Auswirkung der WEG – Novelle auf die Immobilienverwaltung

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Gottschalg

Rechtsanwälte Jennißen Harren Lützenkirchen, Köln

Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D.

I. Vorbemerkung

Die am 14. Dezember 2006 vom Deutschen Bundestag verabschiedete WEG-Novelle, der der Bundesrat am 16. Februar 2007 zugestimmt hat, ist im Überblick bereits von D e m h a r t e r vorgestellt worden¹. Nach Artikel 4 des Gesetzes sollen die wesentlichen Änderungen am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft treten. Bei einer erwarteten Verkündung im März 2007 werden die das Wohnungseigentumsrecht betreffenden Änderungen zum 1. Juli 2007 in Kraft treten.

Die Verabschiedung des Reformgesetzes wird unterschiedlich kommentiert. Weite Kreise der wohnungswirtschaftlichen Praxis begrüßen die Novelle, einige rechtswissenschaftliche Experten sehen das Änderungsgesetz kritischer und lehnen es teilweise ab². Der Verfasser, der an der Anhörung vor dem Rechtsausschuss des Bundestages am 18. September 2006 als Sachverständiger teilgenommen hat, bewertet das Gesetz überwiegend positiv und stellt nachfolgend wesentliche Aspekte der Novelle vor und macht auf einige Änderungen aufmerksam, die in der Endphase des Gesetzgebungsverfahrens vorgenommen worden sind.

¹ NZM 2006, 489 - 495

² siehe hierzu die unterschiedlichen Stellungnahmen von Bub und Müller in NZM aktuell 2006, Heft 21 und Heft 24.

II. Erweiterung der Beschlusskompetenzen

Kernstück der materiellen Änderungen des Wohnungseigentumsrechts durch die Gesetzesnovelle sind die punktuellen Erweiterungen der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer. Der Gesetzentwurf berücksichtigt die im Anschluss an die Grundsatzentscheidung des BGH vom 20.09.2000³ aufgetretenen Unklarheiten, Abgrenzungsschwierigkeiten und Blockaden in Fällen des Vorrangs der Vereinbarung und stärkt in vorsichtiger Form die Mehrheitsmacht der Wohnungseigentümer. Dies ist grundsätzlich im Interesse der Flexibilität der Eigentümergemeinschaften und der Erleichterung der Verwaltung zu begrüßen, zumal handwerkliche Mängel und Wertungswidersprüche des ersten Entwurfs beseitigt worden sind.

Im einzelnen:

1. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung

Nach § 12 Abs. 4 WEG n.F. können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Abs. 1 aufgehoben wird. Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 4 WEG entsprechend anzuwenden.

Diese gesetzliche Beschlusskompetenz ist unabdingbar und beruht auf der Erwägung, dass der vom Gesetz mit der Veräußerungsbeschränkung erstrebte Zweck in der Praxis jedenfalls in mittleren und größeren Wohnanlagen kaum erreicht werden kann, da insbesondere die Absicht einer für die Gemeinschaft unzumutbaren Nutzung und die finanzielle Situation eines Erwerbers nicht rechtzeitig erkennbar sind.

Gegenüber dem Verzicht auf die Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung durch Wegfall des § 12 WEG hat die nunmehr Gesetz gewordene Lösung den Vorteil, dass kleinere Gemeinschaften eine entsprechende Vereinbarung weiterhin tref-

³ NJW 2000, 3500; NZM 2000, 1184

fen und aufrecht erhalten können, um sich vor unerwünschten Veränderungen im Eigentümerkreis zu schützen. Gerade diese Überlegung zeigt jedoch, dass es problematisch ist, für die Aufhebung einer bestehenden Veräußerungsbeschränkung die einfache Stimmenmehrheit genügen zu lassen. Dies kann dazu führen, dass bei einer kleineren Gemeinschaft von neun Eigentümern gegen den Willen von vier Sondereigentümern eine vereinbarte und aus dem Grundbuch ersichtliche Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss aufgehoben wird, obwohl sich die Prüfung des Erwerbers durch den nach § 12 Abs. 1 WEG zur Zustimmung Berufenen in der Vergangenheit bewährt hat. Daher wäre meines Erachtens die Einführung einer qualifizierten Stimmenmehrheit vorzugswürdig gewesen.

2. Abweichende Kostenverteilung (§ 16 Abs. 3 - 5 WEG n.F.)

Wesentlicher sind die neuen Beschlusskompetenzen im Bereich der Kosten- und Lastenverteilung. Gerade hier hat die BGH-Entscheidung vom 20.09.2000 mitunter zu Unzuträglichkeiten geführt, weil die gesetzliche Vorgabe des § 16 Abs. 2 WEG (Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen) grundsätzlich nicht durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann. Die Folgerechtsprechung des BGH hat diese Unzuträglichkeiten zwar gemildert - ich erinnere an die so genannte Kaltwasser-Entscheidung vom 25.09.2003⁴ - ermöglicht aber keine verbrauchsgerechte Erfassung und Verteilung von Kosten im Sondereigentumsbereich, wenn in der Gemeinschaftsordnung insofern eine Regelung mit Vereinbarungscharakter getroffen worden ist.

Nunmehr sieht die Novelle **neue Beschlusskompetenzen** vor, die eine Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss ermöglichen und zwingend ausgestaltet sind, das heißt, sie können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden⁵. Nach § 16 Abs. 3 WEG n.F. können die Wohnungseigentümer abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder

⁴ NZM 2003, 952 = ZMR 2003, 937

⁵ § 16 Abs. 5 WEG n.F.

Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Diese Gesetzesfassung berücksichtigt weitgehend die gegen den ersten Entwurf vorgebrachten Bedenken: Die Kosten der Verwaltung, die nicht zu den Betriebskosten zählen, sind gesondert erwähnt; die Beschlusskompetenz besteht im Sondereigentumsbereich nur dann, wenn die Kosten nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, also eine Organisationszuständigkeit der Gemeinschaft gegeben ist⁶.

Die durch einfachen Mehrheitsbeschluss ermöglichte, von § 16 Abs. 2 abweichende Kostenerfassung und Kostenverteilung steht nach der Formulierung des Entwurfs unter dem Vorbehalt, dass sie ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Die Begründung⁷ erkennt, dass - wie bei einer Öffnungsklausel - ein sachlicher Änderungsgrund gegeben sein muss. Die Wohnungseigentümer dürfen also nicht willkürlich entscheiden.

Von besonderer praktischer Bedeutung ist § 16 Abs. 4 n.F.. Danach können die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung ... oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen ... durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Abs. 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Diese Beschlusskompetenz ist nur für eine **Einzelfallregelung** gegeben, ermöglicht also keine generelle Abweichung von § 16 Abs. 2 oder von einer Vereinbarung. Begrüßenswert ist, dass der Mehrheitsbeschluss - in Übereinstimmung mit der Regelung für bauliche Veränderungen - eine doppelt qualifizierte Mehrheit erfordert. Dadurch wird dem Schutz der Minderheit vor erheblichen Kostenbelastungen angemessen Rechnung getragen.

Die ursprüngliche Fassung, die eine Mehrheit von mehr als $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer verlangt hatte, ist – wie dargestellt – abgeschwächt wor-

⁶ vgl. hierzu Weitnauer-Gottschalg, WEG, 9. Auflage § 16 Rdnr. 16

⁷ BT-Drucksache 16/887, S. 23

den, da ansonsten bei einer kleinen Gemeinschaft von vier Wohnungseigentümern ein Mehrheitsbeschluss unmöglich wäre.

Überwunden wird durch die Neufassung auch die bisherige Blockade, die mit § 16 Abs. 3 in aktueller Fassung verbunden ist. Gegenwärtig ist der einer baulichen Veränderungsmaßnahme nicht zustimmende Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, Kosten (auch Folgekosten) die durch eine bauliche Veränderungsmaßnahme verursacht werden, zu tragen. Diese Sperre kann nach teilweise vertretener Ansicht nicht durch einen bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss überwunden werden, der zugleich über die Baumaßnahme und über die Kosten entscheidet⁸. Nach dem überarbeiteten Gesetzentwurf (§ 16 Abs. 6 Satz 2) ist auch der Wohnungseigentümer, der der baulichen Veränderung nicht zustimmt, an die nach Abs. 4 n.F. beschlossene Kostenverteilung gebunden.

3. Erleichterung der Verwaltung (§ 21 Abs. 7 WEG n.F.)

Gegenüber dem früheren Entwurf, der lediglich eine subsidiäre Beschlusskompetenz vorsah und den Vorrang des Gesetzes und der Vereinbarung nicht antastete, ist die neue Systematik zu begrüßen. § 21 Abs. 7 in der jetzigen Entwurfsfassung bestimmt, dass die Wohnungseigentümer die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen können. Diese Beschlusskompetenz ermöglicht die Abweichung vom Gesetz und/oder einer Vereinbarung, geht also über das hinaus, was nach der BGH-Entscheidung vom 02.10.2003 zur Verfallklausel⁹ beschlossen werden kann. Dem Mehrheitsbeschluss sind danach folgende Regelungen zugänglich:

- Einführung des Lastschriftverfahrens
- Fälligkeitsbestimmungen
- Verzugszinsen, Vertragsstrafen, Schadenspauschalen
- Umzugskostenpauschalen

⁸ Wenzel, ZWE 2001, 226, 236; Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl, § 22 Rdnr. 250; Weitnauer-Gottschalg § 16 Rdnr. 57 a

⁹ NZM 2003, 946 = ZMR 2003, 943

- Mehraufwandsgebühr bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren
- Kosten für die Videoüberwachung im Bereich bestimmter Teileigentumseinheiten.

Aus Sicht der Praxis ist zu begrüßen, dass die neue Beschlusskompetenz die direkte Kostenzuweisung an den Verursacher - ohne den Umweg über die Eigentümergemeinschaft - ermöglicht.

4. **Bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 - 3 WEG n.F.)**

Nach wohl einhelliger Meinung ist die jetzige Fassung des § 22 Abs. 1 WEG missverständlich und wenig geglückt. Insoweit bringt die nachstehend wiedergegebene Neufassung des Absatzes 1 eine sprachliche Verbesserung und größere Klarheit:

"Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden."

Danach bleibt es dabei, dass eine Beschlusskompetenz auch zu baulichen Veränderungen und Aufwendungen besteht, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen. Das Erfordernis der Zustimmung aller Beeinträchtigten ist - wie im geltenden Recht - nicht kompetenzbegründend. Ein Beschluss, dem nicht alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben, ist zwar anfechtbar, aber nicht unwirksam.

Von großer praktischer Bedeutung ist die Einfügung des neuen § 22 Abs. 2 WEG. Danach können Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der **Modernisierung** entsprechend § 559 Abs. 1 BGB oder der **Anpassung** des gemeinschaftlichen Eigentums **an den Stand der Technik** dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, abweichend von Ab-

satz 1 durch eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2¹⁰ und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Diese Regelung erscheint im wesentlichen ausgewogen im Sinne eines angemessenen Ausgleichs zwischen den Modernisierungs- und Anpassungsbedürfnissen der Eigentümermehrheit und den Interessen der Minderheit an der Beibehaltung des aktuellen baulichen Zustandes. Die neu geschaffene Beschlusskompetenz wirkt dem Verfall und dem Wertverlust einer Wohnungseigentumsanlage entgegen, lässt die überstimmte Minderheit jedoch nicht schutzlos. Nach der Gesetzesbegründung¹¹ erfasst die Mehrheitsmacht nicht eine Umgestaltung der Wohnanlage, die deren bisherige Eigenart ändert, insbesondere durch einen Anbau, eine Aufstockung oder einen Abriss von Gebäudeteilen oder durch vergleichbare Veränderungen des inneren oder äußeren Bestandes, etwa dann, wenn ein Wohnhaus einfacher Wohnqualität gleichsam luxussaniert oder wenn ein bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Speicher zu Wohnungen ausgebaut oder wenn eine die Wohnanlage umgebende größere Grünfläche weithin zum Abstellen von Autos asphaltiert werden soll. Ferner ist der Mehrheitsbeschluss nur dann legitimiert, wenn kein Wohnungseigentümer durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt wird. Mit dem Kriterium der Erheblichkeit können im Einzelfall Beurteilungsschwierigkeiten verbunden sein. Die Gesetzesbegründung ist insofern wenig präzise. Unklar ist insbesondere, wann die mit der Maßnahme verbundenen Kosten eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen können.

Ein effektiver Minderheitenschutz ist wie bei § 16 Abs. 4 n.F. mit dem Erfordernis der doppelt qualifizierten Mehrheit verbunden. Insofern ist zu beachten, dass bei der notwendigen $\frac{3}{4}$ -Mehrheit nach der Kopfzahl nur die stimmberechtigten Wohnungseigentümer zu zählen, also Stimmrechtsausschlüsse gem. § 25 Abs. 5 WEG zu beachten sind. Zur Klarstellung: Bei der Ermittlung der $\frac{3}{4}$ -Mehrheit kommt es auf alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer an, nicht nur auf die in der Versammlung anwesenden oder vertretenen.

¹⁰ auch insofern hatte es ursprünglich "mehr als $\frac{3}{4}$..." geheißen.

¹¹ BT-Drucksache 16/887, S. 30

§ 22 Abs. 3 der Neufassung stellt schließlich klar, dass es für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4 WEG verbleibt. Das bedeutet, dass insoweit im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden kann und dass unter Umständen ein einzelner Wohnungseigentümer eine entsprechende Maßnahme verlangen kann.

III. Drittwirkung von Beschlüssen mit Vereinbarungsinhalt

Nach dem Reformgesetz wirken die aufgrund der neuen Beschlusskompetenzen gefassten gesetzes- und vereinbarungsändernden Beschlüsse ohne Grundbucheintragung gegen Dritte (Sondernachfolger). Dies kommt dadurch zum Ausdruck, dass § 10 Abs. 3 WEG abgesehen von einer redaktionellen Anpassung¹² unverändert bleibt. Die Novelle geht noch einen Schritt weiter und ergänzt § 10 Abs. 3 um den Satz: "dies gilt auch für die gem. § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern."

Gemeint sind gesetzes- und vereinbarungsändernde Beschlüsse, die aufgrund einer **Öffnungsklausel** gefasst werden. Auch diese Beschlüsse sollen entgegen einer verbreiteten Literaturmeinung¹³ ohne Grundbucheintragung gegen Dritte gelten. Der Verzicht auf die Grundbucheintragung von Beschlüssen wird mit der Gefahr der Überlastung des Grundbuchamtes, der Unübersichtlichkeit des Grundbuchs und den mit der Eintragung verbundenen Kosten begründet. Dem Erwerberschutz werde durch die aus der Gemeinschaftsordnung ersichtliche Öffnungsklausel und durch die Einsicht in die nach § 24 Abs. 7 und Abs. 8 n.F. von dem Verwalter zu führende **Beschlussammlung** ausreichend Rechnung getragen. Dies überzeugt ebenso wenig wie der Hinweis darauf, dass der Wortlaut von Beschlüssen nicht auf dem Grundbuchblatt verzeichnet werden könne und deshalb stets die Grundakten beigezogen werden müssten. Dies ist auch heute schon häufig der Fall und meines Erachtens kein Argument gegen die Publizität des Grundbuchs. Bedauerlich ist, dass das Re-

¹² Statt "Entscheidungen des Richters ..." heißt es künftig: "Entscheidungen in einem Rechtsstreit ..."

¹³ vgl. Wenzel, ZWE 2004, 130, 137 m.w.N.

formgesetz die Vorschläge zur Einführung eines **Zentralgrundbuchs** neben dem Wohnungseigentumsgrundbuch¹⁴ nicht aufgegriffen hat.

Gegenüber dem ursprünglichen Referentenentwurf stellt es jedoch einen beachtlichen Fortschritt dar, dass die ursprünglich vorgesehene Verknüpfung der Drittwirkung von Beschlüssen mit der Eintragung und Einsichtnahme in die Beschlussammlung weggefallen ist. Erfreulich ist, dass der Gesetzgeber in diesem wichtigen Punkt der einhelligen Kritik der Experten und Verbände Rechnung getragen hat. Die jetzige Fassung des § 10 Abs. 3 WEG ist jedenfalls konsequent und praktikabel.

IV. Teilrechtsfähigkeit und Verwaltungsvermögen

1. Umfang der Teilrechtsfähigkeit nach der Gesetzesnovelle

Nach der Jahrhundertentscheidung des BGH vom 02.06.2005 – V ZB 32/05 –¹⁵ ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Die Gesetzesnovelle zum WEG übernimmt diese im Wege der Rechtsfortbildung gewonnene Feststellung und schreibt sie gesetzlich fest. Dies geschieht im Rahmen der Neufassung des § 10 WEG in der Weise, dass Ausgangspunkt die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer ist. § 10 Abs. 1 WEG n.F. lautet künftig wie folgt:

"Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist."

Die bisherigen Absätze 1 – 4 werden Absätze 2 – 5 und in dem neuen **§ 10 Abs. 6** heißt es sodann:

¹⁴ vgl. hierzu Bundesnotarkammer in ZWE 2003, 346, 354

¹⁵ NZM 2005, 543 = ZMR 2005, 547

"Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. 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. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden."

Mit der Verwendung des Begriffs "**gesamte Verwaltung**" soll zum Ausdruck gebracht werden, dass sich der Umfang der Rechtsfähigkeit nicht nur auf Verwaltungsmaßnahmen im engeren Sinne der §§ 20 ff. WEG bezieht, sondern auf die gesamte Geschäftsführung, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betrifft. Demnach werden auch Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen einbezogen, bei denen es um die Verwaltung des Gebrauchs der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Wohnanlage oder um die verwaltungsmäßige Umsetzung einer von den Wohnungseigentümern beschlossenen Entziehung des Wohnungseigentums geht. Beim Gebrauch ist an die Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung einer Störung etwa wegen unzulässigen Musizierens oder wegen unzulässiger Hundehaltung und bei der Entziehung des Wohnungseigentums etwa an eine Klageerhebung zu denken. Die Worte "gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern" stellen klar, dass die Rechtsfähigkeit das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten ebenso wie das Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern erfasst.

Die Novelle zieht den Bereich der Rechtsfähigkeit des Verbandes bewusst weit, um eine Gemengelage von Rechten der Gemeinschaft und von Rechten, die allen Wohnungseigentümern als Bruchteilseigentümern zustehen, möglichst zu vermeiden. § 10 Abs. 6 S. 2 n.F. stellt klar, dass die Rechtsfähigkeit die in der Person der Gemeinschaft gesetzlich begründeten und die von ihr rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten erfasst. Dazu gehören etwa die Bestellung von Heizöl, die Be-

auftragung von Handwerkern für Reparaturen oder die Einholung von Kostenvoranschlägen für eine Sanierungsmaßnahme.

Mit der Formulierung, dass die Rechte und Pflichten von der Gemeinschaft "ausgeübt" und "wahrgenommen" werden, ordnet das Reformgesetz ihre Geltendmachung und Erfüllung der Gemeinschaft zu. Dies bedeutet, dass die Befugnis zur Ausübung von Rechten und zur Wahrnehmung von Pflichten (**Ausübungsbefugnis**) aus der bisherigen Kompetenz der Gesamtheit der Wohnungseigentümer ausgegliedert und der Gemeinschaft zugeordnet wird. Die Änderung der Zuordnung von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft führt nicht zu einem Inhaberwechsel. Inhaber der Rechte und Pflichten bleiben die Wohnungseigentümer. Die Novelle knüpft insofern an die Rechtsprechung des BGH zur Geltendmachung gemeinschaftsbezogener Forderungen der Wohnungseigentümer an¹⁶.

Unter die Ausübungskompetenz der Gemeinschaft fällt insbesondere auch die Geltendmachung gemeinschaftlicher Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer gem. § 1004 BGB auf Beseitigung und Unterlassung einer Störung, etwa die Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums durch bauliche Veränderungen und die Wiederherstellung des früheren Zustandes. Dass jedem Wohnungseigentümer insoweit auch ein Individualanspruch zusteht oder dass dieser von einem einzelnen Wohnungseigentümer in einem Rechtsstreit bereits geltend gemacht wird, hindert die Gemeinschaft nach einem bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss nicht, den Anspruch zu verfolgen. Die nach geltendem Recht mögliche Konkurrenz der Verfolgung von Individual- und gemeinschaftlichen Ansprüchen bleibt also unberührt.

Von den gemeinschaftsbezogenen Rechten sind die **Individualrechte** zu unterscheiden. Ihre Geltendmachung ist Sache eines jeden Wohnungseigentümers und wird durch die neu geregelte Kompetenz der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt. Neben den im Gesetz genannten Rechten, wie etwa dem Recht auf Anfechtung eines Beschlusses durch Klageerhebung oder dem Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung zählen zu den Individualansprüchen auch Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander oder gegen Dritte, etwa wenn eine Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums nur einen einzelnen Wohnungseigentümer schä-

¹⁶ vgl. BGHZ 106, 222; 111, 148; 115, 253; 116, 392; 121, 22

digt und eine gemeinsame Empfangszuständigkeit der Wohnungseigentümer nicht begründet ist¹⁷.

2. Definition des Verwaltungsvermögens

§ 10 Abs. 7 WEG n.F. lautet:

"Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder..."

Hiernach wird das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Rechtssubjekt zugewiesen. Dort verbleiben die Gegenstände auch bei einem Eigentümerwechsel. Um das Verwaltungsvermögen im Wege der Zwangsvollstreckung verwerten zu können, ist ein Titel gegen die Gemeinschaft als solche erforderlich und ausreichend. Die Zuordnung des Verwaltungsvermögens zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfasst alle im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte, unabhängig davon, ob der Erwerb schon vor langer Zeit stattgefunden hat, in der Zeit seit dem 02.06.2005 stattfand oder erst in der Zukunft, nach Inkrafttreten des Reformgesetzes, stattfinden wird.

Die Neuregelung erstreckt sich ausdrücklich auch auf Verbindlichkeiten. Auch bei Verbindlichkeiten der Gemeinschaft bedarf es bei einem Rechtsübergang auf einen Sondernachfolger keiner gesonderten Schuldübernahme oder ähnlicher Vereinbarungen mehr. Die Verbindlichkeiten treffen die Gemeinschaft unabhängig von ihrem jeweiligen Mitgliederbestand und unabhängig davon, ob sie gesetzlich oder rechtsgeschäftlich begründet sind.

¹⁷ vgl. BGHZ 115, 253, 258

V. Haftung der Wohnungseigentümer

Das Reformgesetz sieht in § 10 Abs. 8 n.F. folgende Haftungsregelung vor:

"Jeder 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. Er 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. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des BGB entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1."

Der Gesetzgeber hat also weder die gesamtschuldnerische Außenhaftung der Wohnungseigentümer wiederhergestellt noch das Haftungsmodell des Bundesgerichtshofs übernommen. Insofern handelt es sich um einen **Kompromiss**, der dem Vertragspartner der Gemeinschaft die Möglichkeit einräumt, wegen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft auch unmittelbar gegen die Wohnungseigentümer vorzugehen, ohne dass diese Einwendungen und Einreden aus dem Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft erheben können. Andererseits wird dieser Anspruch in seinem Umfang auf den Anteil begrenzt, den der Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum hat. Diese Form der Haftungsbegrenzung entspricht der Haftung der künftigen Wohnungseigentümer für Aufbauschulden einer Bauherrengemeinschaft.

Die **teilschuldnerische Außenhaftung** erleichtert die Durchsetzung der Forderung gegenüber dem Haftungskonzept des Bundesgerichtshofs erheblich, da sie ohne Rücksicht auf das Innenverhältnis zwischen Gemeinschaft und Wohnungseigentü-

mern besteht. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer ist im Verhältnis zur Gemeinschaft auch nicht subsidiär ausgestaltet. Dies macht eine zeit- und kostenaufwändige vorrangige Klage zunächst gegen die Gemeinschaft entbehrlich und soll nach der Gesetzesbegründung den Wohnungseigentümern Motivation sein, die Gemeinschaft stets in ausreichendem Umfang mit Geldmitteln auszustatten. § 10 Abs. 8 WEG n.F. gilt für sämtliche Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, ggf. auch für eine Haftung aus Delikt, soweit der Gemeinschaft deliktisches Handeln zugerechnet werden kann.

§ 10 Abs. 8 Satz 4 n.F. regelt den **Gleichlauf** der Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft mit der gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft. In beiden Fällen sollen die Wohnungseigentümer zur Begrenzung ihres finanziellen Risikos nur anteilmäßig haften. Das Haftungsmodell des Bundesgerichtshofs mit der Möglichkeit einer gesamtschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis wird ausdrücklich abgelehnt, weil die gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer der vom Gesetzgeber gewollten **Risikobegrenzung** widerspricht.

Für die Zwangsvollstreckung gegen die einzelnen Wohnungseigentümer ist immer ein gegen sie gerichteter Titel erforderlich. Ein Titel gegen die Gemeinschaft genügt nicht, ebenso wie ein Schuldtitel gegen die OHG für die Vollstreckung gegen die Gesellschafter nicht ausreicht (§ 129 Abs. 4 HGB).

VI. Kein Insolvenzverfahren

Der nahezu einhelligen und fundiert begründeten Ablehnung des ursprünglich vorgesehenen Insolvenzverfahrens durch die am 18. September 2006 vom Rechtsausschuss des Bundestages angehörten Sachverständigen ist es zu verdanken, dass es künftig in § 11 Abs. 3 WEG n.F. heißt:

"Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt."

Damit werden die hinlänglich beschriebenen Unzuträglichkeiten, die mit einer Insolvenz der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft verbunden wären, vermieden.

VI. Aufgaben und Vertretungsbefugnisse des Verwalters

1. Zwitterstellung des Verwalters

Die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft wirkt sich auch auf die Rechtsstellung des Verwalters aus. Die durch den Bestellungsbeschluss gem. § 26 Abs. 1 WEG erlangte Organstellung besteht nicht nur – wie früher – im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern, sondern auch und in erster Linie zu dem teilrechtsfähigen Verband. Hügel¹⁸ führt mit Recht aus, dem Verwalter komme ab sofort eine Zwitter- oder Doppelnatur zu. Er bleibe neben seiner Organtätigkeit auch zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für die Wohnungseigentümer berufen. Was den Verwaltervertrag betrifft, so stellt auch Abramenko¹⁹ darauf ab, dass die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft eine Beteiligung sowohl des Verbandes als auch der Wohnungseigentümer am Verwaltervertrag erfordert. Er sieht den Verband als Vertragspartner an, der insoweit einen Vertrag zugunsten Dritter – der Wohnungseigentümer – abschließt²⁰. Hierbei wird meines Erachtens übersehen, dass mit dem Verwaltervertrag auch Verpflichtungen der Wohnungseigentümer verbunden sind und die Rechtsordnung Verträge zu Lasten Dritter nicht kennt.

Zutreffender Ausgangspunkt ist die durch die Bestellung erlangte **doppelte Organstellung** des Verwalters, primär als Organ des Verbandes, wie es auch der BGH in seiner Entscheidung vom 02.06.2005 sieht, daneben aber auch als Organ der Wohnungseigentümer in den Bereichen, die der Rechtsfähigkeit des Verbandes entzogen sind. Bei dem Bestellungsbeschluss gem. § 26 Abs. 1 WEG handelt die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan sowohl für den Verband als auch für die Wohnungseigentümer in ihrer persönlichen Verbundenheit. Diese aktuelle Interpreta-

¹⁸ DNotZ 2005, 753, 764

¹⁹ ZMR 2006, 6, 7

²⁰ a.a.O. S. 8

tion der Norm ist eine zwingende Folge der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft. Nimmt der Verwalter die Bestellung entweder in der Versammlung oder gegenüber einzelnen bevollmächtigten Wohnungseigentümern – etwa gegenüber dem Verwaltungsbeirat – an, so kommt damit ein doppeltes organchaftliches Rechtsverhältnis zustande, in erster Linie gegenüber dem Verband, daneben aber auch – wie bisher – gegenüber den Wohnungseigentümern, soweit keine Teilrechtsfähigkeit besteht.

Diese Zwitterstellung des Verwalters berücksichtigt der Gesetzgeber im Rahmen der Regelung der Verwalterrechte und Verwalterpflichten gem. § 27 WEG n.F.. Zukünftig soll sich aus dem Gesetz eindeutig ergeben, welche Pflichten und Rechte den Verwalter im Innenverhältnis treffen und in welchem Umfang er zur Vertretung ermächtigt ist. Dazu soll das **Innenverhältnis** sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der Gemeinschaft allein in Absatz 1 der Vorschrift angesprochen werden. Aus einem geänderten Absatz 2 soll sich die **Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer** ergeben, aus dem neuen Absatz 3 folgt sodann die **Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**. In § 27 Absatz 4 WEG n.F. wird klargestellt, dass die dem Verwalter nach den Absätzen 1 – 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.

2. Kritische Einzelregelungen

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 und § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG n.F. wird dem Verwalter die Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer und für die Gemeinschaft eingeräumt, mit einem Rechtsanwalt wegen eines näher bezeichneten Rechtsstreits zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gem. § 49 a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen. Diese Bestimmung knüpft an die Neuregelung des Streitwertes an. Nach § 49 a GKG n.F. ist der Streitwert in Wohnungseigentumssachen auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert

der Miteigentumsanteile des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen. Nach § 49 a Abs. 2 GKG darf der Streitwert im Falle einer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer das fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite beigetretenen nicht übersteigen. Mit dieser **Streitwertreduzierung** soll dem Justizgewährungsanspruch einzelner Wohnungseigentümer – insbesondere bei Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse größerer Gemeinschaften – Rechnung getragen werden. Ist etwa der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 100 Eigentümern über eine Sanierungsmaßnahme, die Kosten von 100.000 € verursacht, von einem Miteigentümer angefochten, auf den durch die Sanierung Kosten in Höhe von 1.000 € zukämen, beträgt der Streitwert nach der zu § 49 a GKG getroffenen Regelung 5.000 €, nämlich das fünffache seines Interesses von 1.000 €. Dieser Streitwert würde auch für den Rechtsanwalt gelten, der die übrigen, die Sanierungsmaßnahme bejahenden Miteigentümer vertritt, obwohl deren Interesse an der gerichtlichen Entscheidung 100.000 € entspricht. Der Verwalter ist daher gesetzlich ermächtigt worden, wegen eines Rechtsstreits über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander und wegen eines Rechtsstreits über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern sowie wegen eines Rechtsstreits über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer eine Vergütung mit einem Rechtsanwalt für die übrigen Wohnungseigentümer zu vereinbaren. Die Höhe der vereinbarten Vergütung soll auf das begrenzt werden, was der Rechtsanwalt nach dem regelmäßig festzusetzenden Streitwert in Höhe von 50 % des Wertes des Interesses aller Beteiligten erhalten würde. Im genannten Beispielsfall könnte der Verwalter eine Vergütung auf der Basis eines Streitwerts von bis zu 50.000 € mit dem Rechtsanwalt vereinbaren.

Diese Regelung bringt den Verwalter in einen kaum zumutbaren Konflikt. Ist er in dem Bestreben, einen geeigneten Rechtsanwalt zu finden, bei der Gebührenvereinbarung zu großzügig, kann er sich dem Vorwurf eines Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und damit einem Schadensersatzrisiko aussetzen. Weigert er sich, einen höheren Streitwert zu akzeptieren, riskiert er, keinen Rechtsanwalt oder nur einen fachlich ungeeigneten Anwalt zu finden.

Im übrigen sieht die Novelle vor, dass die Entscheidungsmacht wie bisher grundsätzlich bei den Wohnungseigentümern bleibt und der Verwalter auch künftig nur in be-

stimmten Angelegenheiten zur Vertretung ermächtigt ist. In einem **Passivprozess** ist der Verwalter dagegen nach der Neufassung des § 27 WEG sowohl zur Vertretung der Wohnungseigentümer als auch zur Vertretung der rechtsfähigen Gemeinschaft ermächtigt. Diese Vertretungsbefugnis gilt nach der im Anschluss an die Anhörung vom 18. September 2006 erfolgten Änderung des § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG nicht nur für Binnenstreitigkeiten (z. B. für Ansprüche von Wohnungseigentümern gegen die Gemeinschaft), sondern auch für Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft.

VII. Rechtslage bei Fehlen eines Verwalters

Bereits aus der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit geht hervor, dass, soweit der Verwalter als Organ der Gemeinschaft nicht kraft Gesetzes zur Vertretung berechtigt ist, seine Kompetenzen durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt werden, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung des von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführenden Beschlusses obliegt. Die Novelle greift diese Feststellung in § 27 Abs. 3 S. 2 und 3 WEG auf und trifft folgende Regelung:

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

Da die Gemeinschaft in den aufgezeigten Bereichen selbst rechtsfähig ist, muss im Interesse des Rechtsverkehrs ein Vertretungsorgan auch für den Fall bereitstehen, dass die Wohnungseigentümer sich nicht dazu entschließen können oder wollen, einen Verwalter zu bestellen oder dieser tatsächlich oder rechtlich an der Vertretung gehindert ist, letzteres etwa, wenn der Verwalter gegen den Verband klagt. Ob die vorgeschlagenen Regelungen dem Interesse des Rechtsverkehrs genügen und den beschlossenen Wegfall des Notverwalters – Aufhebung des § 26 Abs. 3 WEG – kompensieren, erscheint zweifelhaft. Für den Drittgläubiger, der eine Klage gegen den Verband beabsichtigt, der zur Zeit keinen (funktionsfähigen) Verwalter hat, wird

es schwierig sein, die Wohnungseigentümer, die die Gemeinschaft ersatzweise vertreten, zuverlässig zu ermitteln und in der Klageschrift zu bezeichnen.

VIII. Laufzeit der Erstbestellung des Verwalters

Gemäß § 26 Abs. 1 WEG n.F. wird die Erstbestellung des Verwalters nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens drei Jahre begrenzt. Diese Vorschrift ist nach der Anhörung vom 18. September 2006 in die Novelle eingefügt worden. Zur Begründung wird in der Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses vom 13.12.2006 – Drucksache 16/3843 – auf Seite 51 darauf verwiesen, dass die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen bei neu errichteten Eigentumswohnungen fünf Jahre beträgt. Da Bauträger bei der Begründung von Wohnungseigentum den ersten Verwalter in der Regel auf die bisherige Höchstdauer von fünf Jahren bestellen, sei mit dem Gleichlauf der Bestelldauer mit der Verjährungsfrist die Gefahr von Interessenkonflikten verbunden. Deshalb solle die Bestelldauer für den ersten Verwalter auf höchstens drei Jahre beschränkt werden. Diese Neuregelung werde auf die erstmalige Bestellung eines Verwalters anwendbar sein, die nach Inkrafttreten der Novelle vorgenommen werde. Die noch vor dem Inkrafttreten des Reformgesetzes vorgenommenen Erstbestellungen bleiben unberührt.

IX. Zum neuen Verfahrensrecht

Die beschlossene Überleitung der Wohnungseigentumsverfahren in das Prozessverfahren der ZPO war schon im Ursprungsentwurf der Novelle enthalten und politisch vorentschieden. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sind einige Änderungen vorgenommen worden, die kurz dargestellt werden sollen.

1. Streitgegenstände

§ 43 WEG n.F. führt die Streitigkeiten, für die das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zuständig ist, im einzelnen auf. Im Hinblick auf die Streichung des § 26 Abs. 3 WEG – Notverwalterbestellung – entfällt § 43 Abs. 1 Nr. 3

WEG in der aktuellen Fassung. Gemäß § 43 Nr. 2 n.F. kommen neu hinzu die Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern. Diese neue Zuständigkeit ist die Folge der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit und damit der Parteifähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 10 Abs. 6 Satz 5 WEG. Die Gemeinschaft kann insoweit selbst Klägerin und Beklagte sein.

Auf Vorschlag des Bundesjustizministeriums ist § 43 WEG um die Nummer 5 ergänzt worden. Danach ist das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zuständig für Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen. Hierdurch wird § 29 b ZPO, der zur Zeit einen besonderen Gerichtsstand für Klagen Dritter gegen Mitglieder oder frühere Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft begründet, in das Wohnungseigentumsgesetz integriert. Es ist zu begrüßen, dass die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, für alle Wohnungseigentumssachen in nur einer Vorschrift normiert wird. § 29 b ZPO wird demgemäß aufgehoben.

Nach der den Zuständigkeitskatalog des § 43 WEG ergänzenden Nr. 6 gilt die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts am Belegenheitsort der Wohnanlage auch für **Mahnverfahren**, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist die Zuständigkeitsnorm des § 689 Abs. 2 ZPO nicht anzuwenden. Die auf Vorschlag des Bundesjustizministeriums neu angefügte Nr. 6 des § 43 WEG übernimmt in modifizierter Form die jetzige Zuständigkeitsregelung für das Mahnverfahren gem. § 46 a WEG, sofern die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Betroffen hiervon sind nicht nur Wohngeldforderungen der Gemeinschaft als Binnenstreitigkeiten, sondern auch Außenstreitigkeiten, etwa Mahnanträge der Gemeinschaft gegen Handwerker.

Die Neufassung des § 43 WEG begründet eine ausschließliche sachliche Zuständigkeit bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Durch die Einfügung der Streitigkeiten nach § 43 WEG in § 23 Nr. 2 c GVG n.F. wird klargestellt, dass auch die erstinstanzliche sachliche Zuständigkeit beim Amtsgericht eine ausschließliche

ist. Davon ausgenommen sind lediglich die Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer gem. § 43 Nr. 5 WEG n.F.. Für diese Streitigkeiten soll die erstinstanzliche Zuständigkeit des Landgerichts bestehen bleiben, sofern der Gegenstandswert die Summe von 5.000 € übersteigt.

2. **Parteibezeichnung in der Klageschrift**

In § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG war vorgesehen, dass die nach § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung zu erfolgen hat. Auf Vorschlag des Bundesrates, der zutreffend darauf hingewiesen hat, dass es im Zivilprozessrecht im allgemeinen genügt, wenn die Prozessvoraussetzungen bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vorliegen, ist der Gesetzentwurf zu § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG dahin geändert worden, dass die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen hat. Dies ist zu begrüßen, weil dadurch die Möglichkeit eröffnet wird, die Frage der Vollständigkeit und Richtigkeit der Eigentümerliste im Termin zur mündlichen Verhandlung zu erörtern.

3. **Anfechtungsklage**

Durch die Neufassung des § 46 Abs. 1 WEG, die aufgrund einer Anregung des Verfassers bei der Anhörung vor dem Rechtsausschuss des Bundestages am 18. September 2006 erfolgt ist, ist nunmehr klargestellt, dass sich an dem Beschlussanfechtungsrecht des Verwalters nichts ändert und dass die Anfechtungsklage des Verwalters gegen die Wohnungseigentümer zu richten ist.

4. **Rechtsmittel**

Was die **Berufungszuständigkeit** betrifft, so ist gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung, der die Berufungszuständigkeit der Oberlandesgerichte vorsah, eine Änderung eingetreten. Nach der Neufassung des § 72 Abs. 2 GVG ist für die Binnenstreitigkeiten nach § 43 Nr. 1 – 4 und Nr. 6 WEG n.F. das Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den

Bezirk des Oberlandesgerichts. Dies gilt auch für die Wohnungseigentumssachen mit Auslandsberührung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen. Die Zuständigkeitskonzentration auf ein einziges Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts ist im Interesse einer Qualitätssteigerung der Berufungsentscheidung und der Herausbildung einer gleichmäßigen Revisionszulassungspraxis zu begrüßen. Gleichwohl ist die Formulierung des § 72 Abs. 2 GVG insofern misslungen, als es nicht überall in Deutschland **ein** Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts gibt. So gibt es in München zwei Landgerichte – LG München I und II – und in Celle und Naumburg überhaupt kein Landgericht. Dieser handwerkliche Mangel wirft ein bezeichnendes Schlaglicht auf die „Kunst“, der Gesetzgebung im heutigen Deutschland. Es bleibt abzuwarten, ob und ggf. in welchem Umfang sich das Inkrafttreten des Reformgesetzes durch die Beseitigung dieses peinlichen Missgriffs verzögert.

Für die Außenstreitigkeiten gem. § 43 Nr. 5 WEG – Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft oder gegen Wohnungseigentümer – verbleibt es dagegen bei der vom Beschwerdewert abhängigen Rechtsmittelzuständigkeit nach § 119 Abs. 1 Nr. 2 GVG und § 72 Abs. 1 GVG: Bei Streitwerten bis zu 5.000 € ist im Regelfall die Berufungszuständigkeit des Landgerichts gegeben, bei höheren Streitwerten die Berufungszuständigkeit des Oberlandesgerichts.

Die **Revision zum Bundesgerichtshof** hängt – wie allgemein in Zivilprozesssachen – von der Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht ab (§ 543 ZPO). Um einer Überlastung des BGH vorzubeugen, werden gem. § 62 WEG n.F. die Nichtzulassungsbeschwerden nach § 544 ZPO für eine Übergangszeit von fünf Jahren ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bezieht sich jedoch lediglich auf die Binnenstreitigkeiten gem. § 43 Nr. 1 – 4 WEG. Für die in § 43 Nr. 5 WEG geregelten Fälle der Klagen Dritter soll es bei der Möglichkeit der Nichtzulassungsbeschwerde nach Maßgabe des § 26 Nr. 8 EGZPO verbleiben, sofern der Beschwerdewert 20.000 € übersteigt.

X. Übergangsvorschrift

Nach § 62 Abs. 1 WEG n.F. bleibt für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen das bisherige Recht weiter anwendbar. Damit wird es für eine Übergangszeit ein Nebeneinander von Wohnungseigentumsverfahren, die im Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit verhandelt und entschieden werden und den Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen geben, die im Zivilprozessverfahren verhandelt und entschieden werden.