

Die WEG-Novelle - Stand und Ausblick

RA Horst Müller

Sozietät Rechtsanwälte Müller & Hillmayer, München

A. Größere Flexibilität im Wohnungseigentumsrecht

I. Problem und Ziel

1. Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer
2. Harmonisierung der Gerichtsverfahren
3. Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber den Kreditinstituten in der Zwangsversteigerung

II. Lösung

1. Erweiterung der gesetzlichen Beschlusskompetenz u. a.
2. Die ZPO ist maßgeblich
3. Begrenztes Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsversteigerung durch Änderung der Rangklasse.

B. Änderungen zur Erleichterung der Willenbildung der Wohnungseigentümer

Siehe Vortrag Dr. jur. Wolfgang Gottschalg, Vorsitzender Richter am OLG Düsseldorf

C. Führung einer Beschlussammlung durch den Verwalter

I. Inhalte

1. Wortlaut der in der Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse und Angabe von Ort und Datum
2. Wortlaut der schriftlichen Beschlüsse und Angabe von Ort und Datum ihrer Verkündung
3. Etwaige Urteilsformel gerichtlicher Entscheidungen in WEG-Sachen
4. Wegen des Gebots der Übersichtlichkeit ist es i. d. R. unzulässig, die Niederschrift als solche in die Sammlung aufzunehmen.

II. Schriftform oder elektronische Form

III. Stichtagsregelung

Alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 01. Tag des 4. auf die Gesetzesverkündung folgenden Kalendermonats

IV. Einsichtsgewährungsrecht

Das Einsichtsgewährungsrecht haben Wohnungseigentümer und die von diesen bevollmächtigten Dritten.

V. Rechtsfolge nicht ordnungsgemäßer Führung der Beschlusssammlung, § 24 Abs. 7 u. 8 WEG-E

Führt der Verwalter die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß, kann dies ein wichtiger Grund zur sofortigen Abberufung sein, § 26 Abs. 1 WEG-E.

1. Schon bei einmaliger Verletzung denkbar.
2. Bundesrat: „Regelmäßig“, also nicht jeder Mangel ist relevant.

D. Die Eingliederung des WEG-Verfahrens in den Zivilrechtsstreit nach ZPO

I. Maßgeblichkeit der Vorschriften der ZPO

II. Zuständigkeit

1. Das AG, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.
2. Unabhängig vom Streitwert, § 23 Nr. 2 lit. c GVG-E.
3. Für die Verhandlung und Entscheidung über Berufungen und Beschwerden gegen die erstinstanzlichen Entscheidungen der Amtsgerichte sind die OLG's zuständig, § 119 Abs. 1 Nr. 1 GVG (Bundesrat: Landgerichte!)
4. Gegen das Berufungsurteil ist das Rechtsmittel der Revision unter den Voraussetzungen des § 543 ZPO zum BGH zulässig.
 - a) Das Berufungsgericht lässt die Revision zu, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.
 - b) Das Revisionsgericht hat die Revision auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung zugelassen.
5. § 62 Abs. 2 WEG-E bestimmt, dass die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde keine Anwendung finden, soweit die anzufechtende Entscheidung vor Ab-

lauf von 5 Jahren nach dem 1. Tag des 4. auf die Verkündung des Gesetzes folgenden Kalendermonats verkündet worden ist.

6. Wegfall der Notverwalterbestellung gem. § 26 Abs. 3 WEG i. V. m. § 43 Abs. 1 Nr. 3 WEG
 - a) Der Gesetzesentwurf verweist auf § 43 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 21 Abs. 4 WEG zur gerichtlichen Verwalterbestellung.
 - b) Wegen Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft (BGH NJW 2005, 2061) muss die Notverwalterbestellung auch auf Antrag eines Dritten möglich bleiben.

III. Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift, § 44 WEG-E

1. Fälle:
 - a) Alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners / der Gegner klagen.
 - b) Alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners / der Gegner werden verklagt.
2. Kurzbezeichnung „WEG X-Straße“ genügt zunächst für die Bezeichnung aller übrigen Wohnungseigentümer
 - a) Postalische Anschrift oder Grundbucheintragung
 - b) Besondere Bedeutung in den befristeten (§ 46 Abs. 1 WEG-E) Beschlussanfechtungsstreitigkeiten wegen § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO (Erfordernis der Parteibezeichnung)
3. Sind alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Klägers / der Kläger Beklagte, sind der Verwalter und der so genannte Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 S. 1 WEG-E) zu bezeichnen.
4. Eigentümerliste ist „bis zu Beginn der mündlichen Verhandlung“ nachzureichen (Bundesrat: bis zum „Schluss“).
5. Sind nicht alle Wohnungseigentümer am Rechtsstreit beteiligt, hat der Kläger die übrigen Wohnungseigentümer ebenfalls bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung zu bezeichnen (Beispiel: A klagt gegen B auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen

Veränderung), es sei denn, eine gerichtliche Beiladung gem. § 48 Abs. 1 S. 1 WEG-E findet nicht statt.

6. Namentliche Bezeichnung in der Zwangsvollstreckung ohnehin notwendig.
7. Bei Hausgeldstreitigkeiten ist nunmehr Kläger die Wohnungseigentümergeinschaft (BGH NJW 2005, 2061).

IV. Die Zustellung, § 45 WEG-E

1. Grundsatz: Der Verwalter ist Zustellungsvertreter für die Wohnungseigentümer als Beklagte.
 - a) Keine Zustellungsvertretungsmacht, wenn Verwalter als Gegner der Wohnungseigentümer selbst am Rechtsstreit beteiligt ist.
 - b) Keine Zustellungsvertretungsmacht, wenn aufgrund des Streitstoffs die konkrete Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten (z. B. Anfechtung der Verwalterentlastung).
2. Der Verwalter ist auch Zustellungsvertreter der gem. § 48 Abs. 1 S. 1 WEG-E beizuladenden Wohnungseigentümer.
3. Pflicht der Wohnungseigentümer, in jedem Falle durch Beschluss einen Ersatzzustellungsvertreter zu bestimmen, der dann die Aufgaben und Befugnisse hat, die der Verwalter als Zustellungsvertreter hätte, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet.
4. Ist kein Ersatzzustellungsvertreter bestellt, hat das Gericht im Rechtsstreit einen solchen zu bestellen.
5. Auch wenn ein Zustellungsvertreter existiert, kann das Gericht direkt an die Beklagten oder Beizuladenden zustellen.
6. Unterrichtungspflicht der Zustellungsvertreter in geeigneter Weise
7. Kein Wohnungseigentümer oder Dritter muss das ihm angetragene Zustellungsvertretungsamt annehmen.

8. Die Wohnungseigentümer können mehrheitlich die Aufgaben und Befugnisse des Er-satzzustellungsvertreters ausgestalten.

V. Die Aufhebungsklage, § 46 WEG-E

1. Monatsfrist
2. Materiell-rechtliche Frist
3. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nicht mehr analog § 22 Abs. 2 FGG, sondern analog §§ 233 bis 238 ZPO.
4. Für die Wahrung der Anfechtungsfrist die Rechtshängigkeit maßgeblich, § 253 i. V. m. § 261 Abs. 1 ZPO, also die **Zustellung** an die Beklagten. Jedoch Anwendung von § 167 ZPO: Soll durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden, tritt diese Wirkung bereits mit Eingang des Antrags bei Gericht ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.
5. Die Anfechtungsklage richtet sich gegen alle Wohnungseigentümer als notwendige Streitgenossen gem. § 62 ZPO mit Ausnahme des oder der Anfechtenden (so auch BGH NJW 2005, 2061; a. A. Weitnauer, 9. Auflage, § 23 Rdn. 27 u. Bonifacio ZMR 2005, 327: Beklagte sind nur diejenigen, die für den Beschluss gestimmt haben).
6. Richtet sich die Anfechtungsklage gegen alle übrigen Wohnungseigentümer, fragt sich, ob die Kostenregelung der §§ 91, 100 Abs. 2 ZPO gerechtfertigt ist, oder ob § 49 Abs. 1 WEG-E anwendbar ist (Verteilung der Kosten nach billigem Ermessen).
7. Der Kläger hat die Klage innerhalb der Monatsfrist schlüssig zu begründen, § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO.

Dies ist dem Kläger oftmals aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht möglich (z. B. Beschlussfassung in seiner Abwesenheit, keine Vorlage der Niederschrift innerhalb der Frist). Oder die Mandatserteilung an seinen RA mit erforderlicher Sachinformation ist erst kurz vor Fristablauf möglich. Aus diesem Grunde haben die Vertreter des DAV (Deutscher Anwaltverein) in einem Gespräch im BMJ nach Vorlage des Gesetzesentwurfs den Zusatzvorschlag unterbreitet, gleich der Berufungsbegründungsfrist neben die Anfechtungsfrist noch eine Anfechtungsbegründungsfrist zu stellen.

8. Die notwendige Streitgenossenschaft führt dazu, dass kein Beklagter etwa für sich den Klageanspruch anerkennen könnte. Alle Streitgenossen müssten dies zur Prozessbeendigung tun.
9. Nicht immer ist gewährleistet, dass die vorgelegte Eigentümerliste vollständig und aktuell zutreffend ist. Nur wer dort als Beklagter genannt ist, ist Beklagter. Der „vergessene“ Wohnungseigentümer ist nicht Partei mit der Folge nur relativer Rechtskraftwirkung.

Deshalb ist eine gesetzliche Regelung zu erwägen, nach der Urteile, durch die Eigentümerbeschlüsse für ungültig oder nichtig erklärt werden, unabhängig davon für und gegen alle Wohnungseigentümer wirken, ob sie in der Liste aufgeführt waren oder nicht.

VI. Prozessverbindung, § 47 WEG-E

1. Sie ist in allen Rechtsstreitigkeiten erforderlich, in denen mehrere Wohnungseigentümer den selben Eigentümerbeschluss anfechten oder seine Nichtigkeit festgestellt wissen wollen.
2. Die Gründe:
 - a) Einheitliche Prozessentscheidung mit Rechtskraftwirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer und den Verwalter, § 325 ZPO i. V. m. § 48 Abs. 3 WEG-E.
 - b) Kraft Verbindung werden alle Kläger Streitgenossen, sodass der Kläger B, der bisher im Rechtsstreit des Klägers A Beklagter war, seine Anfechtungsklage nicht als Widerklage führen muss.
 - c) Wer in keinem Prozess Kläger ist, ist Beklagter und als solcher notwendiger Streitgenosse der anderen Beklagten.

VII. Beiladung, Wirkung des Urteils, § 48 WEG-E

1. Bei Beschlussanfechtungsklagen scheidet die Notwendigkeit einer Beiladung aus, weil immer alle Wohnungseigentümer Partei sind.

2. In den anderen Rechtsstreitigkeiten sind nicht alle Wohnungseigentümer zwangsläufig Partei (Beispiel: A klagt gegen B auf Unterlassung; ein Wohnungseigentümer klagt gegen den Verwalter auf ordnungsmäßige Verwaltung). § 325 Abs. 1 ZPO beschränkt die Rechtskraftwirkung auf die Parteien und etwaige Rechtsnachfolger. Es bedarf daher grundsätzlich der Beteiligung aller übrigen Eigentümer, die nicht Partei sind. Diese sind beizuladen, sofern ihre rechtlichen Interessen betroffen sein könnten. Dies ist i. d. R. der Fall.
3. Die Beiladung erfolgt über den Zustellungsvertreter (s. o.) durch Zustellung der Klage und der Verfügungen des Richters.
4. Die Beigeladenen können einer der Parteien zu deren Unterstützung beitreten, sie müssen dies nicht tun und können sich passiv verhalten. Soweit sie einer Partei beitreten, werden sie zu Nebenintervenienten.
5. Wegen des damit innerhalb des Kreises der Beizuladenden bestehenden institutionellen Interessenkonflikts ist es nicht möglich, dass sich der Verwalter im Verwaltervertrag bevollmächtigen lässt, die Beizuladenden jeweils zu vertreten oder für sie gar einen gemeinsamen Prozessbevollmächtigten zu bestellen.
6. Der Verwalter als Zustellungsvertreter hat die durch Zustellung an ihn Beigeladenen - lediglich - über die Klage und ihre Rechte zu unterrichten.
7. § 265 Abs. 2 ZPO bestimmt u. a., dass etwa die Veräußerung des Wohnungseigentums während des Prozesses auf diesen keinen Einfluss hat. Der Kläger bleibt Kläger, der Beklagte behält seine Rolle.

Entsprechendes regelt § 28 Abs. 2 S. 2 WEG-E für die Beizuladenden.

VIII. Kostenentscheidung, § 49 WEG-E

1. Die Kostentragung richtet sich nach den § 91 ff. ZPO.

Die unterlegene Partei hat grundsätzlich alle Gerichts- und Anwaltskosten zu tragen, § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

2. Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit er die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und ihm ein „grobes Verschulden“ trifft. Er muss in diesem

Falle nicht Partei sein (z. B. verspätete Erstellung der Niederschrift; Anwendung eines falschen Kostenverteilungsschlüssels in Jahresabrechnung in Unkenntnis der Wohnungseigentümer).

3. Der Entwurf sieht in § 21 Abs. 8 WEG-E eine richterliche Ermessensentscheidung vor, wenn in einer Streitigkeit über eine nach dem Gesetz an sich erforderliche, aber von den Wohnungseigentümern unterlassene Maßnahme bindende Vorgaben für die Entscheidung fehlen. Die ZPO lässt dies nicht zu. Wenn die Wohnungseigentümer den Beschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung scheitern lassen, muss es möglich sein, dass das Gericht auf die Klage eines Wohnungseigentümers im Rahmen seines Ermessens z. B. einen Wirtschaftsplan festlegt, ohne dass der Wohnungseigentümer Anspruch auf einen bestimmten Wirtschaftsplan hätte.

Folgerichtig muss das Gericht dann auch in der Lage sein, in diesem Falle auch in der Kostenfolge nach billigem Ermessen zu entscheiden.

E. Die Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung

I. Die Zwangsversteigerung in der Wohnungseigentumsentziehung, § 19 Abs. 1 WEG-E

1. Bisher erfolgt die Entziehung des Wohnungseigentums aufgrund eines Urteils des Amtsgerichts (§ 51 WEG) unter den Voraussetzungen des § 18 WEG. Dies geschieht im Wege der freiwilligen Versteigerung durch einen Notar gem. §§ 53 ff. WEG, wenn der betroffene Wohnungseigentümer der titulierte Verpflichtung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums nicht nachkommt. Das Verfahren hat so gut wie keine praktische Bedeutung, zumal der Schuldner insbesondere Möglichkeiten zur Manipulation, z. B. durch zwischenzeitliche Verfügungen über das Wohnungseigentum hat.
2. Nunmehr soll jeder Wohnungseigentümer nach Erlass des Urteils zur Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften des 1. Abschnitts des ZVG berechtigt sein. Das Urteil ist ein zur Zwangsversteigerung geeigneter Titel, der grundsätzlich im Rang des § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG vollstreckt werden kann. I. d. R. sind also sämtliche Belastungen des Wohnungseigentums im geringsten Gebot zu berücksichtigen und vom Ersteher zu übernehmen. Der Erfolg der Zwangsversteigerung ist in Frage gestellt. Beruht der titulierte Entziehungsanspruch auf rückständigen Zahlungen (vgl. § 18 Abs. 2 Nr. 2

WEG), können die Wohnungseigentümer aus der neuen Rangklasse 2 vorgehen (s. hierzu nachstehende Ziff. 2).

Ungeachtet dessen bleibt aber bei anderen Entziehungsgründen gegenüber der bisherigen freiwilligen Versteigerung der Vorteil, dass die Beschlagnahme nunmehr die Wirkung eines Veräußerungsverbots hat (§ 23 ZVG), sodass die genannten Manipulationen ausscheiden.

Es entsteht ferner der Vorteil, dass der Ersteher das a. o. Kündigungsrecht gem. § 57 a ZVG erlangt.

II. Die Zwangsversteigerung aufgrund anderer Titel

- Grundpfandrechte, Hausgeldtitel -

1. § 10 ZVG bestimmt die Ansprüche, die ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, ihre Reihenfolge durch Einteilung in derzeit 9 Rangklassen und das Verhältnis der Rangklassen zueinander.
2. Nach bestehender Rechtslage nehmen titulierte Hausgeldansprüche gegen einen Wohnungseigentümer unterschiedslos die Rangklasse 5 ein. Betreibt die Gemeinschaft demnach aus diesem Rang die Zwangsversteigerung - und nicht auch der Realgläubiger -, bleiben die Grundpfandrechte der Rangklasse 4 bestehen, der Ersteher hätte sie zu übernehmen (§ 52 Abs. 1 ZVG).

Ein Gebot wird deshalb i. d. R. nicht abgegeben, da die Wohnung bis an den Verkehrswert oder sogar darüber hinaus belastet ist. Das Zwangsversteigerungsverfahren würde einstweilen eingestellt (§ 77 Abs. 1 ZVG) oder gar aufgehoben, § 77 Abs. 2 ZVG.

3. Die Novelle sieht für **fällige** Hausgeldansprüche in bestimmtem Umfang die Rangklasse 2 vor, nämlich:
 - a) Alle laufenden (der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag und später fällig werdende) und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme.

- b) Alle rückständigen Beträge aus den vorausgegangenen letzten 2 Kalenderjahren (Ansprüche aus einer Jahresabrechnung, die zwar innerhalb dieses Zeitraums beschlossen wird, sich aber auf einen davor liegenden Zeitraum bezieht, sind nicht erfasst).
 - c) Höchstens 5 % des im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzten Werts der Wohnung.
4. Dies gilt für Vorauszahlungen nach Wirtschaftsplan, Abrechnungsfehlbeträge, Sonderumlagen, insbesondere auch für die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage.
5. Die Einordnung in die Rangklasse 2 hat folgende Bedeutung:
- a) Betreibt ein Gläubiger ab Rangklasse 3, also insbesondere ein Realgläubiger der Rangklasse 4 die Zwangsversteigerung, sind die unter die Rangklasse 2 fallenden Hausgeldrückstände auf Anmeldung hin bei der Erlösverteilung zu berücksichtigen, § 45 Abs. 3 ZVG-E.
 - b) Betreibt die Gemeinschaft selbst die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 - ohne dass dies beispielsweise die nachrangigen Realgläubiger tun -, hat sie in Zukunft i. d. R. die Möglichkeit einer erfolgreichen Zwangsversteigerung, weil keine Rechte bestehen bleiben, die ein Ersteher zu übernehmen hätte.

Da das geringste Gebot nur die den Ansprüchen des betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten des Verfahrens zu decken hat (§ 44 Abs. 1 ZVG), haben die nachrangigen Realgläubiger zur Wahrung ihrer Position die Möglichkeit des Antrags auf Versagung des Zuschlags, wenn das Meistgebot nicht 7/10 des Werts der Wohnung erreicht, ein Gebot in dieser Höhe aber den Anspruch des Realgläubigers decken würde, § 74 a Abs. 1 ZVG.

6. Zur **Vollstreckung** aus der Rangklasse 2 müssen die dort erfassten Beträge 3 % des Einheitswerts übersteigen, § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Die Berücksichtigung und Anmeldung von geringeren Beträgen nach Rangklasse 2 bleibt erhalten, wenn andere Gläubiger die Zwangsversteigerung betreiben.

F. Einfluss des BGH-Beschlusses zur Teilrechtsfähigkeit der WEG (NJW 2005, 2061) auf die Gesetzgebung

I. Materielles Recht

1. Neudefinition der Rechtsstellung des Verwalters als eines Organs mit gesetzlicher Vertretungsmacht
2. Neudefinition der gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
3. Pflicht der Wohnungseigentümer zur Verwalterbestellung
4. Beibehaltung der Notverwalterbestellung gem. § 26 Abs. 3 WEG
5. Prüfung der Frage der Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft

II. Prozessrecht

1. Neufassung des § 43 Nr. 1 WEG-E (Gerichtszuständigkeit), da die Gemeinschaft als solche Gläubigerin von Beitragsforderungen oder gemeinschaftlichen Schadenersatzforderungen ist.
2. Differenzierende Neufassung des § 44 WEG-E (Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift)
3. Neuregelung der Beiladungs- und Rechtskrafterstreckungsvorschriften (§ 48 WEG-E) für die Fälle, dass die Gemeinschaft Klägerin ist.
4. Überarbeitung des § 29 b ZPO (Besonderer Gerichtsstand bei Wohnungseigentum).