und der Politik	55
VII.	Gang des Gesetzgebungsverfahrens in Bezug auf die Beschlussanfechtungsklage	57
1.	Die Entwurfsgestaltung durch den Bundestag	57
2.	Die Stellungnahme des Bundesrates	59
a)	Die Frage nach dem Beklagten in § 46 Abs. 1 WEG-E	59
b)	Einschub eines Abs. 2 in § 46 WEG-E	60
c)	Klarere Fassung des § 48 Abs. 4 WEG-E	61
d)	Zur Rechtskraftwirkung nach § 48 Abs. 3 WEG-E	61
3.	Die Gegenäußerung der Bundesregierung und der Bericht des Rechtsausschusses	61
a)	Fassung des § 46 WEG-E	62
b)	Anpassung des § 48 WEG-E	63
4.	Auswertung	64
VII.	Schlussfolgerung	64

Teil 2: Verfahrensrechtlicher Ablauf und Besonderheiten der Beschlussmängel- und Entziehungsklagen	65
<i>A Die Beschlussmängelklagen</i>	66
I. Der Beschluss und mögliche in ihm enthalte Mängel	66
1. Der Beschluss als mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art zur Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer	66
2. Arten von Mängeln	68
a) Scheinbeschlüsse, nichtige Beschlüsse, schwebend unwirksame Beschlüsse	68
b) Anfechtbare Beschlüsse	68
3. Die kritisierte Beschlusssammlung	68
II. Der grundsätzliche Gang des Verfahrens	69
1. Zuständigkeit gemäß § 43 WEG	69
a) Der Begriff »Wohnungseigentumssache«	69
b) Sachliche Zuständigkeit	70
c) Örtliche Gerichtszuständigkeit für Streitigkeiten gemäß § 43 WEG	70
d) Das sogenannte »Wohnungseigentumsgericht«	71
2. Verfahrensbeteiligte; Parteibezeichnung; Antragsbefugnis	71
a) Die Beteiligten im Verfahren	71
b) Die Bezeichnung der Parteien in der Klageschrift gemäß § 44 WEG	72
c) Kläger und Beklagter im Beschlussanfechtungsverfahren	74
d) Die Zustellung gemäß § 45 WEG	75
3. Ordnungsgemäße Klageerhebung	76
4. Anfechtungsrecht und Klagebefugnis	77
a) Inhaber von Anfechtungsrecht und Klagebefugnis	78
b) Beeinträchtigung in eigenen Rechten	78
c) Vollumfängliche Befugnis des Verwalters?	79
5. Streitgegenstand	81
6. Erfolglosigkeit der obligatorischen Streitschlichtung nach § 15a EGZPO	82
7. Rechtsschutzbedürfnis	83
a) Grundsätzliche Voraussetzung für sämtliche Klagearten	83
b) Klageartabhängiges besonderes Feststellungsinteresse	83

Inhaltsverzeichnis

8.	Keine sachentscheidungshindernden Einreden iSd. ZPO	84
9.	Prozessverbindung nach § 47 WEG bei Beschlussklagen	84
a)	Zwingende Vorschrift	84
b)	Verbindung	85
c)	Wirkung	86
d)	Probleme bei fehlender Verbindung	86
10.	Widerklage	87
11.	Abschluss des Verfahrens	87
a)	Verfahrensbeendigung durch Urteil gemäß §§ 300 ff. ZPO	87
b)	Beendigung des Verfahrens ohne Urteil	88
12.	Kosten des Rechtsstreits	88
III.	Besonderheiten der Beschlussanfechtungsklage	89
1.	Die zivilrechtliche Anfechtungsklage des WEG	89
a)	Die Anfechtungsklage als gängige Klageart des Verwaltungsrechtes	90
b)	Einzug der Anfechtungsklage als Klageart im Zivilrecht	90
c)	Die Anlehnung der wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsklage an die aktienrechtliche Anfechtungsklage: verfahrensrechtliche Betrachtung	91
(1)	Materiell-rechtliche Ausschlussfristen	91
(2)	Zwingende Prozessverbindung	92
(3)	Ausflüsse von Verhandlungs- und Dispositionsgrundsatzes: Anerkenntnis, Vergleich, sonstige Erklärungen	92
d)	Vergleich der Anfechtungsklage nach dem FGG-Verfahren mit dem aktuellen § 46 WEG	97
(1)	Klageerhebungsfrist	98
(2)	Gerichtskostenvorschuss	99
(3)	Klagebegründungsfrist	99
(4)	Spezielle Hinweispflicht nach § 46 Abs. 2 WEG	99
(5)	Anforderungen an die Klageschrift sowie die Klagebegründung	100
(6)	Ordnungsgemäße Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer im ersten Fall von § 46 Abs. 1 S. 1 WEG	100
(7)	Unterbrechung des Anfechtungsverfahrens	102
(8)	Fazit	103
(9)	Auszugsweise Synopse zum Anfechtungs- verfahren nach altem und neuem Recht	103

2.	Klageerhebungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 1 HS. WEG	105
a)	Materiell-rechtliche Wirkung	105
b)	Wahrung der Frist durch Vorschusszahlung/Rechtshängigkeit	106
c)	Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand	106
3.	Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 2. HS WEG	106
4.	Rechtsschutzbedürfnis	108
5.	Gerichtliche Prüfung und Hinweispflicht nach § 46 Abs. 2 WEG	109
6.	Gestaltungsurteil	109
7.	Keine aufschiebende Wirkung (Suspensiveffekt)	110
8.	Alternative Streitbeilegung im Beschlussanfechtungsverfahren	110
IV.	Die Beschlussnichtigkeitsklage nach §§ 43 Nr. 4, 46 WEG (normiert in §§ 46 Abs. 2, 47 S. 1, 48 Abs. 4 WEG)	111
1.	Beachtung von Fristen nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG?	112
a)	Fristgebundene Feststellungsklagen	112
b)	Fristgebundene Feststellungsklagen analog § 46 Abs. 1 S. 2 WEG	113
2.	Klageparteien	113
3.	Rechtsschutzbedürfnis; besonderes Feststellungs- interesse	114
B	<i>Die Entziehungsklage nach §§ 43 Abs. 1 WEG, 23 Nr. 2 c GVG</i>	114
I.	Zuständigkeit des Gerichts nach § 43 Nr. 1 WEG	115
II.	Klageantrag	116
III.	Klagebefugnis	116
IV.	Entscheidungskompetenz; Beschluss nach § 18 Abs. 3 WEG	118
V.	Anspruch auf Veräußerung nach § 18 Abs. 1, 2 WEG	118
1.	Voraussetzungen der Generalklausel in Abs. 1	119
a)	Schwere Pflichtverletzung	119
b)	Verschulden	119
c)	Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Gemeinschaft	119
2.	Regelbeispiele in Abs. 2	120
3.	Erfolglosigkeit einer vorausgegangenen Abmahnung	120
VI.	Wirkung des Urteils, § 19 Abs. 1 WEG	120
VII.	Entgegenstehende Anfechtungsklage des Störers bzgl. Entziehungsbeschluss	121
C	<i>Besonderheiten in Zwangsvollstreckung und Insolvenz</i>	121
I.	Verfahren der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum	121
1.	Veräußerungsvollstreckung	121

2.	Vollstreckung wegen Hausgeldansprüchen als einfacheres Mittel der Eigentumsentziehung?	122
II.	Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum	123
1.	Allgemeines	123
2.	Beschlussanfechtung	124
III.	Wohnungseigentum in der Insolvenz	124
1.	Der Wohnungseigentümer in der Insolvenz	124
2.	Die Insolvenz des anfechtenden Wohnungseigentümers	124
a)	Stimmrechte und Anfechtungsbefugnis	124
b)	Unterbrechung nach § 240 ZPO?	125
3.	Der beklagte Wohnungseigentümer in der Insolvenz	126
D	<i>Die einstweilige Verfügung im WEG-Verfahren</i>	126
I.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	128
II.	Verfügungsgrund (Eilbedürftigkeit)	128
III.	Verfügungsanspruch (materiell-rechtlich)	128
1.	Sicherungsverfügung, § 935 ZPO	129
2.	Regelungsverfügung, § 940 ZPO	129
a)	Bedeutung	129
b)	Kein Suspensiveffekt der wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsklage	130
3.	Leistungsverfügung, § 940 ZPO	131
IV.	Glaubhaftmachung	132
V.	Richtiger Antragsgegner	132
VI.	Beiladung nach § 48 WEG	132
VII.	Gerichtliche Anordnung der Vollziehung	132
VIII.	Rechtsbehelf des Widerspruches nach §§ 936, 924 ZPO	133
IX.	Arrest	133
Teil 3:	Ausgewählte prozessuale Probleme des neuen WEG-Rechtes im Hinblick auf die Beschlussanfechtungsklage und die Beiladung	135
A	<i>Anfechtungsbefugnis</i>	136
I.	Anfechtungsbefugnis des Klägers trotz Zustimmung zum Beschluss?	137
II.	Anfechtungsbefugnis des Klägers ohne Stimmrecht?	137
III.	Anfechtungsbefugnis des Klägers bei Obliegenheitsverletzung?	138
IV.	Anfechtungsbefugnis des Zweiterwerbers vor grundbuchlichem Vollzug?	139
V.	Anfechtungsbefugnis des Verwalters als Kläger?	139

<i>B Problem des richtigen Beklagten und seiner Bezeichnung in der Klageschrift</i>	140
I. Grundsätzliches Problem aller Klagearten: der richtige Beklagte	140
1. Auslegungsfähigkeit der Parteibezeichnung in der Klageschrift	141
2. Gerichtliche Hinweispflicht zur Benennung der Beklagten	143
3. Der nichtbenannte Wohnungseigentümer	144
4. Der benannte Nichtwohnungseigentümer	145
5. Das im Raum stehende Urteil	146
6. Auswertung	147
II. Probleme bei der Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift; § 44 WEG	148
1. Anforderungen an die Bezeichnung	149
2. Heilung des Mitteilungsversäumnisses in der Berufung	150
a) Nachholung der Bezeichnung in der Berufung?	150
b) Aktualisierung der Eigentümerliste in der Berufung?	151
(1) Aktualisierung der Eigentümerliste in der Berufungsinstanz stellt keine Klageänderung in Form des Parteiwechsels dar	151
(2) Nachbenennung eines Miteigentümers in der Berufungsinstanz ist zulässig	152
c) Zum Fehlen des Zusatzes »»übrigen« bei der Beklagtenbezeichnung in der Beschlussanfechtungsklage und dem Nachbessern von Listenmängeln in der Berufung	153
d) Anforderung der Eigentümerliste durch das Gericht?	154
3. Weitere Möglichkeit zulässiger Bezeichnung: Verweis auf gerichtsbekannte Eigentümerliste	156
4. Auswertung	157
a) Anforderungen an die Klageschrift und Heilung von Zulässigkeitsmängeln	157
b) Anordnung nach §§ 142 iVm. 273 ZPO analog?	158
III. Auseinandersetzung	162
1. Die Eigentümerliste als Problemquelle	163
2. Möglichkeiten der Problemeindämmung	164
a) Prüfungspflicht der Gerichte?	164
b) Höhere Anforderungen an die Eigentümerliste?	167
c) Inpflichtnahme des Verwalters?	167

Inhaltsverzeichnis

d) Ergebnis	169
C Die gegen die »übrigen Wohnungseigentümer« gerichtete Klage	171
I. Abschaffung der »übrigen Wohnungseigentümer« als Beklagte?	171
1. Zwangsprozess gegen alle	171
2. Abhilfe	172
3. Die positiven Auswirkungen im Falle des Verbandes als Beklagter	173
4. Argumente gegen den Verbandes als Beklagter	176
5. Auseinandersetzung	177
II. Auswirkungen verschiedenster Anfechtungskonstellationen auf § 47 S. 2 WEG	178
III. Beitritt der Beklagten auf Klägerseite?	179
D Probleme der Zustellung; § 45 WEG	180
I. Funktion des Verwalters als Zustellungsbevollmächtigten	180
1. Ausschluss als Zustellungsvertreter bei Vorliegen einer konkreten Gefahr einer schwidrigen Information	181
2. Fragen der Rechtsstellung des Verwalters begründen für sich genommen noch keine konkrete Gefahr	182
3. Bewertung	182
II. Die »demnächst« erfolgende Zustellung iSv. § 167 ZPO bei Beschlussanfechtungsklagen	183
1. Zustellung mehrere Monate nach Eigentümerversammlung	184
a) Sachverhalt, aufgeworfene Rechtsfragen, Gang der Klage und die einzelnen Entscheidungen	184
b) Auswertung	185
2. Verzögerung in einem »hinnehmbaren Rahmen« I	186
a) Die Auslegung des Merkmals »demnächst« und wann eine Verzögerung »geringfügig« ist	186
b) Die Entscheidung des BGH	188
c) Auswertung	188
3. Verzögerung in einem »hinnehmbaren Rahmen« II	189
a) Sachverhalt, Problemstellung und Entscheidung des LG Hamburg	189
b) Entscheidung des BGH	190
c) Auswertung	191
4. Entsprechende Anwendung von § 270 S. 2 ZPO bei Nichtnachweisbarkeit des Zugangs einer Vorschussanforderung	192

a)	Zugrunde liegende Problematik: Verlust des Empfangsbekenntnisses des Klägers über die Zustellung der Kostenanforderung	192
b)	Entscheidung aus erster Instanz: fehlende Belegbarkeit geht nicht zulasten des Klägers	192
c)	Entgegenstehende Entscheidung des LG Hamburg	193
d)	Auswertung	193
5.	Verfristete Zahlung des Gerichtskostenvorschusses	195
a)	Sachverhalt und Entscheidung	195
b)	Auswertung	196
6.	Zusammenfassende Betrachtung Neueste Entwicklungen in der »hinnehmbaren Rahmen«-Rechtsprechung:	199
		200
<i>E</i>	<i>Die Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer durch den Verwalter</i>	201
I.	Umfang der Vertretungsbefugnis	201
II.	Lösung von der Zwangsvertretung?	204
1.	Übernahme der Prozessführung durch den Beklagten	204
2.	Mehrfachvertretung; Interessenkonflikt	204
3.	Fortbestand der Prozessvollmacht des Verwalters	205
III.	Abschluss von Vergleichen, Erhebung der Widerklage, Erklärung von Anerkenntnissen?	206
1.	Meinungsstand	206
2.	Problematisch: gleichzeitiger Widerruf und Anerkenntnis	206
3.	Der Verband als Beklagte in der Beschlussanfechtung als Lösung?	208
<i>F</i>	<i>Die materiellen Ausschlussfristen des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG und das Problem der »Überpräklusion«</i>	210
I.	Wahrung der Klageerhebungsfrist trotz Bezeichnung des falschen Gegners?	210
II.	Wahrung der Klageerhebungsfrist durch Einreichung eines PKH-Antrags?	213
III.	Probleme der Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 2. Alt. WEG	213
1.	Verlängerung der Klagebegründungsfrist?	214
2.	Wahrung der Begründungsfrist durch Vorbringen anderer Kläger?	216
3.	Auswertung: »wesentlicher tatsächlicher Kern«	218
IV.	Das Problem der »Über- bzw. Superpräklusion«	220
1.	Präklusivfristen; der Begriff der Präklusion	220

Inhaltsverzeichnis

2.	Der Streitgegenstand der WEG-Beschlussanfechtungsklage und Präklusionswirkungen der abgewiesenen Anfechtungsklage	221
3.	»Überpräklusion« oder »Superpräklusion« im Anfechtungsverfahren	223
4.	Die Wirkung nach § 48 Abs. 4 WEG und seine Ausnahmefälle	224
a)	Wortlautgemäß unproblematische Ausnahmen	225
b)	Versäumnis der Klagefrist als Ausnahme?	225
c)	Versäumnisurteile als Ausnahme?	226
5.	Vermeidung der »Über-/Superpräklusion« durch Einschränkung des Streitgegenstands begriffs	226
6.	Auswertung	228
G	<i>Rechtsschutzbedürfnis</i>	229
I.	Vollzug des Beschlusses	229
II.	Geringfügige Fehler	230
III.	Auswertung	231
H	<i>Anerkenntnis bei der Anfechtungsklage</i>	232
I.	Keine widersprüchlichen Prozesserklärungen innerhalb der notwendigen Streitgenossenschaft. Aber: Säumnis als Ausnahme?	232
II.	Kein Anerkenntnisurteil nach § 93 ZPO?	234
III.	Unzumutbarkeit im Einzelfall betrachten	235
IV.	Anerkenntnis durch den Verwalter	236
J	<i>Untersagung der Beschlussausführung durch einstweilige Verfügung?</i>	236
I.	Ausgangsproblem	236
II.	Rückgriff auf verwaltungsrechtliche Grundsätze als Lösungsvorschlag	238
III.	Auswertung	239
IV.	Weiteres Problem am Rande: »der Antragsgegner«	241
K	<i>Probleme der Prozessverbindung; § 47 WEG</i>	242
I.	Durchbrechung der Rechtskraft trotz fehlender Verbindung?	242
II.	Keine streitgenössische Nebenintervention des Beklagten auf Klägerseite bei der Beschlussmängelklage	244
III.	Auswertung	244
L	<i>Beiladungsproblematiken; das Institut der Beiladung aus § 48 WEG als »Fremdkörper« in der ZPO</i>	246
I.	Die Beiladung gemäß § 48 WEG	246
1.	Adressaten der Beiladung	246
2.	Interessenbetroffenheit	247
3.	Wirkung der Beiladung	247

4. Die Beiladung als Instrument im ZPO-Verfahren	247
II. Unterbliebene Verwalterbeiladung entgegen § 48 Abs. 1 S. 2 WEG	249
III. Akteneinsicht für nicht beigetretene aber beigeladene Wohnungseigentümer?	249
IV. Bewertung	250
 Teil 4: Schlussbetrachtung	251
 Schrifttumsverzeichnis	255