

Baugenossenschaft Niederberg eG

Beiratsseminar 2007

Das neue Wohnungseigentumsrecht

Dienstag, den 30. Oktober 2007

Rüdiger Fritsch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht¹

¹ Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Solingen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Referent und Fachautor; Mitglied des Fachprüfungsausschusses Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf; Beratendes Mitglied im Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. (BFW); Mitglied der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwalt Verein (DAV), Sozius der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Tel.: 0212 / 22210-0, Fax: 0212 / 22210-40, E-mail: info@krall-kalkum.de, Homepage: www.krall-kalkum.de
© Rüdiger Fritsch 2007

I. Einführung

Nach vielen Mühen und Verzögerungen ist die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes² im Bundesgesetzblatt verkündet worden und wird mit dem 01.07.2007 in Kraft treten.

Kaum ein anderes Rechtsgebiet hat in den letzten Jahren so viel Bewegung erlebt wie das Wohnungseigentumsrecht.

Die zwei „Jahrhundertentscheidungen“ des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.9.00 und vom 2.6.05 sowie eine Vielzahl weiterer höchstrichterlicher und obergerichtlicher Entscheidungen gaben dem Gesetzgeber den Anstoß, in der ersten durchgreifenden Reform seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahre 1951 die längst überfällige Anpassung des Wohnungseigentumsrechts an die heutigen rechtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten vorzunehmen.

Die wichtigsten Neuerungen im Rahmen der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes betreffen

- die Gestaltung der Teil-Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft,
- die Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer,
- die Ermöglichung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung,
- die Erleichterung der Durchführung baulicher Maßnahmen,
- die Festlegung der erweiterten Rechte und Pflichten des Verwalters,
- die Überleitung des Gerichtsverfahrens in die Zivilprozessordnung.

Die überwiegende Zahl der Neuregelungen ist zu begrüßen, da der Gesetzgeber die von der Rechtsprechung in den letzten Jahren entwickelten Neuerungen weitgehend aufgenommen hat. Für Wohnungseigentümergeinschaften dürfte sich die Flexibilisierung der Entscheidungsprozesse durch die Erweiterung der Beschlusskompetenzen als besonders vorteilhaft erweisen.

Was die Freude an den vielen vorteilhaften Neuregelungen allerdings trüben dürfte, sind die handwerklichen Schwächen, die sich der Gesetzgeber in einigen Bereichen erlaubte. Vor allem die Überleitung des wohnungseigentumsgerichtlichen Verfahrens in die Zivilprozessordnung (ZPO) dürfte die vom Gesetzgeber hieran geknüpften Erwartungen wohl kaum erfüllen.

Dessen ungeachtet ergeben sich vielfältige Änderungen für den Verwalter, welche dieser in seiner täglichen Verwaltungspraxis zu berücksichtigen hat.

² Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007, BGBl. 2007 I, 370 ff.

II. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Hinweis:

Kenntnisse von Inhalt und Auswirkungen der Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft werden hier vorausgesetzt³.

Neuer Gesetzestext:

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(1) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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. 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.

³ BGH, Beschl. 2.6.2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 ff.

Mein Kommentar:

Seit der sog. zweiten Jahrhundertentscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 2.6.2005 ist die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, grds. vertreten durch den Verwalter gem. §§ 26, 27 WEG, anerkannt.

Die neu eingefügten Regelungen des § 10 Abs. 6 – 8 WEG tragen dem Rechnung:

1. Rechtsinhaberschaft des Verbandes

a)

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen ist, stehen die damit im Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten der Gemeinschaft zu - § 10 Abs. 6 S. 1 und 2 WEG.

aa)

Soweit bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums rechtsgeschäftlich Rechte und Pflichten zu erwerben oder auszuüben sind, handelt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband mit eigener Rechtsperson aus eigenem Recht (z.B. hinsichtlich beschlossener Kostenbeiträge auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern). Insbesondere gemeinschaftsfremden Dritten (Lieferanten, Handwerkern, etc.) tritt somit die Wohnungseigentümergeinschaft als selbständige juristische Person gegenüber.

bb)

Gem. § 10 Abs. 6 S. 2 WEG soll indes die Gemeinschaft als Rechtsperson auch Trägerin der Rechte und Pflichten sein, die bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründet werden.

Beispiel: Verkehrssicherungspflicht

Als Anknüpfungspunkt der Pflicht zur Verkehrssicherung im Wohnungseigentum ist bislang die Grundstücks(mit)eigentümereigenschaft des einzelnen Wohnungseigentümers gesehen worden, weshalb bis zur Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 als originäre Träger der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum die Wohnungseigentümer (gemeinschaftlich, aber nicht rechtsfähig) angesehen worden waren. Nach früherer Rechtsmeinung hafteten sie im Außenverhältnis dem geschädigten Dritten gesamtschuldnerisch gem. § 840 BGB, im Innenverhältnis ebenso⁴.

Aufgrund der Rechtsprechung des BGH war jedoch fraglich geworden, ob dieses für die Wohnungseigentümer nachteilige Haftungsmodell aufrecht zu erhalten war⁵.

Die WEG-Novelle stellt nun durch § 10 Abs. 6 S. 2 WEG klar, dass, entsprechend der hier vertretenen Auffassung, von einer unmittelbar gesetzlich begründeten Verkehrssicherungspflicht der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen ist.

⁴ BGH, Urt. v. 4.6.1996 – VI ZR 75/95, NJW 1996, 2646; BGH, Urt. v. 17.1.1989 – VI ZR 186/88, MDR 1989, 532 = NJW-RR 1989, 394; BGH, Urt. v. 27.11.1984 – VI ZR 49/83, NJW 1985, 484 (485).

⁵ Fritsch, ZWE 2005, 384 (387).

Da die Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Eröffnung des Verkehrs eine Gefahrenlage schafft, die letztlich nur durch sie beherrschbar ist, nimmt sie eine Verwaltungsaufgabe im Rechtsverhältnis zu Dritten unter Ausschluss einer Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers wahr, die zu einer Haftung ausschließlich der Wohnungseigentümergeinschaft führt⁶. Dies gilt mangels abweichender Vereinbarung auch für die Verkehrssicherung etwaiger Sondernutzungsflächen⁷. Nur hinsichtlich des Sondereigentums ist der betreffende Sondereigentümer alleiniger Träger der Verkehrssicherungspflicht.

b)

Heftig umstritten und bis heute nicht befriedigend gelöst, insbesondere nicht durch die zu weiteren Missverständnissen Anlass bietende mißglückte Formulierung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG, ist das Verhältnis der originären Rechte und Pflichten der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zu den Individualansprüchen des einzelnen Eigentümers, insbesondere den aus dem Eigentum oder individuellen Ansprüchen folgenden Rechten und Pflichten (Ansprüche aus dem Eigentum, nachbarrechtliche Ansprüche oder Ansprüche gegen den Bauträger etc.).

aa)

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG besagt ausdrücklich, dass individuelle Rechte und Pflichten, die in der ausschließlichen Rechtsinhaberschaft des einzelnen Wohnungseigentümers bestehen, auch dort verbleiben sollen.

bb)

Mit der Formulierung „übt die Rechte der Wohnungseigentümer aus“ und „nimmt die Pflichten der Wohnungseigentümer wahr“, wird in Abgrenzung zu § 10 Abs. 6 S. 2 WEG („ist Inhaberin“) ausdrücklich klargestellt, dass nicht die Rechtsinhaberschaft individuell begründeter Rechte und Pflichten vom einzelnen Wohnungseigentümer auf die Gemeinschaft übertragen werden soll, sondern dass lediglich die Ausübungsbefugnis, d.h. die Rechtsmacht, fremde Rechte wahrzunehmen und fremde Pflichten zu erfüllen, dann auf die Wohnungseigentümergeinschaft übergehen kann (nicht muss!), sofern es sich um sog. gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten handelt, die gemeinschaftlich geltend gemacht bzw. erfüllt werden können (und aus Gründen der Einheitlichkeit und Erleichterung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums auch sollten).

Die Gesetzesbegründung weist mehrfach ausdrücklich darauf hin, dass im Zuge der gesetzlichen Regelung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft die Notwendigkeit gesehen wurde, dafür zu sorgen, dass die Rechtsprechung des BGH zur Möglichkeit der beschlussweisen Ermächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft zur Geltendmachung sog. gemeinschaftsbezogener Rechte und Pflichten „ohne systematischen Bruch weiterhin Anwendung finden und fortgesetzt“ werden könne, wobei die Klarstellung erforderlich gewesen sei, dass insoweit der teil-rechtsfähige Verband und nicht die nichtrechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Ausübung ermächtigt werden könne⁸.

⁶ BGH, Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547; OLG München, Beschl. v. 24.10.2005 – 34 Wx 82/05, ZWE 2006, 41 ff. m. Anm. Briesemeister = NZM 2006, 110 (111); Wenzel, NZM 2006, 320 (323).

⁷ Köhler/Bassenge/Häublein, AnwHdB WEG, 2004, Teil 12, Rz. 108; Gottschalg, NZM 2002, 590.

⁸ Gesetzesbegründung, BT-Drs. 16/887, S. 61 f.

Richtig verstanden, regelt § 10 Abs. 6 S. 3 WEG demnach lediglich:

- im Innenverhältnis die im Zuge der gesetzlichen Regelung der Teilrechtsfähigkeit erforderliche Normierung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, die Ausübung gemeinschaftsbezogener Rechte und Pflichten durch Mehrheitsbeschluss auf die rechtsfähige Gemeinschaft zu übertragen,
- im Außenverhältnis die gesetzliche Befugnis der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft, als Ausübungsberechtigte im Rechtsverkehr nach außen aufzutreten.

Hieraus folgt hiesiger Auffassung nach, dass jeder Wohnungseigentümer im Falle der Gemeinschaftsbindung von individuellen Rechten und Pflichten einen aus § 21 Abs. 3, 4 WEG i.V.m. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG resultierenden Anspruch auf entsprechende Übertragung hat.

cc)

Sind hingegen Rechte und Pflichten betroffen, die keine Gemeinschaftsbindung aufweisen, wie etwa individuelle Unterlassungsansprüche, interne Streitigkeiten über Beschlussfassungen und sonstige Maßnahmen der Verwaltung, so liegt keine Übertragungskompetenz auf die rechtsfähige Gemeinschaft vor⁹.

Beispiel: Aufbauschulden

Von den Verwaltungsschulden sind bereits nach früherer Rechtsprechung und Lehre die sog. Aufbauschulden geschieden worden. Um Aufbauschulden handelt es sich bei Verbindlichkeiten, die von einzelnen Wohnungseigentümern im Zuge der Errichtung des Gebäudes eingegangen worden sind. In diesem Fall ist mit der hierzu einhellig vertretenen Rechtsmeinung weiter davon auszugehen, dass die einzelnen Eigentümer zwar persönlich, da der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgelagert, dafür aber lediglich anteilig haften¹⁰.

Insofern handelt es sich bei Aufbauschulden nicht um Gegenstände des Verwaltungsvermögens und nicht um gemeinschaftsbezogene Ansprüche¹¹.

c) Anwendungsfälle

aa) Geltendmachung von Mängelansprüchen aus Bauträgervertrag

Für das Außenverhältnis stellt sich insbesondere die Frage, ob gegen den Bauträger gerichtete Ansprüche auf Fertigstellung des Objekts sowie Mängelansprüche durch die rechtsfähige

⁹ Gesetzesbegründung, BT-Drcks. 16/887, S. 62.

¹⁰ BGH, Urt. v. 21.1.2002 – II ZR 2/00, ZMR 2002, 604 = BGHZ 150, 1; BGH, Urt. v. 18.6.1979 – VII ZR 187/78, NJW 1979, 2101 = BGHZ 75, 26 (28 ff.); BayObLG, Beschl. v. 11.9.1997 - 2Z BR 20/97, ZMR 1998, 179; Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl. 2004, Anh. zu § 21Rn. 4; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl. 2005, § 3 Rn. 68; nach § 3 Rn. 20.

¹¹ Häublein, Festschrift für Wenzel, 175 (178 f.).

Gemeinschaft geltend gemacht werden können, da solche Rechte grundsätzlich dem jeweiligen Erwerber / Wohnungseigentümer in eigener Rechtsinhaberschaft aufgrund Individualvertrags zustehen. Soweit allerdings das gemeinschaftliche Interesse an einer koordinierten und gemeinschaftsdienlichen Anspruchsverfolgung tangiert wird, insbesondere bei der Geltendmachung der sekundären Mängelansprüche des kleinen Schadensersatzes sowie der Minderung, konnte schon bisher aus Gründen der Gemeinschaftsbindung durch Beschluss die Durchsetzungsbefugnis dem teil-rechtsfähigen Verband durch Beschluss eingeräumt werden¹². Die Ansprüche werden dabei aber nicht etwa Teil des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft, weil eine Beschlusskompetenz zur Übertragung individual-vertraglicher Rechte des einzelnen Eigentümers zu verneinen ist¹³, zum Verwaltungsvermögen zählt indes die Ausübungsbefugnis¹⁴. So ist aufgrund entsprechender Mehrheitsbeschlussfassung die Gemeinschaft als Rechtsperson im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft zur Durchsetzung der (im Beschlusswege gebündelten) Ansprüche zu ermächtigen¹⁵.

bb) Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen

Aus §§ 14, 15, 22 Abs. 1 Ziff. 2, 21 Abs. 4 WEG i.V.m. § 1004 BGB folgt, dass im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Ansprüche auf Unterlassung und Beseitigung von Störungen bei der Nutzung des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums dem jeweiligen Sondereigentümer zu individueller Ausübung zustehen, ohne dass es hierfür eines ermächtigenden Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung bedürfte¹⁶.

Dies ergab sich nach bisheriger Rechtslage insbesondere auch aus der Rechtsprechung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft¹⁷.

Soweit die Wohnungseigentümer in Ausübung korporativer Rechte im reinen Innenverhältnis auftreten, so besteht mangels zwingendem Bezug zum Erfordernis einer einheitlichen Rechtsverfolgung im Außenverhältnis (und auch zum Verwaltungsvermögen als Haftungsmasse im Außenverhältnis) grundsätzlich kein Bedürfnis, eine Rechtsfähigkeit und Anspruchsinhaberschaft der Wohnungseigentümergeinschaft insoweit anzunehmen¹⁸.

Fraglich wurde dann aber, ob im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen einzelnen Wohnungseigentümern die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsperson, vertreten durch deren Organ, den Verwalter, nicht doch (auch) an einer wohnungseigentumsgerichtlichen Auseinandersetzung überhaupt zu beteiligen war. Weitergehend war dann fraglich geworden, ob eine außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung solcher Ansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsperson, vertreten durch den Verwalter, gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern überhaupt durch Beschluss geregelt werden kann.

¹² Köhler/Bassenge/*Fritsch*, *Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht*, 2004, Teil 15 Rn. 27 ff.; Teil 15 Rn. 161 ff. m.w.N.

¹³ BGH, *Beschl. v. 20.9.2000 – V ZB 58/99*, ZMR 2000, 771; *Fritsch* in: Köhler/Bassenge, *Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht*, 2004, Teil 15 Rn. 207 ff. m.w.N.

¹⁴ Gesetzesbegründung, BT-Drcks. 16/887, S. 61.

¹⁵ BGH, *Urt. v. 23.2.2006 – VII ZR 84/05*, ZMR 2006, 538; Wenzel NZM 2006, 321 (323); ZWE 2006, 166 (167); ZWE 2006, 2 (6).

¹⁶ KK-WEG-*Drabek*, *Kompaktkommentar WEG*, 1. Aufl. 2006, § 21 Rn. 109.

¹⁷ BGH, *Beschl. v. 30.3.2006 – V ZB 17/06*, ZMR 2006, 457;

BGH, *Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05*, ZMR 2005, 547 ff.

¹⁸ OLG München, *Beschl. v. 27.7.2005 – 34 Wx 069/05*, ZMR 2005, 733; Elzer, ZMR 2005, 683 (684).

Das OLG München hat sich zu dieser Streitfrage mehrfach geäußert¹⁹. Zunächst hat das OLG München die Auffassung vertreten, dass zwar nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsperson, vertreten durch den Verwalter, an dem Verfahren teilnehme, der Verwalter jedoch wegen der Verwaltungskompetenz der nicht-rechtfähigen Wohnungseigentümergeinschaft betreffend das gemeinschaftliche Eigentum neben seiner Stellung als Organ des Verbands der Wohnungseigentümer jedoch unter Einschaltung eines Rechtsanwalts damit beauftragt werden könne, für die Gesamtheit der einzelnen Wohnungseigentümer (mit Ausnahme des Antragsgegners) deren Anspruch auf Beseitigung einer ungenehmigten, da aufgrund bestandskräftigen Beschlusses über den Widerruf der Betriebsgenehmigung zu entfernenden Funkantenne durchzusetzen²⁰. In Erweiterung dieser Auffassung hat das OLG München in weiteren Entscheidungen zu diesem Problemkreis jedoch zu Recht ausgesprochen, dass aus der Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft für das Gemeinschaftseigentum folge, dass auch der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer durch eine zu beseitigende nachteilige bauliche Veränderung in Form einer ungenehmigten störenden Parabolantenne betroffen sei. Daraus sei zu schließen, dass eine Beschlusskompetenz zur Konzentration der bei den Wohnungseigentümern liegenden Ansprüche bei der Gemeinschaft gegeben sei und der Verwalter ermächtigt werden könne, die Abwehr- und Beseitigungsansprüche namens der rechtsfähigen Gemeinschaft geltend zu machen²¹.

Mit Blick auf die Neuregelungen des WEG ergibt sich, dass im Falle einer Gemeinschaftsbindung die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung besteht, die Ausübung der Ansprüche auf die teilrechtsfähige Gemeinschaft zu übertragen. Fehlt eine Gemeinschaftsbindung, so verbleibt es bei der individuellen Ausübung durch den einzelnen Eigentümer.

cc) Passiv-Legitimation

Höchst umstritten ist indes, ob der einzelne Wohnungseigentümer und/oder die rechtsfähige Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen ist, wenn es um die Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche von dritter Seite gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geht.

Die hierzu bisher ergangene Rechtsprechung auf der Basis der bisherigen Rechtslage ist uneinheitlich²². Hiesiger Auffassung nach ist indes aus den aktuellen Entscheidungen des BGH in Verbindung mit den obigen Ausführungen zum Regelungsgehalt des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG zu folgern, dass nur der einzelne Wohnungseigentümer als passiv-legitimiert anzusehen ist²³.

Beispiel:

¹⁹ OLG München, Beschl. v. 27.7.2005 – 34 Wx 069/05, ZMR 2005, 733;

OLG München, Beschl. v. 17.11.2005 – 32 Wx 77/05, NZM 2006, 106.

²⁰ OLG München, Beschl. v. 27.7.2005 – 34 Wx 069/05, ZMR 2005, 733; Elzer, ZMR 2005, 683 (684); zur Problematik umfassend auch: Riecke/Schmidt, ZMR 2005, 252 ff.

²¹ OLG München, Beschl. v. 17.11.2005 – 32 Wx 77/05, NZM 2006, 106 (107); Häublein, ZMR 2006, 1 (6).

²² OLG Hamm, Beschl. v. 27.4.2006 – 15 W 92/05, ZWE 2007, 44; LG Würzburg, Urt. v. 13.12.2005 – 64 O 1887/05, ZMR 2006, 401; OLG München, Beschl. v. 13.7.2005 – 32 Wx 061/05, ZMR 2005, 729; OLG München, Beschl. v. 27.7.2005 – 34 Wx 069/05, ZMR 2005, 733.

²³ BGH, Urt. v. 12.12.2006 – I ZB 83/06, NZM 2007, 164; BGH, Beschl. v. 30.3.2006 – V ZB 17/06, NZM 2006, 465; LG Wuppertal, Beschl. v. 4.9.2006 – 6 T 516/06, NZM 2006, 872.

Von der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche der Wohnungseigentümergeinschaft wachsen Blätter und Zweige auf das Nachbargrundstück herüber. Nach fruchtloser Fristsetzung klagt Nachbar N gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Ersatz der Beseitigungskosten.

2. Entziehung des Wohnungseigentums

Neuer Gesetzestext:

§ 18

Entziehung des Wohnungseigentums

(1) ¹Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. ²Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.

(3) ¹Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. ²Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. ³Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 19

Wirkung des Urteils

(1) ¹Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.

(3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.

Mein Kommentar:

Konsequenterweise ist das Verfahren über die Entziehung des Wohnungseigentums gem. §§ 18, 19 WEG nun auch dem rechtsfähigen Verband zugeordnet worden.

Ob die bislang einen Dornröschenschlaf haltende Regelung über die Entziehung des Wohnungseigentums gem. §§ 18, 19 WEG durch die Änderungen der WEG-Novelle zu größerer Bedeutung gelangen wird, ist fraglich. Bislang fand die Entziehung des Wohnungseigentums wegen der langen Verfahrensdauer, den vielfältigen Rechtsmitteln des betroffenen Wohnungseigentümers, wegen der nicht unerheblichen Prozesskosten sowie wegen der Schwächen des Verfahrens der freiwilligen Versteigerung kaum Anwendung. Nunmehr steht die Ausübung des Entziehungsrechts der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu und die Versteigerung des Wohnungseigentums folgt den allgemeinen Versteigerungsregeln des ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz). Da in der Regel Eigentümer wegen Hausgeldzahlungsrückstände und weniger wegen sonstiger schwerwiegender Verstöße gegen Eigentümerpflichten aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden sollen, empfiehlt sich in solchen Fällen nach wie vor eher die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums auf der Grundlage der Zahlungsrückstände, da deren Titulierung erheblich günstiger und schneller zu bewerkstelligen ist.

3. Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers

Gegenüber der bisherigen Rechtslage (seit dem Bekanntwerden des Beschlusses des BGH vom 2.6.2005) sind folgende Änderung zu beachten:

Mit der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Gesetzgeber stellte sich die Frage, ob und in welcher Höhe der einzelne Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der rechtsfähigen Gemeinschaft haftet.

§ 10 Abs. 8 WEG bestimmt als Kompromiss eine zeitlich an die Dauer seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft gekoppelte bürgenähnliche (im Innenverhältnis teilschuldnerische, im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerische)

Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers, die der Höhe nach auf die Größe des jeweiligen Miteigentumsanteil begrenzt ist.

Dadurch wird dem Bauhandwerker die Eintragung (einer betraglich auf die Größe des Miteigentumsanteils begrenzte) einer Bauhandwerkersicherungshypothek gem. § 648 BGB.

Haftungszeitraum ist die „Zugehörigkeit“ zur Eigentümergeinschaft, womit nur die grundbuchliche Eintragung als Wohnungseigentümer gemeint sein kann.

Problematisch ist indes die Bestimmung, dass dies nur solche Forderungen gelten soll, die während des Haftungszeitraums entstanden oder fällig geworden ist, da eine Forderung während des Haftungszeitraums entstehen, aber erst danach fällig werden kann.

Somit wird sowohl der Eigentümer, der im Zeitraum der Entstehung eingetragen war, als auch der Eigentümer, der im Zeitraum der Fälligkeit (neuer) Eigentümer ist, zum Vorteil des Gläubigers der Gemeinschaft zum Teilschuldner.

Allerdings wird die damit angeordnete Nachhaftung des ausscheidenden Eigentümers durch die analoge Anwendung des § 160 HGB auf die Dauer von 5 Jahren begrenzt, innerhalb derer die Forderung fällig geworden und tituliert worden sein muss.

4. Insolvenz der Gemeinschaft

Neuer Gesetzestext:

§ 11

Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

(1) ¹Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. ²Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. ³Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

(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.

III. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Die Errichtung der Teilungserklärung und die Änderung der Gemeinschaftsordnung werden erleichtert.

1. Errichtung der Teilungserklärung

Neuer Gesetzestext:

§ 7

Grundbuchvorschriften

(4) ¹Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;
2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.

² Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen. ³Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. ⁴Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BA nz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. ⁴Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.

Mein Kommentar:

Die Bestimmungen des § 7 WEG ergänzen die Vorschriften des § 4 Abs. 1 WEG hinsichtlich des grundbuchlichen Vollzugs der Begründung von Wohnungseigentum. Die neu angefügten Bestimmungen des § 7 Abs. 4 S. 3 – 6 WEG eröffnen dem Landesverordnungsgeber die Möglichkeit, die Ausfertigung der zur Bildung der Wohnungseigentumsgrundbücher erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen (d.h. insbes. die Erstellung der Aufteilungspläne) von den Bauämtern auf öffentlich bestellte und anerkannte Sachverständige zu übertragen.

2. Zustimmungspflichtigkeit von Vereinbarungen

Neuer Gesetzestext:

§ 5

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(4) ¹Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. ²Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. ³Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

Mein Kommentar:

Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung, sog. schuldrechtliche Vereinbarung oder durch Beschluss auf der Grundlage einer sog. Öffnungsklausel die Regelungen der Gemeinschaftsordnung ändern und damit in den rechtlichen Bestand des Inhalts des Wohnungseigentums eingreifen.

Denkbar und üblich sind etwa Gebrauchsbeschränkungen, Zweckänderungen und Kostenverteilungsänderungen.

Dabei stellt sich die Frage, ob eine solche Rechtsänderung neben der Zustimmung bzw. Beschlussfassung der Wohnungseigentümer selbst der Zustimmung der übrigen dinglich Berechtigten bedarf.

Gem. §§ 877, 873, 874 u. 876 BGB bedarf die Änderung des Rechts an einem Grundstück, welches mit dem Recht eines Dritten belastet ist, der Zustimmung des (somit dinglich) berechtigten Dritten, die dieser in grundbuchlich tauglicher Form abzugeben hat. Dies hat in der Praxis zu erheblichen Erschwernissen bei der Umsetzung von Vereinbarungsänderungen geführt.

Der neu gefasste § 5 Abs. 4 S. 2 WEG sieht daher nun eine Begrenzung der Zustimmungspflicht vor:

Soweit das Wohnungseigentum zugunsten eines Grundschuld-, Hypotheken-, Rentenschuld- oder Reallastgläubigers belastet ist, ist dessen Zustimmung zu Vereinbarungen der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht mehr erforderlich, es sei denn, dass ein anderes als das belastete Sondereigentum mit einem Sondernutzungsrecht ausgestattet oder ein mit dem belasteten Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, übertragen oder geändert werden soll. Sämtliche sonstigen Vereinbarungen sollen betreffend den vorgenannten Kreis der dinglich Berechtigten nicht mehr zustimmungspflichtig sein.

Die Regelung des § 5 Abs. 3 WEG ist indessen missglückt. Hiernach soll eine Zustimmung zur Begründung eines Sondernutzungsrechts zugunsten eines anderen Wohnungseigentums dann ebenfalls nicht erforderlich sein, wenn zugleich ein Sondernutzungsrecht zugunsten des belasteten Wohnungseigentums erfolgt. Nach dem Wortlaut des Gesetzes wäre die Begründung eines Sondernutzungsrechts zugunsten eines anderen Wohnungseigentums von 500 qm Grundstücksfläche zustimmungsfrei möglich, sofern nur dem belasteten Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht von 1 qm zugeordnet würde. Hier ist indes richtigerweise auf eine Gleichwertigkeit abzustellen.

Hinweis:

Dabei hat der Gesetzgeber bewusst außer Acht gelassen, dass es für einen Grundpfandrechtsgläubiger sehr viel bedeutsamere und in ihren Auswirkungen wirtschaftlich viel schwerwiegender Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gibt, als Sondernutzungsrechte, man denke nur an die Änderung von Kostentragungsregelungen, Vereinbarungen über den Ausschluss bzw. die Beschränkung der Vermietbarkeit des Sondereigentums oder Gebrauchsregelungen über dessen Nutzung.

Zu befürchten ist indes, dass mit Blick auf diesen Umstand die Realkredit- sowie sonstigen Kreditinstitute im Rahmen der mit dem Kreditnehmer abzuschließenden schuldrechtlichen Grundgeschäfte (Darlehnsvertrag und Sicherungszweckerklärung) dem Kreditnehmer eine schuldrechtlich begründete Pflicht zur Einholung entsprechender Zustimmungen auferlegen werden.

Zwei weitere wichtige Gesichtspunkte sind allerdings zu berücksichtigen:

Zum einen erfasst die Regelung des § 5 Abs. 4 WEG nicht die übrigen, dort nicht genannten dinglich Berechtigten am Grundstück (z.B. Nießbraucher oder Dauerwohnrechtsberechtigte), die nach wie vor zustimmen müssen.

Zum anderen ist zu beachten, dass, wenn das dingliche Recht des Dritten von der Rechtsänderung überhaupt nicht betroffen oder das Recht des Dritten sogar in seinem

rechtlichen Bestand aufgewertet wird, eine Zustimmung ohnehin nicht erforderlich (vgl. § 876 S. 2 BGB) ist.

Beispiel: Erweiterung der Fläche eines Sondernutzungsrechts durch Vereinbarung.

3. Keine Grundbucheintragung von Öffnungsklauselbeschlüssen

Neuer Gesetzestext:

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(2) 1Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. 2Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. 3Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

(4) ¹Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. ²Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

(5) Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wirken, wenn sie auf Grund eines mit solcher Mehrheit gefassten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluss gestimmt oder an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben.

Mein Kommentar:

1. Diese zentrale Norm des Wohnungseigentumsrechts bestimmt zum einen, welche Regelungen für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander verbindlich sein sollen, zum anderen, welche Regelungen für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft gelten sollen.

2. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regelt sich in aufsteigender Reihenfolge nach der Wertigkeit der Regelung wie folgt:

a) Durch grundsätzlich mit einfacher Mehrheit, in Ausnahmefällen mit qualifizierter Mehrheit zu fassenden Beschluss (§§ 23, 24 WEG) regeln die Wohnungseigentümer die Maßnahmen der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

aa) Voraussetzung einer wirksamen Beschlussfassung ist die sog. Beschlusskompetenz, d.h. die Befugnis, überhaupt durch Beschluss zu entscheiden. Die Beschlusskompetenz beruht auf gesetzlicher Anordnung oder einer entsprechenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer (typischerweise der Gemeinschaftsordnung).

bb) Soll durch Beschluss der Wohnungseigentümer eine gesetzliche Regelung oder eine Vereinbarung generell abgeändert werden, so ist ein derartiger Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig, also rechtsunwirksam. Wird durch einen Beschluss in einem Einzelfall gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstoßen, so ist der Beschluss mangels gerichtlicher Anfechtung (§ 23 Abs. 4 WEG) zwar rechtswidrig, erlangt jedoch Bestandskraft, d.h. jeder Wohnungseigentümer ist an ihn gebunden. Beschlüsse wirken auch ohne Eintragung ins Grundbuch gegenüber den Rechtsnachfolgern (z.B. Käufer oder Erben) der Wohnungseigentümer.

cc) Auf die Fassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechender Beschlüsse hat jeder Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch, vgl. § 21 Abs. 4 WEG.

b) Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, durch welche im Gegensatz zum Beschluss Regelungen über den Einzelfall hinaus getroffen und auch gesetzliche Regelungen geändert werden können, bedürfen der Eintragung ins Grundbuch, um für Rechtsnachfolger verbindlich zu sein. Regelmäßig werden die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer im Rahmen der Errichtung der Teilungserklärung / des Teilungsvertrags als sog. Gemeinschaftsordnung beurkundet und in das Grundbuch eingetragen.

aa) Als verdinglichte vertragliche Einigung aller Wohnungseigentümer kann eine Vereinbarung grundsätzlich wiederum nur aufgrund einer Einigung sämtlicher Wohnungseigentümer nebst Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch abgeändert werden; mangels Beschlusskompetenz wäre eine abändernde Beschlussfassung nichtig, d.h. rechtsunwirksam.

bb) Indes kann in der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft vereinbart werden, dass bestimmte Vereinbarungen durch Beschluss (mit qualifizierter Mehrheit) geändert werden können, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung gegeben ist und der einzelne Wohnungseigentümer in gesicherten Rechtspositionen nicht unbillig benachteiligt wird (sog. vereinbarte Öffnungsklausel). Um die bislang bestehende Unsicherheit zu beheben, ob es sich bei den auf der Basis einer Öffnungsklausel gefassten Beschlüssen nicht vielleicht um einzutragende Vereinbarungen handelt, bestimmt § 10 Abs. 4 S. 2 WEG, dass diese der Eintragung nicht bedürfen.

cc) In bestimmten Fällen sieht das WEG sog. gesetzliche Öffnungsklauseln, also die Möglichkeit der Abänderung von Vereinbarungen oder Gesetz durch qualifizierte Mehrheitsbeschlussfassung vor (vgl. Erläuterungen zu §§ 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG).

Exkurs:

Es kann die Frage auftauchen, wie in Anbetracht der Änderungen des WEG zu den erweiterten Beschlusskompetenzen der Eigentümer vereinbarte Öffnungsklauseln zu

behandeln sind, die Regelungsbereiche betreffen, die durch die WEG-Novelle (gesetzliche Öffnungsklausel) geändert worden sind.

Soweit die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel geringere Anforderungen an die beschlussweise Änderung von Gesetz oder Vereinbarung enthält, geht diese den neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln vor.

Soweit die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel höhere Anforderungen an die beschlussweise Änderung von Gesetz oder Vereinbarung enthält, gehen die neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln vor.

4. Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung

Neuer Gesetzestext:

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(2) 1Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. 2Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. 3Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Mein Kommentar:

Ein Änderungsanspruch des einzelnen Eigentümers für eine Abänderung von Vereinbarungen bei Änderung der Geschäftsgrundlage wird aufgenommen (§ 10 Abs. 1 WEG n.F). Hiernach soll jeder Wohnungseigentümer eine Änderung einer Vereinbarung bzw. eine Abweichung vom Gesetz verlangen dürfen, sofern ein Festhalten an einer geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Dadurch wird die bisherige restriktive Rechtsprechung zur Frage des Anspruchs auf Änderung von Vereinbarungen (in der Praxis regelmäßig: Kostenverteilungsschlüssel) aufgeweicht, die bislang einen Änderungsanspruch nur in Fällen extremer und unzumutbarer Nachteile („Festhalten an bisheriger Regelung grob unbillig und als Verstoß gegen Treu und Glauben zu werten“) erkannt hatte²⁴.

Nunmehr reichen anstelle außergewöhnlicher Umstände „schwerwiegende Gründe“ sowie bloße „Unbilligkeit“ aus.

Fraglich ist, wie die Rechtsprechung diese unbestimmten Rechtsbegriffe ausfüllen wird. Teilweise wurde in einzelnen Entscheidungen diese Marke bei 25% Kostenüberschreitung angesetzt, worauf auch die Gesetzesbegründung hindeutet²⁵.

Allerdings hat der BGH in einer neueren Entscheidung bei einer Kostenmehrbelastung von 58% noch einen Änderungsanspruch abgelehnt²⁶.

²⁴ BGH, Beschl. v. 25.9.2003 – V ZB 21/03, NJW 2003, 3476.

²⁵ KG, Beschl. v. 14.6.2004 – 24 Wx 32/04, ZMR 2004, 705.

Zu beachten ist, dass der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderung nicht kraft Gesetzes eintritt, sondern der –notfalls gerichtlichen- Geltendmachung bedarf. Bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung ist daher der gesetzliche oder vereinbarte Kostenverteilerschlüssel anzuwenden.

Da die gerichtliche Geltendmachung indes –notwendigerweise zur Vermeidung der Bestandskraft der auf der Grundlage der geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilerschlüssel beschlossenen Wirtschaftspläne, Sonderumlagen und Abrechnungen- mit entsprechenden Anfechtungsklagen einhergehen wird, besteht zwar eine Zahlungspflicht des den Anspruch geltend machenden Eigentümers, indes besteht die Gefahr, dass für den Fall dessen Obsiegens die Abrechnungen durch den Verwalter –unverschuldet- zu ändern sein werden.

Der Verwalter ist daher gut beraten, in seinem Verwaltervertrag eine Sondervergütungsklausel für derartige Fälle aufzunehmen.

IV. Erweiterte Beschlusskompetenzen

1. Kostenregelungen

Neuer Gesetzestext:

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(1) ¹Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. ²Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

²⁶ BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, NJW 2004, 3413.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. ²Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(6) ¹Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. ²Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

(7) Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.

(8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 3 Nr. 6) handelt.

Mein Kommentar:

1. § 16 WEG regelt die grundsätzliche Verteilung der Nutzungsrechte und der Kosten- und Lastentragungspflichten der Wohnungseigentümer.

2. Als grundlegender Schlüssel zur Verteilung der Nutzungen, aber auch der Beteiligung an den Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums dient das Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile. Zu beachten ist, dass kein zwingender Zusammenhang zwischen z.B. dem Wert und der Größe einer Wohnungseigentumseinheit und der dieser Sondereigentumseinheit zugeordneten Anzahl von Miteigentumsanteilen besteht.

3. Da abweichende Vereinbarungen zulässig sind, enthalten viele Gemeinschaftsordnungen umfangreiche Regelungen zur Kostenverteilung, insbesondere von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Kostenverteilungsschlüssel oder vertragliche Öffnungsklauseln zur beschlussweisen Änderung der Kostenverteilung. Denkbar sind aber auch umfassende Vereinbarungen zur kostenmäßigen Trennung einer aus mehreren (autarken) Gebäuden bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft (sog. Wirtschaftseinheiten). Zu beachten ist indes, dass durch derartige rein interne Kostenverteilungsregelungen nicht etwa rechtliche selbständige sog. Untergemeinschaften gebildet werden, sondern dass nach wie vor gemeinschaftliche Verwaltungsmaßnahmen gemeinschaftlich zu beschließen und auszuführen sind.

4. Die Neuregelungen der WEG-Novelle eröffnen indes in Bezug auf die Kostenverteilung weitere Gestaltungsmöglichkeiten für die Wohnungseigentümer:

a) Durch Mehrheitsbeschluss kann geregelt werden, dass die mietrechtlich umlagefähigen Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB, also die im Katalog der Betriebskostenverordnung (BetrKV) enthaltenen Kostenarten sowie die Verwaltungskosten nach dem Verhältnis des Verbrauchs oder der Verursachung erfasst und sodann nach einem verbrauchs- oder verursachungsbasierten Kostenverteilerschlüssel oder einem sonstigen Kostenverteilerschlüssel zu tragen sind, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

b) Durch doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschluss (mindestens 75% JA-Stimmen, bezogen auf alle vorhandenen Stimmen (nicht nur der anwesenden Stimmen) sowie mehr als 50% Zustimmung bezogen auf die Miteigentumsanteile können abweichende Kostentragungsregelungen für den Fall der Instandhaltung und Instandsetzung oder baulichen Veränderung sowie Modernisierung beschlossen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass hier nur eine Regelung im konkreten Einzelfall getroffen werden kann, eine generelle vom Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung abweichende Regelung wäre gemäß der bisherigen Rechtslage nichtig.

Soweit eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Vereinbarung oder Öffnungsklausel geringere Anforderungen an die beschlussweise Änderung von Gesetz oder Vereinbarung enthält, geht diese den neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln vor.

Soweit die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel höhere Anforderungen an die beschlussweise Änderung von Gesetz oder Vereinbarung enthält, gehen die neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln vor.

Das Stimmrecht bemisst sich ausdrücklich nicht nach einem etwa abweichend vereinbarten Stimmgewicht (etwa MEA), sondern ausdrücklich nach § 25 Abs. 2 WEG, demnach nach dem gesetzlichen Stimmrecht, wonach jeder Wohnungseigentümer, unabhängig von der Anzahl der Wohnungen und der Miteigentumsanteile nur eine Stimme besitzt.

c) Diese Regelungen bergen erheblichen „Zündstoff“ für neue Streitigkeiten der Wohnungseigentümer in sich.

Obgleich seit Jahrzehnten klar sein dürfte, dass es mangels geeigneter Technik und mangels Verhältnismäßigkeit des zu betreibenden Aufwands den perfekten „gerechten“ Kostenverteilungsschlüssel im Wohnungseigentum nicht gibt, glauben viele Wohnungseigentümer daran, dass sie viel Geld sparen könnten, indem sie möglichst komplizierte und spitzfindige Kostenverteilerschlüssel erfinden, um jedem Sondereigentümer dessen tatsächlichen „Verbrauch“ aufzuerlegen. Dass solche Verteilerschlüssel (z.B. Personenschlüssel) allerdings in der Praxis regelmäßig versagen (z.B.: ab welchem Zeitpunkt führt die Anwesenheit von Besuchern in einer Sondereigentumseinheit zu einer Erhöhung des Personenschlüssels?) und durch die Kosten eines gerichtlich ausgetragenen Streits um die Rechtmäßigkeit einer Kostenverteilungsänderung etwaige Einsparungen für die nächsten Jahrzehnte aufgezehrt werden, wird gerne ignoriert. Es ist daher dringend zu empfehlen, von den neuen Beschlusskompetenzen zurückhaltenden und verantwortlichen Gebrauch zu machen.

Beispiel:

Die Wohnungseigentumsanlage besitzt einen alten kostenträchtigen Aufzug.

Hinsichtlich der anstehenden Instandsetzung beschließen die Wohnungseigentümer, die im Erdgeschoß liegenden Sondereigentumseinheiten von den Kosten freizustellen, und im übrigen die anderen Sondereigentumseinheiten nach einem an der Höhe des Geschosses orientierten Prozentschlüssel zu belasten.

Hinsichtlich der Betriebskosten beschließen die Wohnungseigentümer, die im Erdgeschoß liegenden Sondereigentumseinheiten von den Kosten freizustellen, und im übrigen die anderen Sondereigentumseinheiten nach einem an der Höhe des Geschosses orientierten Prozentschlüssel zu belasten.

5. Die Regelung des § 16 Abs. 6 WEG stellt den Wohnungseigentümer, der einer baulichen Maßnahme i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt, deren Durchführung aber nicht verhindert hat, gegen Ausschluss von der Nutzung von einer anteiligen Kostentragung frei.

6. Hinsichtlich der Tragung von Prozesskosten für wohnungseigentumsgerichtliche Streitigkeiten gem. §§ 43 ff. WEG stellt § 16 Abs. 8 WEG klar, dass nur die nicht gerichtlich festsetzbaren Verfahrenskosten (also vereinbarte zusätzliche Anwaltsvergütungen) zu den Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören sollen. Die schwer verständliche und leider im Zuge der WEG-Reform nicht besser formulierte Bestimmung will besagen, dass die vom Gericht bei seiner Kostenentscheidung zu berücksichtigenden Kosten (Gerichtskosten und gesetzliche Anwaltsvergütungen) nicht nach einem vereinbarten oder dem gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG, sondern nach der Kostenentscheidung des Gerichts, im übrigen nach gesetzlichen Verteilerschlüssel, zu verteilen sind. Würde z.B. der Kostentenor der gerichtlichen Entscheidung lauten, dass die beklagten Wohnungseigentümer dem klagenden Wohnungseigentümer dessen Prozesskosten zu ersetzen haben, so würde der klagende Wohnungseigentümer bei einer Zahlung der Gemeinschaft und einer Anwendung des gesetzlichen Verteilerschlüssels gem. § 16 Abs. 2 WEG seine eigenen Prozesskosten, die er ja erstattet erhalten soll, in Höhe seines Miteigentumsanteils mitbezahlen. Richtigerweise ist der klagende Eigentümer im Beispiel von jeglicher Belastung freizustellen, während die übrigen Wohnungseigentümer, untereinander gem. § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, belastet werden.

2. Bauliche Veränderungen, Modernisierungen

Neuer Gesetzestext:

§ 22

Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) ¹Bauliche 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. ²Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) ¹Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ²Die Befugnis

im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

Mein Kommentar:

Die neu eingefügte Bestimmung des § 22 Abs. 2 WEG erweitert das „Repertoire“ der Beschlusskompetenzen der Eigentümergemeinschaft bei Fragen der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums, wobei folgende Grundsätze gelten:

1. Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, also die bloße Erhaltung oder die Wiederherstellung eines gemäß Aufteilungsplan und Baubeschreibung vorgesehenen oder gegebenen baulichen Zustands können als Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung gem. § 21 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 Ziff. 2. WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen (was früher streitig, da im Gesetzwortlaut nicht enthalten war) werden. Hierzu zählt auch die erstmalige ordnungsgemäße und vollständige Herstellung des Gemeinschaftseigentums (z.B.: Fertigstellung oder Mängelbehebung an baulichen Maßnahmen, die der Bauträger nicht oder nicht ordnungsgemäß herstellte).

2. Bauliche Maßnahmen, die anlässlich konkret vorhandenen Instandsetzungsbedarfs über die bloße Instandsetzung hinausgehen, dabei aber eine Maßnahme der Anpassung an heutige technische Anforderungen bedeuten, insbesondere der Energie- und Wassereinsparung dienen, dürfen ebenfalls gem. § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 und Abs. 4 WEG mehrheitlich beschlossen werden, sofern die hierfür aufzuwendenden zusätzlichen Kosten sich in absehbarer Zeit (ca. 10 Jahre) durch die hervorgerufenen Einsparungen amortisieren (z.B.: Herstellung einer Wärmedämmfassade anstelle der ansonsten notwendigen Neuherstellung des Fassadenputzes).

3. Bauliche Maßnahmen, die ohne konkret vorhandenen Instandsetzungsbedarf eine Anpassung an den Stand der Technik, einer Erhöhung des Gebrauchswerts, einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder eine Einsparung von Wasser oder Energie bewirken, dürfen mit sog. doppelt qualifizierter Mehrheit (Mehrheit von mindestens 75% aller Stimmrechte, zusätzlich mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile) ebenfalls beschlossen werden, sofern die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert oder ein Wohnungseigentümer nicht unbillig benachteiligt wird (z.B.: Beschlussfassung über die Änderung der vereinbarten Abrechnung des Wasserverbrauchs nach Miteigentumsanteilen durch Installation von Wasseruhren und Abrechnung des abgelesenen Verbrauchs).

4. Bauliche Maßnahmen, die die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllen, dürfen nur beschlossen oder verlangt werden, sofern jeder Wohnungseigentümer zustimmt, der durch die Maßnahme einen Nachteil erleidet, den er nicht gem. § 14 Nr. 1 WEG hinnehmen müsste. Diese sog. baulichen Veränderungen bedürfen also nicht, wie vielfach angenommen, der Zustimmung sämtlicher Eigentümer, sondern nur derer, die nachteilig betroffen werden (z.B.: Beschlussfassung über die Genehmigung der Ausstattung eines Balkons mit einer Markise).

Wird eine bauliche Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum gleichwohl vorgenommen, so steht nicht etwa der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern primär nur dem

benachteiligten Wohnungseigentümer ein individueller Anspruch auf Beseitigung zu. Hinzuweisen ist auch darauf, dass Abweichungen von der planmäßigen Errichtung der Anlage vor der Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft keine baulichen Veränderungen darstellen. Auch ist der Erwerber eines Wohnungseigentums, dessen Voreigentümer eine ungenehmigte bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum vornahm, nicht zu deren Beseitigung verpflichtet.

3. Aufhebung der Veräußerungszustimmung

Neuer Gesetzestext:

§ 12

Veräußerungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) ¹Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. ²Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) ¹Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. ²Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. ²Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. ³Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. ⁴Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. ⁵Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 4 entsprechend anzuwenden.

Mein Kommentar:

1. Zum Schutz vor finanziell nicht leistungsfähigen oder aus sonstigen sachlichen und persönlichen Gründen zum Wohnungseigentümer ungeeigneten Erwerbern kann vereinbart werden, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Genehmigung des Verwalters bedarf. Günstiger Nebeneffekt ist dabei, dass der Verwalter stets über Veränderung im Bestand der Wohnungseigentümer unterrichtet ist. Die Genehmigung darf allerdings nur aus wichtigem Grund versagt werden, der ausschließlich in der Person des Erwerbers liegen darf. Ein Einsatz der Verwalterzustimmung als „Druckmittel“ im Falle von Hausgeldrückständen des Veräußerers scheidet aus.

2. Die Neufassung des WEG sieht in § 12 Abs. 2 WEG vor, dass eine einmal vereinbarte Zustimmungspflichtigkeit der Veräußerung des Wohnungseigentums durch einfachen

Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden kann. Es ist aus obigen Gründen anzuraten, von dieser Möglichkeit zurückhaltenden Gebrauch zu machen.

V. Beschlussfassung über Zahlungsmodalitäten und Sonderkosten

Die neu eingefügte Regelung des § 21 Abs. 7 WEG erweitert gegenüber der bisherigen Rechtslage die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung zu Fragen der Begründung von Rechten und Pflichten im Bereich der Verwaltung im engeren Sinne.

a) Der neue Gesetzeswortlaut

§ 21

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(7) Die Wohnungseigentümer können 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.

b) Beschlüsse über Zahlungsmodalitäten

Erstmals besitzen die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz über die Art und Weise der Abwicklung des Zahlungsverkehrs kann beschlossen werden, so etwas über die Verpflichtung der Eigentümer, Zahlungen im Wege des Lastschriftinzugsverfahrens vornehmen zu lassen. Verursacht ein Wohnungseigentümer besondere Kosten oder nimmt er eine erhöhte Nutzung vor (etwa erhöhten Reinigungsaufwand des Treppenhauses infolge gewerblicher Nutzung seines Wohnungseigentums), so kann eine gesonderte Kostenbelastung beschlossen werden.

c) Beschlüsse über Verzugsfolgen

Mit einfacher Stimmenmehrheit kann die Eigentümerversammlung nunmehr insbesondere über Fälligkeit und die Folgen des Verzugs bei Beitragsrückständen entscheiden (so z.B. über Festlegung des Zahlungszeitpunkts des monatlichen Hausgelds gemäß Wirtschaftsplan, die Festlegung eines Verzugszinses oberhalb der gesetzlichen Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszins bei Zahlungssäumnis). Auch ist nun die Beschlussfassung über sog. Vorfälligkeitsklauseln bzw. Verfallklauseln hinsichtlich des Hausgelds nach Wirtschaftsplan ausdrücklich zulässig.

d) Kosten einer besonderen Nutzung

Soweit eine „besondere“ Nutzung des Gemeinschaftseigentum vorliegt, besteht die Kompetenz hierfür eine neue Kostenart zu schaffen und zu regeln, wer der Schuldner nach welchem Maßstab sein soll.

Beispiel:

Die in der Wohnungseigentumseinheit im II. OG betriebene Zahnarztpraxis hat erheblichen Zulauf, weshalb das Treppenhaus regelmäßig stark verschmutzt. Die Gemeinschaft beschließt gem. § 21 Abs.

7 WEG, dass der Eigentümer der betreffenden Einheit einen erhöhten Anteil an den Hausreinigungskosten zu tragen habe.

Man kann vertreten, dass nunmehr (entgegen der früheren Rechtslage mit der Folge der Nichtigkeit) eine Beschlusskompetenz gem. § 21 Abs. 7 WEG gegeben sein kann, sog. Umzugskostenpauschalen zu beschließen.

Fraglich ist dabei aber schon, ob überhaupt eine „besondere“ Nutzung vorliegt und die Beschlusskompetenz des § 21 Abs. 7 WEG überhaupt eröffnet ist.

Indes verstoßen solche Pauschalen wegen des Verstoßes gegen den Verschuldensgrundsatz (vorweggenommener Schadensersatz) ohnehin gegen die Regeln ordnungsmäßiger Verwaltung.

e) Besondere Verwaltungskosten

Hinsichtlich besonderer, gegebenenfalls nicht im Verwaltervertrag festgelegter besonderen Aufwendungen der Verwaltung besteht nunmehr ebenfalls Beschlusskompetenz, hierfür dem Verwalter eine besondere Vergütung durch Beschluss zu gewähren.

f) Verhältnis zu § 16 Abs. 3 WEG

Die Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG geht als *lex specialis* der Regelung des § 16 Abs. 3 WEG vor.

Letztere Bestimmung geht davon aus, dass eine bestimmte Kostenart als im Rahmen der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich bei sämtlichen Wohnungseigentümern (d.h. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) anfallend feststeht und sich nur noch die Frage einer gegebenenfalls abweichenden Kostenverteilung ergibt.

Die Regelung des § 21 Abs. 7 WEG regelt hingegen die Befugnis, zum einen neue, im Katalog der im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu bezahlenden Kostenarten bisher nicht existente Kostenkategorien zu schaffen.

Zum anderen regelt § 21 Abs. 7 WEG auch die Kompetenz, die Verteilungsschlüssel diesbezüglich zu regeln.

VI. Zwangsvollstreckung

Durch Änderungen im Recht der Zwangsvollstreckung und der Zwangsverwaltung soll eine finanzielle Besserstellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern erfolgen.

2.1 Zwangsversteigerung

a) Benachteiligung der Wohnungseigentümergeinschaft nach heutigem Stand

Aufgrund der oftmals noch in erheblicher Höhe valutierenden erstrangigen Finanzierungsgrundpfandrechte der Kreditinstitute läuft die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums oft genug ins Leere²⁷. Durch das sog. Deckungsprinzip der Zwangsversteigerung fallen regelmäßig die Forderungen des betreibenden nachrangigen Gläubigers aufgrund der Bestimmungen über die Rangfolge der Rechte gem. § 10 ZVG i.V.m. den Regelungen über das geringste Gebot gem. §§ 44 ff. ZVG aus. Der in der

²⁷ Drasdo, AnwBl 2000, 65 (68).

Versteigerung erzielte Erlös dient vorrangig dazu, die Kosten des Verfahrens sowie weitere bevorrechtigte Forderungen zu bedienen und sodann die dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte zu decken²⁸.

b) Die gesetzliche Neuregelung

§ 10 ZVG

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis der Beträge:

Nr. 2: bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet.

(3) Zur Vollstreckung mit dem Rang nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen. Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

c) Regelungsinhalt

Die Neufassung des § 10 ZVG ergibt hier eine deutliche Besserstellung der Wohnungseigentümergeinschaften. Denn deren Rechte auf Zahlung rückständiger Hausgelder gehen nunmehr insbesondere den dinglich Berechtigten im Rang vor, da diesen in der Zwangsversteigerung ein begrenztes Vorrecht durch Änderung der Rangklassen des § 10 ZVG eingeräumt worden ist.

aa) Erfasste Ansprüche

Der Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallen zunächst die fälligen Ansprüche der Eigentümergeinschaft auf Beitragszahlungen, gleich ob auf Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlage beruhend. Erfasst werden auch die Kosten und Lasten des Sondereigentums i.S.d. § 16 Abs. 3 WEG. Betraglich können geltend gemacht werden die Zahlungsrückstände des laufenden Jahres (in dem die Beschlagnahme wirksam wurde) sowie die der letzten zwei Jahre, begrenzt indes auf insgesamt nicht mehr als fünf Prozent des nach § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswerts. Die Forderungen müssen allerdings (durch Beschluss) sowohl entstanden, als auch fällig sein.

bb) Geltendmachung

²⁸ Stöber, ZVG, § 44, Rn. 4 ff.

Das neue Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gilt für alle Zwangsversteigerungsverfahren, deren Eröffnung nach dem 01.07.2007 beantragt wird. Unerheblich ist dabei, ob die vom Rangvorbehalt des § 10 ZVG nachteilig betroffenen Rechte bereits vor der Gesetzesänderung bestanden; es zählt nur die Einleitung des Verfahrens zu o.g. Zeitpunkt.

(a) Betreiben der Zwangsversteigerung durch die Gemeinschaft

Voraussetzung eines Betriebens der Zwangsversteigerung mit der besseren Rangklasse Nr. ist, dass ein auf die Eigentümergemeinschaft lautender Titel vorliegt, der erkennen lässt, dass der Schuldner Hausgeld für einen bestimmten Zeitraum zu zahlen hat. Eines Titels zur Duldung der Zwangsversteigerung bedarf es nicht. Allerdings muss der titulierte Betrag den Betrag des rückständigen Hausgeldes des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG übersteigen (was in Anbetracht der Grenze von 3% des Einheitswertes des Sondereigentums nicht schwer sein dürfte).

(b) Betreiben der Versteigerung durch einen Dritten

§ 45 ZVG

(3) Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 sind bei der Anmeldung durch einen entsprechenden Titel oder durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen. Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben.

Betreibt ein außenstehender Dritter als Gläubiger das Zwangsversteigerungsverfahren gegen einen Wohnungseigentümer, muss die Gemeinschaft ihre Forderungen im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden, um aus dem Versteigerungserlös befriedigt zu werden.

§ 45 Abs. 3 Satz 1 ZVG besagt, dass die Hausgeldansprüche gegenüber dem Zwangsversteigerungsgericht bei der Anmeldung glaubhaft zu machen sind.

Liegt ein Vollstreckungstitel vor, so ist die Glaubhaftmachung erfolgt, es reicht aber aus, wenn der Verwalter die relevanten Wirksamkeitsvoraussetzungen durch Vorlage entsprechender Urkunden (Beschlussprotokoll, Abrechnung, etc.) nachweist. Eine Titulierung der Ansprüche ist nicht demnach in diesem Fall nicht notwendig.

Betreibt die Eigentümergemeinschaft das Zwangsversteigerungsverfahren als Gläubigerin, sind die Vollstreckungsvoraussetzungen in dem neuen § 10 Abs. 3 ZVG geregelt.

cc) Bevorrechtigte Befriedigung in der Versteigerung

Ziel der Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung ist in erster Linie die Gläubigerbefriedigung aus dem Zuschlagserlös. Die Rangfolge der Gläubiger ist in § 10 ZVG geregelt, wobei nach § 109 ZVG dem Versteigerungserlös zunächst die Vollstreckungskosten zu entnehmen sind, also die Gerichtsgebühren sowie die Kosten des Verkehrswertgutachtens gem. § 74a ZVG. Sodann werden in der 1. Rangklasse die Ausgaben erstattet, die der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger (regelmäßig an Vorschüssen) auf die Erhaltung und Verbesserung des Grundstücks aufgewandt hat.

In der 2. Rangklasse werden dann die bevorrechtigten Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berichtigt. Sodann werden die öffentlichen Grundstückslasten berücksichtigt, für die eine dingliche Haftung besteht (Ausgleichsbeträge für die Boden- bzw. Altlastensanierung sowie Erschließungskostenbeiträge), weiter werden die Hypotheken- und Grundschuldgläubiger sowie derjenigen, zugunsten derer eine Zwangshypothek eingetragen

ist, berücksichtigt. Auch Ansprüche aus sonstigen dinglichen Rechten sind zu berücksichtigen.

2.2. Zwangsverwaltung

a) Die gesetzliche Neuregelung

§ 156 ZVG

(1) Die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten sind von dem Verwalter ohne weiteres Verfahren zu berichtigen. Dies gilt auch bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum für die laufenden Beiträge der daraus fällig werdenden Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelnen Wohnungseigentümer. Die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 findet keine Anwendung.

b) Regelungsinhalt

Bei der Bestimmung des § 156 Abs. 1 Satz 2 WEG handelt es sich um eine notwendige Reaktion des Gesetzgebers auf die Neufassung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.

§ 156 Abs. 1 Satz 2 ZVG n. F. eröffnet die ansonsten nicht erlaubte Möglichkeit, auf die laufenden Ansprüche der Rangklasse 2 Vorauszahlungen auch ohne Teilungsplan zu leisten. Ansonsten könnten die laufenden Hausgelder vom Zwangsverwalter nicht mehr direkt an den Verwalter angewiesen werden.

VII. Das neue Verfahrensrecht

Die Überleitung des bisherigen wohnungseigentumsgerichtlichen Verfahrens in die Zivilprozessordnung bedeutet für die Wohnungseigentümer vielfältige Neuerungen. Galt bislang der Amtsermittlungsgrundsatz und die weitgehende Entscheidungsfreiheit des Richters, angemessene Regelungen zu treffen und pflichtgemäßem Ermessen entsprechende Entscheidungen zu fällen, auch ohne dass die oftmals nicht anwaltlich vertretenen Wohnungseigentümer sämtliche denkbaren prozessualen Mittel ausgeschöpft, konkrete Anträge gestellt, dezidierten schriftsätzlichen Sachvortrag geliefert oder korrekte Beweisanträge formuliert hätten, so ändert sich die Verfahrenskultur nun schlagartig. Der viel strengeren Regeln folgende Zivilprozess kann von Nicht-Juristen kaum sachgerecht und rechtssicher geführt werden. Die Zivilprozessordnung setzt innerhalb der vom Gericht zusetzenden Fristen substantiierten schriftlichen Sachvortrag, die Formulierung konkreter Anträge sowie korrekte Beweisanträge voraus. „Unterlassungssünden“ können regelmäßig in der Berufungsinstanz nicht mehr korrigiert werden, fehlender Sachvortrag nebst Beweisanträgen bleibt regelmäßig unbeachtet.

Durch die gesetzliche Regelung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft neben den einzelnen Wohnungseigentümern in nicht-rechtsfähiger Gemeinschaft ist eine dezidierte Regelung dazu erforderlich geworden, wie je nach Prozesslage die Kläger und Beklagten eines wohnungseigentumsrechtlichen Gerichtsverfahrens zu bezeichnen sind. Fehler bei der korrekten Bezeichnung der Prozessparteien können zur Klageabweisung führen.

Durch die Vielfalt möglicher Prozesskonstellationen (z.B.: Prozess einzelner Eigentümer untereinander; Prozess der rechtsfähigen Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer; Prozess

des einzelnen Eigentümers gegen die übrigen Eigentümer, etc.) ist die Schaffung einer Regelung notwendig geworden, die die Zustellung der Klageschrift regelt. Grundsätzlich ist der Verwalter der Vertreter der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft bei der Zustellung gerichtlicher Verfügungen und Entscheidungen, der die Eigentümer entsprechend zu unterrichten hat. Letztendlich dienen die Regelungen nur der Entlastung der Justizkasse, die sich Fotokopier- und Versandkosten ersparen wollte.

Hinsichtlich der Tragung von Prozesskosten für wohnungseigentumsgerichtliche Streitigkeiten gem. §§ 43 ff. WEG stellt § 16 Abs. 8 WEG klar, dass nur die nicht gerichtlich festsetzbaren Verfahrenskosten (also vereinbarte zusätzliche Anwaltsvergütungen) zu den Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören sollen. Die schwer verständliche und leider im Zuge der WEG-Reform nicht besser formulierte Bestimmung will besagen, dass die vom Gericht bei seiner Kostenentscheidung zu berücksichtigenden Kosten (Gerichtskosten und gesetzliche Anwaltsvergütungen) nicht nach einem vereinbarten oder dem gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG, sondern nach der Kostenentscheidung des Gerichts, im übrigen nach gesetzlichen Verteilerschlüssel, zu verteilen sind. Würde z.B. der Kostentenor der gerichtlichen Entscheidung lauten, dass die beklagten Wohnungseigentümer dem klagenden Wohnungseigentümer dessen Prozesskosten zu ersetzen haben, so würde der klagende Wohnungseigentümer bei einer Zahlung der Gemeinschaft und einer Anwendung des gesetzlichen Verteilerschlüssels gem. § 16 Abs. 2 WEG seine eigenen Prozesskosten, die er ja erstattet erhalten soll, in Höhe seines Miteigentumsanteils mitbezahlen. Richtigerweise ist der klagende Eigentümer im Beispiel von jeglicher Belastung freizustellen, während die übrigen Wohnungseigentümer, untereinander gem. § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, belastet werden.

Da entgegen dem früheren Recht, welches die Wohnungseigentümer und regelmäßig den Verwalter als von Amts wegen zu beteiligende Verfahrensbeteiligte ansah, ist nunmehr eine gesonderte Regelung über die Prozessbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer und des Verwalters notwendig geworden. Dies liegt daran, dass im zivilprozessualen Verfahren Entscheidungen eine Rechtsbindungswirkung grundsätzlich nur zwischen Kläger und Beklagtem zu erzeugen vermögen. Da es indes fatal wäre, wenn einige Wohnungseigentümer an eine gerichtliche Entscheidung gebunden wären, andere aber nicht, musste die sog. Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer und des Verwalters geregelt werden.

A. Gerichtliche Zuständigkeiten

Im Zuge der Neugestaltung des Wohnungseigentumsrechts ist das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen aus dem bisher geltenden Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) herausgelöst und dem „normalen“ zivilprozessualen Streitverfahren gemäß Zivilprozessordnung (ZPO) zugeordnet worden. Durch die Reform sind die Zuständigkeiten in WEG-Sachen neu geregelt worden.

1. Die örtliche Zuständigkeit

Zuständig ist nunmehr das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft belegen ist.

Es handelt sich eine ausschließliche, Gerichtsstandsvereinbarungen unzugängliche Regelung. Auch durch rügeloses Einlassen zur Sache kann der fehlerhafte örtliche Gerichtsstand nicht behoben werden.

2. Die sachliche Zuständigkeit

Ohne Rücksicht auf den Streitwert sind in der ersten Instanz sachlich zuständig die Amtsgerichte. Eine Ausnahme bilden Rechtsstreitigkeiten gem. § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter), so richtet sich die sachliche Zuständigkeit streitwertabhängig nach den allgemeinen Vorschriften. Soweit der Streitwert den geldwerten Betrag i.H.v. 5.000,00 EUR nicht übersteigt, ist das Amtsgericht zuständig, für darüber hinausgehende Streitwerte das Landgericht.

3. Weiterer Instanzenzug

a) Berufungsverfahren

Für Klagen Gemeinschaftsfremder i.S.d. § 43 Nr. 5 WEG richtet sich die Zuständigkeit nach §§ 72, 119 GVG. Berufungsgerichte sind also die Land- und Oberlandesgerichte, je nach der Eingangsinstanz nach den üblichen Regelungen der ZPO.

Für die übrigen eigentlichen wohnungseigentumsrechtlichen Streitverfahren ist ausschließlich das Landgericht zuständig, welches seinen Sitz am Sitz des für den Gerichtsbezirk zuständigen Oberlandesgerichts hat.

Die Landesregierungen sind, da es Oberlandesgerichte ohne Landgericht an ihrem Sitz bzw. Oberlandesgerichte gibt, an deren Sitz mehrere Landgerichte existieren, gem. § 72 Abs. 2 S. 3 GVG ermächtigt, durch Rechtsverordnung ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts als gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht zu bestimmen.

b) Revisionsverfahren

Gegen Entscheidungen der Landgerichte ist gem. § 133 GVG der Bundesgerichtshof als Revisionsgericht zuständig. Voraussetzung ist allerdings die Zulassung der Revision durch das Landgericht (§ 543 Abs.1 Nr. 1 ZPO).

Die gegen die Nichtzulassung der Revision gegebene sog. Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG für Binnenrechtsstreitigkeiten zunächst für fünf Jahre unzulässig, um eine Überlastung des Bundesgerichtshofs auszuschließen

B. Besondere Verfahrensarten

1. Das obligatorische Streitschlichtungsverfahren

Nach der Vorschrift des § 15a EGZPO kann der Landesgesetzgeber bestimmen, dass die Erhebung einer Klage erst zulässig ist, nachdem von einer durch die Landesjustizverwaltung eingerichteten oder anerkannten Gütestelle versucht worden ist, eine außergerichtliche Streitbeilegung durchzuführen. Ein gleichwohl eingeleitetes Klageverfahren wird als unzulässig abgewiesen.

Für wohnungseigentumsgerichtliche Streitigkeiten ist § 15a Abs. 1 Nr. 1 EGZPO einschlägig, wonach vermögensrechtliche Streitigkeiten über Zahlungsansprüche bis zu 750,00 EUR zunächst der Durchführung des Schlichtungsverfahrens bedürfen.

Die Landesgesetzgeber haben vielfach von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sog. Schlichtungsgesetze (derzeit zum Teil befristet, aber mit Verlängerungsoption) erlassen:

- Baden-Württemberg - keine Befristung
- Bayern - bis 31.12.2008
- Hessen - bis 31.12.2010
- Nordrhein-Westfalen - bis 31.12.2007
- Saarland - bis 30.06.2007
- Sachsen-Anhalt - bis 31.12.2008
- Schleswig-Holstein - bis 31.12.2008

Da diese besondere Verfahrenshürde nicht für die Durchführung des gerichtlichen Mahnverfahrens gilt, dürfte gerade in Hausgeldsachen dem Mahnbescheidsverfahren besondere Bedeutung zukommen.

2. Mahnverfahren: § 43 Nr. 6 WEG

Das Mahnverfahren wird von den Amtsgerichten durchgeführt. Ausschließlich zuständig ist grundsätzlich das Amtsgericht, bei dem der Antragsteller seinen allgemeinen Gerichtsstand hat, § 689 Abs. 2 S. 1 ZPO, was mit der Zuständigkeit der örtlichen Belegenheit des Objekts kollidieren würde.

Daher regelt die Vorschrift des § 43 Nr. 6 WEG, dass das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zuständig ist für Mahnverfahren, wenn der Verband Wohnungseigentümergeinschaft Antragsteller ist.

a) Anträge der rechtsfähigen Gemeinschaft

Für Mahnanträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich örtlich und sachlich zuständig. Sind sog. zentrale Mahngerichte errichtet, haben die Vorschriften der Landesregierungen Vorrang.

b) Anträge der Wohnungseigentümer oder des Verwalters

Breibt ein Wohnungseigentümer oder der Verwalter ein Mahnverfahren ist hierfür gem. § 689 Abs. 2 S. 1 ZPO das Amtsgericht ausschließlich zuständig, bei dem der Antragsteller seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.

Hat der Antragsteller im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, ist gem. § 689 Abs. 2 S. 2 ZPO das Amtsgericht Schöneberg in Berlin ausschließlich zuständig.

3. Verfahren gegen ausgeschiedene Wohnungseigentümer / Verwalter

Nach derzeitiger Rechtslage ist das Wohnungseigentumsgericht und nicht das Prozessgericht zuständig für Ansprüche, die gegen einen oder von einem Wohnungseigentümer bzw. von einem ehemaligen Verwalter oder gegen den ehemaligen Verwalter geltend gemacht werden, der bereits vor Rechtshängigkeit der Wohnungseigentumssache aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden ist, zuständig.

An dieser weiten Auslegung der Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts wird sich nichts ändern, und zwar weder im Hinblick auf die Fallgruppen, die aus § 43 Abs. 1 WEG a.F. übernommen worden sind, noch im Hinblick auf den neu eingefügten § 43 Nr. 5 WEG.