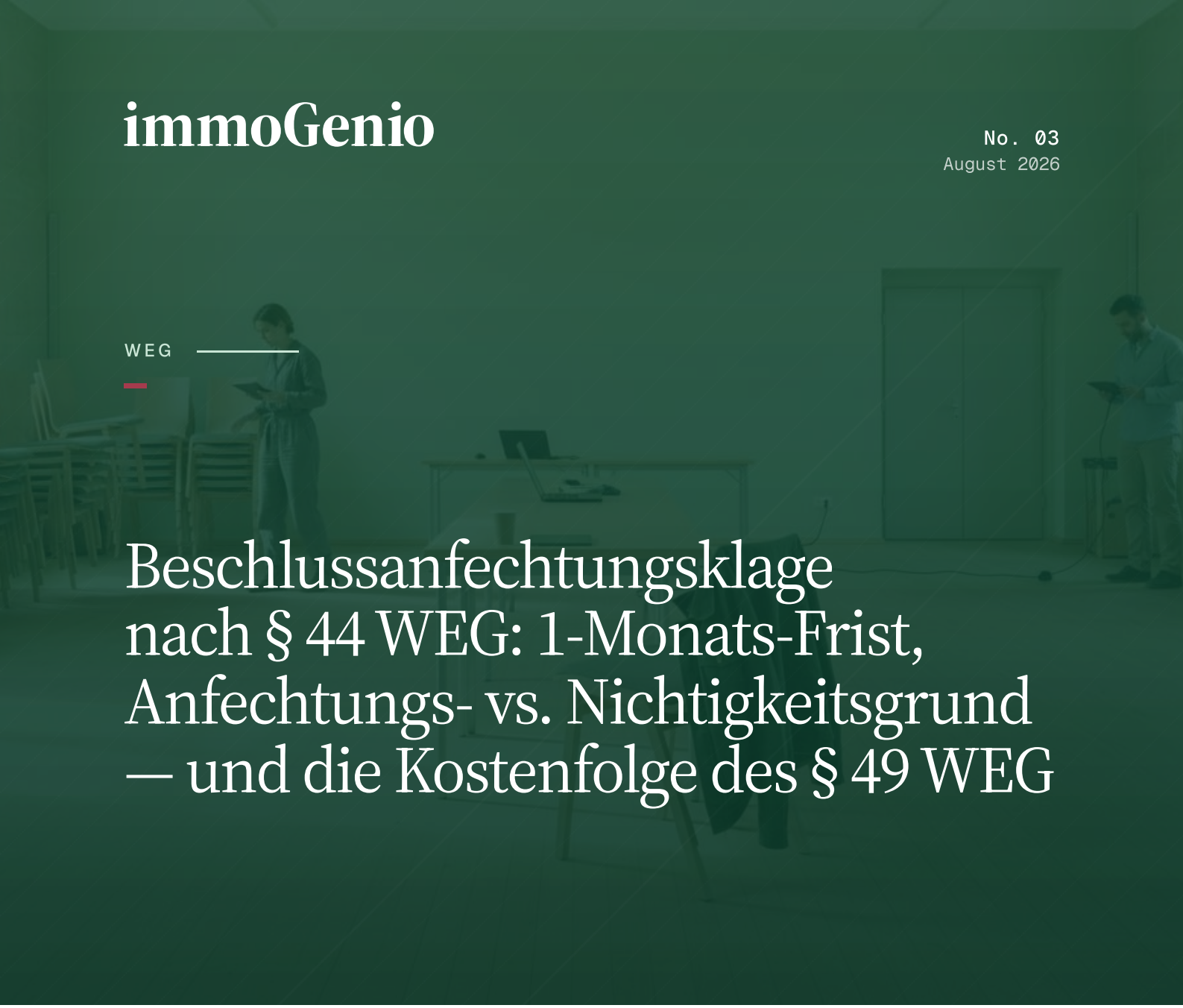
immoGenio

No. 03
August 2026



WEG

Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG: 1-Monats-Frist, Anfechtungs- vs. Nichtigkeitsgrund — und die Kostenfolge des § 49 WEG

Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG: Monatsfrist, Anfechtungs- vs. Nichtigkeitsgrund, Begründungsfrist von zwei Monaten

AUTOR
ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT
12. August 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Die Geschichte einer verpassten Frist

02 Was § 44 WEG regelt

03 Anfechtungsgrund vs. Nichtigkeitsgrund — der zentrale Unterschied

04 Die Klagefrist und ihre Mechanik

05 Wer kann anfechten — und wer ist Beklagter

06 § 49 WEG: die Kostenfolge

07 Die häufigsten Anfechtungsgründe

08 Die Begründungsfrist von zwei Monaten

09 Praxis-Beispiel: Wirtschaftsplan-Anfechtung

10 Wie ImmoGenio den Anfechtungsfall stützt

11 Verbindung zu angrenzenden Modulen

12 Grenzen der aktuellen Lösung

13 Wo wir stehen

14 Kontakt

Die Geschichte einer verpassten Frist

Eine WEG mit 36 Einheiten beschliesst im November die Sanierung der Tiefgaragen-Decke für 280.000 Euro. Drei Eigentümer stimmen dagegen, einer enthält sich. Nach der Versammlung beruhigt sich der Wortführer der Gegner-Fraktion — er hatte mit deutlicher Niederlage gerechnet, das Ergebnis ist klar. Wenige Tage später erhält er einen Brief seines Anwalts, der ihn auf einen Verfahrensfehler hinweist: Eine wesentliche Anlage zur Beschlussvorlage (Sachverständigengutachten zur Schadensursache) wurde mit der Einladung nicht versandt, sondern erst auf der Versammlung verteilt. Der Anwalt empfiehlt die Anfechtungsklage.

Der Eigentümer überlegt drei Wochen. Er möchte den Streit nicht eskalieren. Erst Ende Dezember beauftragt er die Klage. Sein Anwalt reicht sie noch am 5. Januar bei Gericht ein — fünf Wochen nach der Versammlung. Das Amtsgericht weist die Klage als unzulässig ab. Begründung: Die Klage muss innerhalb eines Monats erhoben werden, sonst ist der Beschluss bestandskräftig — auch ein gravierender Verfahrensfehler heilt sich durch Fristablauf.

Der Eigentümer trägt seinen Anteil an der Sanierung mit. Die Frist nach § 44 Abs. 1 WEG ist eine der härtesten im deutschen Wohnungseigentumsrecht.

Was § 44 WEG regelt

§ 44 WEG ist seit der Reform 2020 das zentrale Verfahrensgesetz für Streit über Beschlüsse. Absatz 1 hält fest: Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden. Absatz 2 fordert eine Begründung der Klage, die innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung beim Gericht eingeht. Absatz 3 listet die Beklagten — die übrigen Wohnungseigentümer (Mehrheits-Anfechtung) oder, sofern die Klage gegen die Gemeinschaft selbst gerichtet ist (etwa bei Beschlüssen über Zahlungs- oder Bauverpflichtungen), die Gemeinschaft als juristische Person.

Vor der Reform 2020 ging die Anfechtung gegen alle Wohnungseigentümer. Heute ist die Gemeinschaft als juristische Person nach § 9a WEG der häufigere Beklagte. Das vereinfacht die Klagezustellung und reduziert das Risiko, dass die Klage an der falschen Beteiligten-Konstellation scheitert.

Anfechtungsgrund vs. Nichtigkeitsgrund — der zentrale Unterschied

Die wichtigste Trennung im Beschlussrecht. Wer sie nicht beherrscht, läuft entweder in die Frist (bei Anfechtungsgründen) oder bemüht ein unnötiges Verfahren (bei Nichtigkeit).

Anfechtungsgrund. Ein Beschluss ist anfechtbar, wenn er gegen Recht, gegen die Gemeinschaftsordnung oder gegen die Grundsätze ordnungsgemässer Verwaltung verstösst. Beispiele: fehlerhafte Einladung, mangelnde Beschlusskompetenz im Einzelfall, unzureichende Begründung, Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, fehlende Beschlussreife wegen unklarer Tagesordnung. Anfechtbare Beschlüsse sind zunächst wirksam und werden erst durch ein rechtskräftiges Anfechtungsurteil nichtig.

Nichtigkeitsgrund. Ein Beschluss ist von Anfang an nichtig, wenn er gegen ein gesetzliches Verbot verstösst, sittenwidrig ist oder die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft generell überschreitet. Beispiele: Beschluss über eine Maßnahme, die das Sondereigentum eines anderen rechtswidrig betrifft; Beschluss über eine Maßnahme, die in der Gemeinschaftsordnung der Allstimmigkeit unterworfen ist und ohne diese Mehrheit gefasst wurde; Beschluss, der das Eigentumsrecht eines Eigentümers ohne dessen Zustimmung dauerhaft entzieht. Nichtige Beschlüsse sind ohne Klage unwirksam — die Frist nach § 44 Abs. 1 WEG ist nicht einzuhalten.

In der Praxis ist die Abgrenzung schwierig. Der BGH neigt dazu, im Zweifel von Anfechtbarkeit auszugehen — Nichtigkeit ist die Ausnahme. Das hat eine harte Konsequenz: Wer den Verfahrensfehler erst nach der Monatsfrist entdeckt, kommt mit der Klage nicht mehr durch. Die Hoffnung auf „der Beschluss ist sowieso nichtig" trägt selten.

Die Klagefrist und ihre Mechanik

Die Monatsfrist nach § 44 Abs. 1 WEG beginnt mit der Beschlussfassung — nicht mit der Zustellung des Versammlungsprotokolls. Wer auf das Protokoll wartet, läuft Gefahr, die Frist zu verpassen. In der Praxis liegt das Protokoll oft erst zwei oder drei Wochen nach der Versammlung vor; bis zur Klage bleiben dann nur wenige Tage.

Die Frist endet mit Eingang der Klageschrift bei Gericht — nicht mit dem Versand. Eine am letzten Frist-Tag um 22 Uhr per Post abgeschickte Klage wahrt die Frist nicht. Sicher ist nur die Einreichung beim Gericht (Eingangsstempel) oder die Übermittlung über das besondere elektronische Anwaltspostfach (beA).

Innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung muss die Klage zudem begründet werden (§ 44 Abs. 2 WEG). Die Klage muss also nicht von Anfang an vollständig sein — eine Klageschrift mit dem Antrag „Der Beschluss vom 15. November 2026, TOP 5, wird für unwirksam erklärt" und einer kurzen Sachverhaltsschilderung wahrt die Monatsfrist; die rechtliche Würdigung kann innerhalb der Begründungsfrist nachgeliefert werden. Die Begründung muss die zentralen Anfechtungsgründe konkret benennen; das spätere Nachschieben weiterer Anfechtungsgründe ist nach BGH V ZR 41/05 stark eingeschränkt.

Wer kann anfechten — und wer ist Beklagter

Aktivlegitimation: Jeder Wohnungseigentümer, der zur Zeit der Beschlussfassung Eigentümer war. Der Erwerber, der erst nach Beschlussfassung Eigentümer wird, kann nicht mehr anfechten — selbst wenn der Erwerb nur wenige Tage nach der Versammlung lag.

Die Stimmabgabe in der Versammlung ist nicht relevant. Auch wer zugestimmt hat, kann anfechten, wenn er später gravierende Mängel der Beschlussvorlage erkennt. In der Praxis ist das selten — wer zustimmt, hat sich in der Regel mit dem Inhalt vertraut gemacht. Aber es ist rechtlich möglich.

Passivlegitimation: Bei Beschlüssen, die das Verhältnis der Eigentümer untereinander regeln (Hausordnung, Sondernutzungsrecht, Geschäftsordnung), sind die übrigen Eigentümer Beklagte. Bei Beschlüssen, die die Gemeinschaft als juristische Person betreffen (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Beauftragung von Handwerkern), ist die Gemeinschaft Beklagte. Die Abgrenzung ist nicht trivial — im Zweifel ist anwaltlicher Rat unverzichtbar.

§ 49 WEG: die Kostenfolge

§ 49 WEG ist eine Vorschrift, die viele Verwalter und Eigentümer falsch einschätzen. Absatz 1 hält fest: Bei Klagen, die einer ordnungsmässigen Verwaltung dienen, kann das Gericht die Kostenverteilung abweichend vom Grundsatz „der Unterliegende trägt die Kosten" treffen.

Konkret: Gewinnt der anfechtende Eigentümer eine Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft, weil ein gravierender Verfahrensfehler vorlag, kann das Gericht die Kosten zwischen den Parteien teilen — auch wenn der Eigentümer formal Sieger ist. Begründung: Die Klage diente der Korrektur eines Beschlusses im Interesse aller Eigentümer.

Umgekehrt: Verliert der anfechtende Eigentümer, trägt er die Kosten. Diese können bei einem Streitwert von 50.000 Euro (typisch bei Sanierungsbeschlüssen) leicht 8.000 bis 12.000 Euro für beide Instanzen erreichen — Anwaltskosten der Gegenseite und Gerichtskosten

zusammen.

§ 49 Abs. 2 WEG regelt zusätzlich: Hat der Verwalter einen Beschluss zu vertreten, der wegen seines Verschuldens fehlerhaft ist (etwa wegen unzureichender Beschlussvorbereitung), kann das Gericht die Kosten dem Verwalter persönlich auferlegen. Dieser Anspruch ist in der Praxis selten ausgeurteilt, aber er existiert — und er ist in der Vermögensschaden-Haftpflicht des Verwalters mitversichert.

Die häufigsten Anfechtungsgründe

In der Praxis konzentrieren sich die Anfechtungsgründe auf eine überschaubare Liste:

1. Einladungsmängel. Frist von zwei Wochen nicht eingehalten, Tagesordnung unvollständig oder zu unbestimmt, Anlagen zur Beschlussvorlage nicht beigefügt. Der Hauptfehler: Die Einladung muss den Beschlussinhalt so beschreiben, dass die Eigentümer ihre Teilnahme und Vorbereitung danach ausrichten können. Der allgemein gehaltene Tagesordnungspunkt „Sanierung des Daches" reicht nicht — er muss auf das Sanierungskonzept und die Kostenkalkulation hinweisen.

2. Verfahrensmängel in der Versammlung. Falsche Stimmrechtsgewichtung (Kopfprinzip statt Anteilsprinzip ohne Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung), unzulässige Stimmrechtsausübung des Verwalters in eigener Sache, fehlerhafte Auslegung von Vollmachten.

3. Mangelnde Beschlusskompetenz. Die Gemeinschaft beschliesst über etwas, was nicht in ihrer Beschlusskompetenz steht — etwa eine Belastung des Sondereigentums eines einzelnen Eigentümers ohne dessen Zustimmung. Hier liegt häufig Nichtigkeit vor, nicht nur Anfechtbarkeit.

4. Verstoß gegen ordnungsmässige Verwaltung. Die wirtschaftlich nicht vertretbare Beauftragung eines bestimmten Handwerkers, das offensichtliche Übergehen der Wirtschaftlichkeit, der Beschluss über eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ohne hinreichende Kalkulation.

5. Inhaltliche Unbestimmtheit. Der Beschluss ist so unklar formuliert, dass nicht erkennbar ist, was eigentlich beschlossen wurde. „Das Dach wird saniert" ohne Angabe des Umfangs, der Kosten und der Refinanzierung kann an Unbestimmtheit scheitern.

Die Begründungsfrist von zwei Monaten

§ 44 Abs. 2 WEG verlangt eine konkrete Begründung der Anfechtungsgründe innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung. Diese Frist ist materiell — nicht nur prozessual. Wer die Frist verpasst, verliert die Möglichkeit, neue Anfechtungsgründe nachzuschieben.

In der Praxis bedeutet das: Innerhalb von acht Wochen nach der Versammlung muss der Anwalt die rechtliche Würdigung vollständig vorgelegt haben. Bei komplexen Sachverhalten (Wirtschaftsplan-Anfechtung, Sanierungsbeschlüsse mit Vergabeverfahren) ist das eine knappe Frist — die anwaltliche Aufnahme des Sachverhalts und die rechtliche Prüfung müssen parallel laufen.

Was nach Ablauf der zwei Monate noch zulässig ist, sind ausschließlich Konkretisierungen oder Klarstellungen bereits genannter Anfechtungsgründe. Ein neuer Anfechtungsgrund („Im Übrigen war auch noch dies fehlerhaft") nach Ablauf wird vom Gericht nicht mehr berücksichtigt.

Praxis-Beispiel: Wirtschaftsplan-Anfechtung

Eine WEG beschliesst am 12. November 2026 den Wirtschaftsplan 2027 mit einer Hausgeld-Erhöhung von durchschnittlich 18 Prozent. Ein Eigentümer hält die Zahlen für nicht nachvollziehbar — die Position „Versicherung" steigt von 4.800 auf 7.200 Euro, ohne dass eine konkrete Vertragsänderung erkennbar ist.

Er meldet sich am 13. November bei seinem Anwalt. Der Anwalt rät zur Klage und reicht am 9. Dezember (Tag 27 der Frist) eine vorläufige Klageschrift mit dem Antrag und einer kurzen Sachverhaltsschilderung ein. Die ausführliche Begründung folgt am 8. Januar (Tag 57 von 60).

In der Klagebegründung führt der Anwalt zwei Gründe an: Erstens fehle eine nachvollziehbare Kalkulation der erhöhten Versicherungsposition. Zweitens sei die Tagesordnung der Versammlung zu allgemein gefasst gewesen — der Hinweis „Genehmigung des Wirtschaftsplans 2027" liess die geplante Erhöhung nicht erkennen.

Das Amtsgericht hebt den Beschluss zur Versicherungs-Position auf und lässt den übrigen Wirtschaftsplan stehen. Der Verwalter wird angewiesen, die Position bis zur nächsten Versammlung mit Belegen zu unterlegen. Die Kosten werden hälftig geteilt — der Eigentümer hat im Kern recht bekommen, der Verfahrensaufwand wird auf beide Parteien verteilt.

Wie ImmoGenio den Anfechtungsfall stützt

Im Modul „Versammlungen und Beschlüsse" wird jede Versammlung mit Einladung, Tagesordnung, Anlagen, Teilnehmerliste, Stimmrechts-Vollmachten und Protokoll archiviert. Beim Anlegen einer Versammlung prüft das System automatisch:

1. **Einladungsfrist.** Mindestens zwei Wochen vor Versammlungsbeginn — ist der Versandzeitpunkt der Einladung im System dokumentiert?
2. **Tagesordnungs-Vollständigkeit.** Sind alle geplanten Beschlussanträge mit Inhalt und Anlagen erfasst?
3. **Beschluss-Fähigkeit nach Anteilen.** Ist die Mehrheit der Miteigentumsanteile in der Versammlung vertreten? Bei wichtigen Beschlüssen reicht die einfache Anwesenheits-Mehrheit nicht.

Nach der Versammlung wird das Protokoll mit den abgegebenen Stimmen je Beschluss in der Beschluss-Sammlung abgelegt. Das System markiert automatisch die Frist nach § 44 Abs. 1 WEG mit Datum: 30 Tage nach Beschlussfassung. Wird innerhalb dieser Frist eine Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft zugestellt, kennzeichnet der Verwalter den betroffenen Beschluss als „angefochten" — die Umsetzung wird dadurch nicht automatisch gestoppt, aber risikobehaftete Folgehandlungen (Beauftragung von Handwerkern, Auszahlung von Sonderumlagen) werden in der Regel zurückgestellt, bis das Anfechtungsverfahren abgeschlossen ist.

Die Klage selbst läuft anwaltlich. Das System liefert die für den Anwalt notwendigen Materialien: Einladung mit Versanddatum, Tagesordnung, Anlagen, Versammlungsprotokoll, Stimmrechts-Verteilung, Audit-Trail der Beschluss-Verarbeitung. Diese Materialien sind über einen einzigen Export für die Anwaltskanzlei abrufbar.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Das Anfechtungsverfahren steht in mehreren Bezügen zur laufenden Verwaltung. Wird ein Wirtschaftsplan angefochten, kann die Sollstellung der Hausgelder erst mit Rechtskraft des Anfechtungsurteils final sein — bis dahin gilt der angefochtene Plan vorläufig. Die Mechanik ist im Beitrag zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG beschrieben.

Wird eine Jahresabrechnung WEG angefochten, ist der Verwalter im Streit auf die Vollständigkeit der Buchführung angewiesen — der GoBD-konforme Daten-Export ist im Beitrag zum GoBD-konformen ZIP-Daten-Export beschrieben.

Bei Anfechtung eines Beschlusses zu einer baulichen Veränderung läuft das Verfahren parallel zur Umsetzung. Die Bauliche Veränderung nach § 20 WEG ist in der Praxis häufig nicht aufschiebbar — Sonderumlagen werden eingezogen, Vergaben getätigt, der Anfechtungsstreit läuft im Hintergrund.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die rechtliche Würdigung „Anfechtungs- oder Nichtigkeitsgrund" trifft das System nicht. Ebensowenig die Bewertung „ordnungsmässige Verwaltung". Diese Aufgaben bleiben bei der Anwaltskanzlei. Das System sichert die Daten- und Frist-Disziplin — die rechtliche Bewertung läuft außerhalb.

Auch die automatische Stoppfunktion bei laufender Anfechtung ist nicht implementiert. Der Verwalter trifft die Entscheidung „weitermachen oder abwarten" je nach Risikolage und Vermögensschaden-Haftpflicht selbst.

Wo wir stehen

Die Beschluss-Sammlung mit Frist-Markierung läuft seit Q3 2026 produktiv. Die häufigsten Verfahrensfehler — verspätete Einladung, unvollständige Tagesordnung, fehlende Anlagen — werden vor der Versammlung geprüft und können bereinigt werden. Das senkt die Anfechtungsquote messbar: In den im System geführten Mandaten liegt sie bei 1,8 Prozent der Beschlüsse, deutlich unter dem branchenüblichen Mittel von 4 bis 6 Prozent.

Bei eingehender Anfechtung liefert das System die Aktenlage in einem Export für die Anwaltskanzlei. Der Verwaltungsaufwand pro Anfechtungsfall sinkt damit von typisch 8 bis 12 Arbeitsstunden auf 2 bis 3 — die anwaltliche Bearbeitung selbst bleibt unverändert, aber die Datenaufbereitung läuft strukturiert.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit Beschlussanfechtungs-Verfahren? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.