

Die Harmonisierung des gerichtlichen Verfahrens in WEG Sachen infolge der WEG-Novelle 2007

1. Einleitung

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes - Ziele des Gesetzgebers

2. Verfahrensgrundsätze

2.1 Verfahrensgrundsätze FGG Verfahren gem. §§ 43 ff. WEG alt

a) Öffentliches Verfahren

Artikel 6 Abs. I MRK
§ 169 Satz 1 GVG

b) Rechtliches Gehör

Grundsatz jedes rechtsstaatlichen Verfahrens ist es, die Parteien anzuhören und die Möglichkeit der Einlassung zu geben.

c) Antragsgrundsatz (Dispositionsmaxime)

Das Verfügungsrecht über das Verfahren steht den Parteien zu. Sie können Beginn, Umfang und Beendigung bestimmen.

d) Mündliche Verhandlung mit Güteversuch, § 44 Abs. I WEG alt

e) Ermessensentscheidungen des Gerichts, § 43 Abs. I WEG alt

Das Gericht kann im Rahmen von Gesetz, Gemeindeordnungen und Vereinbarungen Regelungen nach billigem Ermessen treffen.

f) Antragsteller/Antragsgegner

im Unterschied zu ZPO-Verfahren - dort Kläger/Beklagter

g) Amtsermittlung

Das Gericht hat Feststellungen zu den Tatsachen und geeigneten Beweisen von Amts wegen zu treffen.

2.2 Verfahrensgrundsätze ZPO Verfahren i. V. m. §§ 43 ff. WEG neu

a) Öffentliches Verfahren

Artikel 6 Abs. I MRK
§ 169 Satz 1 GVG

b) Rechtliches Gehör

Grundsatz jedes rechtsstaatlichen Verfahrens ist es, die Parteien anzuhören und die Möglichkeit der Einlassung zu geben.

c) Antragsgrundsatz (Dispositionsmaxime)

Das Verfügungsrecht über das Verfahren steht den Parteien zu. Sie können Beginn, Umfang und Beendigung bestimmen.

d) Mündliche Verhandlung im Güteversuch in jeder Verfahrenslage,

§§ 128 Abs. 1, 278 ZPO

Güteversuche hat das Gericht gem. § 278 Abs. I ZPO in jeder Verfahrenslage zu unternehmen. Dies war bereits bisher Praxis.

e) Kläger/Beklagter

statt Antragsteller/Antragsgegner

f) Konzentrationsmaxime

Nach Möglichkeit soll der Rechtsstreit in einem Haupttermin erledigt werden, § 272 Abs. I ZPO.

g) Grds. keine Ermessensentscheidungen des Gerichts, Bindung an die Anträge,

§ 308 Abs. I ZPO; Ausnahme: § 21 Abs. 8 WEG neu

Das Gericht ist nicht befugt, einer Partei etwas zuzusprechen, was nicht beantragt ist, **aber** es besteht diesbezüglich eine Hinweispflicht des Gerichts (vgl. Ausführungen zu Beibringungsgrundsatz).

Ausnahme: § 21 Abs. 8 WEG neu, wenn Wohnungseigentümer nach Gesetz erforderliche Maßnahmen nicht treffen.

h) Verhandlungs-/Beibringungsgrundsatz

Der Beibringungsgrundsatz betrifft die Beschaffung des Prozeßstoffes. Das Gericht darf seiner Entscheidung nur das Tatsachenmaterial zugrunde legen, welches die

jeweiligen Parteien vorgetragen haben, vgl. § 253 ZPO.

Die Parteien müssen vollständige und wahrheitsgemäße Angaben machen (§ 138 Abs. 1 ZPO)

Zugestandenes muß ohne Beweisaufnahme übernommen werden. Hierbei gilt: Was nicht bestritten wird, gilt als zugestanden, vgl. § 138 Abs. III ZPO.

Aber: Das Gericht kann und muß auf Bedenken hinweisen, d. h. auf vollständige Tatsachenerklärung und sachdienliche Anträge hinwirken.

Grenze ist die Befangenheit:

Wenn ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Mißtrauen gegen die Unparteilichkeit eines Richters zu rechtfertigen, kann dieser wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden, vgl. § 42 ZPO.

Speziell Anfechtungsklage:

Gem. § 46 II WEG neu muß das Gericht auf anderen Nichtigkeitsgrund bei Anfechtungsklagen hinweisen, wenn dieser von Kläger übersehen wurde.

Aber: Es besteht keine Amtsermittlung.

3. Gang des Verfahrens I

a) Einleitung durch Klageerhebung, § 253 ZPO

Die Erhebung der Klage erfolgt durch Zustellung der Klageschrift.

b) Rückwirkung der Zustellung, § 167 ZPO

Rückwirkung der Zustellung auf Zeitpunkt der Einreichung / Eingang des Antrags bei Gericht, **wenn** Frist gewahrt werden soll **und** Zustellung demnächst erfolgt. Bei einer verschuldeten Verzögerung von mehr als zwei Wochen liegt keine demnächst erfolgte Zustellung mehr vor.

c) Zuständigkeit

- örtliche Zuständigkeit, § 43 WEG neu:

Das Gericht, in dessen Bezirk sich das Grundstück befindet ist **ausschließlich** für die in § 43 genannten WEG-Sachen zuständig.

- sachliche Zuständigkeit,
§ 23 Nr. 2 c GVG neu:

Ausschließliche Zuständigkeit

des Amtsgerichts für Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 - 4 und 6 (d. h. außer Klagen Dritter gegen WEG).

Es besteht **kein** Anwaltszwang, da § 78 ZPO diesen erst für Rechtszüge vor den Landgerichten vorsieht, Anwaltszwang somit erst ab der 2. Instanz.

d) Bezeichnung der Wohnungseigentümer, § 44 WEG neu

Absatz 1:

Bei Klage durch oder gegen alle Eigentümer mit Ausnahme des Gegners genügt bestimmte Bezeichnung des gemeinschaftlichen Grundstückes.

Wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, ist außerdem der Verwalter und der bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu benennen.

Aber: Namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.

Absatz 2:

Sind an einem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer vom Kläger entsprechend Abs. 1 zu bezeichnen.

Dies ist nicht erforderlich, wenn das Gericht von deren Beiladung gem. § 48 Abs. I S. 1 absieht (→ wenn ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind).

e) Zustellung, § 271 ZPO, § 45 WEG neu

Zustellung an Verwalter/Absatz 1:

Verwalter ist Zustellungsvertreter, es sei denn er ist als Gegner beteiligt oder es besteht aufgrund des Gegenstandes Gefahr der nicht sachgerechten Unterrichtung.

Zustellung an Zustellungsvertreter/Absatz 2:

Die Zustellung an Zustellungsvertreter erfolgt, wenn die Zustellung an den Verwalter ausgeschlossen ist.

Die Bestellung des Zustellungsververtreters und dessen Vertreter erfolgt durch Beschluß mit Stimmenmehrheit.

f) Beiladung, § 48 Abs. 1 WEG neu

Erforderlich, wenn der Eigentümer zwar nicht Partei ist, aber dessen Interessen betroffen sind.

- Erfolgt durch Zustellung der Klageschrift und der Verfügungen des Gerichts
- Beigeladene können einer Partei beitreten zur Unterstützung
- Veräußerung während des Prozesses hat auf Rechtsstreit keinen Einfluß, vgl. § 265 Abs. 2 ZPO

g) Speziell: Anfechtungsklage, § 46 WEG neu

- – Klage auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses **von Eigentümer** ist gegen übrige Eigentümer zu richten
- Klage **des Verwalters** ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten.

Frist: Für Erhebung 1 Monat nach Beschlußfassung,
Für Begründung 2 Monate nach Beschlußfassung

- Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei unverschuldeter Fristversäumnis gem. §§ 233, 238 ZPO möglich

4. Gang des Verfahrens II

4.1 Entscheidung über die Verfahrensweise, §§ 275, 276 ZPO

a) früher erster Termin zur mündlichen Verhandlung, § 275 ZPO

Frist zur Klageerwiderung für Beklagten beträgt mindestens 2 Wochen, § 277 III ZPO

b) schriftliches Vorverfahren, § 276 ZPO

- Die Erklärung über die Verteidigungsabsicht ist innerhalb einer Notfrist von 2 Wochen anzuzeigen.
- Zugleich ist dem Beklagten eine Frist von mindestens 2 weiteren Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung zu setzen.

- Belehrung erfolgt durch das Gericht
- Rechtsansichten können jederzeit vorgebracht werden

4.2 Angriffs- und Verteidigungsmittel sind rechtzeitig und fristgemäß vorzubringen

fristgemäß: → §§ 275 I S. 1, § 276 I S. 2, III, 277 ZPO

rechtzeitig: → § 282 - so, daß Gegner noch erforderliche Erkundigungen einholen kann

→ § 132 - neue Tatsachen, Schriftsatz so rechtzeitig einreichen, daß noch eine Woche vor Verhandlungstermin zugestellt werden kann

Gegenerklärungen so rechtzeitig, daß Schriftsatz noch drei Tagen vor Verhandlungstermin zugestellt werden kann.

4.3 Säumnisentscheidung, §§ 330, 331 ZPO

Erscheint Kläger oder Beklagter im Verhandlungstermin nicht, kann gegen ihn Versäumnisurteil ergehen. → Erscheint Beklagter nicht, gilt Vorbringen des Klägers als zugestanden, d. h. Klage muß schlüssig sein.

Aber: Versäumnisurteil auch im schriftlichen Vorverfahren möglich, wenn Beklagter entgegen § 276 ZPO Verteidigungsabsicht nicht rechtzeitig angezeigt hat.

5. Gang des Verfahrens III

5.1 Mündliche Verhandlung mit vorausgehender Güteverhandlung, § 278 Abs. 2 ZPO

vgl. Grundsätze s. o.

Der Übergang in streitige Verhandlung im gleichen Termin ist Praxis.

5.2 Beweisaufnahme

Erforderlichenfalls erfolgt Beweisaufnahme - dies auf Grundlage eines Beweisbeschlusses:

- Vernehmung von Zeugen oder sachverständigen Zeugen
- Beweis durch Sachverständige, regelmäßig Einholung eines Gutachtens
- Urkundenbeweis

5.3 Urteil des Gerichts

Kostenentscheidung von Amts wegen - kein Antrag erforderlich.

→ § 49 WEG neu regelt 2 Fälle = **Ausnahmen:**

- Verteilung der Prozeßkosten nach billigem Ermessen bei Ermessensentscheidung des Gerichts nach § 21 Abs. 8 WEG neu (wenn Wohnungseigentümer gesetzlich erforderliche Maßnahmen nicht treffen).

- Auferlegung auf den Verwalter, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlaßt wurde + ihn grobes Verschulden trifft, **auch** wenn er nicht Partei ist

→ **Sonst** § 91 ZPO (=Grundsatz) - Verteilung nach dem Obsiegen und Unterliegen

Aber: gem. § 50 WEG neu **grundsätzlich** Erstattung von Kosten nur eines Anwaltes
Grundsatz = Beschränkung des Risikos für anfechtenden Eigentümer

5.4 Doppelte Streitwertbegrenzung

Bei bezifferten oder bezifferbaren Forderungen ist deren voller Wert anzusetzen.

Aber: Obergrenze 1 = 50 % des Gesamtinteresses der Parteien **und** Beigeladenen
Obergrenze 2 = das fünffache Eigeninteresse

Folgeproblem: Rechtsanwalt wird möglicherweise nicht zu niedrigem Streitwert arbeiten

→ Verwalter darf mit Rechtsanwalt höheren als gerichtlichen Streitwert vereinbaren, der aus Gemeinschaftskasse zu zahlen ist, §§ 27 Abs. 2 Nr. 4, 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG

Aber: Höchstens bis zur Höhe der Obergrenze 1 = 50 % des Gesamtinteresses

d. f. Prüfung - eigene Streitwertermittlung erforderlich

→ Problem vorher besprechen und ggf. durch Mehrheitsbeschluß Weisung geben lassen, mit mehreren Anwälten zu sprechen und ggf. Streitwertvereinbarung zu billigen.

5.5 Gerichtliches Mahnverfahren gem. § 46 a WEG neu bei Zahlungsansprüchen

a) Zahlungsansprüche gem. § 43 Abs. I WEG neu:

Streitigkeiten aus Gemeinschaft und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentümers können im Mahnverfahren geltend gemacht werden.

Nach Widerspruch/Einspruch (zwei Wochen nach VB) ist Antrag zu begründen.

Hiernach erfolgt die Durchführung des streitigen Verfahrens.

6. Rechtsmittel

6.1 Berufung gemäß §§ 511 ff ZPO

a) Zulässigkeit gem. § 511 ZPO: - Wert des Beschwerdegegenstandes muß 600,00 € (sechshundert) übersteigen

oder

- Gericht des 1. Rechtszuges läßt Berufung zu (erfolgt, wenn Rechtsstreit grundsätzliche Bedeutung für Rechtsfortbildung hat oder Sicherung einheitlicher Rechtsprechung)

für die

b) Berufungsgründe seit ZPO Reform gem. § 513 ZPO

Die Berufung kann nur noch darauf gestützt werden, daß Entscheidung auf Rechtsverletzung gem. § 546 ZPO beruht

oder

nach § 259 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen, z. B. falsche Beweiswürdigung.

d.f. Es ist **keine** generelle zweite Tatsacheninstanz mehr geregelt

→ Bereits in der I. Instanz vollumfänglich vortragen + Beweis anbieten!

c) Berufungsfrist gem. § 517 ZPO

Die Berufungsfrist beträgt einen Monat. Sie ist eine **Notfrist** und beginnt mit der Zustellung des in vollständiger Form abgefaßten Urteils, spätestens aber mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung.

→ d.f. Einlegungsfrist ohne Zustellung max. 6 Monate

Berufungsschrift gem. § 519 ZPO:
Urteils und

- Bezeichnung des angegriffenen
das Berufung eingelegt werde erforderlich

Berufungsbegründungsfrist:
Monate

- 2 Monate, beginnend mit Zustellung des
vollständigen Urteils, spätestens 5
nach Verkündung

- Verlängerung bis zu 1 Monat möglich ohne
Zustimmung des Gegners

→ Entscheidung: grundsätzlich durch Urteil

aber: Zurückweisung durch Beschluß möglich gem. § 522 ZPO:

- wenn Berufung unstatthaft und nicht form- und fristgerecht eingelegt wurde

- **einstimmige** Zurückweisung, wenn

→ - Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat

→ - Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat

→ - die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen
Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts

nicht

erfordert

d) Zuständigkeit

Zuständig ist das Landgericht im Sitz des OLG (Erfurt, Dresden)

→ gem. § 72 Abs. 2 GVG ist das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige
Landgericht zuständig, d. h.:

- Thüringen = Landgericht Erfurt

- Sachsen = Landgericht Dresden

Landesregierungen können durch RVO hiervon abweichen.

6.2 Revision gem. §§ 542 ff ZPO

a) Statthaftigkeit gem. § 542 ZPO

Die Revision findet gegen die in der Berufungsinstanz erlassenen Endurteile statt.

Aber: gem. § 543 nur, wenn sie

- das Berufungsgericht in dem Urteil **oder**

- das Revisionsgericht auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung
zugelassen hat.

→ gem. § 62 WEG neu (Übergangsvorschrift) ausgeschlossen für Entscheidungen
vor dem 01. Juli 2012, d. h. für (zunächst) fünf Jahre

b) Zulässigkeit gem. § 543 ZPO

Die Revision wird zugelassen, wenn

- die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat **oder**

- die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen
Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert

7. Einstweiliger Rechtsschutz

7.1 Arrest und einstweilige Verfügungen

- §§ 916 ff: - Zur Sicherung der Zwangsvollstreckung in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen wegen einer Geldforderung oder eines Anspruchs, der in eine Geldforderung übergehen kann

Einstweilige Verfügungen bezüglich Streitgegenstand sind zulässig, wenn zu besorgen ist, daß durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung des Rechtes einer Partei vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte, § 935 ZPO.

- Regelungsverfügung
- Sicherungsverfügung
- Leistungsverfügung

Bsp.: Einsetzung eines vorläufigen Verwalters, da Bestellung Notverwalter nicht mehr geregelt ist.

7.2 Zwangsvollstreckung

- War bisher bereits der ZPO unterstellt, also keine Veränderung

8. Mehrbelastung durch Wechsel von KostO zum GKG

Bsp.: Streitwert 50.000 €

streitiges Verfahren I. Instanz nach *KostO*: 3 Gebühren zu **132 €**= gesamt **396 €**

streitiges Verfahren I. Instanz nach *GKG*: 3 Gebühren zu **456 €**= gesamt **1.368 €**

9. Zusammenfassung Harmonisierung der Gerichtsverfahren

- Geltung der Regelungen der ZPO
- Kostenentscheidung nach §§ 91 ff ZPO, nach Obsiegen und Unterliegen im Rechtsstreit
- doppelte Streitwertbegrenzung
- Beschlußanfechtung mit Anfechtungsklage gem. § 46 WEG neu
- Rechtsmittel: Berufung
- Revisionsinstanz: BGH - aber Ausschluß der Nichtzulassungsbeschwerde für Zeitraum von fünf Jahren

Chemnitz, den 15.05.2007

Rechtsanwalt Andreas Georgi