

## Klage auf Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung

Nach neuer Rechtslage zum Wohnungseigentumsgesetz ab 1.7.2007 muss eine Beschlussanfechtung im Wege einer Klage vor dem zuständigen Zivilprozessgericht erfolgen (sog. Anfechtungsklage gem. § 46 WEG n. F.). Zu erheben ist die Klage innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung. Die Begründung hat zwei Monate nach der Beschlussfassung zu erfolgen.

Nunmehr werden also alle Streitigkeiten im Bereich des Wohnungseigentumsrecht nicht mehr vor Gerichten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern vor denen der ordentlichen Gerichtsbarkeit verhandelt.

### Klage auf Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung

Amtsgericht

Zivilgericht

Abteilung für Wohnungseigentumssachen

A.-Straße \_\_\_\_

\_\_\_\_ B.-Stadt

Datum : \_\_. \_\_. \_\_\_\_

#### KLAGE

In der

Wohnungseigentumssache

des Herrn XY, \_\_\_\_\_ Anschrift \_\_\_\_\_

- Klägers -

Prozessbevollmächtigte(r): Rechtsanwältin/Rechtsanwalt \_\_\_\_\_ Name und Kanzleisitz  
gegen \_\_\_\_\_

die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft C.-Straße \_\_\_\_ in  
\_\_\_\_ D.-Stadt, die Eigentümer namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste

- Beklagte -

Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft: Firma \_\_\_\_\_, Name,  
Vertretungsverhältnisse und Anschrift \_\_\_\_\_

Ersatzzustellungsvertreter nach § 45 Absatz 2 WEG: \_\_\_\_\_ Name,  
Vertretungsverhältnisse und Anschrift \_\_\_\_\_

wegen: Beschlussanfechtung

Streitwert: 000.000,00 EUR

Namens und im Auftrag des Klägers, dessen ordnungsgemäße Bevollmächtigung ich/wir anwaltlich versichere(n), beantrage(n) ich/wir,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zu den Tagesordnungspunkten \_\_, \_\_ und \_\_ für unwirksam zu erklären.

Es wird angeregt, das schriftliche Vorverfahren anzuordnen, und bereits jetzt für den Fall, dass der Beklagte die geltend gemachte Forderung anerkennt, beantragt, gemäß § 307 Satz 2 ZPO durch **Anerkenntnis-** und für den Fall, dass der Beklagte gesetzliche oder gerichtlich gesetzte Fristen versäumt, nach § 331 Absatz 3 ZPO durch **Versäumnisurteil** zu entscheiden.

**Begründung:**

Der Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft C.-Straße \_\_\_ in \_\_\_ D.-Stadt.

Der Kläger ist der Eigentümer der Wohnung mit der Nummer \_\_\_ des Aufteilungsplans, bestehend aus dem Miteigentumsanteil von \_\_\_/\_\_\_tel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit der Nummer \_\_\_\_, Grundbuch von D.-Stadt, Blatt \_\_\_\_, Amtsgericht B.-Stadt.

Beweis: Vorlage des Grundbuchauszugs

Die auf der Wohnungseigentümersammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zu den Tagesordnungspunkten \_\_, \_\_ und \_\_ gefassten Beschlüsse sind unwirksam.

Der Miteigentümer \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_ hatte unter dem \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zu der Wohnungseigentümersammlung am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ eingeladen.

Beweis: Vorlage des Einladungsschreibens vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

Er begründet dies damit, dass die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft, die Firma \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_, einem Verlangen von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer zur Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung pflichtwidrig nicht nachgekommen sei.

Beweis: Vorlage des Einladungsschreibens vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

Dies ist jedoch nicht zutreffend, weil seitens des Miteigentümers \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_ trotz entsprechender Aufforderung nicht nachgewiesen wurde, dass tatsächlich die erforderliche Anzahl der Wohnungseigentümer die Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung verlangt hat.

Auf der Wohnungseigentümersammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ konnte der Miteigentümer \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_ nämlich nicht nachweisen, dass das Minderheitenquorum des § 24 Absatz 2 WEG erreicht worden war.

Auf der Wohnungseigentümersammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sollte dem Tagesordnungspunkt \_\_ über \_\_\_\_\_ Beschlussgegenstand \_\_\_\_\_, unter dem Tagesordnungspunkt \_\_ über \_\_\_\_\_ Beschlussgegenstand \_\_\_\_\_ und unter dem Tagesordnungspunkt \_\_ über \_\_\_\_\_ Beschlussgegenstand \_\_\_\_\_ entschieden werden.

Beweis: Vorlage der Tagesordnung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

Ungeachtet der Frage, ob sich die Verwalterin zu Recht weigerte, eine Wohnungseigentümersammlung einzuberufen, war der Miteigentümer \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_ jedenfalls nicht berechtigt, eine dahingehende Einladung auszusprechen.

Dies ist nach sowohl hinsichtlich der einmal jährlich stattfindenden Wohnungseigentümersammlung nach § 24 Absatz 1 WEG als auch in den Fällen des Verlangens einer Minderheit nach § 24 Absatz 2 WEG ausschließlich dem Verwalter vorbehalten.

Nur bei einer pflichtwidrigen Weigerung des Verwalters kann eine Einberufung nach § 24 Absatz 3 WEG auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats erfolgen.

Ein Einzelner Wohnungseigentümer ist - jedenfalls nicht ohne ausdrückliche Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder entsprechende gerichtliche Ermächtigung - nicht berechtigt, eine Wohnungseigentümersammlung einzuberufen.

Dies hat der Antragsteller dem Miteigentümer \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_ mit anwaltlichem Schreiben vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ auch unter Hinweis auf die Rechtslage mitteilen lassen.

Beweis: Vorlage des anwaltlichen Schreibens vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ durch den Miteigentümer  
\_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_.  
Ungeachtet dieses Hinweises ist unter dem \_\_. \_\_. \_\_\_\_ dennoch die  
Eigentümerversammlung durchgeführt worden.

Beweis: Vorlage des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.  
Auf dieser wurden unter den Tagesordnungspunkten \_\_, \_\_ und \_\_ die nunmehr  
angefochtenen Beschlüsse gefasst.

Beweis: Vorlage des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.  
Anwesend und vertreten waren auf der Versammlung \_\_ Miteigentümer und  
\_\_\_\_/\_\_\_\_tel der Miteigentumsanteile.

Beweis: Vorlage des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.  
Die Abstimmung auf der Versammlung erfolgte nach dem Verhältnis der Anzahl der  
Wohnungen.

Beweis: Vorlage des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.  
Nach der Bestimmung des § \_\_ der Gemeinschaftsordnung wird jedoch nicht nach  
der Anzahl der Wohnungen, sondern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile  
abgestimmt.

Beweis: Vorlage der Gemeinschaftsordnung  
Auf der Wohnungseigentümerversammlung waren darüber hinaus nur der  
Miteigentümer \_\_\_\_\_ Name und Anschrift \_\_\_\_\_ und weitere  
\_\_ Miteigentümer anwesend.

Beweis: Vorlage des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_.  
Demnach war nach den Regelungen der Gemeinschaftsordnung und nach § 25 Absatz  
3 WEG die Beschlussfähigkeit der Versammlung nicht gegeben.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zu den  
Tagesordnungspunkten \_\_, \_\_ und \_\_ sind wegen der fehlerhaften Einberufung,  
der mangelnden Beschlussfähigkeit und der nicht ordnungsgemäßen Abstimmung  
unwirksam und daher aufzuheben

Rechtsanwältin/Rechtsanwalt