



Die Wohnungseigentümer- gemeinschaft ~ eine Einführung

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Ihre möglichen Fragestellungen ... Sie haben bestimmt mehr!

- Was ist die Wohnungseigentümergeinschaft?
- Wann beginnt/endet sie?
- Welche Rechte, Pflichten, Aufgaben hat sie?
- Wer tritt wohl für sie auf?
- Wie stehen die Wohnungseigentümer zu ihr?

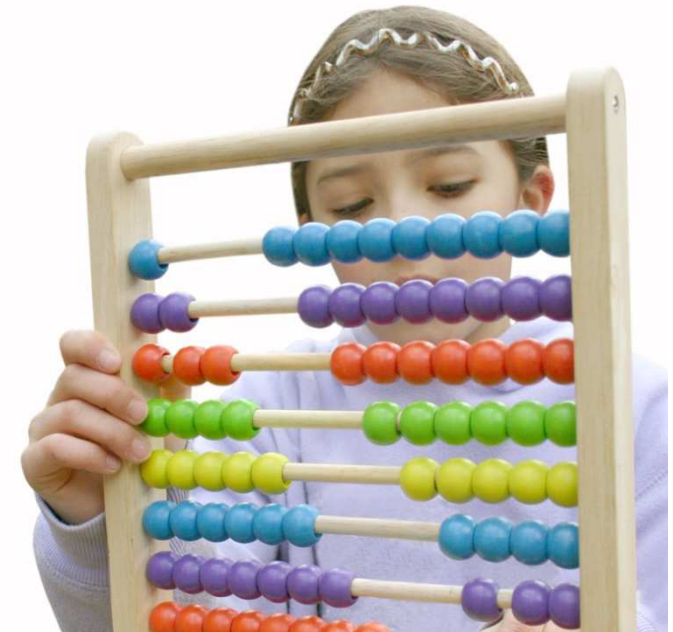
LG Aurich, Beschluss v. 26. 7. 2010, 4 T 237/10

Eine Gläubigerin beantragt, eine Wohnungseigentümergeinschaft zur **Abgabe der eidesstattlichen Versicherung** zu laden. Der Verwalter meint, dazu nicht berechtigt und verpflichtet zu sein.

Worauf kommt es an? Wo muss ich als Richter nachsehen?

Agenda

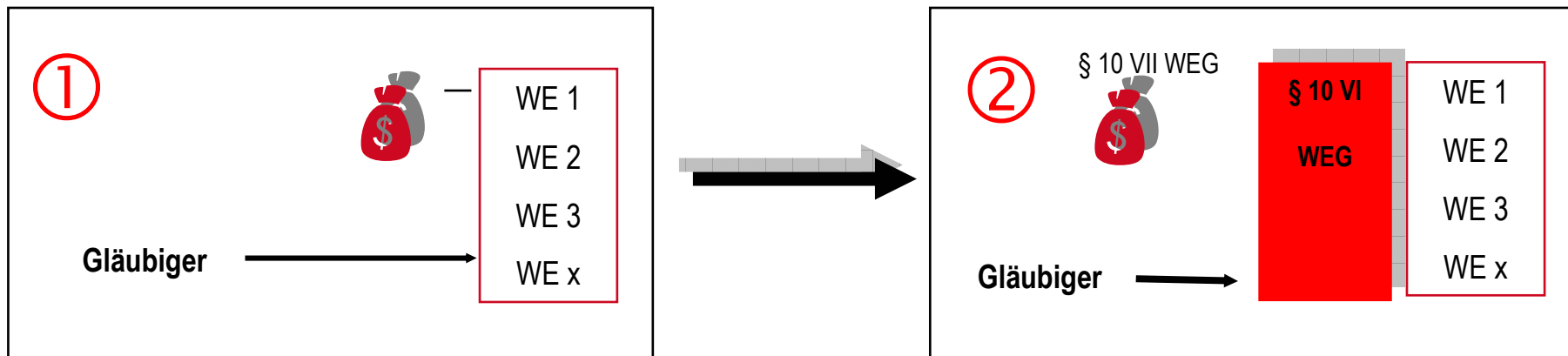
- A. Geschichte
- B. Allgemeines
- C. Entstehung
- D. Mitgliedschaft
- E. Rechte, Pflichten
- F. Zentrale Aufgabe
- G. Die Handlungsorganisation
- H. Gemeinschaft und Anwälte
- I. Gemeinschaft und Bauträgerrecht



A. Geschichte

BGH, Beschluss v. 2.6.2005, V ZB 32/05

- **Teilrechtsfähigkeit:** Die Entdeckung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
- Inhalt: Es gibt neben den Wohnungseigentümern einen **Verband sui generis**. Ihm ist das Verbandsvermögen zugeordnet. Er schließt Verträge im eigenen Namen.



Umsetzung in der WEG-Reform 2007

WEG	Grund
§ 10 Abs. 1	Klarstellung, dass nicht GWEG gewollt ist.
§§ 10 Abs. 6 , 18, 19, 43	Zuerkennung der Rechtsfähigkeit Ausübungsrechte Name Prozess
§ 10 Abs. 7	Verwaltungsvermögen
§ 10 Abs. 8	Haftung der Wohnungseigentümer neben Verband
§ 27 Abs. 1, Abs. 3	Aufgaben des Verwalters; Vertretungsmacht
§ 27 Abs. 3 Satz 1 bis Satz 3	Handlungsorganisation

B. Allgemeines

Begriffsverwirrung(en)?

- Wie heißt unser Gebilde eigentlich?
 - „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Das Gesetz spricht dennoch **eigentlich nur** von
 - der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10, 18, 19)
 - Der BGH spricht auch gern unter anderem
 - vom Verband (Wohnungseigentümergeinschaft)
 - von der Gemeinschaft (hier meint er mal dies mal das)

Zwei Gemeinschaften I?

§ 11 WEG Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

- (1) Kein Wohnungseigentümer kann die **Aufhebung der Gemeinschaft** verlangen. [...]
- (2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.
- (3) Ein Insolvenzverfahren über das **Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft** findet nicht statt.

Zwei Gemeinschaften II?

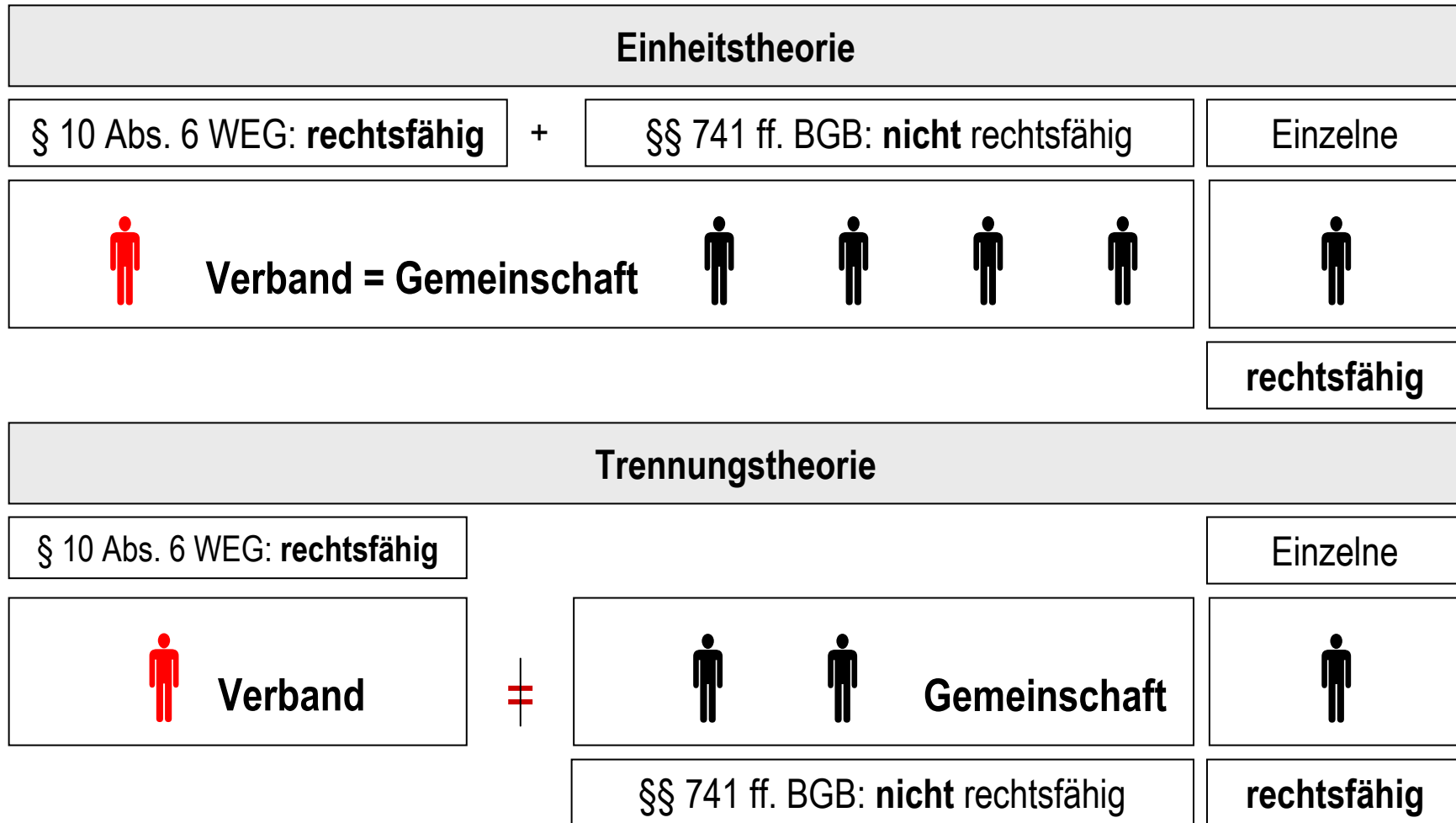
§ 17 WEG Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

Im Falle der **Aufhebung der Gemeinschaft** bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. [...]

Verband und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

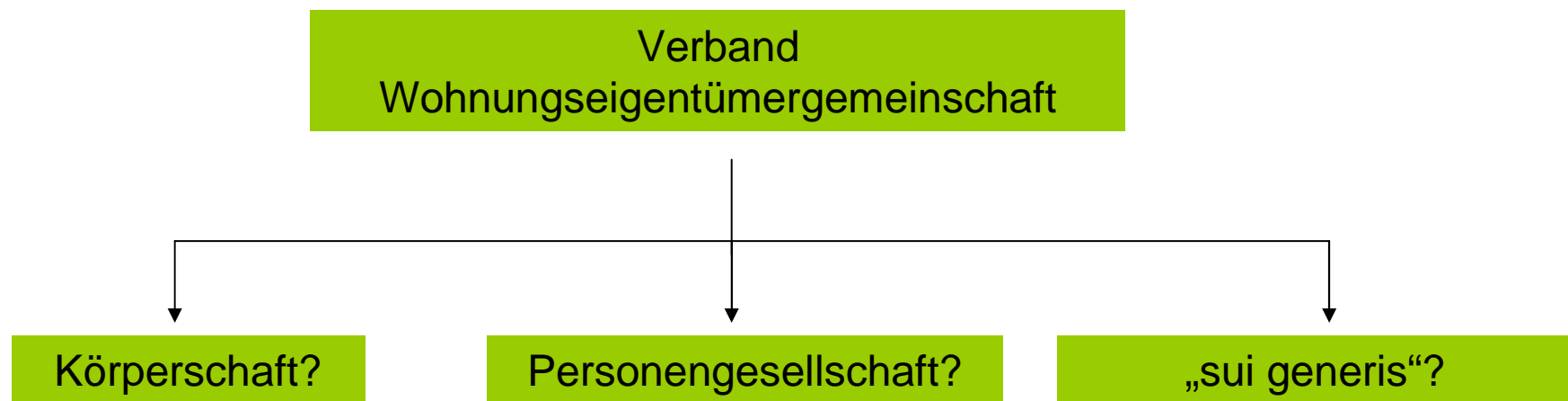
- Gemeinschaften i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB sind **nicht rechtsfähig**, auch nicht teilweise (»Teilrechtsfähigkeit«)
- für eine **Gemeinschaft von Wohnungseigentümern** ist allerdings **streitig**, ob diese in bestimmten Belangen Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann oder ob neben der Gemeinschaft i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB eine **weitere rechtsfähige Gemeinschaft** besteht:
 - auf das WEG lassen sich wohl beide Meinungen stützen
 - die Sichtweise einer »Einheitlichkeit« ermöglicht es ggf., die Nachteile einer Trennung leichter zu überspielen
 - die Sichtweise einer »Trennung« ermöglicht vor allem eine klare Trennung von Gemeinschaftseigentum und Verwaltungsvermögen und passt sich nahtlos in das übrige BGB ein
 - soweit ersichtlich, ist die Frage nicht entscheidungserheblich

„Theorienüberblick“



„Stellung“ des Verbandes im deutschen Verbandsrecht?

- Abstimmung in Mitgliederversammlung (gibt es eine?): Einstimmigkeit oder Mehrheitsprinzip?
- Haftung für Handlungsorganisation: nach § 31 BGB? Fall: jedes Fehlverhalten des Verwalters ggü. Dritten
- Vertretungsmacht: organschaftlich? Fall: Kreditaufnahme durch Verwalter
- Einordnung des Verbandes: Verbraucher? Fall: Jeder AGB-Kauf!



Fall

Wohnungseigentümer beschließen, zwei Pappeln – die sie für krank halten – fällen zu lassen. Der Verwalter setzt diesen Beschluss um, obwohl ein Wohnungseigentümer ihm anzeigt, die Pappeln seien gesund.

Der Wohnungseigentümer verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadenersatz.

LG Köln, Urteil v. 10.3.2011, 29 S 60/10

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht für den Verwalter, soweit dieser Beschlüsse ausführt.

Im Original heißt es – unglücklich und falsch: Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich eine schuldhafte Pflichtverletzung des Verwalters nicht zurechnen lassen.

Untergemeinschaften?

Fragestellung in „Mehrhausanlagen“: bilden die Bewohner eines Mehrhauses eine Untergemeinschaft und ist die rechtsfähig?

Fall

In einer Wohnungseigentumsanlage ist Gegenstand des Sondereigentums ein Parkhaus, ein Laden, eine Gaststätte, ein Büro sowie zahlreiche Wohnungen. Der Sondereigentümer des Parkhauses erhebt gegen einen Teil der Wohnungseigentümer Klage als «Untergemeinschaft».

OLG Koblenz, Beschluss v. 18.10.2010, 5 U 934/10

Nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, nicht jedoch Untergemeinschaften der Sondereigentümer von Sonderobjekten.

Eine «Untergemeinschaft» kann nicht eigenständig Träger von Rechten und Pflichten sein und deshalb auch nicht verklagt werden.

C. Entstehung/Untergang

Beginn des Verbandes

Vertrag nach § 3 WEG

Teilung nach § 8 WEG

Notar?

Vollzug des Teilungsvertrages im Grundbuch

Entstehen einer

- echten Wohnungseigentümergeinschaft
- werdenden Wohnungseigentümergeinschaft?

Beginn des rechtsfähigen (Vor-)Verbandes

Ende des Verbandes

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 WEG

Sondervermögen

Ende des rechtsfähigen Verbands

Fall

Dezember 2007 veräußern sämtliche Wohnungseigentümer einer WEG-Anlage ihre Wohnungen an eine KG und eine GmbH. Diese versprechen, in ihrer Eigenschaft als Bruchteilseigentümer das Sondereigentum aufzuheben. KG und eine GmbH und verteilen die Miteigentumsanteile in der Weise, dass jede zu je $\frac{1}{2}$ Anteil als Eigentümer des Grundstückes eingetragen wird. Im September 2008 werden die KG und die GmbH als neue Eigentümerinnen der Wohnungen zu je $\frac{1}{2}$ im Grundbuch eingetragen. Am gleichen Tage wird die Umwandlung der WEG-Anlage in ein Miteigentum nach Bruchteilen an dem Grundstück im Grundbuch vollzogen. Im März findet eine Eigentümerversammlung statt. Auf dieser wird die Jahresabrechnung 2008 beschlossen sowie die gerichtliche Geltendmachung der Nachforderungen für 2008 der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter. Die Abrechnung 2008 weist für die Wohnung Nr. 9 einen Nachzahlungsbetrag von 633,18 EUR aus.

AG Bremerhaven, Urteil v. 2.6.2010, 55 C 1463/09

Nach ihrer Auflösung ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband nicht mehr existent und damit nicht mehr parteifähig.

D. Mitgliedschaft

Verband und Wohnungseigentümer: Mitgliedschaft!

- **§ 10 Abs. 6 Satz 2 WEG:**
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **gegenüber ... Wohnungseigentümern** ... Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- **§ 10 Abs. 7 WEG:**
 - Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ... Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die **Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Wohnungseigentümern**
- **§ 43 Nr. 2 WEG:**
 - Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten **zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern**.

Zwangs-Verbandsmitglied

- aktuelle Wohnungseigentümer sind **Zwangs-Verbandsmitglieder** des Verbandes
- Mitgliedschaft begründet zwischen Wohnungseigentümern und Verband **von Gesetzes wegen** eine **schuldrechtliche Sonderrechtsbeziehung**
- aus dieser Beziehung erwachsen den Wohnungseigentümern – wie allen Mitgliedern einer Körperschaft – von Gesetzes wegen dem Verband gegenüber vor allem
 - Treue- und Rücksichtnahmepflichten sowie Leistungspflichten (Sozialpflichten), aber auch Rechte
 - dem Verband erwachsen Rechte, aber auch Leistungspflichten

Mitgliedschaftsrechte und -pflichten

- **Mitgliedschaftspflichten** der Wohnungseigentümer
 - Handlungsorganisation
 - Schaffung einer ausreichenden Handlungsorganisation
 - Bildung einer Handlungsorganisation, § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG
 - Handlungspflichten
 - z.B. Beschlussanfechtung mit Blick auf Innenhaftung (u.a. § 10 Abs. 8 Satz 3 WEG)
 - Beitragspflichten
 - finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen schaffen
 - finanzielle Grundlage erhalten
 - Treuepflichten
- **Mitgliedschaftsrechte** der Wohnungseigentümer
 - Recht, an der Willensbildung des Verbandes teilzunehmen
 - Anteil am Verwaltungsvermögen, soweit dieses ausgekehrt wird, z.B. die vom Verband erwirtschafteten Mieten; § 17 WEG analog

Verband als Wohnungseigentümer?

Nach h.M. kann die Wohnungseigentümergeinschaft sowohl außerhalb der WEG-Anlage (LG Deggendorf v. 19.5.2008, 1 T 59/08, ZMR 2008 S. 909) als auch innerhalb der Anlage Immobilienvermögen erwerben (OLG Hamm v. 20.10.2009, 15 Wx 81/09, FGPrax 2010 S. 12; OLG Celle v. 26.2.2008, 4 W 213/07, NJW 2008 S. 1537).

Für die Wohnungseigentümergeinschaft soll häufig gegenüber dem Verkäufer oder Behörden – etwa dem Grundbuchamt – der Verwalter auftreten. Eine dem Verwalter im Verwaltervertrag erteilte allgemeine Ermächtigung zum Abschluss von Rechtsgeschäften für die Wohnungseigentümergeinschaft wird in der Regel nicht dahin verstanden werden können, dass diese auch einen Immobilienerwerb für die Gemeinschaft deckt, weil es sich insoweit um ein über typische Verwaltungsmaßnahmen weit hinausgehendes, außergewöhnliches Geschäft handelt (OLG Hamm v. 20.10.2009, 15 Wx 81/09, FGPrax 2010 S. 12, 13). Deshalb bedarf es für einen Immobilienerwerb einer speziellen Bevollmächtigung des Verwalters. Diese Beschlussfassung sowie die Verwalterbestellung sind dem Grundbuchamt in der Form des § 26 Abs. 3 WEG nachzuweisen.

Probleme einer Insichmitgliedschaft

- besitzt der Verband sämtliche **Eigentümerrechte**, kann er z.B.
 - anfechten?
 - muss er zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?
 - kann er abstimmen?
- hat der Verband **Eigentümerpflichten**, muss er z.B. Wohngeld zahlen?
- Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG

E. Rechte, Pflichten

Auftreten

- Auftreten des Verbandes im Rechtsverkehr
 - **§ 10 VI S. 1 WEG**
 - in »eigenen« Angelegenheiten = der Verband als Vertragspartei eines Dritten
 - **§ 10 VI S. 3 WEG**
 - in Angelegenheiten der Wohnungseigentümer = der Verband als gesetzlich Ermächtigter oder Prozessstandschafter

Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft **klagt im eigenen Namen** gegen einen Dritten als Schadenersatz Kosten für die Unterhaltung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Straße ein.
Geht das?

Das Gesetz: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

[...] Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. [...]

BGH, Urteil vom 17.12.2010, V ZR 125/10

Zahlungsansprüche, die auf einer – nicht notwendig rechtswidrigen – **Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums** beruhen, sind im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gemeinschaftsbezogen.

Fall

Wohnungseigentümer bevollmächtigen „die Verwaltung“, unter Einschaltung eines Rechtsanwalts gegen einen Wohnungseigentümer bei einem Verstoß gegen seine Verhaltenspflichten Unterlassungsansprüche geltend zu machen. Geht das?

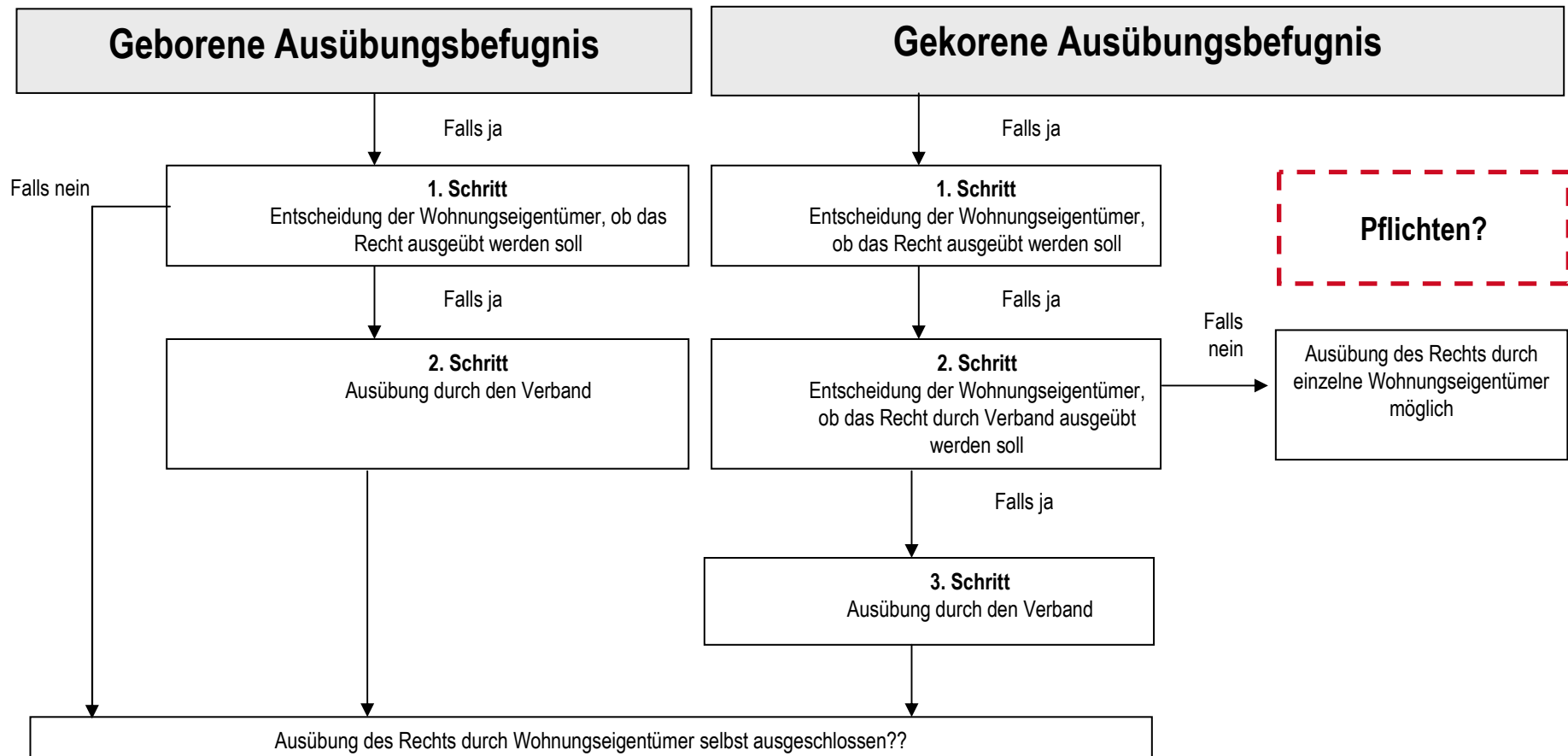
Das Gesetz: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

[...] Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. [...]

BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09

Die Wohnungseigentümer können der Wohnungseigentümergeinschaft Rechte zur Ausübung übertragen.

Überblick zur Rechtewahrnehmung



Vorschlag

Die aus dem Gemeinschaftseigentum herrührenden Unterlassungsansprüche gegen ■■■■ [Name; Adresse] werden der Wohnungseigentümergeinschaft ■■■■ [Name] zur Ausübung übertragen. Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft insoweit zu vertreten und in ihren Namen für die außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung Rechtsanwalt ■■■■ [Name, Adresse] zu mandatieren“.

Vermeinschaftung Auswirkungen

eine Vergemeinschaftung begründet **die alleinige Zuständigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf die Klage eines Wohnungseigentümers ist in Ermangelung einer Prozessführungsbefugnis unzulässig



gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur **Wahrnehmung**
- gemeinschaftsbezogene **Rechte**
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 Abs. 1 WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?
- gemeinschaftsbezogene **Pflichten**
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?

OLG München, Beschluss vom 26.10.2010, 32 Wx 26/10

Bei einem rechtswidrigen und unentschuldigten Überbau sind die Ansprüche auf **Beseitigung** des Überbaus und **Herausgabe** der Grundstücksfläche gemeinschaftsbezogen im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.

sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
 - Stellung der Wohnungseigentümer
- **Pflichten**
 - Auswirkung auf eine **individuelle Rechtsdurchsetzung?**

LG Hamburg, Urteil v. 2.3.2011, 318 S 193/10

Die Kompetenz über den Einbau von Rauchwarnmeldern zu beschließen, folgt aus § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich um die Erfüllung **gemeinschaftsbezogener Pflichten** oder **sonstiger Pflichten**, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind.

Ansprüche der Wohnungseigentümer: §§ 667, 670, 812 ff., 823, 985 BGB?

- Notgeschäftsführung
 - Ausgleich nach den Grundsätzen der G.o.A. oder §§ 812 ff. BGB
- Ausgleich von überzahlten Wohngeldern ~ Rückverlangen von Guthaben
- Haftung
 - aus § 31 BGB für pflichtwidrige Handlungen der Verbandsorgane
 - des Verwalters als Organ des Verbandes; Konstruktion der Verwalterbestellung
 - der Wohnungseigentümer als Organ des Verbandes, z.B. § 21 IV WEG
 - aus §§ 280, 241 BGB; § 823 BGB; § 21 IV WEG
- Herausgabe von
 - Verwaltungsunterlagen
 - Verwaltungsvermögen

F. Zentrale Aufgabe: Vertragsschlussstelle

Verträge, Verträge, Verträge

- Zentrale, im Gesetz nicht genannte Aufgabe des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft ist (neben des Dienstes als Vermögenszuordnungspunkt, vgl. § 10 Abs. 7 WEG)
 - der **Abschluss von Verträgen jeder Art mit jedem beliebigen Dritten anstelle der Gesamtheit der Wohnungseigentümer!**

Fall

Wasserbetriebe verlangen – vor allem gestützt auf ihre AGB – für die Versorgung und Entsorgung eines Grundstücks mit Wasser von einzelnen Wohnungseigentümern restliches Entgelt für den Zeitraum vom 28.4.2006 bis 27.3.2007 in Höhe von 3.565,91 EUR.

BGH, Urteil v. 20.1.2010, VIII ZR 329/08

Die Realofferte eines Wasserversorgers und Wasserentsorgers richtet sich an den Verband Wohnungseigentümergeinschaft. Durch eine Entnahme oder der Zuführung von Abwasser wird der Verband Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartei. Die Wohnungseigentümer haften neben dem Verband als Nichtpartei nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG.

Fall

Aus einer Grundschuld wird die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums an einem in Wuppertal belegenen Grundstück betrieben. Die Gemeinde meldet in dem Verfahren auf das gesamte Grundstück bezogene Entsorgungsgebühren für den Zeitraum vom 1. April 2007 bis zum 4. Dezember 2007 in Höhe von 2.695,16 EUR als nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG vorrangig zu befriedigende Forderungen an. In dem Teilungsplan wird diese Forderungen nur dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück entsprechend in Höhe von 288,79 EUR berücksichtigt. Die Gemeinde begehrt die Änderung des Teilungsplans dahin, dass sie mit ihrer Forderung wegen weiterer 2.406,37 EUR zu befriedigen ist. Nach § 6 Abs. 5 des Kommunalabgabengesetzes für Nordrhein-Westfalen (KAG-NW) ruhen die grundstücksbezogenen öffentlich-rechtlichen Benutzungsgebühren als öffentlich-rechtliche Last auf dem Grundstück.

BGH, Urteil v. 11.5.2010, IX ZR 127/09

§ 6 Abs. 5 KAG-NW begründet nach dem Willen des Landesgesetzgebers von Nordrhein-Westfalen eine auf dem einzelnen Wohnungseigentum ruhende öffentliche Last in Höhe der für das gesamte Grundstück entstandenen Benutzungsgebühren, soweit diese nach der kommunalen Satzung grundstücksbezogen ausgestaltet sind und hiernach alle Inhaber von Miteigentumsanteilen an dem Grundstück gesamtschuldnerisch hafte

G. Die Handlungsorganisation

Handlungsorganisation des Verbandes

- **Verwalter**
- **Wohnungseigentümer**
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG: subsidiäres »**Organ**«
 - als Eigentümer(versammlung)
 - bestimmt, was Verband tun soll und welche Rechte Verband hat
 - bestimmt, wie Verband Rechte und Pflichten ausübt
 - **gesetzliche** Rechte und Pflichten
 - **erworbene** Rechte und Pflichten
 - als Beirat
 - Kontrolle?
- **gewillkürte Organe**

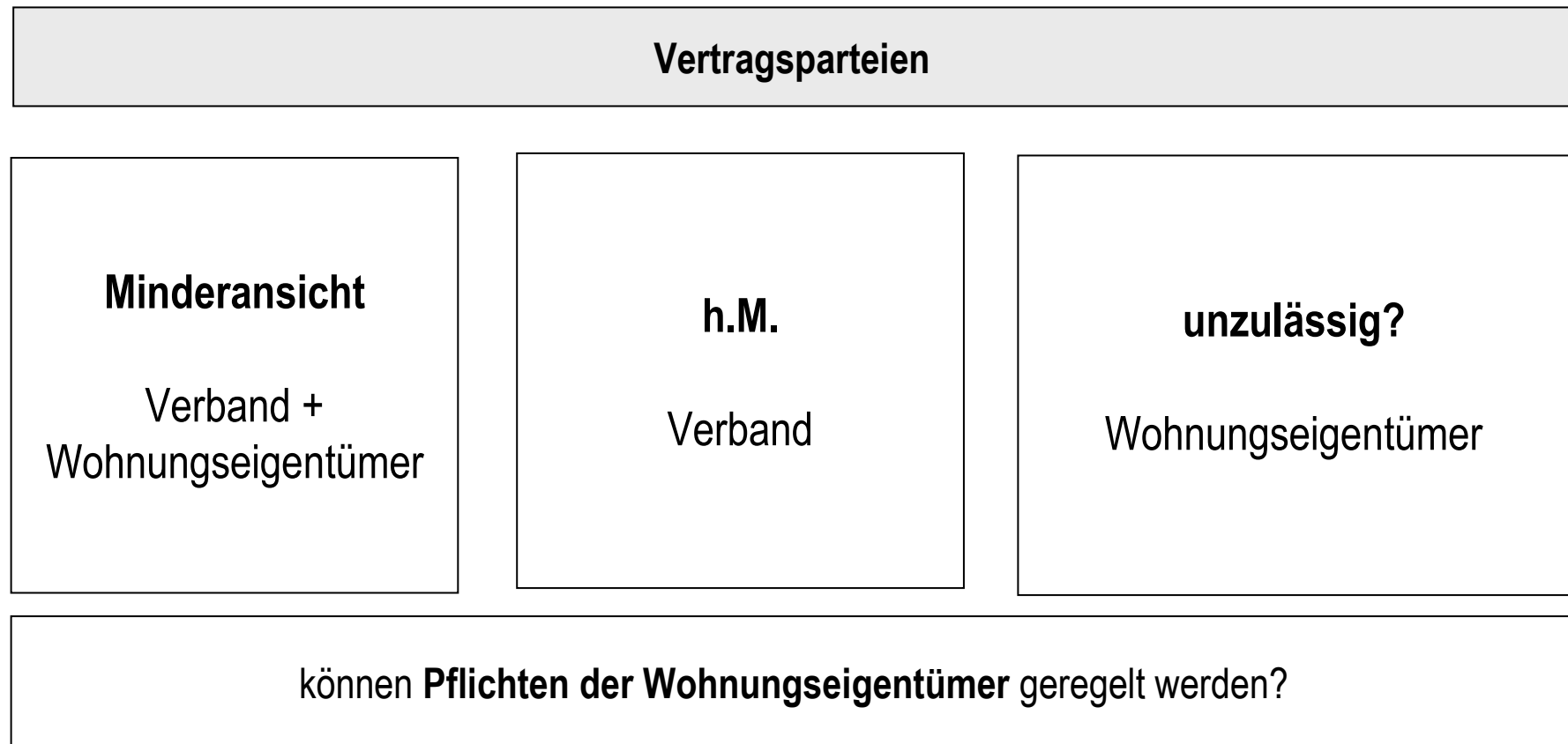
Verwalter als Organ (Bestellung)

- **Geschäftsführung** (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 WEG)
- **Vertretung** (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG)
 - Nr. 1: Zustellungen
 - Nr. 2: Passivvertretung des Verbandes
 - Nr. 3 und Nr. 4: Vertretung des Verbandes, soweit dieser nach § 27 Abs. 1 WEG **für Wohnungseigentümer** tätig werden muss
 - Nr. 5: Kontenführung
 - Nr. 6: Gebührenvereinbarungen
 - Nr. 7: gewillkürte Vertretungsrechte für Verband

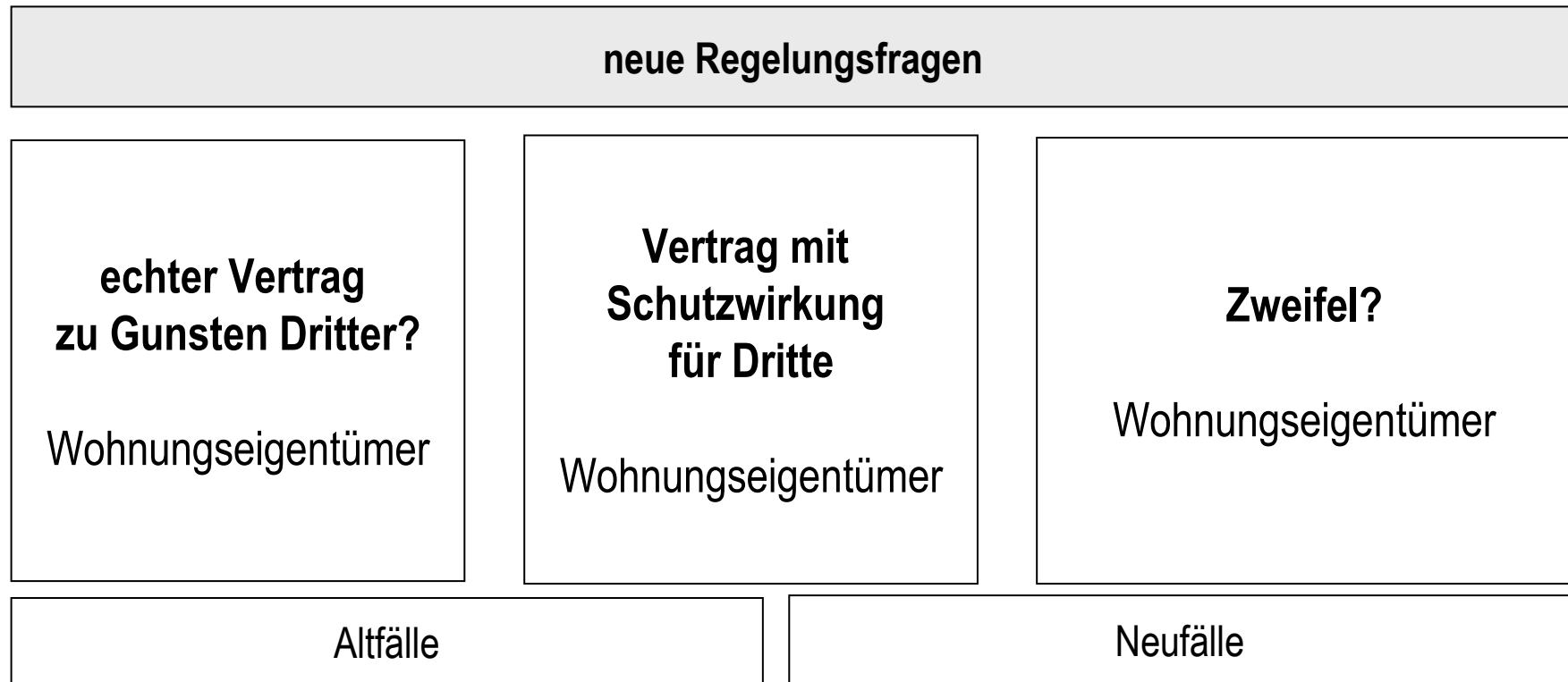
Verwalter und Verband (Anstellung)

- Verwalter als **Vertragspartner** des Verbandes
 - Trennungstheorie (An- und Bestellung)
 - der Verband als Vertragspartner?
 - Minderansicht
 - h.M.
 - Abdingbarkeit der Verbandszuständigkeit?

Verwaltervertrag



Verwaltervertrag



H. Gemeinschaft und Anwälte

Fragen

- Als „was“ kann der Verwalter ggü. einem Anwalt auftreten?
 - als Privatperson
 - als Vertreter der Wohnungseigentümer, vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG
 - als Organ des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, vgl. § 27 Abs. 3 Satz 1

Verwalter und Rechtsanwälte: Beauftragung

- **Passivverfahren**

- § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG: Wohnungseigentümer
- § 27 Abs. 3 Satz Nr. 2 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft

- **Aktivverfahren**

- § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG: Wohnungseigentümer
- § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft

I. Gemeinschaft und Bauträgerrecht

BGH, Urteil vom 15.1.2010 , V ZR 80/09

Ein 1890 in Tempelhof/Kreuzberg (Berlin) erbautes Mehrfamilienhaus wird nach § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Aufteiler veräußert alle Einheiten bis auf vier. Die meisten Einheiten werden als „gebrauchte Immobilie“ verkauft. Zum Teil geht der Aufteiler aber auch werkvertragliche Verpflichtungen ein. In einigen Verträgen übernimmt er die Verpflichtung, das Treppenhaus zu renovieren. In zwei Verträgen verpflichtet er sich zur Beseitigung der Schäden und Ursachen eines Wasserschadens. Sieben der vom Aufteiler an Ersterwerber veräußerten Einheiten sind mittlerweile an Zweiterwerber veräußert. Im Haus kommt es durch Wassereinbrüche zu Schäden am Gemeinschaftseigentum.


Minderung/kleiner Schadenersatz

- Minderung (§ 638 BGB) und kleiner Schadenersatz (Schadenersatz statt der Leistung nach § 281 BGB) sind
 - im Sinne von § 10 VI 3 Var. 1 **„gemeinschaftsbezogen“**
 - zur Durchführung ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt
 - einer Vergemeinschaftung bedarf es nicht



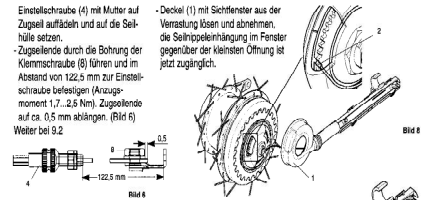
Großer Schadenersatz/Rücktritt

- ein Wohnungseigentümer ist wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums **berechtigt**,
 - zurückzutreten oder
 - den großen Schadenersatz geltend zu machen

Montagehinweise + Typblatt 12 Gang Nabe ELAN  SACHS

Einstellschraube (4) mit Mutter auf Zugseil auflädeln und auf die Seilhülse setzen.
 -Zugsellende durch die Bohrung der Klammerschraube (8) führen und im Abstand von 122,5 mm zur Einstellschraube befestigen (Anzugsmoment 1,7...2,5 Nm). Zugsellende auf ca. 0,5 mm abblenden. (Bild 6)
 Weiter bei 9.2

- Deckel (1) mit Sichtfenster aus der Verastung lösen und abnehmen, die Seilnippelverhänger im Fenster gegenüber der kleinsten Öffnung ist jetzt zugänglich.

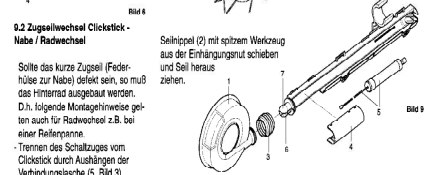


9.2 Zugseilwechsel Clicktick - Nabe / Radwechsel

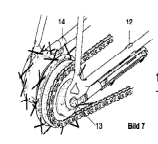
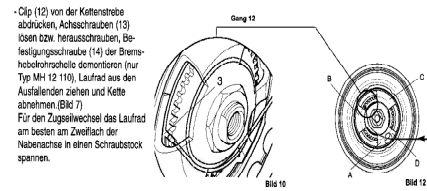
Sollte das kurze Zugseil (Federhülse zur Nabe) defekt sein, so muß das Hinterrad ausgebaut werden. D.h. folgende Montagehinweise gelten auch für Radwechsel z.B. bei einer Felgenreparatur.

-Trennen des Schaltzuges vom Clicktick durch Aushängen der Verbindungslasche (5, Bild 3)

Seilnippel (2) mit spitzem Werkzeug aus der Einhängenut schieben und Seil heraus ziehen.



-Neues Zugseil (5, kpl. mit Federhülse) mit dem Seilnippel durch die Öffnung des Deckels (1) führen und danach das Zugseil in der Nabe einhängen. **Nachfolgend werden 2 Varianten beschrieben.**
1. Variante: (Bild 10)
 -Die Nabe befindet sich im 12. Gang, deshalb muß das Seil ausgehend vom kleinsten Fenster ca. 1 1/2 mal im Uhrzeigersinn in die Führungsnile eingeleitet werden. Dazu das Seil unter den Stagen A, B, C und D durchföhren... **Achtung: dort wo sich das Seil kreuzt, den Nippel unter dem Zugseil durchföhren**
 -... und wiederum unter den Stagen A und B hindurch zur Einhängenut (5) gegenüber dem kleinsten Fenster bringen. Seilnippel einsetzen und in die Führung ziehen.

- Clip (12) von der Kettenstrebe abdrücken, Achsschrauben (13) lösen bzw. herausschrauben, Befestigungsschraube (14) der Bremshebelschraube demonstrieren (nur Typ Mh 12 110). Laufrad aus den Ausfallenden ziehen und Kette abnehmen. (Bild 7)
 Für den Zugseilwechsel das Laufrad am besten am Zweifach der Nabensache in einen Schraubsockel spannen.

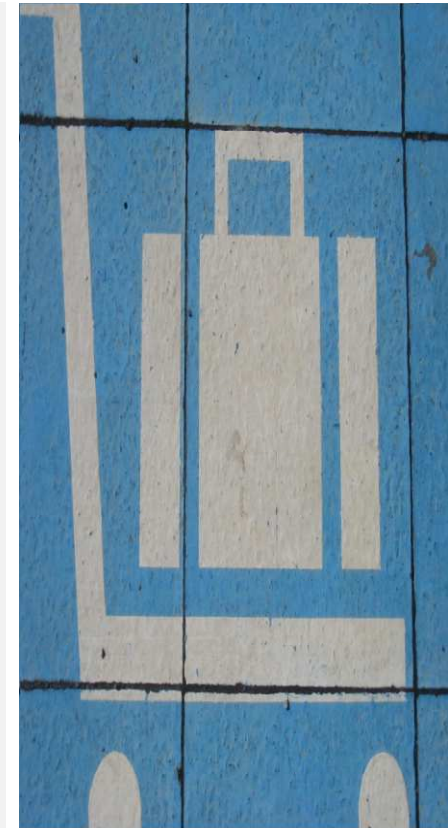
andere Mängelrechte

- ein Wohnungseigentümer ist **zunächst** gem. § 634 BGB berechtigt
 - Nr. 1: zum Verlangen auf Nacherfüllung
 - Nr. 2: zu einer Selbstvornahme
 - Nr. 4: Ersatz vergeblicher Aufwendungen
- dies ändert sich durch eine Vergemeinschaftung



Vergemeinschaftung

- die Wohnungseigentümer können die **Ausübung** der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräußerer durch Mehrheitsbeschluss der **Wohnungseigentümergeinschaft** zuweisen
- die Vergemeinschaftung beruht auf § 10 VI 3 Var. 2 i.V. mit §§ 21 I, V Nr. 2 WEG



J. Anlagen

§ 10 Abs. 6 WEG

- ¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ²Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. ³Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ⁴Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. ⁵Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

§ 10 Abs. 7 WEG

- ¹Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ²Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. ³Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. ⁴Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

§ 10 Abs. 8 WEG

¹Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. ²Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. ³Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. ⁴Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.

§ 27 Abs. 3 WEG

¹Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

²Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. ³Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

Wohnungseigentumsrecht



[Home](#)

[BGH und WEG](#)

[BGH 2011](#)

[BGH 2010](#)

[BGH 2008/2009](#)

[WEG-Präsentationen](#)

[WEG-Reform 2007](#)

[Zur Person](#)

[Impressum](#)

- BGH v. 01.04.2011 - V ZR 96/10 [§ 26 WEG: I d.R. kein Angebot bei Wiederbestellung]
- BGH v. 01.04.2011 - V ZR 162/10 [§ 16 III WEG: kein sachlicher Grund erforderlich]
- BGH v. 31.03.2011 - V ZB 236/10 [§ 3 ZPO: Entlastung des Verwalters]
- BGH v. 10.03.2011 - VII ZR 54/10 [§§ 253, 319 ZPO: Rubrumsänderung in Altfällen]
- BGH v. 04.03.2011 - V ZR 156/10 [§ 28: Inhalte der Abrechnung]
- BGH v. 04.03.2011 - V ZR 190/10 [§ 44 WEG: Wohnungseigentümer-Bezeichnung]
- BGH v. 18.02.2011 - V ZR 197/10 [§ 27 WEG: Aufwendungen des Verwalters]
- BGH v. 18.02.2011 - V ZR 82/10 [§ 22 II 1 WEG: Modernisierungsbegriff]
- BGH v. 11.02.2011 - V ZR 136/10 [§ 46 WEG: demnächst]
- BGH v. 11.02.2011 - V ZR 66/10 [§ 28 III, V WEG: Einsichtnahme in Vw-Unterlagen]
- BGH v. 28.01.2011 - V ZR 145/10 [§ 51 ZPO: Prozessstandschaft des Verwalters]
- BGH v. 27.01.2011 - V ZB 255/10 [§ 2 ZPO: Beschwer bei Anfechtung]
- BGH v. 21.01.2011 - V ZR 140/10 [§§ 44, 46 I 2 WEG: Klagefrist]

[TOP](#)

... noch ein Wort zu Richtern

BFH, Beschluss vom 17. 2. 2011, IV B 108/09



Ein Gericht ist nicht vorschriftsmäßig besetzt, wenn ein Richter während der mündlichen Verhandlung schläft. Dass diese Voraussetzungen vorliegen, kann im Allgemeinen angenommen werden, wenn sichere Anzeichen für das Schlafen wie beispielsweise tiefes, hörbares und gleichmäßiges Atmen oder gar Schnarchen oder eindeutige Anzeichen von fehlender Orientierung gerügt werden. Ein Richter kann dem Vortrag während der mündlichen Verhandlung hingegen auch mit (vorübergehend) geschlossenen Augen und geneigtem Kopf folgen. Dass ein Richter die Augen bei zur Seite geneigtem Kopf geschlossen hält und teilnahmslos wirkt, reicht in der Regel nicht zur Rüge.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!