



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bayerisches Staatsministerium der
Justiz



**Abschlussbericht der
Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur
Reform des
Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**

Foto Titelseite: Elmar Streyl

**Abschlussbericht
der Bund-Länder-Arbeitsgruppe
zur Reform des
Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**

August 2019

INHALTSÜBERSICHT

Einleitung: Auftrag, Zusammensetzung der Arbeitsgruppe und Beratungsverlauf	1
I. Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.....	5
II. Grundbuchbezogene Fragen	6
III. Begründung der Gemeinschaft.....	12
IV. Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit	20
V. Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften	26
VI. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Organisation und Kompetenzverteilung.....	29
VII. Veräußerungszustimmung	39
VIII. Entziehungsverfahren bei Hausgeldrückständen	40
IX. Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung	42
X. Versammlung der Wohnungseigentümer	52
XI. Verwaltungsbeirat	64
XII. Jahresabrechnung	69
XIII. Verfahrensvorschriften.....	76
XIV. Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht	86
XV. Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung.....	98
XVI. Problemimmobilien	101
XVII. Sonstige Diskussionspunkte	107

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung: Auftrag, Zusammensetzung der Arbeitsgruppe und Beratungsverlauf	1
I. Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.....	5
II. Grundbuchbezogene Fragen	6
1. Zentralgrundbuch	6
2. Vereinbarungsändernde Beschlüsse	7
a) Eintragungspflicht im Grundbuch.....	7
b) Eintragungsverfahren	9
c) Folgefrage: Zukunft der Beschlussammlung.....	11
III. Begründung der Gemeinschaft.....	12
1. Zeitpunkt der Entstehung der Gemeinschaft.....	13
2. Ausgestaltung der Ein-Mann-Gemeinschaft.....	14
a) Mitgliedschaftsrechte im Anfangsstadium.....	14
b) Gesetzliche Lösung: tatbestandliche Voraussetzungen.....	16
aa) Grundvoraussetzungen	16
bb) Reichweite: „Ersterwerber“ (insbesondere „Nachzügler“) und „Zweiterwerber“	17
c) Sonderregeln für Entscheidungen vor der ersten Besitzübergabe	18
IV. Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit	20
1. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit.....	20
2. Anforderungen an die Bestimmtheit	22
3. Eigenständige Sondereigentumsfähigkeit vs. Sondereigentumsfähigkeit nur als Annex zu Räumen	22
4. Gesetzliche Regelungen für Sondernutzungsrechte	24
V. Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften	26
1. Sukzessive Errichtung.....	26

2.	Innenverhältnis.....	27
3.	Außenverhältnis	28
VI.	Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Organisation und Kompetenzverteilung.....	29
1.	Kompetenzabgrenzung: Gemeinschaft/Versammlung – Verwalter	29
a)	Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis	29
b)	Sonderfrage: Befugnisse im Rahmen des Hausgeldinkassos.....	31
c)	Vertretungsmacht im Außenverhältnis.....	31
2.	Kompetenzabgrenzung: einzelner Wohnungseigentümer – Gemeinschaft.....	34
3.	Grundsätzliche Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.....	35
4.	Informationsrechte	37
VII.	Veräußerungszustimmung	39
VIII.	Entziehungsverfahren bei Hausgeldrückständen	40
IX.	Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung	42
1.	Umfang des Reformbedarfs	43
2.	Leitlinien einer Reform	43
3.	Gesetzliches System.....	45
a)	Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung	45
aa)	Entscheidungsmacht	45
bb)	Veränderungssperren.....	46
cc)	Kostenlast und Gebrauchsrecht.....	46
b)	Privilegierte Maßnahmen.....	46
aa)	Entscheidungsmacht	46
bb)	Veränderungssperren.....	46
cc)	Kostenlast.....	47
c)	Objektiv vernünftige Maßnahmen.....	47
aa)	Entscheidungsmacht	47
bb)	Veränderungssperren.....	47

cc)	Kostenlast.....	48
d)	Sonstige Maßnahmen	48
e)	Begriff der objektiv vernünftigen Maßnahme; Abgrenzung zu sonstigen Maßnahmen.....	48
f)	Nachträgliche Ingebrauchnahme.....	49
g)	Tabellarische Darstellung des Systems.....	50
4.	Kostenverteilung durch Beschluss	50
5.	Bauliche Veränderungen des Sondereigentums	51
X.	Versammlung der Wohnungseigentümer	52
1.	Einberufungsbefugnis	52
2.	Einberufungsfrist und Festlegung der Tagesordnung	52
3.	Beschlussfähigkeit	53
4.	Vertretung	56
a)	Zulässigkeit der Vertretung.....	56
b)	Form der Vollmacht.....	56
c)	Schutz vor Vielfachvertretung.....	57
5.	Zustimmung zu Beschlüssen außerhalb der Versammlung	58
6.	Quorum für Umlaufbeschlüsse.....	58
7.	Digitalisierung.....	59
a)	Elektronische Einberufung.....	59
b)	Elektronisches Verlangen nach einer außerordentlichen Versammlung	59
c)	Online-Versammlung.....	61
d)	Online-Teilnahme an Präsenzversammlung	61
e)	Elektronische Umlaufbeschlüsse.....	62
XI.	Verwaltungsbeirat	64
1.	Bestellung und Zusammensetzung	64
a)	Verpflichtende Einrichtung.....	64
b)	Anzahl der Mitglieder; Bestimmung des Vorsitzenden und seines Vertreters	64
c)	Amtszeit	65

d)	Kopfstimmrecht beim Bestellungsbeschluss.....	66
e)	Dritte als Mitglieder.....	66
2.	Kompetenzen.....	67
a)	Gesetzliche Kompetenzen.....	67
b)	Rechtsgeschäftlich übertragene Kompetenzen.....	67
3.	Aufwendungsersatzanspruch.....	68
4.	Haftung.....	68
XII.	Jahresabrechnung.....	69
1.	Beschlussgegenstand.....	69
2.	Inhalt.....	72
a)	Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen.....	72
b)	Instandhaltungsrückstellung.....	73
c)	Liquiditätsreserve.....	74
d)	Vermögensübersicht.....	75
XIII.	Verfahrensvorschriften.....	76
1.	Einführung einer außergerichtlichen Streitschlichtung.....	76
2.	Gerichtlich eingesetzter Verwalter.....	76
3.	Einstweiliger Rechtsschutz.....	77
4.	Pflichtwidrige Veranlassung gerichtlicher Tätigkeit.....	78
5.	Beschlussklagen.....	78
a)	Leitlinien einer Reform der Beschlusskassationsklagen.....	79
b)	Erläuterung der Grundprinzipien des gesetzlichen Systems.....	80
aa)	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Beklagte.....	80
bb)	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.....	80
cc)	Bindungswirkung des Urteils.....	80
dd)	Beteiligungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer.....	81
ee)	Kostenfragen.....	82
ff)	Sonstiges.....	83

6.	Bindungswirkung bei Klagen der Wohnungseigentümer untereinander oder gegen den Verwalter	83
7.	Vertretungsmacht im Falle der Erklärung der Ungültigkeit von Ermächtigungsbeschlüssen	84
8.	Ausschließliche örtliche Zuständigkeit für sachenrechtliche Streitigkeiten	85
XIV.	Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht	86
1.	Gebrauchskonflikte	86
a)	Abwehranspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegen den Mieter	86
b)	Geltung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen im Mietrecht	88
c)	Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	89
2.	Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum	89
a)	Duldungspflicht des Mieters	90
b)	Durchsetzung des Anspruchs des Mieters auf Erhaltung der Mietsache	92
c)	Barrierefreiheit, Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchschutz	92
d)	Betriebskosten- und Jahresabrechnung	93
aa)	Abrechnungsmethode	94
bb)	Frist für die Aufstellung der Jahresabrechnung	95
cc)	Angabe der Betriebskosten in der Jahresabrechnung	96
e)	Umwandlungsproblematik	96
XV.	Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung	98
1.	Höhe des Hausgeldprivilegs	98
2.	Ablösungsmöglichkeit der Grundpfandrechtsgläubiger	99
3.	Rechtscharakter der privilegierten Hausgeldansprüche	99
XVI.	Problemimmobilien	101
1.	Entziehung des Wohnungseigentums von „Sanierungsverweigerern“	101
2.	Beendigung der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft	102

a)	Rechtspolitisches Bedürfnis	102
b)	Dereliktion von Wohnungseigentum („Austrittsmodell“)	103
c)	Auflösung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („Aufhebungsmodell“).....	104
aa)	Grundsätzliche Zulässigkeit	104
bb)	Tatbestandliche Voraussetzungen	105
cc)	Verfahren.....	105
XVII. Sonstige Diskussionspunkte		107
1.	Kontoführung durch den Verwalter.....	107
2.	Kurzzeitvermietung	107
3.	Entscheidungen über das sachenrechtliche Grundverhältnis.....	108

Einleitung: Auftrag, Zusammensetzung der Arbeitsgruppe und Beratungsverlauf

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist zuletzt im Jahr 2007 durch Gesetz vom 26. Mai 2007 (BGBl. I 2007, S. 370) grundlegend reformiert worden. Diese Reform betraf im Wesentlichen die Ausweitung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, Änderungen im Verfahrensrecht und die Regelung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Trotz dieser Rechtsänderungen wird das Gesetz aus Praxis und Wissenschaft in verschiedener Hinsicht kritisiert. Die Kritik betrifft dabei auch Punkte, die Gegenstand der Reform des Jahres 2007 waren, insbesondere die gesetzlichen Regelungen zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft und das Verfahrensrecht. Daneben wird – vor allem aus der Verwaltungspraxis – auf Defizite im Recht der baulichen Maßnahmen hingewiesen, die unter anderem zu Tage treten, wenn Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit, zur Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und zur energetischen Sanierung angestrebt werden. Auch die Schwerfälligkeit der Verwaltung von Wohnungseigentum wird allgemein kritisiert.

Der Bundesrat beschloss in seiner Sitzung am 23. September 2016, den „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“ im Deutschen Bundestag (BR-Drs. 340/16 – Beschluss) einzubringen. Die Bundesregierung erhob gegen diesen Entwurf Bedenken. Nachdem der Entwurf dem Grundsatz der Diskontinuität unterfallen war, brachte ihn der Bundesrat mit Beschluss vom 15. Dezember 2017 erneut ein (BR-Drs. 730/17 – Beschluss). Der Entwurf wurde allerdings nicht weiterverfolgt.

Der Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU/CSU sieht für die laufende Legislaturperiode vor, die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts zu reformieren und mit dem Mietrecht zu harmonisieren, „um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern“.

Im Sommer 2018 wurden zwei Diskussionsentwürfe vorgelegt, die versuchten, punktuell auf drängende gesellschaftliche Herausforderungen im Wohnungseigentumsrecht Antworten zu finden. Im Mittelpunkt standen Initiativen zur Erleichterung von Baumaßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit in den Wohnungseigentumsanlagen und zur Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Mietobjekten und Wohnungseigentumsanlagen. Es han-

delte sich dabei um den Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ und um den Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zu einem „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“.

Im Juni 2018 fasste die 89. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister (JuMiKo) den Beschluss, eine länderoffene Arbeitsgruppe einzurichten. Um Wohnungseigentum wieder attraktiver zu machen, solle geprüft werden, „durch welche gesetzgeberischen Maßnahmen zum Beispiel einem bestehenden Sanierungsstau bei Wohnungseigentumsanlagen, vor allem auch soweit dieser die Gewährleistung der Barrierefreiheit des Wohnens und die Förderung der Elektroenergie behindert, entgegengewirkt werden kann, um damit wertvollen Wohnraum dauerhaft zu erhalten sowie insbesondere in Ballungsgebieten die Erweiterung bestehenden Wohnraums zu erleichtern. Ferner soll geprüft werden, wie gesetzgeberisch eine effizientere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums befördert werden kann“. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wurde gebeten, sich an der Arbeitsgruppe zu beteiligen; es ist dieser Einladung gefolgt.

Die Leitung der Arbeitsgruppe erfolgte gemeinsam durch das Bayerische Staatsministerium der Justiz und durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Neben Bayern beteiligten sich die folgenden Länder: Baden-Württemberg, Berlin, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen.

Die Arbeitsgruppe beschränkte sich bei ihrer Beratung thematisch nicht auf den Auftrag der JuMiKo, sondern ihre Untersuchung des Wohnungseigentumsgesetzes war breiter angelegt. Anfang Juli 2018 wurden die Bundesressorts, die Landesjustizverwaltungen, Verbände sowie Experten angeschrieben und gebeten, zu den genannten Diskussionsentwürfen aus dem Sommer 2018 Stellung zu nehmen. Die Adressaten wurden außerdem gebeten, den aus ihrer Sicht darüber hinaus bestehenden Änderungsbedarf im Bereich des Wohnungseigentumsrechts zu benennen. Durch Auswertung der umfangreich vorgelegten Stellungnahmen bildete die Arbeitsgruppe Themenschwerpunkte, die in Sitzungen der Arbeitsgruppe beraten wurden. Diese Beratungen wurden in der Weise vorbereitet, dass zu den anstehenden Themen Arbeitspapiere erstellt wurden, in denen die derzeitige Rechtslage, die Problemschilderung und Vorschläge zu möglichen Lösungsansätzen dargestellt wurden.

Im Einzelnen behandelte die Arbeitsgruppe die folgenden Themen:

Sitzung	Datum	Themen
1.	14./15. November 2018	1. Eigentümerversammlung 2. Verwaltungsbeirat
2.	16./17. Januar 2019	3. Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung 4. Begründung der Gemeinschaft
3.	26./27. Februar 2019	5. Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung Mietrecht und WEG 6. Jahresabrechnung 7. Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften 8. Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit
4.	3./4. April 2019	9. Verfahrensvorschriften 10. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Organisation und Kompetenzverteilung 11. Grundbuchbezogene Fragen
5.	22./23. Mai 2019	12. Problemimmobilien 13. Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung 14. Sonstige Einzelthemen

Die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppensitzungen wurden schriftlich in Teilberichten zusammengefasst und diese innerhalb der Arbeitsgruppe abgestimmt. Diese Teilberichte sind die Grundlage des vorliegenden Abschlussberichts. Er enthält zu einzelnen Punkten, jedoch nicht in allen Bereichen gesetzgeberische Änderungsvorschläge. Zu Themenbereichen, bei denen die Überlegungen der Arbeitsgruppe auf umfassendere Änderungen in der Struktur und in den Regelungsinhalten hinauslaufen, legte die Arbeitsgruppe keine detaillierten Änderungsvorschläge vor, sondern überlässt die detaillierten Änderungen einem späteren Gesetzentwurf. So solle der Gefahr begegnet werden, dass sich die Diskussion im Schwerpunkt vor allem auf die Umsetzung im Gesetz fokussiert und die grundlegenden Überlegungen möglicherweise darunter leiden könnten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es zu einem Teil der zu diskutierenden Regelungsbereiche und beabsichtigten Rechtsänderungen erforderlich wird, für einen bestimmten Zeitraum nach Inkrafttreten von Änderungen Übergangsregelungen zu prüfen. Mit den damit im Zusammenhang stehenden Problemen und deren rechtlicher Umsetzung hat sich die Arbeitsgruppe aus Zeitgründen nicht befasst.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sind sich darin einig, dass eine möglichst umfassende Veröffentlichung des vorliegenden Abschlussberichts erfolgen soll. Er soll die Grundlage für die Aufnahme der Arbeiten an einem Gesetzentwurf bilden. Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass die thematische Begrenzung ihrer Beratungen Regelungsvorschlägen in Bereichen, die nicht Gegenstand der Diskussion in der Arbeitsgruppe waren, nicht entgegensteht.

I. Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum

Das WEG unterscheidet zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum. In der Praxis bereitet die eigentumsrechtliche Zuordnung von Gebäudeteilen zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum gelegentlich Schwierigkeiten. Nach § 5 Absatz 2 WEG können Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist demnach von einer rechtlichen Wertung abhängig.

Trotz der hiermit verbundenen Schwierigkeiten bei der Zuordnung zum Sondereigentum sieht die Arbeitsgruppe keine Alternative zu dieser wertungsabhängigen Abgrenzung. Der gesetzlichen Wertung, alle Gebäudeteile und Einrichtungen, an denen ein Kollektivinteresse besteht, zwingend im Gemeinschaftseigentum zu behalten, sei uneingeschränkt zuzustimmen. Abgelehnt wurde deshalb auch der Vorschlag, die Zuordnung von Gebäudeteilen zum Sondereigentum durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer zu ermöglichen. Die gesetzliche Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum sei für ein dauerhaftes gedeihliches Zusammenleben zentral und dürfe deshalb nicht zur Disposition stehen. Eine Ergänzung des Gesetzes um Regelbeispiele, die bauliche Bestandteile dem Sonder- oder dem Gemeinschaftseigentum zuordnen, wurde als nicht praktikabel angesehen. Eine solche Regelung würde die Gefahr in sich bergen, nicht erschöpfend zu sein, und könnte einer sachgerechten Rechtsfortbildung durch die Rechtsprechung entgegenstehen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die gesetzliche Regelung über die Zuordnung von Gebäudebestandteilen zum Gemeinschafts- und zum Sondereigentum nicht zu ändern.

II. Grundbuchbezogene Fragen

Neben der Grundbuchordnung (GBO) enthalten auch das WEG (vgl. § 7, § 10 Absatz 2, Absatz 3 WEG) sowie die Wohnungsgrundbuchverordnung (WGV) Regelungen zu Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum.

1. Zentralgrundbuch

Nach geltendem Recht wird für jeden Miteigentumsanteil ein eigenes Grundbuchblatt angelegt (§ 7 Absatz 1 Satz 1 WEG). Das Grundbuchblatt des nunmehr aufgeteilten Grundstücks wird geschlossen (§ 7 Absatz 1 Satz 3 WEG).

Diskutiert wurde, ob künftig das Grundbuchblatt des aufgeteilten Grundstücks als sog. Zentralgrundbuch offengelassen werden soll. Das hätte den Vorteil, dass Eintragungen, die alle Miteigentumsanteile betreffen (z. B. Änderungen der Gemeinschaftsordnung und Belastungen mit Dienstbarkeiten), nicht mehr auf allen Grundbuchblättern, sondern nur noch auf dem Zentralgrundbuchblatt vermerkt werden müssten. Das Grundbuchblatt des einzelnen Miteigentumsanteils enthielte dann nur noch die Eintragungen, die individuell diesen Miteigentumsanteil betreffen. Dadurch könnte der Aufwand für das Grundbuchamt minimiert und die Übersichtlichkeit des Grundbuchs gesteigert werden.

Jedoch reduziere schon heute die genutzte Grundbuch-Software den technischen Aufwand für gleichlautende Eintragungen auf allen Grundbuchblättern. Zudem werde sich dieser Aufwand mit Einführung des Bundeseinheitlichen Datenbankgrundbuchs weiter reduzieren. Eine signifikante Arbeitserleichterung für die Grundbuchämter durch ein Zentralgrundbuch sei deshalb nicht zu erwarten. Rechtlich würde ein Zentralgrundbuch dagegen schwierige Folgefragen aufwerfen, etwa wie das Rangverhältnis zwischen im Zentralgrundbuch eingetragenen Belastungen und solchen, die im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragen sind, zu bestimmen wäre. Zudem existiere das Gesamtgrundstück nach der Aufteilung materiell-rechtlich als Verfügungsgegenstand nicht mehr; dem widerspräche es, das Grundbuchblatt des Gesamtgrundstücks weiter offenzulassen.

Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb gegen die Einführung eines Zentralgrundbuchs aus.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, kein Zentralgrundbuch einzuführen.

2. Vereinbarungsändernde Beschlüsse

a) Eintragungspflicht im Grundbuch

Ob die Änderung der Gemeinschaftsordnung für ihre Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolgern der Eintragung im Grundbuch bedarf, hängt nach derzeitiger Rechtslage davon ab, auf welche Weise die Änderung erfolgt ist:

Grundsätzlich kann die Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung nur durch eine erneute Vereinbarung aller Wohnungseigentümer geändert werden; damit diese Änderung auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt, bedarf sie der Eintragung im Grundbuch (§ 10 Absatz 3 WEG).

Ausnahmsweise kann für die Änderung der Gemeinschaftsordnung aber auch ein Beschluss genügen. Dies setzt voraus, dass eine Beschlusskompetenz besteht, die es erlaubt, die Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung durch Beschluss zu ändern (sog. vereinbarungsändernder Beschluss). Eine solche Öffnungsklausel kann sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben (sog. gesetzliche Öffnungsklausel, z. B. § 12 Absatz 4 Satz 1, § 16 Absatz 3 WEG) oder kann rechtsgeschäftlich in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen worden sein (sog. rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel). Nach derzeitiger Rechtslage bedarf ein vereinbarungsändernder Beschluss auf Grundlage einer Öffnungsklausel zur Geltung gegenüber Rechtsnachfolgern nicht der Eintragung im Grundbuch, unabhängig davon, ob er auf der Grundlage einer gesetzlichen oder einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel ergangen ist (§ 10 Absatz 4 Satz 2 WEG).

Der Verzicht auf das Eintragungserfordernis vereinbarungsändernder Beschlüsse soll eine übermäßige Belastung der Grundbuchämter verhindern. Um dennoch eine gewisse Publizität insbesondere gegenüber Erwerbern von Wohnungseigentum zu gewährleisten, sind vereinbarungsändernde Beschlüsse – wie alle Beschlüsse – in die Beschlussammlung aufzunehmen (§ 24 Absatz 7 WEG). Die Eintragung in die Beschlussammlung ist jedoch für die Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern – im Gegensatz zur Eintragung in das Grundbuch – nicht konstitutiv; die Beschlussammlung vermittelt auch keinen guten Glauben.

Die Arbeitsgruppe ist sich einig, dass diese Rechtslage aus Sicht eines Erwerbers von Wohnungseigentum unbefriedigend ist. Der Erwerber habe ein berechtigtes Interesse, den Inhalt des Wohnungseigentums rechtssicher feststellen zu können. Dieses Interesse könne vollumfänglich nur durch eine konstitutive und vom öffentlichen Glauben umfasste Eintragung im Grundbuch befriedigt werden. Andernfalls bestehe die Gefahr, dass auch schwerwiegende Änderungen der Gemeinschaftsordnung außerhalb des Grundbuchs und damit ohne dass

die Änderung vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs erfasst ist, erfolgen. Aus Sicht des einzelnen Erwerbers könne dies im Extremfall dazu führen, dass eine erworbene Einheit nicht wie vorgesehen genutzt werden kann (z. B. wenn die als Wohnungseigentum erworbene Einheit zuvor außerhalb des Grundbuchs einer Nutzung als Teileigentum zugeführt worden ist). Dies wiederum gefährde die Verkehrsfähigkeit von Wohnungs- und Teileigentum insgesamt.

Aus fachlicher Sicht hält die Arbeitsgruppe deshalb eine umfassende Eintragungspflicht aller Änderungen der Gemeinschaftsordnung für wünschenswert, unabhängig davon, ob diese Änderungen durch Vereinbarung oder aufgrund einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel erfolgen.

Zugleich erkennt die Arbeitsgruppe aber auch die Gefahr einer Überlastung der Grundbuchämter. Der Gesetzgeber hat sich 2007 gerade zur Vermeidung dieser Überlastung dafür entschieden, vereinbarungsändernde Beschlüsse ohne Grundbucheintragung gegenüber Dritten wirken zu lassen.

Sollte eine umfassende Eintragungspflicht wegen der damit einhergehenden Belastung der Grundbuchämter nicht durchsetzbar sein, wird überwiegend befürwortet, zwischen vereinbarungsändernden Beschlüssen auf Grundlage einer gesetzlichen Öffnungsklausel und auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel zu differenzieren. Die Eintragungspflicht soll nur für vereinbarungsändernde Beschlüsse auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gelten.

Hintergrund dieser Differenzierung ist der Gedanke, dass der Gesetzgeber durch die Einführung gesetzlicher Öffnungsklauseln das Vertrauen in den Bestand der davon erfassten Regelungsbereiche niedriger bewertet habe als das Interesse an dem insoweit unveränderten Bestand der Gemeinschaftsordnung. Zudem seien die Regelungsbereiche, die von gesetzlichen Öffnungsklauseln erfasst werden, nach ihrer Zahl und ihrem Umfang beschränkt und für jedermann unmittelbar aus dem Gesetz ersichtlich. Schwerwiegende Eingriffe, etwa in die Nutzungsmöglichkeit des Wohnungseigentums, erlaubten die gesetzlichen Öffnungsklauseln nicht. Würde man für die auf der Grundlage der gesetzlichen Öffnungsklauseln gefassten Beschlüsse auf eine Grundbucheintragung verzichten, wären lediglich diese abgrenzbaren Regelungsbereiche vom Schutzbereich des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ausgenommen. Darauf könne sich jeder Erwerber einstellen. Davon unterscheide sich die Situation bei vereinbarungsändernden Beschlüssen auf Grundlage rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln deutlich, da deren Regelungsbereiche grundsätzlich nicht beschränkt seien und die daraus resultierende Unsicherheit einem Erwerber nicht zumutbar sei. Auch vor dem Hinter-

grund der Belastung der Grundbuchämter sei eine Differenzierung zwischen gesetzlichen und rechtsgeschäftlichen Öffnungsklauseln sinnvoll. Denn der bei weitem überwiegende Anteil an vereinbarungsändernden Beschlüssen dürfte auf gesetzlichen Öffnungsklauseln beruhen. Die Zahl der nach dieser Differenzierung eintragungspflichtigen Beschlüsse lasse deshalb keinen übermäßigen Mehraufwand bei den Grundbuchämtern befürchten.

Für den Fall, dass auch diese Differenzierung vor dem Hintergrund einer zu starken Belastung der Grundbuchämter politisch nicht durchsetzbar ist, wurde schließlich alternativ vorgeschlagen, zur weiteren Reduktion des Eintragungsaufwands die Eintragungspflicht für vereinbarungsändernde Beschlüsse auf bestimmte, für Erwerber typischerweise besonders wichtige Bereiche rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln zu beschränken (z. B. Änderung der Zweckbestimmung oder der Gebrauchsmöglichkeiten). Gegenüber der formalen Abgrenzung zwischen rechtsgeschäftlichen und gesetzlichen Öffnungsklauseln gehe eine solche inhaltliche Abgrenzung aber unvermeidlich mit zusätzlichen Abgrenzungsschwierigkeiten einher. Es bestehe deshalb die Gefahr, dass die durch die geringere Zahl an Eintragungsanträgen erhoffte Arbeitserleichterung durch einen erhöhten Aufwand für die Bearbeitung des einzelnen Eintragungsantrags konterkariert werde.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse der Eintragung im Grundbuch bedürfen sollen, um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken.

Dafür müsste § 10 Absatz 4 Satz 2 WEG wie folgt geändert werden:

*„Dies gilt ~~auch~~ **nicht** für ~~die gemäß § 23 Absatz 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten~~ Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.“*

Hilfsweise wird vorgeschlagen, dass zumindest vereinbarungsändernde Beschlüsse auf Grundlage rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln eintragungspflichtig sein sollen.

Alternativ könnte die Eintragungspflicht auf Regelungsbereiche beschränkt werden, die für Erwerber besonders wichtig sind.

b) Eintragungsverfahren

Nach allgemeinen grundbuchverfahrensrechtlichen Grundsätzen bedarf eine Grundbucheintragung grundsätzlich der Bewilligung aller Betroffenen in mindestens öffentlich beglaubigter Form (§ 19, § 29 GBO). Für die Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse im Grundbuch bedarf es deshalb an sich einer notariell beglaubigten Bewilligung

ausnahmslos aller Wohnungseigentümer. Diese Bewilligungen dürften sich, gerade in größeren Gemeinschaften, praktisch nicht erlangen lassen. Ohne Bewilligungen ist eine Grundbuchberichtigung nach allgemeinen Grundsätzen nur möglich, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen wird (§ 22, § 29 GBO). Dazu müsste die Beschlussfassung notariell protokolliert werden.

Diskutiert wurde, wie vor diesem Hintergrund vereinbarungsändernde Beschlüsse dem Grundbuchamt gegenüber nachgewiesen werden sollen.

Teilweise wurde eine notarielle Protokollierung des Beschlusses befürwortet. Gerade wenn die Eintragungspflicht auf vereinbarungsändernde Beschlüsse beschränkt werde, die auf Grundlage rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln erfolgen, sei die Zuziehung eines Notars angemessen. Der Notar könne den Verwalter bzw. die Wohnungseigentümer bei der Vorbereitung der Versammlung und der Formulierung des Beschlusses unterstützen. Zudem könne der Notar verpflichtet werden, eine konsolidierte Fassung der Gemeinschaftsordnung zu erstellen (vgl. § 54 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung [GmbHG]), die eine schnelle und einfache Auskunft über den aktuellen Inhalt der Gemeinschaftsordnung ermöglicht.

Überwiegend wurde es aber für ausreichend erachtet, wenn eine Niederschrift des Beschlusses nach den allgemeinen Vorschriften (vgl. § 24 Absatz 6 WEG) vorgelegt wird, die Niederschrift also von dem Versammlungsvorsitzenden, dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümer unterschrieben ist und die Unterschriften öffentlich beglaubigt sind. Dieser Nachweis sei bereits heute für die Aufhebung einer Veräußerungszustimmung vorgesehen (§ 12 Absatz 4 Satz 5 WEG) und könne problemlos auf alle übrigen Fälle vereinbarungsändernder Beschlüsse erstreckt werden.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse gegenüber dem Grundbuchamt durch eine Niederschrift des Beschlusses nachgewiesen werden sollen. Die Niederschrift soll von dem Versammlungsvorsitzenden, dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden und einem weiteren Wohnungseigentümer unterschrieben und die Unterschriften öffentlich beglaubigt sein.

Dafür müsste § 24 Absatz 6 WEG um folgenden Satz ergänzt werden:

„Soweit ein Beschluss durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Beschluss, bei der die Unterschriften der in Satz 2 genannten Personen öffentlich beglaubigt sind.“

c) Folgefrage: Zukunft der Beschlussammlung

Nach geltendem Recht sind alle Beschlüsse in eine formalisierte Beschlussammlung aufzunehmen (§ 24 Absatz 7 WEG). Diese Beschlussammlung wurde durch den Gesetzgeber 2007 eingeführt, um den Verzicht auf die Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse in das Grundbuch auszugleichen. Die Beschlussammlung soll insoweit das Grundbuch ersetzen, ohne dass ihr freilich die konstitutive Wirkung und der öffentliche Glaube des Grundbuchs zugutekommen.

Es wurde erwogen, die Beschlussammlung abzuschaffen, wenn alle oder zumindest die wichtigsten vereinbarungsändernden Beschlüsse in das Grundbuch einzutragen sind. Denn durch die Eintragungspflicht verliere die Beschlussammlung ihren Zweck. Die Sammlung der Niederschriften wichtiger Beschlüsse könne, wie schon vor Einführung der Beschlussammlung, auch ohne konkrete gesetzliche Verpflichtung nach den Vorgaben der ordnungsmäßigen Verwaltung erfolgen. Die zusätzliche formalisierte Sammlung aller Beschlüsse sei unverhältnismäßig. Eine flexibel ausgestaltete, an der ordnungsmäßigen Verwaltung orientierte Sammlung sei auch unter Informationsgesichtspunkten vorzugswürdig. Denn die formalisierte Beschlussammlung des geltenden Rechts berge die Gefahr in sich, dass aufgrund der Vielzahl der dort gesammelten Beschlüsse die Übersichtlichkeit eingeschränkt werde und bedeutsame Beschlüsse nicht hinreichend zur Kenntnis genommen würden.

Der überwiegende Teil der Arbeitsgruppe hält die Beschlussammlung gleichwohl für sinnvoll und will sie beibehalten. Trotz ihres über Jahre zunehmenden Umfangs sei sie eine wichtige Informationsquelle. Soweit sie elektronisch geführt wird, sei eine Suche nach Stichworten einfach möglich. Zudem enthalte schon das geltende Recht Möglichkeiten, Eintragungen auch wieder zu entfernen, sobald sie bedeutungslos geworden sind (§ 24 Absatz 7 Satz 6 WEG).

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Beschlussammlung nicht abzuschaffen.

III. Begründung der Gemeinschaft

Insbesondere beim Erwerb vom Bauträger stellt sich die Frage, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht und wer zu welchem Zeitpunkt ihr Mitglied wird. Nach dem Konzept des historischen Gesetzgebers von 1951 wird ein Erwerber erst Mitglied, wenn er als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfolgt die Eigentumsumschreibung aber erst nach Zahlung der letzten Kaufpreisrate, die erst nach vollständiger Fertigstellung insbesondere des gemeinschaftlichen Eigentums und der Beseitigung etwaiger Mängel fällig ist. Zu diesem Zeitpunkt hat der Bauträger die Wohnung aber meist schon übergeben, so dass der Erwerber bereits erhebliche Zeit in „seiner“ Wohnung wohnt, bevor er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Hinzu kommt, dass die herrschende Meinung eine sog. Ein-Mann-Gemeinschaft ablehnt und deshalb davon ausgeht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erst entsteht, wenn mindestens zwei Mitglieder vorhanden sind; nach der derzeit herrschenden Meinung entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer daher nicht schon durch die Aufteilung durch den Bauträger. Die Wohnanlage kann also zunächst nicht durch die Gemeinschaft verwaltet werden, es können weder Beschlüsse gefasst noch Verträge im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen werden.

Da schon in der Anfangsphase das Bedürfnis besteht, Verträge für die Gemeinschaft abzuschließen, etwa zur Versorgung mit Wasser und Strom, behilft sich die Praxis gegenwärtig oft damit, dass der Bauträger diese Verträge im Namen der erst noch entstehenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abschließt. Alternativ kann er die Verträge auch zunächst im eigenen Namen abschließen und sie nach Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf diese überleiten. In beiden Fällen muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dann jedoch nach ihrer Entstehung Beschlüsse fassen, dass sie die Verträge für sich gelten lassen möchte, und diesbezüglich Erklärungen gegenüber den Vertragspartnern abgeben. Beides wird in der Praxis häufig übersehen und erzeugt damit Rechtsunsicherheit.

Dieses „Verwaltungsproblem“ versucht die herrschende Meinung durch das Konzept der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ zeitlich einzugrenzen. Demnach wird – vereinfacht betrachtet – ein Erwerber schon mit der Besitzübergabe Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Folglich entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Besitzübergabe an den ersten Erwerber; ab diesem Zeitpunkt kann die Wohnanlage nach den Regeln des WEG verwaltet werden.

Da das Konzept der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ einige Probleme (vor allem hinsichtlich der Rechtssicherheit) und ungelöste Folgefragen (z. B. hinsichtlich der Geltung für sog. Zweiterwerber oder Nachzügler) aufwirft, wurde es insgesamt auf den Prüfstand gestellt und wurden auch mögliche Alternativen erwogen.

1. Zeitpunkt der Entstehung der Gemeinschaft

Nach dem Konzept des historischen Gesetzgebers von 1951 entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erst mit Eintragung des ersten Erwerbers im Grundbuch. Das von der herrschenden Meinung vertretene Konzept der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ führt zu einer Vorverlagerung des Entstehungszeitpunkts auf den Zeitpunkt der Besitzübergabe an den ersten Erwerber. Damit wird jedoch das Problem, dass bestimmte Rechtsbeziehungen zu Dritten (z. B. Versorgungsverträge für Wasser und Strom) bereits vor dem Einzug des ersten Erwerbers geregelt werden sollten, nicht rechtssicher gelöst.

Zustimmung erhielt deshalb der Vorschlag, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insbesondere auch im Falle der Teilung nach § 8 WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als sog. Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen soll. Voraussetzung für die Entstehung sollen also nicht mehr mehrere Miteigentümer, sondern lediglich mehrere Miteigentumsanteile sein, auch wenn sich diese in der Hand einer Person befinden. Der aufteilende Eigentümer als zunächst alleiniges Mitglied könne die Wohnanlage dann nach den Regeln des WEG verwalten und auf diese Weise über den Abschluss von Versorgungsverträgen beschließen, die anschließend im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen werden können. Durch die Zulassung der Ein-Mann-Gemeinschaft könne auch die Bestellung des Verwalters durch den aufteilenden Eigentümer, die die herrschende Meinung im Ergebnis zulässt, dogmatisch konsistent erklärt werden.

Bislang stehe zwar § 10 Absatz 7 Satz 4 WEG der Annahme einer Ein-Mann-Gemeinschaft entgegen. Dabei handele es sich aber nicht um eine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers gegen die Ein-Mann-Gemeinschaft. Vielmehr sei diese Vorschrift erst 2007 anlässlich der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingefügt worden, um das Schicksal des Verwaltungsvermögens im Falle der Vereinigung aller Miteigentumsanteile in einer Person zu regeln. Ihr Anwendungsbereich sei jedoch insbesondere vor dem Hintergrund des Antragserfordernisses gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 3 WEG nach wie vor umstritten. Mit Anerkennung der Ein-Mann-Gemeinschaft würde die Vorschrift obsolet und sollte deshalb gestrichen werden. Die Zulassung einer Ein-Mann-Gemeinschaft hätte somit zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht erlischt, wenn sämt-

liche Miteigentumsanteile zu einem späteren Zeitpunkt von einer Person erworben werden. Das Verwaltungsvermögen bliebe in diesem Fall weiterhin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet. Auch diese Konsequenz wird von der Arbeitsgruppe begrüßt.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Falle der Teilung nach § 8 WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als sog. Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen soll.

Dafür müsste § 10 Absatz 7 Satz 4 WEG gestrichen und § 10 Absatz 6 Satz 1 WEG etwa wie folgt geändert werden:

*„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen; **dies gilt auch im Falle des § 8.**“*

2. Ausgestaltung der Ein-Mann-Gemeinschaft

a) Mitgliedschaftsrechte im Anfangsstadium

Lässt man eine Ein-Mann-Gemeinschaft zu, ist der aufteilende Eigentümer zunächst alleiniges Mitglied dieser Gemeinschaft. Ein Erwerber wird an sich erst Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn er als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen wird.

Diskutiert wurde, ob und inwieweit der Erwerber schon vor seiner Eintragung als Miteigentümer im Grundbuch Mitgliedschaftsrechte innehaben oder zumindest ausüben können soll, insbesondere ob das Konzept des werdenden Wohnungseigentümers weiterhin Bestand haben soll. Dieses Konzept erfasst nach herrschender Meinung nur den Erwerber vom Bauträger (sog. Ersterwerber).

Im Ausgangspunkt erkannte die Arbeitsgruppe ein Interesse des Erwerbers, spätestens ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden zu können. Kontrovers beurteilt wurde jedoch, ob es zur Wahrung insbesondere des „Demokratisierungsinteresses“ besonderer gesetzlicher Regelungen bedarf. Das „Demokratisierungsinteresse“ werde nach dem von der herrschenden Meinung vertretenen Konzept des werdenden Wohnungseigentümers dadurch gewahrt, dass die Besitzübergabe an den Ersterwerber nicht nur die Gemeinschaft in Gang setzt, sondern den Ersterwerber auch unmittelbar zum Mitglied der (werdenden) Wohnungs-

eigentümergeinschaft macht. Der Ersterwerber wird ab Besitzübergabe originäres Mitglied.

Die Zulassung der Ein-Mann-Gemeinschaft wirft die Frage auf, ob es dieses Konzepts oder anderer spezieller gesetzlicher Regelungen weiterhin bedarf, um das Demokratisierungsinteresse der Ersterwerber zu wahren.

Dies wurde von einem Teil der Arbeitsgruppe verneint. Denn der Ersterwerber sei ab Besitzübergabe, wie jeder andere Erwerber auch, schon nach der allgemeinen Vorschrift des § 446 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) berechtigt, das Stimmrecht des Bauträgers auszuüben, und spiegelbildlich dem Bauträger gegenüber verpflichtet, die Lasten zu tragen. In der Praxis enthielten Erwerbsverträge deshalb in der Regel aufschiebend bedingte Vollmachten, die es dem Erwerber ermöglichen, das Stimmrecht des Bauträgers auszuüben. Die Rechtsprechung nehme eine entsprechende Vollmacht sogar ohne ausdrückliche Erwähnung im Erwerbsvertrag an (vgl. Kammergericht, Beschluss vom 18.02.2004 – 24 W 126/03). Nach dem Konzept des werdenden Wohnungseigentümers gingen diese Vollmachten freilich bislang für den Ersterwerber, anders als für den Zweiterwerber, ins Leere, da der Ersterwerber selbst Mitglied wird.

Überwiegend sprach sich die Arbeitsgruppe jedoch dafür aus, die Befugnisse des Ersterwerbers gesetzlich zu regeln. Es bestand weiter Einigkeit, dass dessen Rechtsstellung nicht nur punktuell hinsichtlich einzelner Befugnisse und Verpflichtungen, sondern durch eine Generalklausel geregelt werden soll. Keine Einigkeit konnte jedoch über die Reichweite einer solchen Generalklausel erzielt werden:

Zum einen wurde vertreten, dass sowohl die Rechte als auch die Pflichten aus der Mitgliedschaft übergehen sollen. Dies sei auch bislang nach dem Konzept des werdenden Wohnungseigentümers der Fall und habe sich in der Praxis bewährt. Zudem wurde vorgetragen, dass Rechte und Pflichten zusammengehörten. Der Ersterwerber solle deshalb ab der Besitzübergabe Mitglied sein. Bei der Aufgabe des Konzepts des „werdenden Wohnungseigentümers“ seien auch zwangsvollstreckungs- und insolvenzrechtliche Folgewirkungen zu beachten.

Dem wurde entgegengehalten, dass es widersprüchlich sei, einerseits eine Besserstellung des Ersterwerbers durch besondere gesetzliche Regelungen gegenüber einer rein vertraglich ausgestalteten Rechtsstellung anzustreben, andererseits dem Ersterwerber dann aber alle Pflichten gesetzlich aufzuerlegen. Folgerichtig müsse sich die gesetzliche Regelung auf die Befugnisse beschränken; die Regelung der Pflichten könne dem vertraglichen Verhältnis

zwischen Bauträger und Ersterwerber überlassen bleiben. Zudem werfe es erhebliche dogmatische und praktische Probleme auf, den Ersterwerber bereits vor Grundbuchumschreibung zum Mitglied zu machen. Da Wohnungseigentum sachenrechtlich „echtes Eigentum“ sei, sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich eine besonders ausgestaltete Miteigentümergeinschaft. Dieser Struktur widerspreche es, wenn der Ersterwerber bereits Mitglied wird, obwohl er noch nicht Miteigentümer ist. Der Ersterwerber könne lediglich ermächtigt werden, die Rechte des veräußernden Miteigentümers aus dessen Mitgliedschaft auszuüben.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der Ersterwerber – wie bisher – spätestens ab der Besitzübergabe über die Verwaltung der Gemeinschaft mitentscheiden können soll. Es wird jedoch unterschiedlich beurteilt, ob es dafür einer besonderen gesetzlichen Regelung bedarf und ob eine solche dazu führen soll, dass der Ersterwerber Mitglied der Gemeinschaft wird oder lediglich die Rechte aus der Mitgliedschaft ausüben darf.

b) Gesetzliche Lösung: tatbestandliche Voraussetzungen

aa) Grundvoraussetzungen

Soweit man – unabhängig von dem offengebliebenen Votum der Arbeitsgruppe – besondere gesetzliche Regelungen für die Rechtsstellung des Ersterwerbers in der Gemeinschaft anstrebt, ist die Frage zu entscheiden, ab welchem Zeitpunkt dem Ersterwerber diese Rechtsstellung zustehen soll.

Nach herrschender Meinung ist werdender Wohnungseigentümer, wer eine vom aufteilenden Eigentümer abgeleitete rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzt. Dafür wird überwiegend verlangt, dass ein wirksamer Erwerbsvertrag geschlossen worden ist, eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und die Besitzübergabe erfolgt ist.

Problematisch ist, dass insbesondere die Besitzübergabe nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Diskutiert wurde deshalb, die Besitzübergabe durch die Mitteilung über die Besitzübergabe zu ersetzen oder auf dieses Tatbestandsmerkmal ganz zu verzichten. Der Verzicht auf die Besitzübergabe als Tatbestandsmerkmal hätte jedoch zur Folge, dass der Ersterwerber im Außenverhältnis die Rechtsstellung bereits zu einem Zeitpunkt erlangen würde, zu dem Nutzen und Lasten nach dem Erwerbsvertrag noch gar nicht auf ihn übergegangen sind (vgl. § 446 Satz 2 BGB). Die Mitteilung über die Besitzübergabe zu verlangen, würde wiederum vielfältige Folgeprobleme aufwerfen.

Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb dafür aus, eine etwaige Rechtsstellung des Ersterwerbers in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Besitzübergabe zu knüpfen.

Ergebnis:

Für den Fall, dass besondere gesetzliche Regelungen für die Rechtsstellung des Ersterwerbers in der Gemeinschaft geschaffen werden, wird vorgeschlagen, dass dies insbesondere die Besitzübergabe an den Ersterwerber voraussetzen soll.

bb) Reichweite: „Ersterwerber“ (insbesondere „Nachzügler“) und „Zweiterwerber“

Nach herrschender Meinung wird werdender Wohnungseigentümer nur, wer vom aufteilenden Eigentümer, in der Regel dem Bauträger, erwirbt (sog. Ersterwerber). Derjenige, der nachfolgend von einem Ersterwerber erwirbt (sog. Zweiterwerber), wird dagegen nicht werdender Wohnungseigentümer, auch wenn sich die Gemeinschaft noch im Stadium der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft befindet. Diese Differenzierung rechtfertigt die herrschende Meinung damit, dass nur Ersterwerber ein berechtigtes Demokratisierungsinteresse gegenüber dem aufteilenden Eigentümer haben. Ungeklärt ist jedoch, ob generell jeder Ersterwerber, also jeder, der vom aufteilenden Eigentümer – egal zu welchem Zeitpunkt – erwirbt, werdender Wohnungseigentümer wird. Für Ersterwerber, die ihren Erwerbsvertrag erst geraume Zeit nach der Umschreibung des Grundbuchs auf andere Ersterwerber abschließen (sog. Nachzügler), wird dies teilweise verneint, wobei die zeitliche Grenze ungeklärt ist.

In der Praxis besteht deshalb große Rechtsunsicherheit bei der Frage, wann ein Ersterwerber als Nachzügler anzusehen ist und ob er in diesem Fall werdender Wohnungseigentümer wird. Für den Fall, dass besondere gesetzliche Regelungen für die Rechtsstellung des Ersterwerbers in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschaffen werden, kam die Arbeitsgruppe überein, dass diese Regelungen nur für Ersterwerber, aber ausnahmslos für alle Ersterwerber – ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Erwerbsvertrags – gelten sollen.

Ergebnis:

Für den Fall, dass besondere gesetzliche Regelungen für die Rechtsstellung des Erwerbers in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschaffen werden, wird vorgeschlagen, dass diese für alle Erwerber gelten sollen, die vom aufteilenden Eigentümer erwerben, unabhängig davon, wann der Erwerbsvertrag abgeschlossen wird.

c) Sonderregeln für Entscheidungen vor der ersten Besitzübergabe

Lässt man eine Ein-Mann-Gemeinschaft zu, ist der aufteilende Eigentümer zunächst alleiniges Mitglied der Gemeinschaft. Dies wirft zum einen Fragen der Schutzbedürftigkeit der Erwerber vor nachteiligen Beschlüssen in dieser Phase auf. Zum anderen stellt sich die Frage, ob der aufteilende Eigentümer durch die Regelung über den Stimmrechtsausschluss in § 25 Absatz 5 WEG in der Verwaltung der Anlage übermäßig behindert wird.

Es wurden Bedenken vorgebracht, dass der aufteilende Eigentümer seine beherrschende Stellung zum Nachteil der Erwerber missbrauchen könnte. Erwogen wurde deshalb, die Entscheidungsmacht des aufteilenden Eigentümers in der Anfangsphase zu beschränken, wie es etwa das österreichische Recht vorsieht. Es könnte z. B. eine zeitliche Höchstgrenze für Dauerschuldverhältnisse vorgesehen werden; dies entspräche der Rechtslage im Hinblick auf die Bestellung des ersten Verwalters, für die § 26 Absatz 1 Satz 2 Alternative 2 WEG drei Jahre als Höchstfrist vorsieht. Allerdings wurde auch die Gefahr gesehen, dass der Zwang zum Abschluss kurzfristiger Versorgungsverträge im Anfangsstadium zu schlechteren Vertragskonditionen und deshalb zu Mehrkosten führen könnte. Zudem wurde generell bezweifelt, ob in der Anfangsphase tatsächlich ein erhöhtes Missbrauchsrisiko bestehe, zumal der Bauträger durch einen Missbrauch auch gegen seine Pflichten aus dem Erwerbsvertrag verstoßen würde. Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb gegen eine zeitliche Höchstgrenze für Dauerschuldverhältnisse aus.

Die Arbeitsgruppe befürwortet jedoch, die Anfechtungsfrist für Beschlüsse des aufteilenden Eigentümers zu hemmen, solange er alleiniges Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Dadurch werde sichergestellt, dass „Ein-Mann-Beschlüsse“ überhaupt einer gerichtlichen Kontrolle zugeführt werden können und beim Eintritt des ersten Erwerbers in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht schon bestandskräftig sind.

Diskutiert wurde auch das Problem, dass der aufteilende Eigentümer nach längerer Zeit noch ihm genehme, bislang aber unbekannte „Ein-Mann-Beschlüsse“ vorlegen könnte, bei denen unklar wäre, ob sie überhaupt gefasst wurden. Dieses Problem verlange nach Ansicht der Arbeitsgruppe jedoch keine besondere gesetzliche Regelung, sondern lasse sich mit allgemeinen Beweisregeln lösen.

Als problematisch wurden die möglichen Auswirkungen der Stimmrechtsbeschränkung durch § 25 Absatz 5 WEG auf „Ein-Mann-Beschlüsse“ angesehen. Die Arbeitsgruppe ist der Ansicht, dass es dem aufteilenden Eigentümer – im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung – nicht verwehrt sein soll, sich selbst oder einen mit ihm wirtschaftlich eng verbundenen Dritten

zum Verwalter zu bestellen oder mit diesem Versorgungsverträge abzuschließen. Eventuell erforderliche Regelungen bedürften einer gesonderten Prüfung.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Entscheidungsmacht des aufteilenden Eigentümers in der Begründungsphase grundsätzlich nicht durch besondere gesetzliche Regelungen zu beschränken, jedoch die Anfechtungsfrist für Ein-Mann-Beschlüsse zu hemmen. Es soll zudem sichergestellt werden, dass der aufteilende Eigentümer die Wohnanlage vor dem Hintergrund des § 25 Absatz 5 WEG effektiv verwalten kann.

IV. Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Freiflächen sind nach geltendem Recht nicht sondereigentumsfähig, sondern stets gemeinschaftliches Eigentum. Es besteht jedoch das praktische Bedürfnis, etwa auch Gartenanteile, Terrassen und Stellplätze im Freien bestimmten Personen zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Die Gestaltungspraxis macht solche Flächen deshalb häufig zum Gegenstand von sog. Sondernutzungsrechten, indem das Gebrauchsrecht der übrigen Wohnungseigentümer durch Vereinbarung (§ 10 Absatz 2 Satz 2 WEG) ausgeschlossen und § 13 Absatz 2 WEG abbedungen wird. Oftmals werden zusätzlich Regeln zur Kostenlast getroffen, die denen für das Sondereigentum entsprechen, um das Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum anzugleichen. Sondernutzungsrechte müssen indes nicht zwingend sondereigentumsähnlich ausgestaltet sein. Die Privatautonomie erlaubt es, die Nutzung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums etwa auch mehreren Personen zugleich (z. B. der gesamte Garten den Eigentümern des Erdgeschosses), zeitlich befristet oder inhaltlich bedingt zuzuordnen.

1. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Grundsätzlich sind nur in sich abgeschlossene Räume sondereigentumsfähig (§ 3 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 WEG). 1973 wurde die Sondereigentumsfähigkeit auf Garagenstellplätze erweitert, deren Fläche durch dauerhafte Markierungen ersichtlich ist (§ 3 Absatz 2 Satz 2 WEG). Nicht sondereigentumsfähig sind dagegen nach wie vor Freiflächen, insbesondere Gartenanteile, Terrassen und Stellplätze im Freien. Um an solchen Freiflächen dennoch eine eigentümerähnliche Stellung zu begründen, werden in der Praxis sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte begründet. Derartige Sondernutzungsrechte sind aus wirtschaftlicher Sicht mit Sondereigentum vergleichbar, weshalb dem juristischen Laien der rechtliche Unterschied häufig nicht zu vermitteln ist. Anders als das Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte, auch wenn sie sondereigentumsähnlich ausgestaltet sind, rechtlich nicht ausdrücklich geregelt. Das äußert sich z. B. darin, dass sie nicht zwingend im Grundbuch verlautbart werden müssen, keine gesetzlichen Vorschriften für ihre planmäßige Darstellung existieren und auch ihre Übertragung nicht geregelt ist.

Die Arbeitsgruppe diskutierte, ob künftig grundsätzlich auch Freiflächen sondereigentumsfähig sein sollen.

Gegen eine solche Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit wurde eingewandt, dass sich bereits der historische BGB-Gesetzgeber für das sachenrechtliche Akzessionsprinzip entschieden habe; er habe insbesondere das streitanfällige gemeinrechtliche Stockwerkseigentum aufgegeben. Der Gesetzgeber habe das Akzessionsprinzip zwar durch Schaffung des WEG im Jahre 1951 durchbrochen, die Sondereigentumsfähigkeit aber ausdrücklich auf abgeschlossene Räume beschränkt; die später eingeführte Sondereigentumsfähigkeit von Garagenstellplätzen ist nach Auffassung eines Teils der Mitglieder der Arbeitsgruppe ein Fremdkörper, dessen Anwendungsbereich nicht erweitert werden soll. Zudem spielten Sondernutzungsrechte in der gerichtlichen Praxis keine große Rolle, was darauf hindeute, dass dieses Rechtsinstitut ungeachtet fehlender gesetzlicher Regelungen funktioniere.

Die Gegenmeinung betonte hingegen die bestehende Rechtsunsicherheit und den Umstand, dass sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte wirtschaftlich betrachtet weitgehend dem Sondereigentum entsprechen. Sie sollen deshalb auch den gleichen gesetzlichen Regelungen unterliegen. So sei es etwa wertungswidersprüchlich, wenn ein Garagenstellplatz im Sondereigentum nur mittels notarieller Urkunde verkauft werden könne (§ 311b Absatz 1 Satz 1 BGB), ein Garagenstellplatz als Sondernutzungsrecht dagegen formfrei. Ähnliches gelte z. B. auch für die Bestimmtheit und die Darstellung im Grundbuch. Unabhängig von der Frage der Sondereigentumsfähigkeit sei es jedenfalls dringend angezeigt, sondereigentumsähnliche Sondernutzungsrechte überhaupt einer gesetzlichen Regelung zuzuführen. Weil sich eine solche Regelung, um Wertungswidersprüche zum Sondereigentum zu vermeiden, inhaltlich stark an den Regelungen für das Sondereigentum orientieren müsste, erscheine es konsequent und vorzugswürdig, die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen zu erweitern. Historisch sei es zwar richtig, dass der BGB-Gesetzgeber das gemeinrechtliche Stockwerkseigentum bewusst aufgegeben habe. Entscheidend sei jedoch die Wertung des WEG-Gesetzgebers, nach der alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Dadurch werde die gemeinschaftliche Verantwortung aller Eigentümer für das Gebäude – anders als unter Geltung des Stockwerkseigentums – gewahrt. Diese Wertung bleibe auch dann unberührt, wenn an Freiflächen Sondereigentum begründet werden kann.

Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb mehrheitlich für eine Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen aus.

In der Diskussion über die Details einer gesetzlichen Regelung bestand keine Einigkeit, ob es einer besonderen Vorschrift für Stellflächen innerhalb von Mehrfachparkanlagen (sog.

Duplex- oder Quadruplex-Parker) bedarf. Die Sondereigentumsfähigkeit solcher Stellflächen verneint die Rechtsprechung nach geltendem Recht überwiegend.

Die Arbeitsgruppe wies daneben auf die Auswirkungen hin, die eine Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen für das Recht der baulichen Veränderungen haben dürfte. Die Regelungen für bauliche Veränderungen gelten bislang ausdrücklich nur für Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Die für alle Wohnungseigentümer sichtbare bauliche Veränderung einer im Sondereigentum stehenden Freifläche (z. B. Bau eines Gartenhauses) dürfte häufiger zu Konflikten führen als bauliche Veränderungen im Bereich des heutigen Sondereigentums (z. B. Veränderungen an einer nicht tragenden Wand in einer Wohnung). Solche baulichen Veränderungen sollen deshalb im Grundsatz den gleichen Beschränkungen unterliegen wie Veränderungen des Gemeinschaftseigentums.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Sondereigentumsfähigkeit grundsätzlich auf Freiflächen zu erweitern.

2. Eigenständige Sondereigentumsfähigkeit vs. Sondereigentumsfähigkeit nur als Annex zu Räumen

Garagenstellplätze sind nach derzeitiger Rechtslage eigenständig sondereigentumsfähig, können also mit einem eigenen Miteigentumsanteil verbunden werden (§ 3 Absatz 2 Satz 2 WEG). Sie sind damit auch eigenständig verkehrsfähig.

Die Arbeitsgruppe diskutierte, ob dies für alle Freiflächen, an denen künftig Sondereigentum begründet werden kann, gelten soll. Dies hätte für den Wohnungseigentümer den Vorteil, dass die Freifläche verkehrsfähig ist und er sie an Dritte veräußern kann. Andererseits könne ebendiese Verkehrsfähigkeit aber auch dazu führen, dass außenstehende Dritte Sondereigentum ausschließlich an einer Freifläche halten und sie an der Erhaltung der Wohnungseigentumsanlage insgesamt kein gesteigertes Interesse haben. Dies könne das Zusammenleben in der Gemeinschaft erheblich stören. Vorzugswürdig sei es deshalb, die Verkehrsfähigkeit einzuschränken, indem Freiflächen nur im Zusammenhang mit einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Zudem könne man verlangen, dass die Wohnungs- oder Teileigentumseinheit in Anlehnung an die entsprechende Regelung des Dauerwohnrechts (§ 31 Absatz 1 Satz 2 WEG) die wirtschaftliche Hauptsache bleibt.

Vor diesem Hintergrund spricht sich die Arbeitsgruppe für eine differenzierende Regelung aus:

Stellplätze, auch im Freien, sollen eigenständig sondereigentumsfähig sein. Dies entspreche der geltenden Rechtslage für Garagenstellplätze und vermeide eine unterschiedliche Behandlung von Garagen- und anderen Stellplätzen; damit erübrigten sich oftmals schwierige Abgrenzungsfragen im Rahmen des § 3 Absatz 2 Satz 2 WEG (z. B. hinsichtlich Stellplätzen auf Parkdecks). Die eigenständige Sondereigentumsfähigkeit werde nicht nur dem individuellen Bedürfnis gerecht, Stellplätze auch an Dritte veräußern zu können, sondern auch dem gesamtgesellschaftlichen Interesse an der optimalen Ausnutzung des vorhandenen Parkraums.

Andere Freiflächen (z. B. Gartenanteile und Terrassen) sollen dagegen nicht eigenständig, sondern nur als Annex zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit sondereigentumsfähig sein; die Wohnungs- oder Teileigentumseinheit muss die wirtschaftliche Hauptsache bleiben. Denn das Bedürfnis, mit derartigen Freiflächen zu handeln, sei gering und auch nicht schützenswert. Demgegenüber überwiege das berechtigte Interesse der Gemeinschaft, den Eintritt Dritter zu verhindern, die nur über Sondereigentum an Freiflächen verfügen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, zu regeln, dass an Stellplätzen eigenständiges Sondereigentum begründet werden kann, das eigenständig verkehrsfähig ist; dabei soll es nicht darauf ankommen, ob sich die Stellplätze in einer Garage oder auf einer Freifläche befinden.

Dafür müsste § 3 Absatz 2 Satz 2 WEG etwa wie folgt geändert werden:

„~~Garagens~~ Stellplätze gelten als abgeschlossene Räume [...].“

Es wird weiter vorgeschlagen, dass Sondereigentum an sonstigen Freiflächen nur als Annex zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit begründet werden können soll, wenn die Wohnungs- oder Teileigentumseinheit die wirtschaftliche Hauptsache ist.

Dafür müsste § 3 Absatz 1 WEG etwa um folgenden Satz ergänzt werden:

„Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.“

Selbstverständlich müsste das WEG auch überall dort angepasst werden, wo es im Hinblick auf die Aufteilung oder das Sondereigentum von „Gebäude“ spricht.

3. Anforderungen an die Bestimmtheit

Sondereigentumseinheiten müssen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sein; die Abgeschlossenheit ist durch die Baubehörde zu bestätigen (§ 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG). Das Abgeschlossenheitskriterium dient der klaren Abgrenzung der Eigentumsbereiche und damit auch der Streitvermeidung. Freiflächen können naturgemäß nicht abgeschlossen sein. Für die bereits nach heutigem Recht sondereigentumsfähigen Garagenstellplätze wird deshalb eine dauerhafte Markierung verlangt (§ 3 Absatz 2 Satz 2 WEG).

Die Arbeitsgruppe diskutierte, ob dieses Markierungserfordernis auch auf andere, künftig sondereigentumsfähige Freiflächen Anwendung finden soll. Dagegen spreche jedoch, dass das Markierungserfordernis schon heute seinem Zweck, nämlich der Streitvermeidung zu dienen, nicht gerecht werde, da die Dauerhaftigkeit der Markierung im Grundbucheintragsverfahren nicht geprüft werden kann. Wichtiger als die Markierung der Grenzen sei im Streitfall vielmehr die Rekonstruierbarkeit der Grenzen des Eigentums. Sind die Grenzen im Aufteilungsplan durch eindeutige Maßangaben bestimmt, verliere die Markierung der Flächen an Bedeutung; eine gesetzlich zwingende, im Vergleich zu den Planangaben aber unrichtige Markierung könne sogar Streitigkeiten erst hervorrufen. Es soll deshalb auf das gesetzliche Markierungserfordernis verzichtet werden, auch soweit Garagenstellplätze betroffen sind.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Begründung von Sondereigentum an Freiflächen zuzulassen, wenn die Grenzen durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmbar sind; auf eine dauerhafte Markierung in der Realität soll es dagegen nicht ankommen.

Dafür müsste unter anderem § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 WEG gestrichen und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) unter Nummer 6 etwa wie folgt neugefasst werden:

„Die Lage von Stellplätzen und außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen, an denen Sondereigentum begründet werden soll, muss durch Maßangaben in der Bauzeichnung bestimmt sein.“

4. Gesetzliche Regelungen für Sondernutzungsrechte

Die Arbeitsgruppe diskutierte, ob es gesetzlicher Regelungen für Sondernutzungsrechte bedarf. Voraussetzung hierfür sei eine Definition der Sondernutzungsrechte. Im Hinblick auf die

vielfältigen Erscheinungsformen von Sondernutzungsrechten könne eine allgemeingültige Definition aber kaum gelingen. Zudem schwinde das Bedürfnis für eine gesetzliche Regelung, wenn Freiflächen sondereigentumsfähig werden. Die praktisch und wirtschaftlich wichtigsten sondereigentumsähnlichen Sondernutzungsrechte können nach dem Vorschlag der Arbeitsgruppe künftig durch Sondereigentum ersetzt werden. Sonstige, also nicht sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte seien dagegen aufgrund ihrer Vielgestaltigkeit kaum einer einheitlichen gesetzlichen Regelung zugänglich. Zusätzliche gesetzliche Regelungen hält die Arbeitsgruppe deshalb für nicht notwendig.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine gesetzlichen Vorschriften für Sondernutzungsrechte zu schaffen.

V. Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften

In der Praxis kommt es vor, dass sich auf einem Grundstück, das nach dem WEG aufgeteilt wird, mehrere Gebäude befinden bzw. errichtet werden sollen. Eine an sich naheliegende Realteilung des Grundstücks unterbleibt zum Teil, um etwa Vermessungskosten zu sparen oder um den Umfang der Bebaubarkeit des Grundstücks zu erweitern, etwa mit Blick auf einzuhaltende Abstandsflächen.

In der Gemeinschaftsordnung solcher sog. Mehrhausanlagen wird häufig geregelt, dass die einzelnen Gebäude durch die jeweiligen Wohnungseigentümer möglichst eigenständig verwaltet werden sollen (sog. Untergemeinschaften). Eine spezielle Regelung dazu fehlt im WEG.

1. Sukzessive Errichtung

Mehrhausanlagen werden teilweise in mehreren Bauabschnitten errichtet. Eine solche sukzessive Errichtung ist unproblematisch, soweit bereits endgültige Pläne für alle Bauabschnitte vorliegen. Die Aufteilung nach dem WEG kann dann auf Grundlage dieser Aufteilungspläne erfolgen; die Tatsache, dass die Anlage sukzessiv errichtet wird, ist rechtlich ohne Belang. Probleme ergeben sich jedoch, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des ersten Bauabschnitts noch keine Pläne für die nachfolgenden Bauabschnitte vorliegen, etwa weil der Bauträger die Planungskosten vorerst sparen möchte oder weil er bei der Gestaltung der nachfolgenden Bauabschnitte auf eine eventuell veränderte Nachfrage reagieren möchte. In diesen Fällen stellt sich die Frage, wie die Aufteilung der noch folgenden Bauabschnitte rechtlich abgesichert werden kann.

Üblicherweise behält der Bauträger in derartigen Fällen eine Einheit des ersten Bauabschnitts zurück, die er mit einem überproportional großen Miteigentumsanteil versehen hat, aus dem sich die Miteigentumsanteile der Einheiten der nachfolgenden Bauabschnitte speisen sollen. Das Recht, die nachfolgenden Bauabschnitte errichten zu dürfen, kann sich der Bauträger in der Gemeinschaftsordnung einräumen lassen. Problematisch ist jedoch, dass die nachfolgenden Bauabschnitte nach der Errichtung im Gemeinschaftseigentum stehen und zur Vermarktung zunächst in Sondereigentum in der Hand des Bauträgers übertragen werden müssen. Um dies zu bewerkstelligen, hat die Kautelarpraxis verschiedene Ansätze entwickelt, gegen die jedoch rechtliche und praktische Bedenken vorgebracht werden.

Diskutiert wurde, ob die sukzessive Errichtung von Mehrhausanlagen gesetzlich erleichtert werden soll. Jedoch wurde gerade die sukzessive Errichtung von Mehrhausanlagen, bei der für die Wohnungseigentümer des ersten Bauabschnitts noch gar nicht feststeht, wie die endgültige Wohnanlage aussehen wird, als mögliche Belastung für die Gemeinschaft angesehen. Hinzu käme, dass eine solche Regelung in die Grundstrukturen des WEG eingreifen würde, was die Arbeitsgruppe nicht für gerechtfertigt hält.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für die sukzessive Errichtung von Mehrhausanlagen zu schaffen.

2. Innenverhältnis

Es ist nach geltendem Recht zulässig, eine Vereinbarung zu treffen, wonach für die einzelnen Häuser einer Mehrhausanlage sog. Untergemeinschaften gebildet werden, die eigenständig über nur sie betreffende Angelegenheiten beschließen (sog. Block- oder Betroffenenstimmrecht) und dafür eigenständige Teilversammlungen durchführen können. Die Gemeinschaftsordnung kann also eine weitgehende Eigenständigkeit der Untergemeinschaft im Innenverhältnis vorsehen. Die Befugnisse der Untergemeinschaften sind im Einzelfall durch Auslegung der Vereinbarung zu ermitteln. Ob Untergemeinschaften auch dann eigene Befugnisse haben, wenn keine entsprechende Vereinbarung getroffen worden ist, ist umstritten.

Diskutiert wurde, ob die anerkannten Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf Untergemeinschaften im Gesetz ausdrücklich erwähnt werden sollen. Da die diesbezüglichen Gestaltungsmöglichkeiten jedoch hinlänglich bekannt und lediglich Ausdruck der Gestaltungsautonomie des § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG sind, wurde dieser Vorschlag nicht befürwortet.

Diskutiert wurde darüber hinaus, ob die Bedeutung konkreter Regeln in den Gemeinschaftsordnungen gesetzlich bestimmt werden soll, etwa zur Frage, ob aus der Möglichkeit, Teilversammlungen durchzuführen, auch eine Beschränkung des Lade- und Teilnahmerechts folgt. In diesem Zusammenhang wurde darüber hinaus diskutiert, ob auch ohne ausdrückliche Vereinbarung in bestimmten Fällen ein sog. Block- oder Betroffenenstimmrecht eingeführt werden soll. Problematisch sei insoweit jedoch, dass es keinen verfestigten Typus der Mehrhausanlage gebe. Weil die Wohnanlagen in baulicher Hinsicht so vielgestaltig seien, sei eine einheitliche Definition der Mehrhausanlage nicht möglich. Eine klare und rechtssichere Definition sei jedoch die Voraussetzung für eine sinnvolle gesetzliche Regelung, die an diese Definition anknüpfen müsse.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für das Innenverhältnis von Mehrhausanlagen zu schaffen.

3. Außenverhältnis

Im Außenverhältnis tritt eine Untergemeinschaft nach geltendem Recht nicht in Erscheinung. Die Untergemeinschaft ist nicht selbst rechtsfähig; rechtsfähig ist nur der Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt. Eine Untergemeinschaft kann auch keinen eigenen Verwalter bestellen. Auch die Außenhaftung für Verbindlichkeiten trifft nach § 10 Absatz 8 Satz 1 WEG stets alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; eine Beschränkung der Haftung auf eine Untergemeinschaft ist im Außenverhältnis nicht möglich. Es wird teilweise als problematisch empfunden, dass die Untergemeinschaft im Außenverhältnis nicht selbst handlungsfähig ist. Auch die Haftung aller Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten, die infolge des Beschlusses einer Untergemeinschaft eingegangen werden, wird teilweise als unbillig kritisiert.

Die Arbeitsgruppe kam aber überein, dass auch insoweit das bereits dargelegte Definitionsproblem (siehe unter 2.) einer gesetzlichen Regelung entgegenstehe. Hinzu komme, dass bei einer Regelung des Außenverhältnisses auch berechtigte Interessen Dritter und Aspekte des Verkehrsschutzes zu berücksichtigen seien. Aus diesem Grund sei es auch nicht sinnvoll, zuzulassen, dass rechtsfähige Untergemeinschaften durch Vereinbarung gegründet werden können. Nur der nach geltendem Recht bestehende Grundsatz „ein Grundstück – eine Gemeinschaft“ schütze den Rechtsverkehr hinreichend. Dieser Schutz komme letztlich auch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugute, indem er die Bereitschaft des Rechtsverkehrs, mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rechtsbeziehungen einzugehen, fördere.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für das Außenverhältnis von Mehrhausanlagen zu schaffen.

VI. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Organisation und Kompetenzverteilung

Das WEG unterscheidet zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch für die Verwaltung: Die Verwaltung des Sondereigentums steht weitgehend im Belieben des jeweiligen Sondereigentümers. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt dagegen den Wohnungseigentümern. Unterstützt werden sie dabei durch den Verwalter, der aber nur überschaubare eigene Kompetenzen hat.

Diskutiert wurde, ob sich dieses seit 1951 weitgehend unveränderte Konzept bewährt hat. Erörtert wurde auch, wie sich die Rechtsfähigkeit des Verbands der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die der Bundesgerichtshof 2005 proklamiert hat und der Gesetzgeber 2007 kodifiziert (vgl. § 10 Absatz 6 und Absatz 7 WEG) hat, in das wohnungseigentumsrechtliche Organisationssystem einfügt.

1. Kompetenzabgrenzung: Gemeinschaft/Versammlung – Verwalter

a) Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis

Nach geltendem Recht hat der Verwalter im Innenverhältnis nur eng begrenzte Entscheidungsbefugnisse. Die gesetzliche Kompetenzverteilung führt deshalb zu einer schwerfälligen Verwaltung. Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss demnach mit nahezu jeder Einzelentscheidung befasst werden. Dazu müsste der Verwalter häufig unterjährige Versammlungen einberufen. Das ist, gerade in größeren Anlagen, nicht praktikabel. Deshalb übertragen die Wohnungseigentümer dem Verwalter häufig weitergehende Kompetenzen, etwa dass er über laufende Maßnahmen der Verwaltung entscheiden und sie veranlassen kann. Rechtlich ist freilich ungeklärt, ob eine solche Zuständigkeitsverlagerung zulässig ist und, falls man dies bejaht, wie diese erfolgen kann.

Einigkeit bestand zunächst darin, dass die Versammlung der Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz haben soll, die Entscheidungsbefugnisse des Verwalters zu erweitern. Dies ermögliche den Wohnungseigentümern, eine individuelle und für ihre Gemeinschaft passende Kompetenzabgrenzung zu schaffen.

Einig war sich die Arbeitsgruppe auch, dass die gesetzliche Kompetenzabgrenzung zwischen der Versammlung der Wohnungseigentümer und dem Verwalter neu geregelt werden

soll und dabei die Befugnisse des Verwalters erweitert werden sollen. Unterschiedlich beurteilt wurde jedoch, welchem Konzept diese Neuregelung folgen soll.

Zum einen wurde vorgeschlagen, das Enumerationsprinzip des § 27 Absatz 1 WEG, der die Entscheidungsbefugnisse des Verwalters aufzählt, beizubehalten und lediglich punktuell im Hinblick auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erweitern. Eingewandt wurde jedoch, dass das Grundproblem dadurch nicht gelöst werde. Der Bereich der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sei zwar praktisch bedeutsam, die Stellung des Verwalters im Rahmen der laufenden Verwaltung müsse aber auch darüber hinaus gestärkt werden. Es sei auch unter Wertungsgesichtspunkten nicht überzeugend, den Verwalter allein im Bereich der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu stärken. Zudem würde eine solche partielle Kompetenzerweiterung zu Abgrenzungsfragen darüber führen, welche Maßnahmen noch zum Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung gehören und welche nicht.

Alternativ wurde deshalb eine Abkehr vom Enumerationsprinzip vorgeschlagen. Der Verwalter soll die Kompetenz haben, über Maßnahmen zu entscheiden, bei denen die Einberufung einer Versammlung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursacht und in der Sache nicht erforderlich ist. Tatbestandlich könnte dafür eine beschränkte Generalklausel geschaffen werden, die z. B. in Anlehnung an § 116 Absatz 1 des Handelsgesetzbuches (HGB) an die Gewöhnlichkeit der Maßnahme anknüpft. Gegen eine solche beschränkte Generalklausel wurde jedoch vorgebracht, dass ihre Grenze unklar wäre, was zu Rechtsunsicherheit führen würde. Außerdem wurde eine zu starke Verlagerung der Kompetenzen auf den Verwalter befürchtet. Dagegen wurde wiederum eingewandt, dass das gegenwärtige Enumerationsprinzip in der Praxis nicht zu einer Beschränkung der Verwalterkompetenzen führe; es werde vielmehr weitgehend ignoriert und die Kompetenzabgrenzung durch die Verwalterverträge bestimmt. Es sei vorzugswürdig, eine sachgerechte Kompetenzabgrenzung im Gesetz zu verankern; darüber hinausgehende Kompetenzverlagerungen auf den Verwalter seien dann – stärker als heute – rechtfertigungsbedürftig.

Die Arbeitsgruppe spricht sich letztlich mehrheitlich für eine Abkehr vom Enumerationsprinzip aus. Der Verwalter soll die Kompetenz haben, über Maßnahmen zu entscheiden, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint. Diese Kompetenz soll aber durch Mehrheitsbeschluss beschränkbar sein, so dass die Wohnungseigentümer generell oder im Einzelfall Entscheidungen, die zukünftig unter die gesetzliche Kompetenz des Verwalters fallen, an sich ziehen können.

Vor diesem Hintergrund der Erweiterung der Kompetenzen des Verwalters erklärt die Arbeitsgruppe, dass sie die Forderung nach Einführung eines Sachkundenachweises sowie die Erweiterung des nach § 34c der Gewerbeordnung und nach § 15 MaBV verlangten Versicherungsschutzes auf Sachschäden unterstützt.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint. Die Wohnungseigentümer sollen die Befugnisse des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss erweitern und beschränken können.

b) Sonderfrage: Befugnisse im Rahmen des Hausgeldinkassos

Der Verwalter ist nach derzeit herrschender Meinung im Rahmen des § 27 Absatz 1 Nummer 4 WEG nur befugt, Hausgeldforderungen außergerichtlich geltend zu machen. Zur Erhebung einer Klage, zur Beantragung eines Mahnbescheids, zur Einleitung von Vollstreckungsmaßnahmen oder zur Mandatierung eines Rechtsanwalts benötigt er jeweils einen Beschluss der Wohnungseigentümer.

Ein effektives Hausgeldinkasso ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Die daraus resultierenden Hausgeldausfälle belasten die Gemeinschaft.

Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb dafür aus, dass der Verwalter Hausgeldforderungen künftig auch gerichtlich geltend machen kann. Diese Kompetenz soll das Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren sowie die Mandatierung eines Rechtsanwalts umfassen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter Hausgeldforderungen in eigener Verantwortung auch gerichtlich geltend machen können soll.

c) Vertretungsmacht im Außenverhältnis

Nach geltendem Recht wird der rechtsfähige Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer umfassend nur durch alle Wohnungseigentümer vertreten (§ 27 Absatz 3 Satz 2 WEG). Der Verwalter ist von Gesetzes wegen nur sehr eingeschränkt zur Vertretung befugt, insbesondere hinsichtlich des Geldmanagements und hinsichtlich von Notmaßnahmen (vgl. § 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis Nummer 6 WEG). Im Grundsatz bedarf der Verwalter daher stets eines Beschlusses, auf dessen Grundlage er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten kann (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 WEG).

Nach der gesetzlichen Konzeption müssen die Wohnungseigentümer also nicht nur im Innenverhältnis nahezu jede Frage selbst entscheiden (siehe unter a), sondern dem Verwalter auch im Außenverhältnis für die meisten Geschäfte durch Beschluss Vertretungsmacht einräumen. Da dies nicht praktikabel ist (siehe unter a), werden dem Verwalter häufig pauschal weiterreichende Vertretungsbefugnisse eingeräumt. Genauso wie hinsichtlich der Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis ist unklar, inwieweit solche Pauschalermächtigungen zulässig sind.

Vor diesem Hintergrund wurde vorgeschlagen, der Verwalter soll im Außenverhältnis unbeschränkt vertretungsberechtigt sein. Der Verwalter müsste dann für Geschäfte außerhalb seiner eigenen Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis weiter einen Beschluss der Wohnungseigentümer erwirken; für die Vertretungsmacht im Außenverhältnis würde dieser Beschluss aber keine Rolle mehr spielen. Dieses Konzept würde das WEG mit dem übrigen Verbandsrecht harmonisieren, das typischerweise ein unbeschränkt vertretungsbefugtes Organ vorsieht (vgl. § 36 GmbHG, § 126 HGB). Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Rechtsträger im Rechtsverkehr auftreten solle, sei es nur folgerichtig, diesen Rechtsträger auch mit einem allgemein vertretungsberechtigten Organ auszustatten. Dadurch würde nicht nur der Rechtsverkehr geschützt, sondern auch die Teilnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr gefördert. Soweit der Verwalter seine Befugnisse aus dem Innenverhältnis überschreite, sei die Gemeinschaft ausreichend durch die allgemeinen Regeln des Missbrauchs der Vertretungsmacht sowie die Schadensersatzpflicht des Verwalters geschützt; insoweit handele es sich um ein allgemeines Problem des Verbandsrechts.

Demgegenüber sprach sich ein Teil der Arbeitsgruppe gegen eine umfassende Vertretungsmacht des Verwalters aus. Stattdessen sollen die Vertretungsbefugnisse des Verwalters nur punktuell erweitert werden. Uneinheitlich wurde dabei aber beurteilt, in welchen Bereichen diese Erweiterungen angemessen erscheinen. Zum Teil wurde vorgeschlagen, die Vertretungsmacht des Verwalters im Prozess entsprechend § 81 der Zivilprozessordnung (ZPO) umfassend auszugestalten; dies sei aus Gründen der Prozesseffizienz notwendig. Dagegen wurde jedoch eingewandt, dass es nicht wertungskonsistent sei, den Verwalter nur im Prozess zum umfassenden Vertretungsorgan zu machen.

Im Interesse einer effektiven Verwaltung sprach sich die Arbeitsgruppe letztlich mehrheitlich für eine grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters aus. Es soll aber geprüft werden, ob Beschränkungen für einzelne Rechtsgeschäfte, etwa in Anlehnung an die Reichweite der Prokura (§ 49 HGB), sinnvoll sind.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Vertretungsmacht des Verwalters für die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich unbeschränkt sein soll.

d) Sonderfrage: Nachweis der Vertretungsmacht

Der Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters durch eine Urkunde im Sinne des § 172 BGB ist nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich. § 27 Absatz 6 WEG, der die Ausstellung einer „Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde“ vorsieht, ist seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer funktionslos. Denn der Verwalter vertritt im Rechtsverkehr in erster Linie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Urkunde muss folglich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgestellt werden. Dabei wird diese durch alle Wohnungseigentümer vertreten (§ 27 Absatz 3 Satz 2 WEG). In der Regel ist es aber nicht möglich, alle Wohnungseigentümer zur Unterschrift zu bewegen. Die Praxis behilft sich damit, dass bestimmte Wohnungseigentümer durch Beschluss zur Unterschrift ermächtigt werden (§ 27 Absatz 3 Satz 3 WEG). Problematisch ist jedoch, dass für den Rechtsverkehr nicht erkennbar ist, ob dieser Ermächtigungsbeschluss wirksam ist, ob also die Unterschreibenden unterschreibungsberechtigt sind. Deshalb ist die so produzierte Urkunde kein tauglicher Rechtsscheinträger im Sinne des § 172 BGB.

Dadurch entsteht derzeit ein unüberwindliches Problem bei einseitigen Rechtsgeschäften (z. B. bei der Kündigung eines Hausmeistervertrags). Denn der Bundesgerichtshof geht davon aus, dass sich der Erklärungsempfänger gegenüber dem Verwalter auf § 174 Satz 1 BGB berufen und die Erklärung mangels Vorlage einer Vollmachturkunde zurückweisen kann. Dieses Problem löst sich freilich, wenn der Verwalter kraft Gesetzes unbeschränkt vertretungsbefugt ist (siehe unter c). Der Verwalter ist dann ein echtes gesetzliches Vertretungsorgan, ähnlich einem Geschäftsführer einer GmbH. § 174 Satz 1 BGB erfasst aber nur „Bevollmächtigte“, nicht hingegen gesetzliche Vertretungsorgane; auch für eine analoge Anwendung bleibt dann kein Raum mehr.

Das Fehlen einer Legitimationsurkunde wurde indes nicht nur mit Blick auf § 174 BGB, sondern allgemein kritisch hinterfragt. Dabei wurde diskutiert, ob der Mangel einer solchen Urkunde die Teilnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr erschwert. Denn der Rechtsverkehr habe derzeit keine Möglichkeit, rechtssicher zu ermitteln, ob eine Person wirksam zum Verwalter bestellt ist. Selbst wenn die Niederschrift über einen Bestellungsbeschluss vorgelegt wird, bleibe unklar, ob dieser Beschluss wirksam ist oder in

der Zwischenzeit aufgehoben wurde. Diskutiert wurde deshalb die Eintragung des Verwalters im Grundbuch sowie die Schaffung einer Urkunde mit den Wirkungen des § 172 BGB.

Eine Eintragung des Verwalters in das Grundbuch, das als Rechtsscheinträger für die Bestellung des Verwalters dienen könnte, wurde aus grundsätzlichen Erwägungen verworfen. Denn der Sache nach gehe es um den mit Rechtsschein versehenen Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters. Den Nachweis einer Vertretungsmacht vermittele jedoch entweder ein dafür vorgesehenes Register oder eine Urkunde im Sinne des § 172 BGB; das Grundbuch diene dem Nachweis dinglicher Rechte und sei deshalb der falsche Ort.

Aber auch die Schaffung einer Nachweisurkunde wurde nicht befürwortet. Es sei zwar förderlich für die Teilnahme eines Rechtsträgers am Rechtsverkehr, wenn sein gesetzlicher Vertreter seine Stellung mit Rechtsscheinwirkung nachweisen kann. Es existiere allerdings kein allgemeines Prinzip, nach dem diese Möglichkeit stets bestehen muss. So könne etwa die Stellung als Eltern eines Minderjährigen, als Betreuer oder als Insolvenzverwalter nicht mit Rechtsscheinwirkung nachgewiesen werden. Auch in diesen Fällen obliege es dem Rechtsverkehr, wie und mit welchem Aufwand er sich Gewissheit verschafft, ob die handelnde Person gesetzlicher Vertreter ist. Der Rechtsverkehr könne bei Geschäften mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nehmen. Zudem werde der Rechtsverkehr über die Grundsätze der Anscheins- und Duldungsvollmacht geschützt. Die Schaffung einer mit Rechtsscheinwirkung versehenen Urkunde werfe dagegen Folgeprobleme auf, etwa hinsichtlich der Rückgabe der Urkunde nach Erlöschen der Organstellung oder ihrer Kraftloserklärung.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keinen besonderen Nachweis über die Vertretungsmacht des Verwalters zu schaffen.

2. Kompetenzabgrenzung: einzelner Wohnungseigentümer – Gemeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt nach derzeitiger Rechtslage „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“ (§ 10 Absatz 6 Satz 3 WEG). Wenngleich viele Fälle dieser sog. geborenen und gekorenen Ausübungsbefugnisse von der Rechtsprechung zugeordnet und ent-

schieden wurden, sind die dogmatischen Grundlagen und der Umfang der Befugnisse im Einzelnen nach wie vor umstritten. Kritisiert wird auch, dass sich aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht ergibt, dass die gekorene Ausübungsbefugnis einen Beschluss voraussetzt.

Diskutiert wurde, ob und mit welchem Inhalt § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG zur Überwindung dieser Unklarheiten überarbeitet werden soll.

Vorgeschlagen wurde zum einen eine lediglich redaktionelle Anpassung des Gesetzes, die deutlich macht, dass die gekorene Ausübungsbefugnis durch Beschluss begründet werden muss.

Vorgeschlagen wurde aber auch, den Anwendungsbereich des § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG dahingehend zu erweitern, dass die Ausübung aller Rechte mit Bezug zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums kraft Gesetzes durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgt. Die Tendenz der Rechtsprechung gehe in diese Richtung; ein schutzwürdiges Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers sei nicht erkennbar. Ob eine solche Erweiterung zugleich die Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Normanwendung beseitigen würde oder sich diese nur verlagern würden, wurde unterschiedlich beurteilt.

Vorgeschlagen wurde schließlich auch ein Konzept, das die gegenwärtige Unterscheidung zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis beibehält, dieses aber klarer konturiert. Die als unklar empfundenen tatbestandlichen Voraussetzungen der geborenen Ausübungsbefugnis könnten etwa in Anlehnung an § 1011 BGB auf die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und Pflichten bezogen werden.

Im Ergebnis bestand Einigkeit darin, dass § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG redaktionell angepasst werden soll; dagegen fand keine der vorgeschlagenen inhaltlichen Änderungen eine Mehrheit.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Vorschrift zur Ausübungsbefugnis des Verbands (§ 10 Absatz 6 Satz 3 WEG) redaktionell zu überarbeiten.

3. Grundsätzliche Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Nach geltendem Recht ist unklar, welche Rolle die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung einnimmt. In der Literatur wird etwa vertreten,

dass es sich um ein bloßes Zweckgebilde handele, das den Wohnungseigentümern die Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfache, im Innenverhältnis aber nicht in die Verwaltung eingebunden sei. Diesem Verständnis folgt jetzt auch der Bundesgerichtshof (Urteil vom 8. Juni 2018, V ZR 125/17: „Im Innenverhältnis ist der Verband in die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht eingebunden.“ – anders noch Urteil vom 25. September 2015, V ZR 246/14). Dazu passt es freilich nicht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis Gläubigerin jedenfalls der Hausgeldansprüche ist.

Die konzeptionelle Unklarheit über die Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führt dazu, dass für den Rechtsanwender oftmals nicht erkennbar ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt bzw. verpflichtet ist.

Vor diesem Hintergrund spricht sich die Arbeitsgruppe dafür aus, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Trägerin der gesamten Verwaltung auszugestalten, die durch ihre Organe handelt (Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan; Verwalter als Vertretungsorgan). Dieses Konzept ermögliche es, ungeklärte Rechtsfragen nach den allgemeinen Prinzipien des Verbandsrechts zu lösen. Dadurch werden die Rechtsverhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer neu geordnet: Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern einerseits und zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter andererseits rücken in das Zentrum. So stehe etwa der Anspruch auf Ausführung von Beschlüssen gegen den Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr den einzelnen Wohnungseigentümern zu; der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Absatz 4 WEG) richte sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr gegen die anderen Wohnungseigentümer. Bei der Umsetzung dieses Konzepts wird zu prüfen sein, welche Rechte nach dem WEG künftig der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet werden sollen und welche Rechte als Minderheitenrechte bei den einzelnen Wohnungseigentümern verbleiben sollen (siehe auch unter 4.).

Dieses Konzept führe nicht nur zu klaren Rechtsbeziehungen, sondern Sorge auch für eine sachgerechte Verteilung des Ausfallrisikos bei Pflichtverstößen: Erleide etwa ein Wohnungseigentümer einen Schaden, weil ein anderer Wohnungseigentümer schuldhaft eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung verhindert hat, müsse der geschädigte Wohnungseigentümer nach geltendem Recht versuchen, seinen Schaden bei dem schädigenden Wohnungseigentümer zu liquidieren, und trage folglich dessen Ausfallrisiko. Nach dem neu-

en Konzept hätte der geschädigte Wohnungseigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die bei dem Schädiger Regress nehmen könne. Das Ausfallrisiko trügen wirtschaftlich also alle Wohnungseigentümer und nicht mehr derjenige Wohnungseigentümer, der zufällig einen Schaden erlitten habe. Das erscheine deshalb sachgerecht, weil sich die Wohnungseigentümer typischerweise gegenseitig nicht als Vertragspartner persönlich aussuchen, sondern jeder von ihnen durch den Eigentumserwerb in die Gemeinschaft eintritt. Diese zufällige persönliche Zusammensetzung der Gemeinschaft rechtfertige es, dass Ausfallrisiko zu sozialisieren.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Trägerin der gesamten Verwaltung werden soll, die durch ihre Organe handelt (Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan; Verwalter als Vertretungsorgan).

4. Informationsrechte

Die Informationsrechte der Wohnungseigentümer sind im WEG nicht näher geregelt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen kann. Der Anspruch auf Auskunft über die Jahresabrechnung wird hingegen grundsätzlich als gemeinschaftsbezogen im Sinne des § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG angesehen.

Verschiedene Interessenverbände kritisieren diese Rechtslage teilweise als unzureichend; zudem wird teilweise gefordert, ein Informationsrecht der Wohnungseigentümer auch gegenüber Vertragspartnern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schaffen.

Die Arbeitsgruppe war sich darin einig, dass bei einer Gesetzesreform die Minderheitenrechte der Wohnungseigentümer gewährleistet bleiben müssen. Zu diesen Minderheitenrechten zähle auch das Recht auf Information, etwa die Auskunft über Name und Anschrift anderer Wohnungseigentümer. Insofern sei es angemessen, dass eine beabsichtigte Stärkung der Verantwortung des Verwalters mit der Konkretisierung von Informationsrechten der Wohnungseigentümer ihm gegenüber einhergehe. Darüber hinaus können Ansprüche auf Information gegen den Verband gerichtet sein.

Einigkeit bestand auch darin, dass ein gesetzliches Auskunftsrecht gegenüber Vertragspartnern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon mit Blick auf das Prinzip der Relativität der Schuldverhältnisse nicht zu empfehlen sei.

Ergebnis

Es wird vorgeschlagen, die Informationsrechte der Wohnungseigentümer als Minderheitenrechte zu kodifizieren.

VII. Veräußerungszustimmung

Nach § 12 WEG kann die Gemeinschaftsordnung für die Veräußerung von Wohnungseigentum eine Zustimmung vorsehen, die wiederum durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden kann. Verweigert werden darf die Zustimmung nur aus einem in der Person des Erwerbers liegenden wichtigen Grund. In der Praxis liegt ein solcher Grund typischerweise nicht vor. Selbst wenn ein wichtiger Grund existiert, ist er zum Zeitpunkt der Veräußerung meist nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund wurde eingewandt, die Veräußerungszustimmung sei eine Formalie, die unnötige Kosten verursache und die Kaufvertragsabwicklung verzögere. Die Arbeitsgruppe sprach sich dennoch für eine Beibehaltung von § 12 WEG aus. Die Veräußerungszustimmung könne in bestimmten Konstellationen vor dem Eintritt eines unliebsamen Mitglieds schützen und sei praktisch das einzige Instrument, auf die Zusammensetzung der Gemeinschaft Einfluss zu nehmen. Gemeinschaften, die auf diesen Schutz verzichten wollen, können von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Veräußerungszustimmung durch Beschluss aufzuheben. Ein allgemein wirkendes Verbot der Veräußerungszustimmung würde zu einer überschießenden und damit unangemessenen Rechtsfolge führen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeit der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG beizubehalten.

VIII. Entziehungsverfahren bei Hausgeldrückständen

Nach § 18 Absatz 2 Nummer 2 WEG kann einem Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum wegen Hausgeldrückständen entzogen werden. Diese Vorschrift wurde zum einen im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (Urteil vom 10. April 2018, 1 BvL 11/14) zur Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer diskutiert, da sie für die Bemessung der Eingriffsgrenze an den Einheitswert anknüpft. Zum anderen wurde diskutiert, ob die Norm angesichts der Möglichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, bei Hausgeldrückständen aus privilegierter Rangklasse (vgl. § 10 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung [ZVG]) die Zwangsvollstreckung zu betreiben, sachgerecht ist.

Ein Teil der Arbeitsgruppe sprach sich dafür aus, eine Änderung des § 18 Absatz 2 Nummer 2 WEG auf eine Anpassung der Wertgrenze zu beschränken.

Die Mehrheit der Arbeitsgruppe befürwortete hingegen eine weitergehende Modifikation der Norm. Sie hielt mit Blick auf die privilegierte Vollstreckungsmöglichkeit nicht den Hausgeldrückstand als solchen für das zutreffende Anknüpfungskriterium. Maßgeblich für die Entziehung soll vielmehr sein, ob der Wohnungseigentümer ein derart schleppendes Zahlungsverhalten an den Tag gelegt hat, dass eine Fortsetzung seiner Mitgliedschaft den übrigen Wohnungseigentümern unzumutbar ist. Vorgeschlagen wurde insbesondere, das Regelbeispiel dahingehend zu ändern, dass die Entziehung möglich sein soll, wenn ein Wohnungseigentümer in der Vergangenheit seine Hausgeldschulden mehrfach erst im Rahmen von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erfüllt hat. Folgerichtig dürfe eine verspätete Zahlung der Entziehung nicht entgegenstehen; die derzeitige Abwendungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 2 WEG sei deshalb zu streichen.

Im Rahmen der Diskussion über die Entziehung wurde auch auf den Forschungsbericht zur ZVG-Reform (Böttcher/Keller/Schneider/Beenecken, Rechtstatsächliche Forschung zur Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2017) hingewiesen, nach dem die Vollstreckung eines Entziehungsurteils nicht reibungslos in das System des ZVG passe, weshalb sich insoweit eine Neuregelung empfehle. Die Arbeitsgruppe vertritt die Ansicht, dass Probleme des Zwangsvollstreckungsverfahrens in dem hierzu zu erwartenden Gesetzgebungsverfahren zu lösen sind.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, § 18 Absatz 2 Nummer 2 WEG dahingehend zu ändern, dass das schleppende Zahlungsverhalten und nicht der Zahlungsausfall sanktioniert wird.

IX. Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung

Das WEG unterscheidet verschiedene bauliche Maßnahmen, nämlich die Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG), die Herstellung des Zugangs zu bestimmten Versorgungsleitungen (§ 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG), die Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 Absatz 2 WEG), die modernisierende Instandsetzung (§ 22 Absatz 3 WEG) sowie sonstige bauliche Veränderungen (§ 22 Absatz 1 WEG).

Diese baulichen Maßnahmen unterliegen mit Blick auf die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses über ihre Durchführung unterschiedlichen Anforderungen. Grundsätzlich ist eine veränderungsfeindliche Tendenz des geltenden Rechts zu konstatieren, weil rechtmäßige Beschlüsse über die Ausführung baulicher Maßnahmen gemäß § 22 Absatz 1 und Absatz 2 WEG, die eine Änderung des baulichen status quo ermöglichen, regelmäßig ein hohes Zustimmungsquorum (mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) erfordern.

Die Verteilung der Kosten baulicher Maßnahmen ist in § 16 WEG geregelt. Nach dem gesetzlichen Verteilerschlüssel sind die Kosten baulicher Maßnahmen gemäß § 16 Absatz 2 WEG auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen. Hiervon macht § 16 Absatz 6 Satz 1 WEG für eine bauliche Veränderung nach § 22 Absatz 1 WEG eine Ausnahme; die Kosten dieser Maßnahme treffen nur die Wohnungseigentümer, die ihr zugestimmt haben. Die Wohnungseigentümer können unter den Voraussetzungen des § 16 Absatz 4 WEG eine von diesem gesetzlichen Konzept abweichende Verteilung der Kosten von Baumaßnahmen beschließen. Ein solcher Beschluss setzt voraus, dass es sich um eine Regel im Einzelfall handelt und der abweichende Verteilerschlüssel dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. In der Rechtspraxis treten unter anderem deshalb Schwierigkeiten auf, weil nicht ausreichend geklärt ist, wann von einem Einzelfall auszugehen ist; die Rechtsprechung hat hier zu Einschränkungen des Anwendungsbereichs geführt, die von der Praxis kritisiert werden.

1. Umfang des Reformbedarfs

Mit Blick auf den Umfang einer Reform wurden zwei mögliche Vorgehensweisen diskutiert:

- In Betracht kommt, das Recht der baulichen Maßnahmen nur punktuell zu ändern, nämlich soweit es erforderlich ist, um die Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag (Förderung von Barrierefreiheit, von Einbruchschutz und von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie der energetischen Sanierung) umzusetzen („kleine Lösung“).
- Die Alternative hierzu ist eine „große Lösung“, nämlich die veränderungsfeindliche Tendenz des geltenden Rechts grundsätzlich auf den Prüfstand zu stellen mit dem Ziel, die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer zu erweitern, das gemeinschaftliche Eigentum zu modifizieren.

In der Arbeitsgruppe bestand Einigkeit, dass die „große Lösung“ vorzugswürdig sei. Die weitere Diskussion stand daher unter dieser Prämisse, betraf also die Frage, wie eine solche „große Lösung“ konkret aussehen könnte.

Mit Blick auf den sachlichen Umfang des Reformbedarfs wurden gegen die geltenden Regeln zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie der modernisierenden Instandsetzung keine Bedenken angemeldet; Gleiches gilt für die Regelung in § 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG (Herstellung des Zugangs zu bestimmten Versorgungsleistungen). Die Diskussion beschränkte sich daher auf die baulichen Veränderungen gemäß § 22 Absatz 1 und Absatz 2 WEG.

2. Leitlinien einer Reform

Die Beratung über den Reformbedarf im Bereich der baulichen Maßnahmen einschließlich der Verteilung der damit zusammenhängenden Kostenlast erfolgte an Hand von Thesen, die zur Diskussion gestellt wurden. Die Arbeitsgruppe hat sich dabei auf die folgenden Thesen als Leitlinien verständigt, an denen sich eine Reform des Rechts der baulichen Maßnahmen orientieren soll:

1. Es soll eine gesetzliche Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen geben. Diese Beschlusskompetenz soll sowohl Baumaßnahmen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch die Gestattung individueller Baumaßnahmen umfassen. Ein nach den Regeln über die baulichen Veränderungen rechtmäßiger Beschluss soll nicht an der fehlenden Beschlusskompetenz für Sondernutzungs-

rechte scheitern, auch wenn durch die bauliche Veränderung ein „faktisches“ Sondernutzungsrecht zugunsten einzelner Wohnungseigentümer geschaffen wird.

2. Bei § 22 Absatz 1 WEG besteht mit Blick auf die Verständlichkeit Verbesserungsbedarf.
3. Ob ein Beschluss über eine bauliche Veränderung rechtmäßig ist, soll durch eine typisierte Interessenabwägung ermittelt werden. Veränderungssperren sollen jedenfalls die grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sowie ein „Sonderopferverbot“ sein, das es untersagt, einzelne Wohnungseigentümer unbillig zu belasten.
4. Die Herstellung von Barrierefreiheit, die Schaffung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und Maßnahmen des Einbruchschutzes zugunsten eines Wohnungseigentümers sollen erleichtert werden. Ob diese Maßnahmen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder dem einzelnen Wohnungseigentümer ausgeführt werden, soll im konkreten Fall durch Beschluss entschieden werden. Ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf die Ausführung bzw. die Gestattung solcher baulichen Maßnahmen soll durch Veränderungssperren beschränkt werden. Dabei wird zu prüfen sein, ob die Veränderungssperren je nach Zweck der baulichen Maßnahme unterschiedlich ausgestaltet werden sollen.
5. Die Unterscheidung in § 22 WEG zwischen Modernisierung bzw. Anpassung an den Stand der Technik, modernisierender Instandsetzung und sonstigen baulichen Veränderungen mit den unterschiedlichen Quoren und sonstigen Voraussetzungen ist kompliziert. Eine Vereinfachung der Norm soll angestrebt werden.
6. Die Mehrheitserfordernisse nach § 16 Absatz 4, § 22 Absatz 2 WEG (doppelt qualifizierte Mehrheit) sollen gesenkt werden.
7. Werden bauliche Veränderungen erleichtert, soll dies durch einen Minderheitenschutz auf der Kostenseite kompensiert werden (Prinzip kommunizierender Röhren).
8. Wer einer baulichen Veränderung nicht zustimmt, soll grundsätzlich weder Bau- oder Folgekosten tragen müssen noch an Vorteilen partizipieren dürfen. Von diesem Grundsatz soll es Ausnahmen geben.
9. Das Merkmal „im Einzelfall“ bei Kostenbeschlüssen nach § 16 Absatz 4 WEG soll im Hinblick auf Maßstabskontinuität und Folgekosten gelockert werden.

10. Ein individuelles Baurecht eines Wohnungseigentümers soll stets einen Beschluss voraussetzen. Ein etwaiger Rückbauanspruch soll den allgemeinen Schranken, insbesondere aus § 242 BGB, unterliegen.

3. Gesetzliches System

Aufbauend auf diesen Leitlinien erachtet die Arbeitsgruppe das folgende gesetzliche System für sinnvoll. Dieses unterscheidet zwischen vier verschiedenen Typen von Maßnahmen:

- Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung,
- privilegierte Maßnahmen,
- objektiv vernünftige Maßnahmen,
- sonstige Maßnahmen.

a) Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung

Diese baulichen Veränderungen beeinträchtigen entweder keinen Wohnungseigentümer über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus oder aber alle in diesem Sinne beeinträchtigten Wohnungseigentümer haben der Maßnahme zugestimmt.

aa) Entscheidungsmacht

Jeder Wohnungseigentümer soll einen Anspruch auf Selbstvornahme dieser Maßnahmen haben.

Kontrovers diskutiert wurde, ob der bauwillige Wohnungseigentümer in diesen Fällen ohne Befassung der Versammlung und ohne Beschluss mit dem Bau beginnen dürfen soll. Für ein solches individuelles gesetzliches Baurecht wurde vorgebracht, dass ein legitimierender Beschluss bloße Förmerei sei, wenn ohnehin niemand in relevanter Weise beeinträchtigt ist und daher ein Anspruch auf eine Beschlussfassung besteht. Zudem sei ein Verstoß gegen die Obliegenheit, einen solchen Beschluss einzuholen, regelmäßig ohne Konsequenz, da ein Rückbauanspruch wegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausgeschlossen ist; der bauende Wohnungseigentümer habe vielmehr einen Anspruch auf einen nachträglich legitimierenden Beschluss.

Mehrheitlich wurde allerdings die Gefahr gesehen, dass bauwillige Wohnungseigentümer vorschnell Fakten schaffen könnten, auch wenn gar nicht endgültig feststeht, ob eine relevante Beeinträchtigung besteht. Eine frühzeitige beschlussmäßige Beteiligung der anderen

Wohnungseigentümer sei zudem im Interesse des Bauwilligen, der frühzeitig Rechtssicherheit erhält.

Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb mehrheitlich für eine grundsätzliche Bausperre aus, die erst durch einen legitimierenden Beschluss aufgehoben werden können soll.

bb) Veränderungssperren

Besondere Veränderungssperren sind bei diesem Maßnahmentyp nicht erforderlich, da es an einer relevanten Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer fehlt.

cc) Kostenlast und Gebrauchsrecht

Die Bau- und Folgekosten sollen den die bauliche Veränderung herbeiführenden Wohnungseigentümer treffen; nur er ist zum Gebrauch des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.

b) Privilegierte Maßnahmen

Diese baulichen Veränderungen sind aus gesellschaftspolitischen Gründen privilegiert, namentlich die Herstellung von Barrierefreiheit, die Schaffung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und Maßnahmen des Einbruchschutzes.

aa) Entscheidungsmacht

Jeder Wohnungseigentümer soll einen Anspruch haben, dass privilegierte Maßnahmen durch Beschluss ermöglicht werden. Dabei ist auch darüber zu entscheiden, ob die Selbstvornahme gestattet wird oder ob eine Ausführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgen soll.

bb) Veränderungssperren

Der Beschluss über eine solche bauliche Veränderung soll jedenfalls dann rechtswidrig sein, wenn die bauliche Veränderung eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge hat oder zu einer unbilligen Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern führt. Dies ist an das geltende Recht angelehnt: § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG verbietet Beschlüsse über die dort geregelten baulichen Veränderungen, wenn dadurch die Eigenart der Wohnanlage geändert oder ein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird. Diese Kombination aus einer objektiven und

einer subjektiven Veränderungssperre ist aus Sicht der Arbeitsgruppe auch in einem reformierten Recht sinnvoll (siehe unter 2., These 3).

Allerdings hält die Arbeitsgruppe die einschränkende Auslegung des Merkmals „Eigenart“, wie sie zum geltenden Recht verbreitet vertreten wird, für nicht überzeugend. Der Begriff der „Eigenart“ soll deshalb durch ein anderes Kriterium ersetzt werden.

Zur subjektiven Veränderungssperre wurde kontrovers diskutiert, ob hier die individuelle finanzielle Leistungsfähigkeit eine Rolle spielen soll.

cc) Kostenlast

Die Bau- und Folgekosten soll der begünstigte Wohnungseigentümer tragen; nur er soll zum Gebrauch des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sein.

c) Objektiv vernünftige Maßnahmen

Diese baulichen Veränderungen sind aus Sicht eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Eigentümers sinnvoll. Derartige Maßnahmen sollen aus Sicht der Arbeitsgruppe unter im Vergleich zu den sonstigen Maßnahmen (dazu unter d) erleichterten Voraussetzungen möglich sein (zur Abgrenzung zwischen beiden Maßnahmetypen siehe unter e).

aa) Entscheidungsmacht

Ein Anspruch eines Wohnungseigentümers, dass eine objektiv vernünftige Maßnahme von der Gemeinschaft durchgeführt wird oder ihm die Ausführung gestattet wird, soll nicht bestehen. Bei der Diskussion über das Stimmenquorum wurde der Vorschlag unterbreitet, dass Beschlüsse über objektiv vernünftige bauliche Veränderungen mit der einfachen Versammlungsmehrheit gefasst werden können. Dieser Vorschlag wurde mehrheitlich gebilligt, teilweise wurde aber für ein höheres Quorum plädiert.

bb) Veränderungssperren

Der Beschluss über eine objektiv vernünftige bauliche Veränderung soll jedenfalls dann rechtswidrig sein, wenn sie eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge hat oder zu einer unbilligen Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern führt; insoweit gelten die Ausführungen unter b) bb) entsprechend.

cc) Kostenlast

Wird eine objektiv vernünftige bauliche Veränderung aufgrund eines Beschlusses von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt, so sollen die Kosten sämtliche Wohnungseigentümer tragen. Sie sollen auch sämtlich zum Gebrauch des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sein.

d) Sonstige Maßnahmen

Sonstige Maßnahmen sind solche, die in keine der zuvor genannten Kategorien fallen. Für sie gelten hinsichtlich der Entscheidungsmacht und der Veränderungssperren dieselben Anforderungen wie bei den objektiv vernünftigen Maßnahmen. Sie unterscheiden sich von diesen aber hinsichtlich der Kostenlast und des Gebrauchsrechts: Die Bau- und Folgekosten sollen nur die Wohnungseigentümer tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben; allein diese Wohnungseigentümer sind zum Gebrauch berechtigt.

e) Begriff der objektiv vernünftigen Maßnahme; Abgrenzung zu sonstigen Maßnahmen

Diskutiert wurde die Definition der objektiv vernünftigen Maßnahme. Dabei ging es vor allem um die Frage, wie diese Maßnahmen mit Blick auf die Unterschiede bei der Kostenlast von den sonstigen Maßnahmen abzugrenzen sind.

Es wurde zunächst darauf hingewiesen, dass die Harmonisierung mit dem Mietrecht dafür spreche, dass es sich bei einer objektiv vernünftigen Maßnahme um eine Modernisierung gemäß § 555b BGB handeln müsse. Nur so sei im Falle der Vermietung die Ausführung der Maßnahme durch Auslösung einer Duldungspflicht des Mieters sichergestellt und nur so könne der Vermieter die Kosten über § 559 BGB an den Mieter weiterreichen. Gleichzeitig bestand aber weitgehende Einigkeit, dass § 555b BGB, insbesondere dessen Nummern 4 und 5, die aus Sicht des Wohnungseigentumsrechts objektiv vernünftigen Maßnahmen nicht zutreffend beschreibe. Der Modernisierungsbegriff des § 555b BGB sei zu weit und deshalb als Anknüpfungspunkt für die Definition von Maßnahmen nicht geeignet, deren Kosten auch die überstimmten Wohnungseigentümer zu tragen hätten. Als Zwischenergebnis wurde festgehalten, dass die Erfüllung der Tatbestände des § 555b BGB mithin eine erforderliche, nicht aber eine für sich genommen hinreichende Voraussetzung einer objektiv vernünftigen Maßnahme ist.

In der weiteren Diskussion bestand Einigkeit, dass eine objektiv vernünftige Maßnahme jedenfalls vorliegt, wenn durch die bauliche Veränderung in Zukunft nachhaltig Kosten im Sin-

ne des § 16 Absatz 2 WEG eingespart werden. Uneinheitlich war das Meinungsbild dazu, ob dies auch dann gelten soll, wenn lediglich Energie eingespart wird.

Weiter bestand im Ausgangspunkt Einigkeit, dass auch Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums objektiv vernünftig sind, die verhindern sollen, dass die Wohnanlage auf Dauer in dem baulichen Zustand ihrer Errichtung verharrt. Vielmehr soll die Beschlusskompetenz sicherstellen, dass nach dem WEG aufgeteilte Wohnanlagen auch hinsichtlich ihres Wohn- und Gebrauchswerts nicht dauerhaft hinter sonstigen Wohnanlagen zurückfallen. Mit Blick auf eine gesetzliche Definition wurde eine Anknüpfung an § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BGB („Zustand, der allgemein üblich ist“) diskutiert. Der Sache nach wurde dieser Begriff als durchaus geeignet angesehen. Eine unmittelbare Anknüpfung scheidet nach Ansicht der Arbeitsgruppe gleichwohl aus, weil dieses Merkmal von der Rechtsprechung rein empirisch verstanden werde. Nach Ansicht der Arbeitsgruppe ist aus allgemeinen Erwägungen ein normativer Begriff deutlich vorzugswürdig.

Von Teilen der Arbeitsgruppe wurde im Hinblick auf die Reichweite des Begriffs auf eine mögliche Verdrängungsgefahr hingewiesen. Veränderungen, die in die Kategorie der objektiv vernünftigen Maßnahmen fallen würden, müssten von allen Wohnungseigentümern bezahlt werden. Es müsse deshalb verhindert werden, dass die überstimmte Minderheit aufgrund der Kostenlast zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums gezwungen werde.

f) Nachträgliche Ingebrauchnahme

Nur bei den objektiv vernünftigen Maßnahmen sind stets sämtliche Wohnungseigentümer zum Gebrauch des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt und zur Kostentragung verpflichtet. Bei anderen Maßnahmen wird es hingegen typischerweise dazu kommen, dass Gebrauchsrecht und Kostenlast nur bei bestimmten Wohnungseigentümern liegen. Diese Zuordnung soll dynamisch ausgestaltet werden, um einem geänderten Gebrauchsinteresse der zunächst ausgeschlossenen Wohnungseigentümer Rechnung zu tragen: Nimmt ein vom Gebrauch ausgeschlossener Wohnungseigentümer (oder sein Rechtsnachfolger) das veränderte gemeinschaftliche Eigentum in Gebrauch, so soll dies rechtmäßig sein, gleichzeitig aber seine Kostenlast auslösen.

g) Tabellarische Darstellung des Systems

	Differenzierung/Charakter	Entscheidung: Wer soll entscheiden, ob gebaut wird?	Veränderungssperren (insbesondere zum Minderheitenschutz)	Kostenlast: Wer soll bezahlen?
1	Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung	Bauwilliger (mit Beschluss)	Nicht erforderlich (da Beeinträchtigung schon tatbestandlich nicht möglich)	Bauwilliger
2	Privilegierte Maßnahmen	Bauwilliger (mit Beschluss)	Keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage UND Kein Sonderopfer	Bauwilliger
3	Objektiv vernünftige Maß- nahmen	50 % der Abstimmenden	Keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage UND Kein Sonderopfer	Alle
4	Sonstige Maßnahmen = alle anderen Maßnahmen	50 % der Abstimmenden	Keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage UND Kein Sonderopfer	Nur Bauwillige

4. Kostenverteilung durch Beschluss

Die Möglichkeiten der Kostenverteilung durch Beschluss sind nach Ansicht der Arbeitsgruppe zu liberalisieren. Konkret geht es um die aus dem Merkmal „im Einzelfall“ in § 16 Absatz 4 Satz 1 WEG von der Rechtsprechung entwickelte Schranke der Maßstabskontinuität sowie um das Verbot der Verteilung von Folgekosten. Diese Schranken in § 16 Absatz 4 Satz 1 WEG verhindern in der Praxis sinnvolle Baumaßnahmen bzw. die angemessene Verteilung von Kosten. Daneben wurde in der Diskussion auf die aus derselben Norm folgende Beschränkung hingewiesen, nach der die Kostenverteilung dem tatsächlichen oder möglichen Gebrauch Rechnung zu tragen habe, was nach der Rechtsprechung etwa bei Baumaßnahmen am Dach einer Mehrhausanlage eine Kostenverteilung verbiete.

Nicht für angemessen hält die Arbeitsgruppe allerdings die Einführung einer allgemeinen Mehrheitsmacht, die Kosten von Baumaßnahmen dauerhaft und losgelöst von einem konkreten Anlass durch Beschluss verteilen zu können.

5. Bauliche Veränderungen des Sondereigentums

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 18. November 2016, V ZR 49/16) können auch bauliche Veränderungen des Sondereigentums Beseitigungsansprüche der übrigen Wohnungseigentümer auslösen, wenn die Maßnahme auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert. Die Rechtfertigung solcher Maßnahmen kann sich aus einer Analogie zu § 22 WEG ergeben.

Diese Rechtsprechung wirkt sich bislang nur in Sonderkonstellationen aus, weil Baumaßnahmen am Sondereigentum typischerweise nicht für jedermann sichtbar sind. Eine Kodifikation der Rechtsprechung erscheint daher entbehrlich. Wenn allerdings die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen erstreckt wird, soll dessen Veränderung im Grundsatz den gleichen Beschränkungen unterliegen wie Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums (siehe unter IV 2 a).

X. Versammlung der Wohnungseigentümer

Soweit die Verwaltung nicht durch Gesetz oder Vereinbarung geregelt ist, entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss (§ 23 Absatz 1 WEG). Die Beschlussfassung erfolgt grundsätzlich in der Versammlung der Wohnungseigentümer. Es gibt verschiedene Überlegungen, die Einberufung und Durchführung der Versammlung flexibler zu gestalten.

1. Einberufungsbefugnis

Nach geltendem Recht erfolgt die Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer grundsätzlich durch den Verwalter (§ 24 Absatz 1 WEG), hilfsweise durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreter (§ 24 Absatz 3 WEG). Einzelne Eigentümer sind nicht zur Einberufung befugt. Weigert sich der Verwalter und besteht auch kein Verwaltungsbeirat, muss das Gericht angerufen werden, das den Verwalter zur Einberufung verpflichten oder einen Wohnungseigentümer dazu ermächtigen kann. Ein Viertel der Wohnungseigentümer kann zwar die Einberufung einer Versammlung gegenüber dem Verwalter verlangen (§ 24 Absatz 2 Halbsatz 2 WEG), aber nicht selbst einberufen.

Diskutiert wurde, ob einem noch zu bestimmenden Quorum der Wohnungseigentümer stets die Befugnis zur selbstständigen Einberufung zugesprochen wird oder diese Befugnis zumindest in einer verwalter- und beiratslosen Gemeinschaft bestehen soll.

Die formalen Anforderungen an eine rechtmäßige Einladung sprechen gegen diesen Vorschlag, der das Einberufungsrecht in die Hände rechtlich typischerweise unerfahrener Wohnungseigentümer legen würde. Bleibt der Verwalter im Einzelfall pflichtwidrig untätig oder fehlt ein Verwalter und auch ein Verwaltungsbeirat, wird gerichtliche Hilfe schon bisher effektiv im einstweiligen Rechtsschutz gewährt.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Vorschriften zur Einberufungsbefugnis nicht zu ändern.

2. Einberufungsfrist und Festlegung der Tagesordnung

Nach geltendem Recht muss die Einberufung grundsätzlich mindestens zwei Wochen vor der Versammlung der Wohnungseigentümer erfolgen (§ 24 Absatz 4 Satz 2 WEG). Innerhalb dieser Frist muss auch die Tagesordnung bekannt gegeben werden (vgl. § 23 Absatz 2

WEG). In der Praxis wird die Tagesordnung deshalb regelmäßig zusammen mit der Ladung versandt.

Die Zwei-Wochen-Frist wird vielfach als zu kurz empfunden, insbesondere wenn Wohnungseigentümer das Bedürfnis haben, sich im Vorfeld anwaltlich beraten zu lassen. Zustimmung erhielt deshalb der Vorschlag, die Einberufungsfrist auf vier Wochen zu verlängern.

Weiter wurde kritisiert, dass es für einen Wohnungseigentümer praktisch schwierig sein kann, Einfluss auf die Tagesordnung zu nehmen. Jeder Eigentümer habe zwar einen Anspruch auf Aufnahme eines Beschlussgegenstandes in die Tagesordnung, wenn dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Diesen Anspruch durchzusetzen, könne jedoch praktisch schwierig sein, wenn die Ladung erst kurz vor Ablauf der Zwei-Wochen-Frist erfolgt und die ergänzte Tagesordnung bis dahin nicht mehr fristgemäß bekannt gegeben werden kann.

Diskutiert wurde deshalb eine Entkoppelung in eine längere Frist für die Ankündigung des Termins und eine kürzere Frist für die Bekanntgabe der Tagesordnung. Dies würde jedoch zu einer zweigeteilten Ladung führen, was nicht nur erhöhten Verwaltungsaufwand bedeuten würde, sondern auch die Gefahr formeller Fehler, etwa hinsichtlich des Zugangs, erhöhen würde. Zudem sei es einem Wohnungseigentümer unbenommen, seinen Anspruch auf Aufnahme eines Beschlussgegenstandes in die Tagesordnung schon vor Erhalt der Einladung geltend zu machen. Eine Aufteilung in eine frühe Terminankündigung und eine zeitlich folgende Bekanntgabe der Tagesordnung wird deshalb nicht befürwortet.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Einberufungsfrist auf vier Wochen verlängert werden soll.

Dafür müsste § 24 Absatz 4 Satz 2 WEG etwa wie folgt geändert werden:

„Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens ~~zwei~~ vier Wochen betragen.“

3. Beschlussfähigkeit

Nach geltendem Recht ist die Versammlung der Wohnungseigentümer nur beschlussfähig, wenn die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist (§ 25 Absatz 3 WEG). Bei Beschlussunfähigkeit kann zu einer Folgeversammlung geladen werden, die stets beschlussfähig ist, wenn darauf in der Einberufung hingewiesen wurde (§ 25 Absatz 4 WEG). Die Folgeversammlung darf nach der Rechtsprechung jedoch erst einberufen werden, nachdem die Be-

schlussunfähigkeit der Erstversammlung festgestellt worden ist; eine sog. Eventualeinberufung der Folgeversammlung, die bereits mit der Einberufung der Erstversammlung erfolgt, ist unzulässig.

In der Praxis wird das Beschlussfähigkeitsquorum bei Erstversammlungen insbesondere in größeren Gemeinschaften oder in Gemeinschaften mit vielen auswärtigen Wohnungseigentümern oftmals nicht erreicht. Die dann notwendige Einberufung einer Folgeversammlung wird als aufwändiger Formalismus wahrgenommen. Er bewirkt in der Regel keine erhöhte Teilnahme an der Folgeversammlung, sondern birgt im Gegenteil die Gefahr, die Teilnahmebereitschaft weiter zu verringern.

Einigkeit bestand deshalb im Grundsatz darin, das Beschlussfähigkeitsquorum abzusenken oder aufzuheben. Die Passivität der Wohnungseigentümer soll die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft nicht behindern können. Zudem entspreche die Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums der Rechtslage im sonstigen Verbandsrecht, dem ein solches Quorum unbekannt ist.

Kontrovers diskutiert wurde jedoch, ob mit der Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums die Verpflichtung einhergehen soll, die Wohnungseigentümer darauf hinzuweisen, dass die Versammlung der Wohnungseigentümer unabhängig von der Anzahl der erschienenen oder vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig ist. Damit im Zusammenhang stehe die Frage, welche Rechtsfolgen ein Verstoß gegen diese Hinweispflicht haben solle.

Folgende Regelungskonzepte wurden diskutiert:

	Absenkung des Quorums	Aufhebung des Quorums		
		ohne Hinweis	deklaratorischer Hinweis	konstitutiver Hinweis
Erläuterung	Die Versammlung ist bereits beschlussfähig, wenn ein Viertel der Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist. Im Übrigen gilt die bisherige Regelung.	Die Versammlung ist stets beschlussfähig, unabhängig von der Beteiligungsquote.	Die Versammlung ist stets beschlussfähig, der Verwalter hat aber die Pflicht, auf das fehlende Beschlussfähigkeitsquorum in der Einberufung hinzuweisen. Ein unterbliebener Hinweis soll aber keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit der Einberufung haben.	Das Quorum gilt nur dann nicht, wenn bei der Einberufung auf das fehlende Quorum hingewiesen wurde. Ansonsten gilt die bisherige Regelung
Änderungen des § 25 WEG	<i>(3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte ein Viertel der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. (4) [unverändert]</i>	<i>(3) [entfällt] (4) [entfällt]</i>	<i>(3) Die Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. (4) [entfällt]</i>	<i>(3) Die Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, wenn hierauf bei der Einberufung hingewiesen wurde. Andernfalls ist die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. (4) [unverändert]</i>
Bemerkungen		Diese Lösung würde zu einer vollständigen Synchronisierung mit dem übrigen Verbandsrecht führen.	Die Hinweispflicht soll dem Schutz der Wohnungseigentümer dienen. Eine Pflicht, auf eine gesetzliche Regelung hinzuweisen, ist dem WEG jedoch bislang fremd. Fraglich ist zudem, ob die Rechtsprechung einen unterlassenen Hinweis tatsächlich rechtsfolgenlos lassen wird. Denn auch bislang führt ein Verstoß gegen die Hinweispflicht bei der Folgeversammlung (§ 25 Absatz 4 Satz 2 WEG) – im Widerspruch zum Wortlaut – zur Anfechtbarkeit.	Der Verwalter kann faktisch über die Anwendung des Quorums entscheiden, indem er den Hinweis aufnimmt oder nicht. Bei unterlassenen Hinweis müsste weiterhin eine Folgeversammlung gemäß § 25 Absatz 4 WEG einberufen werden.

Im Interesse einer Synchronisierung mit dem übrigen Verbandsrecht spricht sich die Arbeitsgruppe im Ergebnis für eine Aufhebung des Quorums ohne Einführung einer Hinweispflicht aus.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, das Beschlussfähigkeitsquorum aufzuheben.

Dafür müssten § 25 Absatz 3 und 4 WEG aufgehoben werden.

4. Vertretung

a) Zulässigkeit der Vertretung

Das WEG enthält keine Sonderregelungen für die Vertretung in der Versammlung der Wohnungseigentümer. Nach den allgemeinen Vorschriften ist eine Vertretung zulässig. In der Praxis finden sich in Gemeinschaftsordnungen jedoch häufig Beschränkungen, wonach die Vertretung auf einen bestimmten Personenkreis, typischerweise Ehegatten, andere Wohnungseigentümer und den Verwalter, begrenzt wird.

Diskutiert wurde, ob eine unbeschränkte Vertretung zwingend, also auch bei entgegenstehender Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, zugelassen werden soll. Insoweit wurde jedoch kein Änderungsbedarf erkannt. Insbesondere diene die Beschränkung der Vertretung dem berechtigten Bedürfnis nach Vertraulichkeit der Versammlung.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit der Vertretung nicht gesetzlich zu regeln.

b) Form der Vollmacht

Nach geltendem Recht bedarf eine Vollmacht für ihre Wirksamkeit keiner besonderen Form. Nach der Rechtsprechung besteht jedoch in entsprechender Anwendung des § 174 BGB ein Zurückweisungsrecht, wenn der Vertreter keine Vollmachtsurkunde vorlegt. Um eine Zurückweisung in jedem Fall auszuschließen, ist ein Vertreter also gezwungen, eine vom Vertretenen eigenhändig unterschriebene Vollmacht mitzuführen. Die Einzelheiten dieses Zurückweisungsrechts, etwa wer die Zurückweisung verlangen kann, sind gesetzlich nicht geregelt und in Rechtsprechung und Literatur noch nicht abschließend geklärt.

Es wurde diskutiert, ob für Vollmachten die Textform eingeführt werden soll. Dies entspräche der Rechtslage im GmbH- und Aktienrecht (vgl. § 47 Absatz 3 GmbHG, § 134 Absatz 3

Satz 3 des Aktiengesetzes [AktG]) und hätte zur Folge, dass eine Zurückweisung ausscheiden würde, wenn der Vertreter eine Vollmacht in Textform vorlegt. Eine Textform-Vollmacht könnte auch noch kurzfristig vor der Versammlung, etwa per E-Mail, erteilt werden.

Dagegen wurde eingewandt, dass in der Einführung der Textform zugleich eine Verschärfung der aktuellen Rechtslage läge; mündliche Vollmachten wären materiell-rechtlich nicht mehr wirksam. In der Praxis seien mündliche Vollmachten aber in vielen Gemeinschaften üblich.

Um eine Zurückweisung mangels unterschriebener Vollmachtsurkunde zu verhindern, zugleich aber eine mündliche Vollmacht weiterhin zu ermöglichen, sei es notwendig, die Textform nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung für die Vollmacht auszugestalten, sondern lediglich als Legitimationsmittel für deren Nachweis. Der Sache nach würde es sich bei einer solchen Regelung nicht mehr um eine Formvorschrift handeln, sondern um eine Modifikation der allgemeinen Vorschrift des § 174 BGB. Eine solche Modifikation sei dem Gesetz bisher unbekannt und soll aus systematischen Gründen nicht singulär im Verbandsrecht des WEG eingeführt werden.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine Formvorschriften für die Vollmacht einzuführen.

c) Schutz vor Vielfachvertretung

Nach geltendem Recht kann ein Vertreter durch beliebig viele Wohnungseigentümer bevollmächtigt werden. Insbesondere § 181 BGB ist auf die Stimmabgabe nicht anwendbar.

Ein Bedürfnis, eine solche Vielfachvertretung zu beschränken, erkennt die Arbeitsgruppe nicht. Um eigenmächtige Entscheidungen des Vertreters zu verhindern, bestehe schon nach geltendem Recht die Möglichkeit, dem Vertreter Weisungen hinsichtlich der Stimmabgabe zu erteilen. Im Übrigen könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Wohnungseigentümer im Falle einer Beschränkung überhaupt nicht mehr vertreten ließen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine Vorschriften zur Vielfachvertretung zu schaffen.

5. Zustimmung zu Beschlüssen außerhalb der Versammlung

Nach geltendem Recht ist die Stimmabgabe zu einem Beschluss grundsätzlich nur in der Versammlung der Wohnungseigentümer möglich (§ 23 Absatz 1 WEG). Wohnungseigentümer, die nicht teilnehmen können, aber schon wissen, wie sie abstimmen möchten, können ihre Stimme folglich nicht selbst abgeben.

Diskutiert wurde, ob die Stimmabgabe auch außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer möglich sein soll. Ein praktisches Bedürfnis dafür bestehe vor allem bei Beschlüssen mit erhöhtem Quorum, um dieses Quorum notfalls auch noch außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer zu erreichen.

Eine solche Regelung würde jedoch erhebliche Folgeprobleme aufwerfen: Die Stimmabgabe vor der Versammlung der Wohnungseigentümer liefe etwa ins Leere, wenn der Beschlussvorschlag in der Versammlung noch abgeändert würde, was durchaus häufig der Fall sei. Die Stimmabgabe nach der Versammlung werfe zum einen das rechtstechnische Problem auf, wie ein solcher Beschluss verkündet werden soll. Zum anderen bestehe die Gefahr, dass die nachträglich noch zustimmungsbefugten Wohnungseigentümer aufgrund ihrer Position als „Zünglein an der Waage“ unter Druck gesetzt werden oder versuchen könnten, diese Position wirtschaftlich auszunutzen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, eine Zustimmung zu Beschlüssen außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer nicht zu ermöglichen.

6. Quorum für Umlaufbeschlüsse

Nach geltendem Recht können Beschlüsse außerhalb einer Versammlung als sog. Umlaufbeschlüsse nur einstimmig gefasst werden (§ 23 Absatz 3 WEG). Einstimmigkeit ist jedoch gerade bei größeren Gemeinschaften kaum oder gar nicht zu erreichen.

Diskutiert wurde deshalb die Absenkung auf ein bestimmtes Quorum. Dagegen wurde eingewandt, dass es ein allgemeines Prinzip des Verbandsrechts sei, dass Umlaufbeschlüsse nur einstimmig gefasst werden können (vgl. § 32 Absatz 2 BGB, § 48 Absatz 2 GmbHG). Damit solle insbesondere die Minderheit geschützt werden, die bei einem Umlaufbeschluss keine Möglichkeit hat, die Mehrheit im wechselseitigen Austausch der Argumente im Rahmen einer Versammlung zu überzeugen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, das Einstimmigkeitsprinzip bei Umlaufbeschlüssen beizubehalten.

7. Digitalisierung

a) Elektronische Einberufung

Nach geltendem Recht muss die Einberufung in Textform erfolgen (§ 24 Absatz 4 Satz 1 WEG). Zulässig ist demnach auch jede elektronische Nachricht, die dem Wohnungseigentümer zugeht, also z. B. per E-Mail, SMS oder Messenger-Dienst. Nicht ausreichend ist dagegen die bloße Bekanntmachung auf einer Internetseite. Eine solche Bekanntmachung ausreichen zu lassen, würde die bloße Möglichkeit der Kenntnisnahme durch den einzelnen Wohnungseigentümer ausreichen lassen und damit den Verzicht auf das Zugangserfordernis bedeuten. Dies lehnt die Arbeitsgruppe ab.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Textform für die Einberufung beizubehalten.

b) Elektronisches Verlangen nach einer außerordentlichen Versammlung

Nach geltendem Recht kann ein Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich, also durch ein mit eigenhändigen Unterschriften versehenes Dokument, die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer verlangen (§ 24 Absatz 2 WEG). Ein elektronisches Verlangen ist – außer im Falle der Verwendung qualifizierter elektronischer Signaturen im Sinne des § 126a BGB – nicht zulässig.

Diskutiert wurde die Einführung der Textform. Es wurde allgemein für zweckmäßig angesehen, es den Wohnungseigentümern zu ermöglichen, etwa per E-Mail die Einberufung zu verlangen. Auch im Recht der Genossenschaften (vgl. § 45 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes) genüge die Textform; bei einer GmbH sei das Verlangen sogar formfrei (vgl. § 50 Absatz 1 GmbHG). Gegen diesen Vorschlag wurde eingewandt, dass es womöglich der Textform schon genügen könne, wenn ein Wohnungseigentümer eine Erklärung in Textform verfasst und mit den Namen weiterer Wohnungseigentümer versieht, die dem Einberufungsverlangen womöglich gar nicht bindend zugestimmt haben. Dabei handele es sich jedoch um ein allgemeines Problem, das auch bei anderen Erklärungen durch Personengruppen in Textform auftreten könne. Dieses Problem werde bislang weder allgemein noch im Rahmen des Genossenschafts- oder GmbH-Rechts behandelt. Die Auswirkungen

dieses Problems wurden kontrovers diskutiert: Einerseits wurde zu bedenken gegeben, dass die Schriftform aus Gründen der Rechtsklarheit durchaus ihre Berechtigung habe. Andererseits wurde vorgetragen, dass selbst im Falle eines missbräuchlichen Einberufungsverlangens die Folgen überschaubar bleiben würden.

Als Alternative wurde vorgeschlagen, es im Grundsatz bei der Schriftform zu belassen, aber die telekommunikative Übermittlung des Schriftstücks zu ermöglichen, ähnlich wie es § 127 Absatz 2 Satz 1 BGB bei gewillkürter Schriftform erlaubt. Ob eine solche Regelung tatsächlich zu einer Vereinfachung oder Entlastung führen würde, wurde unterschiedlich eingeschätzt. Dogmatische Bedenken wurden eingewandt, nämlich dass durch eine solche Regelung eine neue Formvorschrift geschaffen würde.

Folgende Regelungskonzepte wurden diskutiert:

	Einführung der Textform	Beibehaltung der Schriftform und Ermöglichung der telekommunikativen Übermittlung
Erläuterung	Das Einberufungsverlangen bedarf nur noch der Textform. Es kann also z. B. auch per E-Mail gestellt werden.	Das Einberufungsverlangen bedarf weiterhin der Schriftform, muss also von allen Wohnungseigentümern eigenhändig unterschrieben sein. Das Schriftstück kann bzw. die Schriftstücke können jedoch telekommunikativ übermittelt werden, also z. B. eingescannt und per E-Mail versandt werden.
Änderungen des § 24 WEG	<i>(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.</i>	<i>(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird; die telekommunikative Übermittlung genügt.</i>
Bemerkungen	Diese Lösung würde zu einer vollständigen Synchronisierung mit dem übrigen Verbandsrecht führen.	Diese Lösung würde in der Sache eine neue gesetzliche Form einführen.

Im Interesse einer Synchronisierung mit dem übrigen Verbandsrecht spricht sich die Arbeitsgruppe für die Einführung der Textform aus.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass für das Verlangen nach einer außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer die Textform genügen soll.

Dafür müsste § 24 Absatz 2 WEG etwa wie folgt geändert werden:

*„Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies ~~schriftlich~~ **in Textform** unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.“*

c) Online-Versammlung

Nach geltendem Recht muss eine Präsenzversammlung durchgeführt werden, da der Versammlungsbegriff des § 23 WEG eine gleichzeitige physische Präsenz voraussetzt. Eine sog. Online-Versammlung, die lediglich mithilfe von Telekommunikationsmitteln durchgeführt wird und die keine Präsenzversammlung mehr darstellt, ist deshalb keine Versammlung im Sinne des § 23 WEG. Wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen, kann aber in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden, dass Versammlungen als Online-Versammlungen durchgeführt werden.

Diskutiert wurde die Einführung einer Beschlusskompetenz, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, zu einer Online-Versammlung zu optieren. Dies würde allerdings der Mehrheit die Möglichkeit geben, der Minderheit die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen und deren Recht auf Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu beschneiden. Dies lehnt die Arbeitsgruppe ab.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine Beschlusskompetenz zur Einführung einer Online-Versammlung zu schaffen.

d) Online-Teilnahme an Präsenzversammlung

Nach herrschender Meinung besteht kein Anspruch eines Wohnungseigentümers, mithilfe von Telekommunikationsmitteln an einer Präsenzversammlung teilnehmen zu dürfen, indem er etwa mittels Bild-und-Ton-Übertragung zugeschaltet wird. In der Gemeinschaftsordnung kann aber eine solche Online-Teilnahme gestattet werden.

Diskutiert wurde die Einführung einer Beschlusskompetenz, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, die Online-Teilnahme zu gestatten. Dies würde insbesondere die Teilnahme auswärtiger Wohnungseigentümer erleichtern. Demgegenüber erscheinen die Belastungen für die Präsenzversammlung, die mit einer solchen Online-Teilnahme notwendigerweise einhergehen, zumutbar. Zu den technischen und organisatorischen Einzelheiten der Online-

Teilnahme sollen keine gesetzlichen Vorgaben gemacht werden; vielmehr soll die Ausgestaltung den Wohnungseigentümern obliegen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, eine Beschlusskompetenz zu schaffen, um die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen.

Dazu müsste § 23 WEG etwa wie folgt – in Anlehnung an § 118 Absatz 1 Satz 2 AktG – ergänzt werden:

„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und ihre Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“

e) Elektronische Umlaufbeschlüsse

Nach geltendem Recht können sog. Umlaufbeschlüsse nur schriftlich, also mit eigenhändiger Unterschrift jedes Wohnungseigentümers versehen, gefasst werden (§ 23 Absatz 3 WEG).

Die Arbeitsgruppe diskutierte, ob diese Schriftform auf die Textform herabgesetzt werden soll. Insoweit ergab sich eine inhaltlich ähnliche Diskussion wie zur Einführung der Textform für das Einberufungsverlangen (siehe unter b): Einerseits wurde es allgemein begrüßt, wenn die Wohnungseigentümer ihre Stimme etwa per E-Mail abgeben könnten. Dies entspräche auch der Rechtslage im GmbH- und Vereinsrecht (§ 48 Absatz 2 GmbHG ordnet die Textform ausdrücklich an; § 32 Absatz 2 BGB spricht zwar von „schriftlich“, meint nach überwiegender Meinung aber nur die Textform). Andererseits wurden erneut die Bedenken wegen allgemeiner Probleme der Textform bei der Abgabe von Erklärungen durch Personenmehrheiten vorgebracht. Wie beim Einberufungsverlangen wurde unterschiedlich beurteilt, ob die Lösung dieses allgemeinen Textform-Problems der Rechtsprechung überlassen werden könne.

Als Alternative wurde vorgeschlagen, es im Grundsatz bei der Schriftform zu belassen, eine Zustimmung zu einem beabsichtigten Umlaufbeschluss aber auch im Rahmen einer Versammlung zu ermöglichen. Dadurch müssten wenigstens die Wohnungseigentümer, die bei einer Versammlung anwesend sind, den Umlaufbeschluss nicht noch zusätzlich unterschreiben. Zum Teil wurde als problematisch angesehen, dass in diesem Fall die Zustimmung im Rahmen der Versammlung der Wohnungseigentümer rechtssicher nachgewiesen werden müsste.

Folgende Regelungskonzepte wurden diskutiert:

	Einführung der Textform	Beibehaltung der Schriftform und Ermöglichung der Stimmabgabe in einer Versammlung
Erläuterung	Die Zustimmung zu einem Umlaufbeschluss bedarf nur noch der Textform. Sie kann also z. B. auch per E-Mail erklärt werden.	Die Zustimmung zu einem Umlaufbeschluss bedarf grundsätzlich weiterhin der Schriftform. In einer Versammlung anwesende Wohnungseigentümer können aber auch in deren Rahmen zustimmen. Es wird also eine hybride Beschlussfassung ermöglicht.
Änderungen des § 23 WEG	<i>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich in Textform erklären.</i>	<i>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären. Die Zustimmung kann auch in einer Versammlung erklärt werden.</i>
Bemerkungen	Diese Lösung würde zu einer Synchronisierung mit dem übrigen Verbandsrecht führen.	Um die Zustimmung in der Versammlung zu dokumentieren, müsste der Versammlungsleiter die Namen der Zustimmenden im Protokoll festhalten. Die in der Versammlung Anwesenden müssten darauf hingewiesen werden, dass ihr Votum als Stimmabgabe für einen angestrebten Umlaufbeschluss gilt.

Im Interesse einer Synchronisierung mit dem übrigen Verbandsrecht spricht sich die Arbeitsgruppe für die Einführung der Textform aus.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass Umlaufbeschlüsse in Textform gefasst werden können sollen.

Dafür müsste § 23 Absatz 3 WEG etwa wie folgt geändert werden:

*„Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß ~~schriftlich~~ **in Textform** erklären.“*

XI. Verwaltungsbeirat

§ 29 WEG trifft nur punktuelle Regelungen zum Verwaltungsbeirat. Diskutiert wurde, ob die Vorschrift den Anforderungen an die Beiratstätigkeit gerecht wird.

1. Bestellung und Zusammensetzung

a) Verpflichtende Einrichtung

Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ist – auch in sehr großen Gemeinschaften – gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Die Arbeitsgruppe kam zu dem Ergebnis, an dieser Regelung festzuhalten und nicht etwa für größere Gemeinschaften einen Verwaltungsbeirat vorzuschreiben. Hierfür sprächen zum einen die vergleichsweise überschaubaren Kompetenzen des Verwaltungsbeirats, zum anderen aber auch der Umstand, dass das Gesetz nicht einmal zur Bestellung eines Verwalters zwingt. Einzelfälle, in denen alleine die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, könnten durch den Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Absatz 4 WEG) angemessen gelöst werden.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine gesetzliche Pflicht zur Einrichtung eines Verwaltungsbeirats zu schaffen.

b) Anzahl der Mitglieder; Bestimmung des Vorsitzenden und seines Vertreters

Der Verwaltungsbeirat besteht – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung – aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern (§ 29 Absatz 1 WEG). Ein abweichender Besetzungsbeschluss ist nach der Rechtsprechung aufzuheben. Ferner ist nicht ausdrücklich geregelt, wer den in § 24 Absatz 3 und Absatz 6 WEG vorausgesetzten Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und seinen Stellvertreter bestimmt. Dies wird verbreitet als nicht praxisgerecht kritisiert.

Die Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass die Wohnungseigentümer nicht nur durch Vereinbarung, sondern auch im Beschlusswege über die Anzahl der Beiratsmitglieder bestimmen können sollen. Eine Differenzierung zwischen großen und kleinen Gemeinschaften er-

scheine insoweit nicht geboten. Im Hinblick auf die besonderen Funktionen, die das Gesetz dem Vorsitzenden und dessen Vertreter zuweist (§ 24 Absatz 3 und Absatz 6 Satz 2 WEG), soll der Verwaltungsbeirat aber aus mindestens zwei Mitgliedern bestehen. Auch soll ausdrücklich klargestellt werden, dass es den Wohnungseigentümern obliegt, den Vorsitzenden und dessen Stellvertreter zu bestimmen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Anzahl der Verwaltungsbeiräte sowie die Person des Vorsitzenden und dessen Stellvertreters durch Beschluss bestimmt werden sollen.

Dafür müsste § 29 Absatz 1 WEG etwa wie folgt geändert werden:

*„Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit über die Bestellung **und die Anzahl der Mitglieder** eines Verwaltungsbeirats beschließen. ~~Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.~~ **Die Wohnungseigentümer bestimmen mit Stimmenmehrheit einen Wohnungseigentümer zum Vorsitzenden und einen weiteren Wohnungseigentümer zum stellvertretenden Vorsitzenden.**“*

c) Amtszeit

§ 29 WEG macht keine Vorgaben zur Amtszeit. Im Falle einer Bestellung auf unbestimmte Zeit endet das Amt also durch Niederlegung, Abberufung oder Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Diskutiert wurde, ob dies geändert werden soll. Die unbefristete Bestellung erschwere in der Praxis den Wechsel der Beiratsmitglieder. Laien, denen nicht ohne Weiteres klar sei, dass sie das Amt jederzeit niederlegen können, könnten dadurch von der Übernahme des Amtes abgeschreckt werden. Die Einführung einer Höchstfrist von vier Jahren mit der Möglichkeit der Wiederbestellung wird deshalb für sinnvoll erachtet. Ein Bedürfnis für eine Mindestfrist wird dagegen nicht gesehen. Einigkeit besteht auch darin, dass die Amtszeit nicht automatisch enden soll, um die Problematik eines „Scheinbeirats“ zu vermeiden.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Amtszeit des Verwaltungsbeirats auf vier Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung festzulegen.

Dafür müsste § 29 Absatz 1 WEG etwa um folgenden Satz ergänzt werden:

„Die Dauer der Bestellung soll vier Jahre nicht überschreiten; Wiederbestellungen sind möglich.“

d) Kopfstimmrecht beim Bestellungsbeschluss

Erörtert wurde die Einführung eines zwingenden Kopfstimmrechts bei der Bestellung des Verwaltungsbeirats. Dadurch könne ein Verwaltungsbeirat auch gegen den Willen eines Mehrheitseigentümers bestellt werden, um den vom Mehrheitseigentümer eingesetzten Verwalter zu kontrollieren. Dagegen wurde eingewandt, dass die Gefahr der Majorisierung bei jeder Beschlussfassung bestehe und kein Spezialproblem im Rahmen der Bestellung des Verwaltungsbeirats darstelle. Zudem habe jeder einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich die gleichen Kontrollrechte wie der Verwaltungsbeirat.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, kein zwingendes Kopfstimmrecht bei der Bestellung des Verwaltungsbeirats einzuführen.

e) Dritte als Mitglieder

Mitglieder des Verwaltungsbeirats können – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung – nur Wohnungseigentümer sein (§ 29 Absatz 1 WEG).

Diese Beschränkung wird in der Praxis teilweise als nicht sachgerecht empfunden, da sie die Bestellung qualifizierter Dritte verhindere. Dennoch hält es die Arbeitsgruppe nicht für gerechtfertigt, dass der Verwaltungsbeirat durch Beschluss für Dritte geöffnet werden kann. Die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat sei Ausdruck des Selbstverwaltungsrechts der Wohnungseigentümer. Die Öffnung des Verwaltungsbeirats für Dritte würde insbesondere dazu führen, dass Dritte umfassend über die Angelegenheiten in der Gemeinschaft informiert werden würden. Dies hält die Arbeitsgruppe nicht für angemessen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Beschränkung des passiven Wahlrechts zum Verwaltungsbeirat auf Wohnungseigentümer beizubehalten.

2. Kompetenzen

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben (§ 29 Absatz 2 WEG). Außerdem sollen der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vor der Beschlussfassung vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden (§ 29 Absatz 3 WEG).

a) Gesetzliche Kompetenzen

Es wurde diskutiert, ob die von der Rechtsprechung konkretisierten Ausprägungen der in § 29 Absatz 2 und Absatz 3 WEG beschriebenen Aufgaben im Gesetz verankert werden sollen. Auf diese Weise würde für die Beiratsmitglieder transparenter, was zu ihren gesetzlichen Kompetenzen gehört. Befürchtet wurde allerdings, dass mit einer expliziten Regelung von Kompetenzen auch Handlungspflichten einhergehen könnten. Die Schaffung von Handlungspflichten liefe aber der Zielsetzung zuwider, die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat attraktiver auszugestalten. Aus diesem Grund wurde auch eine Ausweitung der gesetzlichen Aufgaben abgelehnt, etwa die Bestimmung des Verwaltungsbeirats zum gesetzlichen Ersatzzustellungsvertreter.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die gesetzlichen Kompetenzen des Verwaltungsbeirats nicht neu zu regeln.

b) Rechtsgeschäftlich übertragene Kompetenzen

§ 29 WEG enthält bislang keine Vorgaben, ob, wie und in welchen Grenzen eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Kompetenzen der Wohnungseigentümer auf den Verwaltungsbeirat zulässig ist. In der Praxis besteht insoweit Rechtsunsicherheit.

Erörtert wurde, ob hierzu gesetzliche Vorgaben gemacht werden sollen. Die Problematik, inwieweit die Wohnungseigentümer Kompetenzen im Beschlusswege delegieren können, stelle sich aber auch in anderem Zusammenhang, etwa beim Verwalter (siehe unter VI. 1. a). Jedenfalls eine auf den Verwaltungsbeirat beschränkte Lösung ist aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht empfehlenswert. Sollte eine Kompetenzübertragung auf den Verwalter zugelassen werden, könnte dies dafür sprechen, Gleiches für den Verwaltungsbeirat zuzulassen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Übertragung von Kompetenzen durch Beschluss nicht isoliert für den Verwaltungsbeirat zu regeln.

3. Aufwendungsersatzanspruch

Nach geltendem Recht hat ein Mitglied des Verwaltungsbeirats aus allgemeinen Vorschriften einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Aufwendungsersatz. Von der Praxis wird teilweise gefordert, diesen Anspruch in § 29 WEG ausdrücklich zu regeln und insbesondere die Gebühren einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung einzubeziehen.

Die Arbeitsgruppe sieht für die ausdrückliche Regel eines sich bereits aus dem Gesetz ergebenden Anspruchs kein Bedürfnis. Auch mit Blick auf die Kosten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung bestehe kein Regelungsbedarf, da die Wohnungseigentümer eine Versicherung des Verwaltungsbeirats durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und auf deren Kosten beschließen können.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, den Aufwendungsersatzanspruch des Verwaltungsbeirats nicht zu kodifizieren.

4. Haftung

Bereits einfache Fahrlässigkeit kann zu einer Haftung des Verwaltungsbeirats führen. Dieses Haftungsrisiko erscheint geeignet, Wohnungseigentümer davon abzuhalten, ehrenamtlich tätig zu werden.

Deshalb erhielt der Vorschlag Zustimmung, in Anlehnung an die Regelungen im Vereinsrecht (§ 31a und § 31b BGB) die Haftung des Verwaltungsbeirats gesetzlich zu beschränken. Diese Haftungsbeschränkung soll nicht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern auch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern gelten. Im Außenverhältnis soll sich die Haftungsbeschränkung dahingehend auswirken, dass dem Mitglied ein Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Freistellung zusteht.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Haftung eines ehrenamtlichen Mitglieds des Verwaltungsbeirats zu beschränken.

Dafür müsste § 29 WEG etwa wie folgt ergänzt werden:

„§ 31a des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.“

XII. Jahresabrechnung

Das Finanzwesen der Gemeinschaft ist im WEG nur rudimentär geregelt. Das WEG sieht vor, dass im Vorfeld eines Wirtschaftsjahres ein Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird (§ 28 Absatz 1, Absatz 5 Variante 1 WEG) und die Wohnungseigentümer entsprechende Vorschüsse leisten (§ 28 Absatz 2 WEG). Den Inhalt dieses Wirtschaftsplans gibt das WEG vergleichsweise konkret vor (vgl. § 28 Absatz 1 Satz 2 WEG): Einnahmen- und Ausgabenplan (sog. Gesamtwirtschaftsplan), anteilmäßige Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer auf diesen Plan (sog. Einzelwirtschaftspläne) und die Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung.

Nach Ablauf des Kalenderjahres ist eine zu beschließende „Abrechnung“ aufzustellen, deren Inhalt vom WEG nicht näher konkretisiert wird (§ 28 Absatz 3, Absatz 5 Variante 2 WEG). Einigkeit besteht darin, dass damit keine handelsrechtliche Bilanz gemeint ist, sondern nur eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip. Gemeinhin wird angenommen, dass zunächst – als Gegenstück zum Gesamtwirtschaftsplan – eine Gesamt-abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben zu erstellen ist. Aus dieser sind dann die Einzelabrechnungen abzuleiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Heizkosten nicht nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip, sondern nach dem individuellen Verbrauch verteilt werden müssen (§ 3, § 6 Heizkostenverordnung). Unklar ist vor allem, was konkret Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist und aus welchen Bestandteilen sich die Jahresabrechnung im Übrigen zusammensetzt.

Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass die Jahresabrechnung mehrere Funktionen erfüllt: Neben der Festlegung der individuellen Zahlungspflichten dient sie auch der Kontrolle der Verwaltung und der Information über die finanzielle Situation der Gemeinschaft.

1. Beschlussgegenstand

Das geltende Recht sieht vor, dass die Wohnungseigentümer über „die Abrechnung“ – gemeint ist die Jahresabrechnung – beschließen (vgl. § 28 Absatz 5 WEG). Nicht geregelt ist jedoch, welche Bestandteile die Jahresabrechnung hat (vgl. § 28 Absatz 3 WEG, der schlicht von „Abrechnung“ spricht); ebenso wenig ist gesetzlich geregelt, was konkret Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist. Die Rechtsprechung hat detaillierte, im Einzelnen nicht unumstrittene Vorgaben entwickelt, welche Bestandteile die Jahresabrechnung haben muss. Dazu gehören insbesondere die Gesamt- und die Einzelabrechnung sowie An-

gaben zur Instandhaltungsrückstellung. Der zentrale Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung soll nach Ansicht des Bundesgerichtshofs jedoch vor allem die sog. Abrechnungsspitze sein. Umstritten ist deshalb, in welchem Umfang sich fehlerhafte oder fehlende Angaben im Übrigen auf die Anfechtbarkeit des Beschlusses auswirken. Gerichtliche Streitigkeiten über die Jahresabrechnung sind deshalb in der Praxis häufig.

Die Arbeitsgruppe kam überein, dass der Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung gesetzlich geregelt werden soll. Damit soll zum einen Rechtsklarheit geschaffen werden. Zum anderen soll auch die Anfechtbarkeit in den Fällen eingeschränkt werden, in denen zwar die Jahresabrechnung fehlerhaft ist, dies den gesetzlich bestimmten Beschlussgegenstand aber nicht betrifft. Anstelle der Beschlussanfechtung sei in diesen Fällen vom Verwalter eine Berichtigung zu verlangen.

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Beschlussgegenstands diskutierte die Arbeitsgruppe die in Rechtsprechung und Literatur vorgeschlagenen Konzepte der sog. Abrechnungsspitze, der sog. Abrechnungssumme und des sog. Abrechnungssaldos sowie eine reine Vorschusslösung:

Eine reine Vorschusslösung könnte so ausgestaltet werden, dass die Zahlungspflicht ausschließlich und einheitlich durch den Beschluss über die Jahresabrechnung festgelegt wird. Zahlungen auf den Wirtschaftsplan wären dann nur noch als unselbstständige Vorauszahlungen auf diese Verpflichtung anzusehen. Als Vorteil der Vorschusslösung wurde der weitgehende Gleichlauf mit dem Mietrecht angesehen; auch die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters seien lediglich unselbstständige Vorauszahlungen auf eine einheitliche Schuld. Allerdings würde die Vorschusslösung einen grundlegenden Systemwechsel darstellen. Dies würde sich insbesondere auf Fälligkeit und Verjährung der Zahlungspflichten auswirken und die Frage berühren, wer bei einem Eigentümerwechsel welche Zahlungen schuldet. Demgegenüber kann nach Überzeugung der Arbeitsgruppe auch durch die Vorschusslösung keine vollständige Angleichung an das Mietrecht erreicht werden.

Vorzugswürdig erscheint der Arbeitsgruppe deshalb das Konzept der sog. Abrechnungsspitze. Die Abrechnungsspitze ist die Differenz zwischen dem Ergebnis der Jahresabrechnung und dem Ansatz laut Wirtschaftsplan, jeweils auf den einzelnen Wohnungseigentümer bezogen. Unerheblich ist, ob der Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungen auf den Wirtschaftsplan im Verzug ist oder nicht. Die Abrechnungsspitze begründet eine zusätzliche Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers, die neben die weiter bestehende Zahlungspflicht aus dem Wirtschaftsplan tritt. Das Konzept der Abrechnungsspitze entspreche der höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Es würde insoweit also nur die geltende Rechtslage kodifiziert.

Zudem gewährleiste das Konzept der Abrechnungsspitze Rechtssicherheit im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel: Der Alt-Eigentümer, der über den Wirtschaftsplan beschließt, schulde die Zahlungen auf den Wirtschaftsplan, solange er Eigentümer ist. Der Neu-Eigentümer schulde die Zahlungen, die ab dem Zeitpunkt fällig werden, ab dem er Eigentümer ist. Allein der Neu-Eigentümer schulde im Außenverhältnis die Abrechnungsspitze; die Verteilung im Innenverhältnis (vgl. § 446 BGB) regeln Alt- und Neu-Eigentümer untereinander.

Das Konzept des sog. Abrechnungssaldos würde dagegen dazu führen, dass der Neu-Eigentümer die noch offenen Forderungen gegen den Alt-Eigentümer aus dem Wirtschaftsplan als eigene schuldet. Denn der Abrechnungssaldo ist die Differenz zwischen dem Ergebnis der Jahresabrechnung und den tatsächlichen Zahlungen auf den Wirtschaftsplan. Dadurch würde eine etwaige noch offene Schuld aus dem Wirtschaftsplan durch die neu begründete Zahlungspflicht ersetzt.

Dem Konzept der sog. Abrechnungssumme, wonach nur das Ergebnis der Jahresabrechnung feststellend beschlossen wird, zu folgen, würde eine Abweichung von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof bedeuten, ohne dass dies durch adäquate Vorteile ausgeglichen würde.

Vor diesem Hintergrund spricht sich die Arbeitsgruppe für das Konzept der Abrechnungsspitze aus.

Unterschiedlich beurteilt wurde, ob eine besondere gesetzliche Regelung bei einem Eigentümerwechsel für den Fall erforderlich ist, dass die Jahresabrechnung zu einem niedrigeren Ergebnis als der Wirtschaftsplan kommt, also ein Guthaben des Wohnungseigentümers ergibt (sog. negative Abrechnungsspitze). Wenn im abzurechnenden Jahr ein Eigentümerwechsel erfolgt ist, stellt sich die Frage, ob die Rückzahlung an den Neu-Eigentümer oder an den Alt-Eigentümer zu erfolgen habe. Dogmatisch erscheine es vorzugswürdig, an den Neu-Eigentümer zu zahlen, wenn man annimmt, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung den Anspruch begründet. Dies wurde jedoch teilweise als unbillig angesehen, wenn der Alt-Eigentümer noch mit Zahlungen aus dem Wirtschaftsplan in Verzug ist. Es sei dogmatisch aber auch nicht ausgeschlossen, in dem Beschluss über die Jahresabrechnung bei einer negativen Abrechnungsspitze die nachträgliche Beseitigung der Zahlungspflicht auf den Wirtschaftsplan zu sehen. Von einem Teil der Arbeitsgruppe wurde deshalb befürwortet, die Lösung dieses Problems der Rechtsprechung zu überlassen; diese könne sich insbesondere – wie schon heute – unabhängig von der dogmatischen Konstruktion in geeigneten Fällen mit § 242 BGB behelfen.

Vorgeschlagen wurde auch, das Problem der negativen Abrechnungsspitze beim Eigentümerwechsel durch eine generelle gesetzliche Haftung des Erwerbers für Verpflichtungen des Veräußerers zu lösen. Dagegen wurde eingewandt, dass dies die Abwicklung von Kaufverträgen über Wohnungseigentum erschweren würde. Wohnungseigentum könnte dadurch insgesamt unattraktiver werden. Die generelle gesetzliche Haftung des Erwerbers für Verpflichtungen des Veräußerers wurde deshalb mehrheitlich abgelehnt.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung auf die sog. Abrechnungsspitze beschränkt werden soll.

Dafür müsste § 28 Absatz 5 WEG etwa wie folgt geändert werden:

*„Über **die Verpflichtungen aus dem ~~den~~ Wirtschaftsplan und, soweit diese davon abweichen, aus der Abrechnung über den Wirtschaftsplan und die Rechnungslegung des Verwalters** beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.“*

2. Inhalt

a) Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen

Zwingender Inhalt der Jahresabrechnung sind nach der Rechtsprechung die sog. Gesamtabrechnung und die sog. Einzelabrechnungen. Die Gesamtabrechnung umfasst eine Übersicht aller Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum nach dem Zufluss- und Abflussprinzip ohne Rechnungsabgrenzung. Diese Gesamtabrechnung ermöglicht in Verbindung mit der Kontenentwicklung eine Kontrolle der Zahlungsflüsse. Die Einzelabrechnungen dienen der Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer. Die Einzelabrechnungen sind dabei grundsätzlich aus der Gesamtabrechnung abzuleiten. Dies ist jedoch nicht schematisch möglich, da insbesondere Heizkosten nach tatsächlichem Verbrauch zu verteilen sind (§ 6 Heizkostenverordnung) und deshalb Abgrenzungsposten notwendig werden.

Die Arbeitsgruppe spricht sich aus Gründen der Rechtsklarheit dafür aus, die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen als Bestandteil der Jahresabrechnung ausdrücklich im Gesetz zu erwähnen. Inhaltliche Veränderungen sollen damit nicht verbunden sein. Für die Einzelabrechnungen soll jedoch gesetzlich ausdrücklich geregelt werden, ob die Bildung von Abgrenzungsposten auch dann zulässig ist, wenn dies nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen Bestandteile der Jahresabrechnung sein sollen. Dies soll sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergeben.

Dafür müsste § 28 Absatz 3 WEG etwa wie folgt ergänzt werden:

„Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan enthält:

die Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;

die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; [...].“

Es wird weiter vorgeschlagen, eine gesetzliche Regelung zur Zulässigkeit gewillkürter Abgrenzungsposten zu schaffen.

b) Instandhaltungsrückstellung

Nach der Rechtsprechung müssen im Rahmen der Jahresabrechnung auch der Ist- sowie der Soll-Stand der Instandhaltungsrückstellung angegeben werden. Dies dient der Information der Wohnungseigentümer über die finanzielle Lage der Gemeinschaft. Mangels gesetzlicher Vorschriften besteht über die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung im Einzelnen Streit. Nicht abschließend geklärt ist auch, ob und in welchem Umfang bei Liquiditätsengpässen auf die Instandhaltungsrückstellung zurückgegriffen werden darf und wie sich ein solcher Zugriff auf die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung in der Jahresabrechnung auswirkt.

Die Arbeitsgruppe ist der Ansicht, dass die Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse haben, über die tatsächliche finanzielle Lage der Gemeinschaft informiert zu werden. Die Angabe der Höhe der Instandhaltungsrückstellung soll deshalb zwingender Bestandteil der Jahresabrechnung sein. Aus Gründen der Transparenz soll dabei aber nur die tatsächlich verfügbare Höhe angegeben werden. Soweit Zahlungen ausstehen oder die Instandhaltungsrückstellung zur Deckung der Liquidität umgewidmet wurde, dürften diese Beträge nicht als Instandhaltungsrückstellung ausgewiesen werden. Um deutlich zu machen, dass es sich um tatsächlich vorhandenes Vermögen und nicht nur um einen bilanziellen Posten handelt, soll das Gesetz künftig von „Instandhaltungsrücklage“ (anstelle von „Instandhaltungsrückstellung“) sprechen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Angabe der Höhe der tatsächlich verfügbaren Instandhaltungsrückstellung Bestandteil der Jahresabrechnung sein soll. Dies soll sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergeben.

Dazu müsste in § 28 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 WEG das Wort „Instandhaltungsrückstellung“ durch das Wort „Instandhaltungsrücklage“ ersetzt und § 28 Absatz 3 WEG etwa wie folgt ergänzt werden:

„Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan enthält: [...]

*den Stand der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen **Instandhaltungsrücklage** ~~Instandhaltungsrückstellung~~.“*

c) Liquiditätsreserve

Die Jahresabrechnung zielt auf die „Glattstellung des Rechnungswesens“ der Gemeinschaft zum Abrechnungsstichtag. Durch die Jahresabrechnung sollen die Wohnungseigentümer deshalb im Grundsatz nur zur Zahlung des Betrags verpflichtet werden, der notwendig ist, um die Geldabflüsse zum Abrechnungsstichtag zu bedienen; ein etwaiger Überschuss soll den Wohnungseigentümern erstattet werden, soweit er nicht der Instandhaltungsrückstellung zugeführt wird. Dieses auf den Abrechnungsstichtag bezogene System führt in der Praxis häufig zu Liquiditätsengpässen: Am Anfang des Jahres wird ein erheblicher Teil der Kosten des gesamten Jahres fällig (z. B. Versicherungsprämien). Die üblichen monatlichen Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan genügen zu deren Deckung in der Regel nicht. Ob in dieser Situation ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung zur Behebung des Liquiditätsengpasses beschlossen werden kann, ist nicht abschließend geklärt. Ebenso unklar ist, ob allgemein beschlossen werden kann, dass die Gemeinschaft neben der Instandhaltungsrückstellung Vermögen als Liquiditätsreserve aufbauen darf.

Vor dem Hintergrund, dass die Instandhaltungsrückstellung künftig ausschließlich als tatsächlich verfügbare Instandhaltungsrücklage (siehe unter b) dienen soll, spricht sich die Arbeitsgruppe dafür aus, die Bildung anderer Rücklagen als der Instandhaltungsrücklage ausdrücklich zu gestatten.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Bildung anderer Rücklagen als der Instandhaltungsrücklage ausdrücklich gestattet werden soll.

Dazu müsste § 21 Absatz 5 Nummer 4 WEG etwa wie folgt geändert werden:

*„die Ansammlung einer angemessenen ~~Instandhaltungsrückstellung~~ **Instandhaltungsrücklage sowie sonstiger Rücklagen.**“*

d) Vermögensübersicht

Nach der Rechtsprechung ist es nicht notwendig, in die Jahresabrechnung eine Vermögensübersicht aufzunehmen, die über die Darstellung der Kontostände und der Instandhaltungsrückstellung hinausgeht.

Dies wird zum Teil kritisiert, weil sich das berechnete Interesse der Wohnungseigentümer, über die finanzielle Situation der Gemeinschaft informiert zu werden, nicht auf die Kontostände und die Instandhaltungsrückstellung beschränke.

Diskutiert wurde deshalb, ob und in welchem Umfang die Jahresabrechnung Angaben über das Vermögen der Gemeinschaft enthalten soll. Einigkeit bestand darin, dass jedenfalls die schon bisher von der Rechtsprechung verlangte Angabe der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Banken in Form von Kontoständen beibehalten werden soll. Die bisher verlangte Angabe offener Forderungen auf die Instandhaltungsrückstellung soll erweitert werden auf alle offenen Hausgeldforderungen. Unterschiedlich beurteilt wurde, inwieweit auch sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten angegeben werden sollen. Überwiegend wurde ein berechtigtes Interesse an der Information über wesentliche Vermögensgegenstände, etwa Grundbesitz im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, bejaht. Soweit Vermögensgegenstände anzugeben sind, bestand jedenfalls Einigkeit darin, dass eine Bewertung dieser Gegenstände nicht erforderlich sein soll. Vermögensgegenstände geringen Werts (z. B. Rasenmäher) sollen ausgenommen werden.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Jahresabrechnung eine Vermögensübersicht enthalten soll. Diese soll jedenfalls Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Banken in Form von Kontoständen sowie die Höhe offener Hausgeldforderungen enthalten; Uneinigkeit besteht darüber, in welchem Umfang auch sonstige Vermögensgegenstände angegeben werden sollen.

XIII. Verfahrensvorschriften

Seit der WEG-Reform 2007 unterliegen wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten der ZPO. Allerdings enthalten die §§ 43 ff. WEG Spezialregelungen, die dem Erkenntnisverfahren der ZPO fremd sind. Diese prozessrechtlichen Vorschriften im WEG sollen auf den Prüfstand gestellt und mögliche Alternativen erwogen werden.

1. Einführung einer außergerichtlichen Streitschlichtung

§ 15a des Gesetzes, betreffend die Einführung der Zivilprozeßordnung (ZPOEG) enthält keine ausdrückliche Ermächtigung, eine obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung in Verfahren gemäß § 43 WEG vorzusehen. Ob ein im Nachbarrecht obligatorisches Schlichtungsverfahren (§ 15a Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ZPOEG) auch Streitigkeiten über den Gebrauch des Wohnungseigentums erfasst, ist umstritten.

Diskutiert wurde, ob eine ausdrückliche Ermächtigung eingeführt werden soll, die es erlaubt, die Zulässigkeit einer Klage bei Gebrauchskonflikten zwischen Wohnungseigentümern von einem Streitbeilegungsversuch abhängig zu machen.

Praktische Gesichtspunkte sprechen gegen diesen Vorschlag. Gerade bei größeren Wohnungseigentumsanlagen sei eine außergerichtliche Schlichtung, insbesondere für ehrenamtliche Schlichter, kaum durchführbar. Hinzu komme die Komplexität des Wohnungseigentumsrechts. Der geringe Anteil an Rechtsstreitigkeiten, der sich aus Sicht der Arbeitsgruppe für eine Schlichtung eigne, könne auch durch gerichtliche Verweisung an einen Mediator nach § 278a ZPO oder einen Güterichter sachgerecht behandelt werden.

Die Arbeitsgruppe sieht auf der anderen Seite aber auch kein Bedürfnis, eine obligatorische Schlichtung in WEG-Verfahren ausdrücklich zu verbieten.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung vorzusehen.

2. Gerichtlich eingesetzter Verwalter

§ 21 Absatz 8 WEG ermöglicht die Bestellung eines Verwalters durch das Gericht. Das Amt des vom Gericht eingesetzten Verwalters endet, wenn die Wohnungseigentümer einen anderen Verwalter bestellen. Dies hat zur Folge, dass ein Mehrheitseigentümer einen Beschluss

erwirken kann, nach dem der gerichtlich bestellte Verwalter unmittelbar wieder abberufen und durch einen von ihm bestimmten Verwalter ersetzt wird.

Diskutiert wurde, ob dieser Missbrauchsgefahr durch gesetzliche Sonderregelungen begegnet werden muss. Zum einen könnte angeordnet werden, dass das Gericht eine Frist festlegen kann, binnen derer der gerichtlich bestellte Verwalter nicht abberufen werden kann, sofern kein wichtiger Grund vorliegt. Zum anderen könnte die Abberufung des gerichtlich bestellten Verwalters generell (also auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes) nur durch das Gericht zugelassen werden. Alternativ wurde erwogen, das Gericht allgemein zu ermächtigen, geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung der getroffenen Regelung zu treffen.

Zwar sprächen Effizienzgesichtspunkte für die vorgeschlagenen Regelungen. Ein Änderungsbedarf wurde aber dennoch nicht erkannt, weil die geltenden Rechtsschutzmöglichkeiten ausreichen. Wenn ein Beschluss des Mehrheitseigentümers ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, sei er anfechtbar. Flankierend könne im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes die drohende Beschlussfassung verboten werden (§ 938 ZPO).

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für gerichtlich eingesetzte Verwalter zu schaffen.

3. Einstweiliger Rechtsschutz

Die Beschlussanfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung (§ 23 Absatz 4 Satz 2 WEG), sodass der angefochtene Beschluss grundsätzlich auszuführen ist. Dies kann im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes verhindert werden.

In der Praxis kann dies bei einer Geschäftsverteilung nach dem Turnusprinzip zur Folge haben, dass sich verschiedene Richter bzw. Kammern mit demselben Streitstoff zu befassen haben.

Diskutiert wurde daher die Einführung einer Vorschrift, nach der das in der Hauptsache befasste Gericht den angefochtenen Beschluss außer Vollzug setzen kann. Es bestand jedoch Einigkeit, an der geltenden Rechtslage festzuhalten. Die Problematik der Befassung verschiedener Spruchkörper sei bei einer Zuständigkeitsverteilung nach dem Turnusprinzip über Sachzusammenhangsregelungen im Geschäftsverteilungsplan zu lösen.

Weiter wurde diskutiert, ob Änderungsbedarf hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Beschluss suspension besteht. Aus der Praxis wurde eingewandt, dass die Gerichte zum Teil zu hohe Anforderungen an den Verfügungsgrund stellten. Mehrheitlich wurde eine besondere Regelung im Hinblick auf den Verfügungsgrund aber abgelehnt. Das geltende Recht erlaube sachgerechte Entscheidungen, insbesondere eine hinreichende Gewichtung des Aussetzungsinteresses. Zudem wäre eine Verzögerung von Baumaßnahmen zu befürchten, obwohl deren Durchführung nach dem Konzept der Arbeitsgruppe gerade erleichtert werden soll.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Vorschriften betreffend den einstweiligen Rechtsschutz nicht zu ändern.

4. Pflichtwidrige Veranlassung gerichtlicher Tätigkeit

Nach § 49 Absatz 2 WEG können dem Verwalter, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist, Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst worden ist und ihn ein grobes Verschulden trifft.

Die Norm ist aus Sicht der Arbeitsgruppe im ZPO-Verfahren systemwidrig. Sie zwingt zu einer inzidenten Prüfung des Schadensersatzanspruchs gegen den Verwalter. Dies und die Rechtsschutzmöglichkeiten des Verwalters könnten zu einer Verzögerung des Rechtsstreits führen. Das Interesse der Wohnungseigentümer, beim Verwalter Regress zu nehmen, werde hinreichend durch materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche gewahrt. Es bestand deshalb Einigkeit, § 49 Absatz 2 WEG zu streichen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass § 49 Absatz 2 WEG gestrichen werden soll.

5. Beschlussklagen

Das WEG regelt in § 21 Absatz 8 WEG die sog. Beschlussersetzungsklage und in § 46 WEG die Anfechtungsklage. Die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses ist hingegen gesetzlich nicht näher geregelt, sondern wird in § 47 Satz 1 WEG nur erwähnt. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen lassen sich den in § 43 Nummer 4 WEG genannten Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen zuordnen („Beschlussmängelklagen“); diese Beschlussmängelklagen sind wiederum Teil der übergeordneten Kategorie der Beschlussklagen, zu denen auch die Beschlussersetzungsklage gehört. Daneben kennt die Praxis wei-

tere Beschlussklagen, die auf den allgemeinen Klagetypen der ZPO beruhen, etwa die Klage auf Feststellung der Wirksamkeit eines Beschlusses.

Gegenstand der Diskussion zu den Beschlussklagen waren die Regelungen zur Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage, die sowohl aus praktischer als auch aus dogmatischer Sicht seit geraumer Zeit in der Kritik stehen. Diese beiden Klagetypen werden im Folgenden unter dem Begriff „Beschlusskassationsklagen“ zusammengefasst.

a) Leitlinien einer Reform der Beschlusskassationsklagen

Die Beratung über den Reformbedarf im Bereich der Beschlusskassationsklagen erfolgte anhand verschiedener Thesen, die zur Diskussion gestellt wurden. Die Arbeitsgruppe verständigte sich auf die folgenden Thesen als Leitlinien, an denen sich eine Reform orientieren soll:

1. Die Beschlusskassationsklagen sollen gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet werden. Diese soll im Prozess durch den Verwalter vertreten werden.
2. Im Falle einer Interessenkollision soll der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht vertreten können. Sofern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Vertreter bestimmt, soll das Gericht entsprechend § 57 ZPO einen Prozesspfleger bestellen können.
3. Mehrere Beschlusskassationsklagen sollen zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung verbunden werden.
4. Die Anfechtungs- und Begründungsfrist sollen beibehalten werden.
5. Die Wohnungseigentümer sollen kraft Gesetzes an das Kassationsurteil gebunden sein.
6. Die Wohnungseigentümer sollen sich im Wege der streitgenössischen Nebenintervention auf beiden Seiten am Kassationsverfahren beteiligen können. Dafür sollen sie vom Verwalter über die Anhängigkeit einer Kassationsklage informiert werden.
7. Die Prozesskosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Kassationsverfahren sollen Kosten der Verwaltung sein, die nach dem allgemeinen Schlüssel anteilig auch der siegreiche Kläger zu tragen hat.

8. Der Rechtsgedanke des § 50 WEG (Begrenzung des Kostenrisikos) überzeugt auch, wenn Wohnungseigentümer in Kassationsverfahren als Streithelfer beitreten.
9. Die Änderung der Beklagtenstellung im Recht der Kassationsklagen soll nicht zu einer Verringerung des anwaltlichen Gebührenaufkommens führen.
10. Der von der Rechtsprechung entwickelte wohnungseigentumsrechtliche Streitgegenstandsbegriff soll beibehalten werden.

b) Erläuterung der Grundprinzipien des gesetzlichen Systems

Das von der Arbeitsgruppe befürwortete neue gesetzliche System der Kassationsklagen beruht auf den folgenden Grundprinzipien:

aa) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Beklagte

Die Arbeitsgruppe befasste sich zunächst mit der Frage der Passivlegitimation. Nach Auffassung der Arbeitsgruppe soll der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Innenverhältnis gesetzlich zugewiesen werden. Folgerichtig sind Klagen, welche einen Beschluss der Wohnungseigentümer betreffen und nach geltendem Recht zwingend gegen alle Wohnungseigentümer zu richten sind, gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als materielle Trägerin der Verwaltung zu richten. Dieser Wechsel im System löst auch die gegen das geltende Recht vorgetragenen praktischen und dogmatischen Bedenken.

bb) Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird im Kassationsverfahren durch den Verwalter vertreten. Wenn ein solcher fehlt oder von der Vertretung im konkreten Fall ausgeschlossen ist, würde nach Einschätzung der Arbeitsgruppe die Prozessvertretung durch alle Wohnungseigentümer (§ 27 Absatz 3 Satz 2 WEG) den Rechtsstreit typischerweise unangemessen erschweren. Es soll zwar nach Auffassung der Arbeitsgruppe grundsätzlich den Wohnungseigentümern obliegen, eine Regelung für den Fall zu treffen, dass der Verwalter von der Prozessvertretung ausgeschlossen ist. Ist dies jedoch nicht geschehen, soll das Gericht einen Prozesspfleger bestellen.

cc) Bindungswirkung des Urteils

Mit Blick auf die Bindung an ein Kassationsurteil ist nach Einschätzung der Arbeitsgruppe zu differenzieren. Bei der Anfechtungsklage folgt die Bindung der Wohnungseigentümer und

des Verwalters an die Aufhebung des Beschlusses aus den allgemeinen Prinzipien der Gestaltungswirkung von Gestaltungsurteilen (Wirkung inter omnes). Darüber hinaus kam die Arbeitsgruppe zu dem Ergebnis, dass die Wohnungseigentümer aufgrund gesetzlicher Anordnung auch im Übrigen an das Urteil in Kassationsverfahren gebunden sein sollen. Dies betrifft die Wirkung von Nichtigkeitsurteilen, aber auch die materielle Rechtskraft von Gestaltungsurteilen.

Keine Einigkeit bestand hingegen bei der Frage, ob auch eine Bindungswirkung zulasten des Verwalters gesetzlich angeordnet werden soll oder es den Parteien überlassen bleiben soll, im Wege der Streitverkündung eine Bindung herbeizuführen.

Gegen eine Bindung des Verwalters wurde eingewandt, dass durch die Möglichkeit der Streitverkündung das praktische Bedürfnis für eine gesetzlich angeordnete Bindungswirkung entfalle. Für eine Bindungswirkung wurde vorgebracht, dass auch im Gesellschaftsrecht die Organe an das Urteil gebunden seien. Die Streitverkündung werde in der Praxis häufig übersehen. Daran werde sich auch in Zukunft nichts ändern, da der Verwalter den Prozess für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führe und die anderen Wohnungseigentümer – anders als bisher – nicht zwingend am Prozess beteiligt seien. Man sei daher letztlich darauf angewiesen, dass der Kläger dem Verwalter den Streit verkünde. Insbesondere für einen späteren Schadensersatzprozess gegen den Verwalter sei eine gesetzlich angeordnete Bindungswirkung erforderlich.

dd) Beteiligungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer

Die Arbeitsgruppe war sich darüber einig, dass die Bindung der Wohnungseigentümer an den von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geführten Kassationsprozess es erforderlich macht, dass sich die Wohnungseigentümer an diesem Prozess beteiligen können. Dies folge aus dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör (Artikel 103 Absatz 1 des Grundgesetzes). Geeignetes Instrument sei die streitgenössische Nebenintervention.

Diskutiert wurden die in Betracht kommenden Informationswege. In Anlehnung an Regelungen im Gesellschaftsrecht war die Arbeitsgruppe mehrheitlich der Meinung, dass dem Verwalter – und nicht unmittelbar dem Gericht – die Information der Wohnungseigentümer obliegen soll. Dies entspreche de facto der bisherigen Rechtslage, nach der eine Anfechtungsklage dem Verwalter zugestellt wird, der die beklagten Wohnungseigentümer über den Rechtsstreit zu informieren habe. Sei zu befürchten, dass der Verwalter die Wohnungseigen-

tümer nicht sachgerecht informiert, sei es geboten, dass das Gericht die Wohnungseigentümer benachrichtigt.

Kontrovers diskutiert wurde, ob der Beitritt auf Kläger- oder Beklagenseite befristet werden soll. Dagegen wurde eingewandt, dass sich der Fristbeginn bei einer Information durch den Verwalter nicht rechtssicher bestimmen lasse. Es existiere auch keine „Klageindustrie“, die eine Beschränkung der Beitrittsmöglichkeiten erfordere. Für eine Beitrittsfrist zumindest auf Klägerseite wurde angeführt, dass die Umgehung der Klagefrist nicht ermöglicht werden soll. Eine unbefristete Beitrittsmöglichkeit könne zu einer Prozessverschleppung führen. Den Rechtsunsicherheiten bei der Fristbestimmung werde begegnet, wenn diese mit Zustellung an den Verwalter beginne und von einer Wiedereinsetzungsmöglichkeit flankiert werde.

ee) Kostenfragen

Die Arbeitsgruppe hielt es im Einklang mit der Lösung im Gesellschaftsrecht für überzeugend, dass sich auch der siegreiche Kläger eines Kassationsverfahrens an den Prozesskosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beteiligen hat. Zwar werde die anteilige Belastung des Obsiegenden in kleineren Wohnungseigentümergeinschaften umfangreicher sein als in großen Gemeinschaften. Eine sachgerechte gesetzliche Differenzierung nach Größe der Wohnanlage hält die Arbeitsgruppe aber nicht für möglich.

Auch in Zukunft soll das Kostenrisiko des Klägers einer Kassationsklage durch das in § 50 WEG zum Ausdruck kommende Prinzip begrenzt werden. Der Sinn und Zweck der Vorschrift, nämlich die Sicherstellung des Justizgewähranspruchs durch eine Beschränkung des Kostenrisikos, sei auch einschlägig, wenn in Zukunft Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Streitgenossen beitreten. Denn die Zahl der Nebenintervenienten könne erhebliche Kosten verursachen und geeignet sein, den Kläger von der Klageerhebung abzuhalten. Zu der Frage, ob eine Begrenzung des Kostenrisikos des Beklagten für Fälle des Beitritts auf der Klägerseite sinnvoll erscheint, konnte keine Einigung erzielt werden.

Keine Auswirkungen soll die Systemänderung auf das anwaltliche Gebührenaufkommen insgesamt haben. Wird die Klage zukünftig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet, hätte der Rechtsanwalt auf Beklagenseite regelmäßig keinen Anspruch auf eine Mehrvertretungsgebühr, soweit nicht Wohnungseigentümer beitreten und den Rechtsanwalt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mandatieren. Nach Auffassung der Arbeitsgruppe dürfte aber auch in Zukunft weiterhin mit einem erhöhten Koordinierungsaufwand des Rechtsanwalts zu rechnen sein, weil zu erwarten sei, dass sich die Wohnungsei-

gentümer häufig persönlich in die Prozessführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einschalten werden, um einen für sie günstigen Beschluss zu verteidigen.

ff) Sonstiges

Die Arbeitsgruppe sprach sich dafür aus, an den bewährten Regeln zur Prozessverbindung sowie zur Beschlussanfechtungs- und Begründungsfrist festzuhalten. Kontrovers diskutiert wurde hingegen, ob beim Streitgegenstandsbegriff Reformbedarf besteht. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 2.10.2009 – V ZR 235/08) betreffen auf denselben Lebenssachverhalt gestützte Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe denselben Streitgegenstand. Teile der Arbeitsgruppe wiesen hier auf den Widerspruch zum zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff der ZPO hin. Zwecks Förderung und Wahrung von Prozessökonomie und Rechtsfrieden sprach sich die Arbeitsgruppe aber mehrheitlich für die Beibehaltung des derzeitigen Streitgegenstandsbegriffs aus.

6. Bindungswirkung bei Klagen der Wohnungseigentümer untereinander oder gegen den Verwalter

Im Wohnungseigentumsrecht kommt es häufig vor, dass den Wohnungseigentümern gleichgerichtete Ansprüche gegen andere Wohnungseigentümer oder den Verwalter zustehen. Macht ein Wohnungseigentümer einen solchen Anspruch geltend, stellt sich die Frage, ob das Urteil auch für und gegen die am Prozess nicht beteiligten Wohnungseigentümer bzw. den Verwalter wirkt. Das Problem wird gelöst, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in den Fällen des § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG Ansprüche der Wohnungseigentümer geltend macht, weil dann nach den allgemeinen Regeln der Prozessstandschaft die Wohnungseigentümer an den Ausgang des Rechtsstreits gebunden sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. Dezember 2014 – V ZR 5/14 Rn. 16). Klagt hingegen ein einzelner Wohnungseigentümer, kann nach geltendem Recht eine Bindungswirkung über das Institut der Beiladung (§ 48 WEG) erreicht werden.

Diskutiert wurde, ob die Regelung des § 48 WEG beibehalten werden soll. Hier wurde aus rechtstatsächlicher Sicht vorgetragen, dass die Beiladung im Ermessen des Gerichts stehe, weshalb in zahlreichen Fällen eine Bindungswirkung nach § 48 Absatz 3 WEG mangels Beiladung ausbleibe. Im Ergebnis hält die Mehrheit der Arbeitsgruppe auch mit Blick auf diesen Befund eine besondere Regelung der Bindungswirkung für entbehrlich. Die Beiladung sei ein Fremdkörper im ZPO-Verfahren. Die Bindung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters an den Ausgang eines Rechtsstreits solle sich daher nach den allgemeinen zivil-

prozessualen Instituten richten. Denn der Kläger habe es in der Hand, über eine subjektive Klagehäufung oder Streitverkündung Dritte an die Ergebnisse des Rechtsstreits zu binden; der Beklagte könne Widerklage erheben.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, § 48 Absatz 3 WEG aufzuheben.

7. Vertretungsmacht im Falle der Erklärung der Ungültigkeit von Ermächtigungsbeschlüssen

Die Erklärung der Ungültigkeit nimmt einem Beschluss nach § 23 Absatz 4 Satz 2 WEG ex tunc seine Wirkung. Es fehlt eine ausdrückliche gesetzliche Regel, ob bis dahin abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die auf einem später für ungültig erklärten Ermächtigungsbeschluss beruhen, wirksam bleiben. Dies betrifft nicht nur Fälle, in denen der Verwalter Rechtsgeschäfte abgeschlossen hat, sondern auch Konstellationen, in denen ein Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehandelt hat.

Die Lösung dieses Problems hängt nach Ansicht der Arbeitsgruppe von der Regelung der Vertretungsmacht des Verwalters de lege ferenda ab. Wird der Verwalter mit umfassender Vertretungsmacht ausgestattet, sei das Problem des aufgehobenen Bestellungsbeschlusses – in Anlehnung an die Lösung im Gesellschaftsrecht – über die Lehre des fehlerhaften Organs zu lösen, was dazu führe, dass das Rechtsgeschäft wirksam bleibe. Behalte man dagegen das Konzept der begrenzten Einzelermächtigung bei, soll klargestellt werden, dass vor Aufhebung des Ermächtigungsbeschlusses vorgenommene Rechtsgeschäfte wirksam bleiben. Kontrovers diskutiert wurde hingegen, ob eine solche Klarstellung geboten sei, wenn ein Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten hat.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften, die der Verwalter aufgrund eines später für unwirksam erklärten Beschlusses vorgenommen hat, gesetzlich geregelt werden soll, falls am Konzept der begrenzten Einzelermächtigung festgehalten wird; unterschiedlich wird beurteilt, ob dies auch geboten ist, wenn ein Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten hat.

8. Ausschließliche örtliche Zuständigkeit für sachenrechtliche Streitigkeiten

Streitigkeiten über das sachenrechtliche Grundverhältnis fallen nach herrschender Meinung nicht unter § 43 WEG.

In der Arbeitsgruppe bestand hingegen Einigkeit, die Zuständigkeit des Amtsgerichts nach dieser Norm auch für solche Streitigkeiten der Wohnungseigentümer zu begründen. Hierfür wurde angeführt, dass die Abgrenzung zwischen sachenrechtlichem Grundverhältnis und dem in § 43 WEG geregelten Gemeinschaftsverhältnis oftmals schwierig sei. Auch handle es sich häufig um wohnungseigentumsrechtliche Sonderprobleme, sodass eine Zuständigkeitskonzentration sinnvoll erscheine.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Zuständigkeit nach § 43 WEG auch für Streitigkeiten aus dem sachenrechtlichen Grundverhältnis begründet werden soll.

XIV. Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Wechselwirkungen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind im Gesetz nur vereinzelt speziell geregelt. Konflikte müssen daher in der Regel durch Anwendung der allgemeinen Vorschriften gelöst werden. Es stellt sich daher die Frage, ob Bedarf für Spezialregelungen besteht. Hier stellen sich spezifisch mietrechtliche Fragen, daneben betrifft die Problematik aber auch andere Personen, die Wohnungseigentum nutzen, ohne Wohnungseigentümer zu sein (sog. Fremdnutzer, z. B. Familienangehörige oder Nießbraucher).

Die Arbeitsgruppe diskutierte zu Beginn der Beratung die rechtstatsächliche Dimension des Themas. Unter den Teilnehmern bestand Einigkeit, dass Konflikte aus dem Verhältnis zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht die Gerichte nur gelegentlich beschäftigen. Der Reformbedarf werde aus Sicht der gerichtlichen Praxis nicht als hoch eingestuft; es handele sich aber um eine dogmatisch schwierige Materie.

1. Gebrauchskonflikte

Bei den Gebrauchskonflikten sind verschiedene Rechtsverhältnisse zu unterscheiden, nämlich das

- zwischen den übrigen Wohnungseigentümern und dem Mieter,
- zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und seinem Mieter,
- zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern.

a) Abwehranspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegen den Mieter

§ 13 Absatz 1 WEG berechtigt jeden Wohnungseigentümer zur Vermietung. Bei störendem Gebrauchsverhalten können die übrigen Wohnungseigentümer den Mieter (nur) nach § 1004 BGB auf Unterlassung in Anspruch nehmen, da sich der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäßen Gebrauch des Sondereigentums nach § 15 Absatz 3 WEG nicht gegen Fremdnutzer richtet.

Diskutiert wurde, ob § 1004 BGB den übrigen Wohnungseigentümern einen hinreichenden Schutz gegen störende Mieter gewährt. Dabei wurden zwei Konstellationen unterschieden:

In Fällen der ersten Kategorie geht es um die Abwehr konkreter, vom Mieter verursachter Störungen des Gemeinschafts- oder Sondereigentums (Beispiele: Der Mieter betreibt in einem wohnungseigentumsrechtlich als Büro gewidmeten Teileigentum eine Pizzeria, deren Betrieb die Wohnungseigentümer durch Lärm oder Gerüche stört; die Wohnungseigentümer beschließen Ruhezeiten, gegen die der Mieter verstößt). Hier besteht in der Literatur weitgehend Einigkeit, dass die übrigen Wohnungseigentümer konkrete Störungen abwehren können, die dem Mieter nicht durch eine von seinem Vermieter abgeleitete, wohnungseigentumsrechtliche Regel (Vereinbarung oder Beschluss) gestattet sind.

In Fällen der zweiten Kategorie verlangt ein Wohnungseigentümer vom Mieter nicht das Unterlassen konkreter Störungen, sondern die grundsätzliche Beachtung des Binnenrechts der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese Kategorie betrifft die Rüge eines nur formalen Verstoßes gegen das Binnenrecht. Zu unterscheiden ist ein Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung von einem Verstoß gegen Beschlüsse.

Die Fälle der ersten Kategorie sind aus Sicht der Arbeitsgruppe praxisrelevant. Als Beispiel wurde der Fall genannt, dass ein Mieter in einem wohnungseigentumsrechtlich als Büro gewidmeten Teileigentum eine Pizzeria betreibt, deren generelle Schließung ein Wohnungseigentümer – unabhängig von etwaigen Immissionen – verlangt. Die Fälle der zweiten Kategorie, also der Verstoß des Mieters gegen gebrauchregelnde Beschlüsse ohne konkrete Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer, sind aus Sicht der Arbeitsgruppe hingegen ein weitgehend theoretisches Problem. Zu den Fällen der ersten Kategorie – Nutzung des Mieters entgegen einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer – ist ein Verfahren beim Bundesgerichtshof (Az. V ZR 271/18) anhängig.

Die Arbeitsgruppe spricht sich im Ergebnis gegen eine ausdrückliche gesetzliche Bestimmung aus, die Fremdnutzer gleich einem Wohnungseigentümer an das Binnenrecht der Gemeinschaft bindet. Ob im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über den Gebrauch, die nach § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden können, gegenüber Fremdnutzern wirken, soll der Rechtsprechung überlassen werden. Gegen eine darüber hinausgehende Regel, die eine allgemeine Bindung an das Binnenrecht – also insbesondere auch an Beschlüsse – anordne, spreche der Grundsatz der Relativität der Schuldverhältnisse. Die Arbeitsgruppe sieht keinen hinreichenden Sachgrund, von diesem Prinzip abzuweichen. Denn die übrigen Wohnungseigentümer würden durch die Möglichkeit, binnenrechtswidrige, konkrete Störungen durch einen Mieter abzuwehren, ausreichend geschützt.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keinen besonderen Abwehranspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber Mietern zu schaffen.

b) Geltung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen im Mietrecht

§ 535 Absatz 1 BGB berechtigt den Mieter, die Mietsache im vertraglich versprochenen Umfang zu nutzen. Bei der Vermietung einer Eigentumswohnung kann es zu einem mietrechtlichen Gebrauchskonflikt kommen, wenn der Vermieter dem Mieter ein umfangreicheres Gebrauchsrecht einräumt, als ihm selbst gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern zusteht (Beispiel: der Mieter ist nach seinem Mietvertrag umfangreicher zum Musizieren berechtigt als nach dem durch Vereinbarung oder Beschluss gestalteten Binnenrecht). In diesem Fall ist es denkbar, dass der Mieter von den übrigen Wohnungseigentümern erfolgreich auf Unterlassung in Anspruch genommen wird (siehe unter a). Der Vermieter kann den Mietvertrag dann nicht durch außerordentliche Kündigung beenden, sondern ist Gewährleistungsrechten seines Mieters ausgesetzt.

Zur Lösung des Problems erwog die Arbeitsgruppe zunächst eine gesetzliche Regelung, nach der sich das mietvertragliche Gebrauchsrecht grundsätzlich nach dem in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässigen Gebrauch richtet. Gegen eine solche Regel wurden verschiedene Bedenken erhoben. Zunächst tangiere eine Koppelungsregel das Prinzip der Relativität der Schuldverhältnisse. Zudem habe es der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags in der Hand, den sich aus dem Vertrag ergebenden zulässigen Gebrauch an die Regeln in der Gemeinschaft anzupassen. Eine Ausnahme gelte zwar für gebrauchsbeschränkende Beschlüsse, die nach Abschluss des Mietvertrages gefasst werden. Die Arbeitsgruppe hält es aber für gerechtfertigt, das Risiko solcher Beschlüsse dem Vermieter zuzuweisen, der als Mitglied in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Mehrheit der Wohnungseigentümer, die den Beschluss gefasst haben, näherstehe als der Mieter. Verwiesen wurde auch auf die allgemeinen Schutzinstrumente des Vermieters. Dieser könne sich zum einen durch Anfechtungsklage gegen den gebrauchsbeschränkenden Beschluss wehren und dabei auf sein Interesse an einem störungsfreien Verlauf seines Mietvertrags verweisen. Zudem bestehe die Möglichkeit, von vornherein einen Änderungsvorbehalt in den Mietvertrag aufzunehmen, um etwaige wohnungseigentumsrechtliche Gebrauchsbeschränkungen an den Mieter weiterzuleiten. Zwar sei die erfolgreiche Wirkung dieser beiden Schutzinstrumente des Vermieters noch nicht höchstrichterlich geklärt. Umgekehrt sieht die Arbeitsgruppe aber auch keinen Anlass, vorsorglich eine für den Vermieter negative zukünftige

tige Rechtsentwicklung zu unterstellen und auf dieser ungewissen Grundlage ein gesetzgeberisches Handeln anzuraten.

Aus diesem Grund wurde auch ein weiterer Lösungsvorschlag verworfen, nämlich eine gesetzliche Regelung, die auch in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen (Vermieter-AGB) einen auf den Gebrauch bezogenen Änderungsvorbehalt für zulässig erklärt. Solange eine solche AGB nicht höchstrichterlich verworfen werde, besteht nach Ansicht der Arbeitsgruppe kein Handlungsbedarf. Darüber hinaus bestehen allgemeine Bedenken, eine Regelung zu schaffen, die eine konkrete AGB für gesetzeskonform erklärt, da dies bisher in der Rechtsordnung ohne konkretes Vorbild ist.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Geltung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen im Mietrecht nicht speziell zu regeln.

c) Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

Kontrovers diskutierte die Arbeitsgruppe einen Vorschlag, der es den übrigen Wohnungseigentümern untersagen würde, aus nachträglichen Gebrauchsbeschränkungen gegen den Vermieter vorzugehen, wenn dieser die Gebrauchsbeschränkung gegenüber dem Mieter nicht durchsetzen kann. Der Vorteil einer solchen Regel wurde vor allem darin gesehen, dass der Vermieter in diesem Fall von Vollstreckungsmaßnahmen befreit würde. Gegen den Vorschlag wurde hauptsächlich eingewandt, dass eine solche Regelung nicht verhindern würde, dass der Mieter von den übrigen Wohnungseigentümern auf Unterlassung in Anspruch genommen wird (siehe unter a).

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander wegen des Gebrauchsverhaltens von Fremdnutzern zu schaffen.

2. Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum

Die Konflikte zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum hat die Arbeitsgruppe unter drei Gesichtspunkten erörtert.

a) Duldungspflicht des Mieters

Das Gesetz regelt die Pflicht des Mieters, Baumaßnahmen zu dulden, nur gegenüber seinem Vermieter (§ 555a, § 555d BGB). Beruht die Gebrauchsüberlassung auf einem anderen Rechtsgeschäft, finden sich dort teilweise vergleichbare Duldungsansprüche (z. B. § 1044 BGB für Nießbrauchsberechtigte, der über § 1093 Absatz 1 Satz 2 BGB auch für Wohnungsberechtigte gilt). Unter welchen Voraussetzungen ein Fremdnutzer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Duldung von Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verpflichtet ist, hat der Bundesgerichtshof noch nicht abschließend geklärt, indes mitgeteilt, dass er dazu neige, eine solche Pflicht aus § 1004 BGB abzuleiten (Urteil vom 10. Juli 2015, V ZR 194/14). In der Literatur wird für den Fall der Vermietung teilweise als Gegenposition vertreten, dass den Wohnungseigentümern ein Duldungsanspruch analog § 555a bzw. § 555d BGB gegen den Mieter zustehe bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den mietrechtlichen Duldungsanspruch über § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG per Beschluss vergemeinschaften könne.

Für eine gesetzliche Lösung des Problems spricht aus Sicht der Arbeitsgruppe das Bedürfnis nach Rechtssicherheit, insbesondere mit Blick auf die von der Arbeitsgruppe empfohlenen Änderungen im Beschlussrecht der baulichen Maßnahmen. Demnach sollen bauliche Veränderungen mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können, was die Bautätigkeit in Wohnungseigentumsanlagen fördern soll. Es ist daher eine flankierende Regelung geboten, die sicherstellt, dass beschlossene Baumaßnahmen notfalls auch gegenüber einem Mieter rechtssicher durchgesetzt werden können. Eine solche Regelung soll die Herbeiführung von „Baufreiheit“ erleichtern, ohne die zugunsten des Fremdnutzers, insbesondere eines Mieters, im Verhältnis zu seinem Vertragspartner bestehenden gesetzlichen Schutzinstrumente zu unterlaufen.

Folgende Regelungskonzepte wurden diskutiert:

	Eigenes Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	Vertretungslösung
Erläuterung	Unabhängiges eigenes Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, das neben ein Duldungsrecht des Wohnungseigentümers aus dem Nutzungsverhältnis (meist: Mietvertrag) tritt.	Kein eigenes Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern Zugriff auf das Duldungsrecht des Wohnungseigentümers aus dem Nutzungsverhältnis (meist: Mietvertrag).
Mögliche Formulierung	<i>Die in § 14 Nr. 2 WEG bezeichneten Personen sind der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu dulden. Die §§ 555a Absatz 2, 555c BGB gelten entsprechend, soweit sie sich nicht auf die zu erwartende Mieterhöhung beziehen.</i>	<i>Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümer gegenüber den in § 14 Nr. 2 WEG bezeichneten Personen alle Erklärungen abzugeben, die zur Erhaltung oder baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind.</i>
Bemerkungen	Das Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tritt neben ein etwaiges Duldungsrecht des Wohnungseigentümers aus seinem Rechtsverhältnis mit dem Nutzer. Der Vermieter kann also weiterhin die Baumaßnahme auch selber ankündigen und so insbesondere seine Mieterhöhungsinteressen wahren. Stellt das Nutzungsverhältnis an die Duldung der Baumaßnahme geringere Anforderungen (vgl. § 1044 BGB), bleiben diese unberührt.	Die Vertretungsmacht verdrängt das Recht des Wohnungseigentümers, die erforderlichen Erklärungen zur Auslösung des Duldungsrechts abzugeben, nicht. „Parallelankündigungen“ des Wohnungseigentümers und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nach allgemeinen Regeln zu lösen. Soweit der Wohnungseigentümer die Miete erhöhen will, benötigt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Informationen über die Miethöhe (§ 555a Satz 2 Nummer 3 BGB); der Wohnungseigentümer muss zudem entscheiden, ob er von dem vereinfachten Mieterhöhungsverfahren Gebrauch machen will (§ 559c Absatz 5 Nummer 1 BGB).

Die Arbeitsgruppe spricht sich für ein eigenes Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus. Der Vorteil dieses Konzeptes wird vor allem darin gesehen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer so in die Lage versetzt wird, „Baufreiheit“ herbeizuführen, ohne auf Informationen des Vermieters angewiesen zu sein.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, ein gesetzliches Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuführen, das sich an die mietrechtlichen Duldungsnormen anlehnt.

Dafür müsste (im BGB oder im WEG) eine Regelung etwa mit folgendem Inhalt geschaffen werden:

„Die in § 14 Nummer 2 [des Wohnungseigentumsgesetzes] bezeichneten Personen sind der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu dulden. § 555a Absatz 2 und § 555c [des Bürgerlichen Gesetzbuchs] gelten entsprechend, soweit sie sich nicht auf die zu erwartende Mieterhöhung beziehen.“

b) Durchsetzung des Anspruchs des Mieters auf Erhaltung der Mietsache

Der Mieter kann nach § 535 Absatz 1 BGB vom Vermieter die Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand verlangen. Dies betrifft auch die zur Mitbenutzung vermieteten Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums. Ein Direktanspruch des Mieters gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. gegen die übrigen Wohnungseigentümer ist gesetzlich nicht vorgesehen. Der Mieter muss also im Streitfall seinen Vermieter in Anspruch nehmen, der seinerseits nach § 21 Absatz 4 WEG eine Beschlussfassung in der Gemeinschaft herbeiführen muss.

Die Arbeitsgruppe hält es insbesondere mit Blick auf die Relativität der Schuldverhältnisse nicht für geboten, in diesem Zusammenhang direkte Ansprüche des Mieters gegen die übrigen Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu regeln.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine Direktansprüche des Mieters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. die übrigen Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Erhaltung der Mietsache zu schaffen.

c) Barrierefreiheit, Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchschutz

Der Mieter kann in bestimmten Fällen verlangen, dass ihm sein Vermieter die Verbesserung der Mietsache gestattet. Dies betrifft nach § 554a BGB die Barrierefreiheit. Gleiches wird nach aktuellen Diskussionsentwürfen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz bzw. des Bundesjustizministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz auch für die Herstellung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und – nach dem bayerischen Diskussionsentwurf zusätzlich für Maßnahmen des Einbruchschutzes – vorgeschlagen.

Mit dem Gestaltungsanspruch des Mieters korrespondiert nach den Überlegungen der Arbeitsgruppe zu den baulichen Maßnahmen ein Anspruch des vermietenden Wohnungseigentümers darauf, dass ihm entweder die Ausführung dieser privilegierten Baumaßnahme gestattet wird oder dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Baumaßnahme ausführt. Im ersten Fall könne der Mieter in Ausübung des Veränderungsrechts des vermietenden Wohnungseigentümers das gemeinschaftliche Eigentum umbauen. Im zweiten Fall könne der Vermieter dem Gestattungsbegehren des Mieters das Abwendungsrecht entgegenhalten, das nach dem Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vorgesehen ist. Damit sind aus Sicht der Arbeitsgruppe Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei diesen baulichen Veränderungen hinreichend harmonisiert. Die Arbeitsgruppe hält allerdings auch bei Maßnahmen der Barrierefreiheit (§ 554a BGB) ein gesetzliches Abwendungsrecht des Vermieters für sinnvoll, um Miet- und Wohnungseigentumsrecht auch insoweit zu harmonisieren.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, das Miet- und das Wohnungseigentumsrecht im Hinblick auf bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit, für Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchschutz zu harmonisieren.

d) Betriebskosten- und Jahresabrechnung

Unter den Wohnungseigentümern erfolgt die Kostenumlage nach dem vereinbarten oder beschlossenen Verteilerschlüssel, ansonsten nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Absatz 2, Absatz 3 WEG). Die Umlage von Betriebskosten erfolgt gemäß § 556a Absatz 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche, soweit die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart haben. In beiden Rechtsverhältnissen sind die Heiz- und Warmwasserkosten abweichend von den soeben geschilderten Umlageschlüsseln nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung zu verteilen.

In der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter nach der Rechtsprechung grundsätzlich – aufgeteilt nach Betriebskostenarten – die Gesamtbetriebskosten des Gebäudes, den Umlageschlüssel, den sich daraus ergebenden Anteil des Mieters, dessen Vorauszahlungen und den Saldo angeben. Diese Berechnungsmethode gilt nach herrschender Meinung im Prinzip auch für die vermietete Eigentumswohnung. Nachdem der Bundesgerichtshof ursprünglich auch die Verteilung der Grundsteuer nach dieser Methode gefordert hat, erkennt er mittlerweile für diese Kostenposition eine Ausnahme an: Der Vermieter einer Eigentumswohnung darf die Grundsteuer ohne Umlage an den Mieter weitergeben, muss also nicht die

Gesamtgrundsteuer aller Eigentumswohnungen angeben und den Anteil seines Mieters nach dem mietrechtlichen Umlageschlüssel ermitteln.

aa) Abrechnungsmethode

Nach Ansicht der Arbeitsgruppe ist die vom Bundesgerichtshof für die Grundsteuer befürwortete Verteilungsmethode auch für die übrigen Betriebskosten überzeugend. Denn § 556a BGB ist auf die „Zinshausvermietung“ zugeschnitten, bei der die Betriebskosten für mehrere Wohnungen bei einem Vermieter anfallen, der sie auf die einzelnen Mieter verteilen kann. Bei der vermieteten Eigentumswohnung ist die Situation eine andere. Hier fallen die Gesamtbetriebskosten des Gebäudes nicht beim Vermieter, sondern bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an. Gleichzeitig stehen durch die Verteilung unter den Wohnungseigentümern die vom vermietenden Wohnungseigentümer zu tragenden Betriebskosten fest. Die Anwendung von § 556a Absatz 1 BGB führt in der vermieteten Eigentumswohnung auch häufig zu einer bei wirtschaftlicher Betrachtung fehlerhaften Kostenverteilung. Denn die von § 556 BGB bezweckte Kostenentlastung des Vermieters funktioniert nur, wenn miet- und wohnungseigentumsrechtlicher Verteilerschlüssel vollständig deckungsgleich sind. In allen anderen Fällen kommt es zu einer Über- oder Unterkompensation des Vermieters. Deshalb erscheint es vorzugswürdig, wenn der vermietende Wohnungseigentümer seine Betriebskosten direkt an den Mieter weitergeben kann, so wie es der Bundesgerichtshof für die Grundsteuer bereits anerkannt hat.

Die erste Folgefrage einer entsprechenden Gesetzesänderung lautet, wie die Betriebskosten des vermietenden Wohnungseigentümers ermittelt werden, ob etwa seine Zahlungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die Betriebskosten im Abrechnungszeitraum gemäß § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB maßgeblich sind oder die ihm in der Jahresabrechnung zugewiesenen Betriebskosten. Die Arbeitsgruppe kam überein, dass diese Frage nicht vom Gesetzgeber, sondern von der Rechtsprechung beantwortet werden soll. Denn § 556 Absatz 1 BGB enthält eine abstrakte Beschreibung des Betriebskostenbegriffs, überlässt also auch in anderen Konstellationen als der vermieteten Eigentumswohnung die Methode der Kostenberechnung der Rechtspraxis. Von diesem abstrakten Lösungsansatz soll für die vermietete Eigentumswohnung keine Ausnahme gemacht werden.

Eine weitere Folgefrage betrifft den Schutz des Mieters vor einem für ihn ungünstigen, weil hohe Betriebskosten „seiner“ Wohnung auslösenden wohnungseigentumsrechtlichen Verteilerschlüssel. Dies ist kein besonderes Problem der vermieteten Eigentumswohnung, denn auch in anderen Mietverhältnissen ist eine atypisch hohe Betriebskostenlast denkbar, ausgelöst etwa durch unwirtschaftliche Versorgungsverträge des Vermieters. Die Arbeitsgruppe

war sich daher darin einig, dass diese (Sonder-)Fälle keiner speziellen gesetzlichen Regelung bedürfen. Sie können unter Berücksichtigung der Aufklärungspflichten des Vermieters sowie des Wirtschaftlichkeitsgebots (§ 556 Absatz 3 Satz 1 BGB) angemessen gelöst werden.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der vermietende Wohnungseigentümer seine Betriebskosten an den Mieter weiterreichen können soll.

Dafür müsste § 556 Absatz 1 BGB etwa wie folgt geändert werden:

*„Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter **die Betriebskosten des Vermieters** trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die ~~dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten~~ durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. [...]“*

Außerdem müsste § 556a Absatz 1 BGB etwa wie folgt geändert werden:

*„Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten, **so weit erforderlich und** vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.“*

bb) Frist für die Aufstellung der Jahresabrechnung

Nach § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erteilen. Ist Abrechnungszeitraum – wie meist – das Kalenderjahr, muss die Betriebskostenabrechnung also bis zum 31. Dezember des Folgejahres mitgeteilt werden.

Nach § 28 Absatz 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres die Jahresabrechnung aufzustellen. Die herrschende Meinung folgert hieraus, dass die Jahresabrechnung in den ersten Monaten des Kalenderjahres vorzulegen ist. Damit ist gewährleistet, dass der vermietende Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung so rechtzeitig erhält, dass er unter Verwendung der Jahresabrechnung die Betriebskostenabrechnung fristgerecht erstellen kann. Aus diesem Grund sieht die Arbeitsgruppe keine Notwendigkeit, einen konkreteren Termin für die Vorlage der Jahresabrechnung gesetzlich vorzuschreiben.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, den konkreten Termin für die Vorlage der Jahresabrechnung nicht gesetzlich zu regeln.

cc) Angabe der Betriebskosten in der Jahresabrechnung

Nach wohl herrschender Meinung ist der Verwalter nicht verpflichtet, die einzelnen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen. In der Praxis geschieht dies in der Regel dennoch, was dem vermietenden Wohnungseigentümer die Erstellung der Betriebskostenabrechnung erleichtert. Ein Bedürfnis, diese Praxis um eine gesetzliche Pflicht zu ergänzen, besteht nach Ansicht der Arbeitsgruppe nicht. In der Diskussion wurde darauf verwiesen, dass eine solche Pflicht bei Bedarf in den Verwaltervertrag aufgenommen werden könne. Zudem hätte eine gesetzliche Pflicht eine überschießende Wirkung, weil der Verwalter die entsprechende Gestaltung der Jahresabrechnung auch dann schulden würde, wenn im Gebäude überhaupt keine Vermietung stattfände.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter nicht gesetzlich verpflichtet werden soll, die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.

e) Umwandlungsproblematik

Die Vermietung von Wohnungen in einem zunächst ungeteilten Wohngebäude betrifft typischerweise auch das spätere gemeinschaftliche Eigentum, sei es zum Zwecke des Mitgebrauchs (z. B. Treppenhaus) oder des Alleingebrauchs (z. B. Kellerabteil). Gelegentlich erstreckt sich die Mietsache nach Aufteilung auf verschiedene Sondereigentumseinheiten (z. B. Wohnung und separat dazu im Teileigentum stehender Parkplatz) oder auf eine von dem Sondereigentum an der Wohnung getrennte Sondernutzungsfläche (z. B. Wohnung und mit Sondernutzungsrecht belegter Parkplatz).

Die Frage, wer in diesen verschiedenen Konstellationen nach Aufteilung und Veräußerung auf Vermieterseite in den Mietvertrag eintritt, hat der Bundesgerichtshof für die Praxis in einer Reihe von Entscheidungen geklärt. Angesichts dessen sieht die Arbeitsgruppe kein Bedürfnis für eine besondere gesetzliche Regelung.

Nach wohl allgemeiner Meinung wirkt das vor Umwandlung begründete Gebrauchsrecht des Mieters in vollem Umfang auch gegenüber den Wohnungseigentümern, die nicht in die Ver-

mieterposition eintreten. Die Arbeitsgruppe sieht daher kein Bedürfnis für eine besondere gesetzliche Regelung, auch wenn diese Rechtsfrage noch nicht höchstrichterlich entschieden ist.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für den Fall der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum zu schaffen.

XV. Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung

Seit der WEG-Reform 2007 genießen Hausgeldansprüche in der Zwangsversteigerung ein begrenztes Vorrecht auf Befriedigung (§ 10 Absatz 1 Nummer 2 ZVG). Zwischen 2015 und 2017 hat im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz eine Forschungsgruppe den Reformbedarf im Recht der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung begutachtet (Böttcher/Keller/Schneider/Beenecken, Rechtstatsächliche Forschung zur Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2017). Gegenstand des Forschungsvorhabens war auch das sog. Hausgeldprivileg. Auf der Grundlage des Forschungsberichts wurde diskutiert, ob dieses Hausgeldprivileg zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einer rechtlichen Verbesserung bedarf.

1. Höhe des Hausgeldprivilegs

§ 10 Absatz 1 Nummer 2 ZVG beschränkt das Hausgeldprivileg auf die laufenden und die rückständigen Beiträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und der letzten zwei Jahre sowie auf 5 % des Verkehrswertes nach § 74a Absatz 5 ZVG. Die Regel garantiert also nicht in jedem Fall eine vollständige Befriedigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Falle der Zwangsversteigerung. Wird diese nicht zügig betrieben, droht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer daher mit einem Teil ihrer Hausgeldforderungen im Zwangsversteigerungsverfahren auszufallen.

Die Arbeitsgruppe hält diese Regelung indes nicht für unbillig. Zum einen soll nach dem Vorschlag der Arbeitsgruppe eine gesetzliche Kompetenz des Verwalters zur gerichtlichen Geltendmachung von Hausgeldforderungen eingeführt werden. Diese Stärkung der Verantwortung des Verwalters beim Hausgeldinkasso würde eine beschleunigte Verfolgung von Zahlungsrückständen ermöglichen. Zudem wurde eingewandt, dass eine Erweiterung des Hausgeldprivilegs auf Kosten der Grundpfandrechtsgläubiger erfolgen würde und daher geeignet sei, die Beleihungsfähigkeit von Wohnungseigentum zu schwächen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Höhe des Hausgeldprivilegs unverändert zu lassen.

2. Ablösungsmöglichkeit der Grundpfandrechtsgläubiger

Drittbeteiligte, insbesondere Banken, sind nach § 268 Absatz 1 Satz 1 BGB berechtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hinsichtlich ihrer Hausgeldansprüche, welche der Anordnung der Zwangsversteigerung zu Grunde liegen, an Stelle des Wohnungseigentümers zu befriedigen. In diesem Fall verliert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, den Hausgeldschuldner im Wege der Zwangsversteigerung aus der Gemeinschaft auszuschließen, was weitere Hausgeldauffälle befürchten lässt.

Die Arbeitsgruppe sieht hier keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Zum einen sei das Zwangsversteigerungsverfahren auf die Befriedigung der Forderung gerichtet und dieses Ziel werde auch bei Leistung durch einen Dritten erreicht. Zudem sei ein Eingriff in die allgemeine Regel des § 268 Absatz 1 Satz 1 BGB zur Lösung eines (vermeintlichen) wohnungseigentumsrechtlichen Problems nicht angemessen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Ablösungsmöglichkeit der Grundpfandrechtsgläubiger beizubehalten.

3. Rechtscharakter der privilegierten Hausgeldansprüche

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs begründet § 10 Absatz 1 Nummer 2 ZVG kein dingliches Recht, sondern privilegiert nur bestimmte schuldrechtliche Ansprüche in der Zwangsversteigerung. Wenn der Hausgeldschuldner das Wohnungseigentum vor der Beschlagnahme veräußert, fallen seine Rückstände daher nicht mehr unter das Hausgeldprivileg. Gleiches gilt, solange der Erwerber sog. werdender Wohnungseigentümer ist, weil er dann zwar Hausgeld schuldet, im Grundbuch aber noch der Veräußerer als Eigentümer eingetragen ist. In der Literatur wird daher teilweise vorgeschlagen, in Anlehnung an § 1147 BGB den privilegierten Hausgeldansprüchen eine dingliche Wirkung beizumessen.

Die Arbeitsgruppe folgt diesem Vorschlag mehrheitlich nicht. Allgemein wurde eingewandt, dass eine solche Änderung jeden Fall der Veräußerung von Wohnungseigentum mit der Gefahr einer dinglich wirkenden Forderung belaste, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sei. Rückfragen beim Verwalter könnten diese Gefahr zwar verringern, aber nicht verlässlich ausräumen. Außerdem soll nach den Vorstellungen der Arbeitsgruppe das Hausgeldinkasso durch eine Kompetenzstärkung des Verwalters verbessert werden. Dies soll dazu führen, dass Hausgeldforderungen in Zukunft schneller tituliert werden, was auch die Beschlagnah-

me des Wohnungseigentums beschleunigen werde. Dadurch werde die Gefahr verringert, dass eine Weiterveräußerung vor Beschlagnahme das Wohnungseigentum dem Vollstreckungszugriff der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entziehe.

In den Konstellationen des werdenden Wohnungseigentümers wurde zum einen darauf verwiesen, dass hier die Möglichkeit der Vollstreckung in das Anwartschaftsrecht bestehe. Zum anderen werde der das Hausgeld schuldende Erwerber typischerweise Wohnungseigentümer; dann greife das Hausgeldprivileg. Zwar dürfte hier ein erhöhtes Risiko bestehen, dass wegen des nur beschränkten Hausgeldprivilegs der Zahlungsrückstand im Zwangsversteigerungsverfahren nicht vollständig ausgeglichen wird. Indes sei zu berücksichtigen, dass der Wohnungseigentümer für die Rückstände auch mit seinem übrigen Vermögen haftet, ein Zahlungsausfall also seine Insolvenz voraussetzt. Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist es nicht gerechtfertigt, es zur Bewältigung dieser (Sonder-)Konstellation hinzunehmen, dass jeder Verkaufsfall mit der Gefahr einer aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, dinglich wirkenden Forderung belastet wird.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, den Hausgeldansprüchen auch im Rahmen des § 10 Absatz 1 Nummer 2 ZVG keine dingliche Wirkung beizumessen.

XVI. Problemimmobilien

Das WEG beruht auf dem Grundsatz, dass eine einmal begründete Gemeinschaft für immer besteht. Tatsächlich ist die Nutzungsdauer eines Gebäudes aber beschränkt. Insbesondere wenn Instandhaltung und Instandsetzung über einen längeren Zeitraum vernachlässigt werden, kann eine Situation entstehen, in der die Immobilie kaum einen oder gar keinen Wert mehr hat, aber weiter Kosten verursacht (sog. Problemimmobilie). Diskutiert wurden Präventionsmaßnahmen sowie die Möglichkeiten des Wohnungseigentümers, sich von einer Problemimmobilie zu lösen.

1. Entziehung des Wohnungseigentums von „Sanierungsverweigerern“

Jeder Wohnungseigentümer hat die Pflicht, an der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken (§ 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG). Gegen diese Pflicht verstößt ein Wohnungseigentümer insbesondere, wenn er an der dafür notwendigen Beschlussfassung nicht mitwirkt, beschlossene Zahlungen nicht leistet oder den notwendigen Zutritt zu seiner Wohnung nicht gewährt. Nicht ausdrücklich geregelt ist, unter welchen Voraussetzungen ein solcher Pflichtverstoß mit der Entziehung des Wohnungseigentums geahndet werden kann.

Diskutiert wurde deshalb, ob in § 18 Absatz 2 WEG der Fall der beharrlichen Sanierungsverweigerung als Regelbeispiel aufgenommen werden soll. Ein solches Regelbeispiel könnte abschreckende Wirkung haben. Seine tatbestandliche Umschreibung erscheine aber problematisch. Weil die relevanten Sachverhalte zudem schon heute im Einzelfall unter die Generalklausel des § 18 Absatz 1 Satz 1 WEG subsumiert werden könnten, spricht sich die Arbeitsgruppe gegen die Einführung eines Regelbeispiels aus.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, den Fall der beharrlichen Sanierungsverweigerung nicht als Regelbeispiel in § 18 Absatz 2 WEG aufzunehmen.

2. Beendigung der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft

a) Rechtspolitisches Bedürfnis

Nach geltendem Recht kann ein Wohnungseigentümer seine Mitgliedschaft in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer autonom nur durch Veräußerung seines Wohnungseigentums beenden. Ein Austritt des Einzelnen im Wege der Dereliktion ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unzulässig. Auch die Aufhebung der Gemeinschaft kann – mit Ausnahme des praktisch nicht relevanten Zerstörungsfalls (vgl. § 11 Absatz 1 Satz 3 WEG) – weder verlangt noch beschlossen werden (§ 11 Absatz 1 Satz 1 WEG); die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann folglich nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer aufgehoben werden. Zugleich besteht aber eine unbedingte Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG). Ob die dafür notwendigen Aufwendungen wirtschaftlich unverhältnismäßig sind, spielt nach den Vorschriften des WEG keine Rolle. In Rechtsprechung und Literatur wird zwar für Ausnahmefälle diskutiert, ob eine Opfergrenze anzuerkennen ist (etwa in Anlehnung an § 22 Absatz 4 WEG). Eine solche würde aber die Frage der Beendigung der Mitgliedschaft nicht lösen.

Bei Problemimmobilien kann deshalb die Situation eintreten, dass Wohnungseigentümer auch dann zu wirtschaftlich sinnlosen Aufwendungen verpflichtet sind, wenn sie gar kein Interesse mehr an dem Wohnungseigentum haben. Findet ein Wohnungseigentümer niemanden, an den er sein Eigentum übertragen kann, kann er sich nicht autonom aus dieser Situation befreien. Die einstimmige Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist ab einer gewissen Größe nicht praktikabel; zudem ist der Aufhebungswillige auf die freiwillige Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer angewiesen.

Vor diesem Hintergrund wurde diskutiert, ob und welches rechtspolitische Bedürfnis besteht, diese Situation zu verändern. Nach Ansicht der Arbeitsgruppe kommt es dabei vor allem auf den Zweck an, den der Wohnungseigentümer mit seinem Wunsch nach Beendigung der Mitgliedschaft verfolgt:

Mehrheitlich wurden Wohnungseigentümer für schutzbedürftig erachtet, die sich von der Last ihres wertlosen Wohnungseigentums befreien möchten. Wohnungseigentum dürfe für den einzelnen Wohnungseigentümer nicht zum „Fass ohne Boden“ werden. Zum Teil wurde aber auch eingewandt, dass eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise verfehlt sei; die vereinbarungsmäßige Nutzung sei schutzbedürftig, auch wenn sie nicht wirtschaftlich ist.

Kein rechtspolitisches Bedürfnis erkannte die Arbeitsgruppe dagegen in den Fällen, in denen die Absicht einer anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks im Vorder-

grund steht. In diesen Fällen überwiegt nach Ansicht der Arbeitsgruppe das Interesse an einer vereinbarungsgemäßen Nutzung, auf die sich die Wohnungseigentümer durch den Erwerb des Wohnungseigentums eingelassen haben.

Schließlich bestand auch Einigkeit, dass die durch Problemimmobilien häufig verursachten städtebaulichen und sozialen Probleme mit den Mitteln des Öffentlichen Rechts zu lösen seien und das WEG insofern nicht das richtige Regelungsinstrument sei.

Ergebnis:

Die Arbeitsgruppe sieht ein rechtspolitisches Bedürfnis, dass sich ein Wohnungseigentümer von seinem wertlosen Eigentum befreien kann.

b) Dereliktion von Wohnungseigentum („Austrittsmodell“)

Zunächst wurde diskutiert, ob das erkannte rechtspolitische Bedürfnis (siehe unter a) durch eine Eröffnung der Dereliktion sachgerecht befriedigt werden kann.

Die Dereliktion würde nach den allgemeinen Vorschriften zur Herrenlosigkeit des Wohnungseigentums führen, zu dessen Aneignung zunächst das Bundesland befugt wäre (vgl. § 928 BGB). Auf diese Weise würde der einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit erhalten, durch autonome Entscheidung aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auszuscheiden. Unter Beachtung der Nachhaftungsregeln des § 10 Absatz 8 WEG und etwaiger öffentlich-rechtlicher Sondervorschriften könnte sich so jeder Wohnungseigentümer der Lasten seines Eigentums entledigen.

Unterschiedlich wurde die notwendige Konsequenz beurteilt, dass die verbleibenden Wohnungseigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums dann alleine zu tragen hätten:

Teilweise wurde es nicht als unangemessen erachtet, Wohnungseigentümern, die trotz wirtschaftlicher Unvernünftigkeit ihr Eigentum weiter nutzen wollen, die dafür anfallenden Kosten alleine aufzubürden. Unbillig sei es vielmehr, die übrigen Wohnungseigentümer zu verpflichten, diesen unwirtschaftlichen Nutzungswunsch mitzufinanzieren. Die Dereliktion führe deshalb nach dieser Ansicht zu angemessenen Ergebnissen und stelle insgesamt einen interessengerechten Ausgleich dar. Da die Dereliktion eine privatautonome Entscheidung ist, habe sie auch den Vorteil, dass sie mit keinem unmittelbaren Eingriff in individuelle Rechtspositionen einhergehe.

Mehrheitlich sah die Arbeitsgruppe hingegen die Gefahr, dass die Dereliktion durch einzelne Wohnungseigentümer zu einer Kettenreaktion führen würde. Auch die verbleibenden Wohnungseigentümer könnten aufgrund der weiter ansteigenden Lasten finanziell dazu gezwungen sein, ihr Eigentum aufzugeben. Das sei allenfalls bei wertlosen oder nicht mehr nutzbaren Immobilien zu tolerieren. Da die Dereliktion tatbestandlich aber an keine Voraussetzungen geknüpft ist, könne nicht ausgeschlossen werden, dass sie auch in anderen Fällen oder gar missbräuchlich erfolgen würde.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Dereliktion von Wohnungseigentum nicht zu ermöglichen.

c) Auflösung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („Aufhebungsmodell“)

aa) Grundsätzliche Zulässigkeit

Diskutiert wurde weiter, ob unter bestimmten – noch zu definierenden – Voraussetzungen die Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt oder beschlossen werden können soll. Dies ist nach geltendem Recht wegen § 11 Absatz 1 Satz 1 WEG ausgeschlossen.

Ein Teil der Arbeitsgruppe sprach sich generell gegen diese Möglichkeit aus. Wenn das rechtspolitische Bedürfnis darin bestehe, dass sich ein Wohnungseigentümer von seinem Eigentum befreien können soll, weil den notwendigen Aufwendungen kaum oder gar kein Wert mehr gegenübersteht, sei es überschießend, eine Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt zu ermöglichen. Dem einzelnen Wohnungseigentümer soll es freistehen, sein Eigentum auch dann weiter zu nutzen, wenn dies wirtschaftlich unvernünftig ist. Ein Auflösungsrecht sei ein zu starker Eingriff in die Rechte der an der Weiternutzung interessierten Wohnungseigentümer. Zudem würde so eine der Grundlagen des WEG durchbrochen, nämlich das Prinzip der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dadurch könnte die Akzeptanz von Wohnungseigentum in der Bevölkerung sowie seine Beleihbarkeit beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Die Mehrheit der Arbeitsgruppe teilte diese Bedenken im Grundsatz, war aber der Ansicht, dass sie durch hinreichend enge tatbestandliche Voraussetzungen aus dem Weg geräumt werden könnten. Sie sprach sich deshalb dafür aus, dass die Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen verlangt oder beschlossen werden können soll.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass die Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen verlangt oder beschlossen werden kann.

bb) Tatbestandliche Voraussetzungen

Soweit eine Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich befürwortet wird, stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen sie möglich sein soll.

Teilweise wurde vorgeschlagen, rein objektiv in Anlehnung an § 22 Absatz 4 WEG auf das Verhältnis zwischen dem tatsächlichen Wert der Immobilie (ohne Grund und Boden) und dem Wert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung abzustellen. Auf diesen Maßstab stelle die Rechtsprechung zum Teil schon heute ab, wenn sie § 22 Absatz 4 WEG auch auf Fälle des Sanierungsstaus anwendet. Zudem könne dieser Wert im Prozess durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Gegen dieses Konzept wurde vorgebracht, dass der Aufwand für bestimmte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch in Fällen sehr hoch sein könne, in denen eine Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht in Rede steht oder angezeigt erscheint (z. B. bei Aufwendungen zur Einhaltung von Brandschutz- oder Energieeinsparungsvorgaben).

Deshalb wurde vorgeschlagen, anstelle oder neben das objektive Wertverhältnis ein weiteres Kriterium zu setzen. Es wurde aber keine Einigkeit erzielt, ob insoweit auf die nicht mehr gegebene Nutzbarkeit der Mehrheit oder aller Einheiten, die Unveräußerlichkeit der Mehrheit oder aller Einheiten oder allgemein auf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Gemeinschaft abgestellt werden soll.

Ergebnis:

Es besteht Uneinigkeit über die tatbestandlichen Voraussetzungen, unter denen die Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt oder beschlossen werden können soll.

cc) Verfahren

Soweit eine Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich befürwortet wurde, bestand hinsichtlich des Verfahrens insoweit Einigkeit, dass die Aufhebung durch Zwangsversteigerung aller Wohnungseigentumseinheiten en bloc erfolgen soll. Eine vorherige Umwandlung in Bruchteilseigentum, die wegen § 9 Absatz 2 WEG auch noch der Mitwirkung aller beteiligten Grundpfandgläubiger bedürfte, sei bei entsprechender rechtlicher Aus-

gestaltung nicht nötig. Es sei Sache des Erwerbers aller Einheiten, im Anschluss an die Versteigerung entsprechende Vereinbarungen mit den Grundpfandgläubigern zu treffen; dazu sei er praktisch besser in der Lage als die einzelnen Wohnungseigentümer.

Uneinigkeit bestand jedoch, ob ein Individualanspruch auf Aufhebung oder nur eine entsprechende Beschlusskompetenz geschaffen werden soll. Zum einen wurde mit dem rechtspolitischen Bedürfnis argumentiert: Wenn dieses darin bestehe, dass sich ein Wohnungseigentümer von seinem wertlos gewordenen, ihn nur zu Aufwendungen verpflichtenden Eigentum befreien können soll, sei jeder Wohnungseigentümer individuell schutzbedürftig; ihm müsse deshalb ein Individualanspruch eingeräumt werden. Zum anderen wurde – unter Betonung der Bedeutung der Aufhebungsentscheidung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – aber auch eine bloße Beschlusskompetenz mit entsprechend hohem Quorum befürwortet.

Ergebnis:

Es besteht Uneinigkeit darüber, ob die Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt oder nur beschlossen werden können soll. Unabhängig davon soll die Aufhebung der Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung aller Wohnungseigentumseinheiten en bloc erfolgen.

XVII. Sonstige Diskussionspunkte

1. Kontoführung durch den Verwalter

Der Verwalter hat das Geldvermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzulegen und von seinem Vermögen gesondert zu halten (§ 27 Absatz 1 Nummer 6, Absatz 5 Satz 1 WEG). Zur genauen Art und Weise schweigt das WEG. Das Gesetz wird ganz überwiegend so ausgelegt, dass es den Verwalter verpflichtet, das Geldvermögen auf einem Konto anzulegen, dessen Inhaberin die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Aus der Praxis wird berichtet, dass es dennoch verbreitet vorkomme, dass der Verwalter lediglich ein Treuhandkonto einrichtet.

Die Arbeitsgruppe hält es angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung der Vermögensanlage für erforderlich, dass das Gebot der Anlage des Geldvermögens auf einem Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem Gesetzeswortlaut ersichtlich ist.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter verpflichtet sein soll, Geldvermögen auf einem Konto anzulegen, dessen Inhaberin die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Dies soll sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergeben.

2. Kurzzeitvermietung

Die Gerichte haben immer wieder über Sachverhalte zu entscheiden, in denen sich Wohnungseigentümer mit unterschiedlichen Mitteln gegen die Kurzzeitvermietung durch andere Wohnungseigentümer zu Wehr setzen. In der Arbeitsgruppe wurde vorgetragen, dass diese Art der Vermietung das Konfliktpotential in der Wohnanlage erhöhe. Kurzzeitmieter hätten typischerweise kein besonderes Interesse an einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis und nähmen daher weniger Rücksicht auf die Unversehrtheit des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. auf das Ruhebedürfnis der übrigen Nutzer.

Ein Verbot der Kurzzeitvermietung wurde von der Arbeitsgruppe indes unter verschiedenen Gesichtspunkten verworfen. Maßgeblich war vor allem, dass ein Verbot zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Frage führen würde, was eine Kurzzeitvermietung genau ausmache. Als Alternative wurde erwogen, die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer auf die Schaffung einer Anzeigepflicht für Vermietungen sowie einer diese Pflicht flan-

kierenden Vertragsstrafe zu erweitern. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf wurde im Ergebnis aber auch insoweit nicht gesehen.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für die Kurzzeitvermietung zu schaffen.

3. Entscheidungen über das sachenrechtliche Grundverhältnis

Die §§ 10 ff. WEG regeln Verfahren und Mittel der Wohnungseigentümer, Entscheidungen über Gebrauch und Verwaltung des Wohnungseigentums zu treffen. Auf das sog. sachenrechtliche Grundverhältnis sind diese Regeln hingegen nicht anwendbar.

Diskutiert wurde die Änderung dieser Rechtslage. Hier wurde – erstens – von Teilen der Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die Entscheidung über die Vorbereitung einer Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses wie eine Verwaltungsmaßnahme zu behandeln, also insbesondere die Beschlussfassung durch die Mehrheit zu eröffnen und die entstehenden Kosten nach § 16 WEG zu behandeln. Als Beispiel wurde etwa die Beauftragung von Beratern mit der Prüfung der Möglichkeit der Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum genannt. Zur Diskussion wurde – zweitens – auch gestellt, ob die Voraussetzungen, unter denen ein Anspruch auf Anpassung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses besteht, ausdrücklich gesetzlich geregelt werden sollen.

Die Mehrheit der Arbeitsgruppe sprach sich gegen derartige Änderungen des Gesetzes aus. Allgemein wurde darauf verwiesen, dass eine Einebnung der Unterscheidung zwischen sachenrechtlichem Grundverhältnis und Gebrauch bzw. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums die Gefahr berge, unbeabsichtigt auf andere Rechtsfragen auszustrahlen. Zum ersten Punkt wurde ergänzend darauf verwiesen, dass eine Mehrheitsentscheidung über die Vorbereitung einer Maßnahme nicht überzeuge, wenn die Umsetzung der Maßnahme nicht ebenfalls der Mehrheitsmacht unterworfen sei, woran es bei einer Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses aber fehle. Beim zweiten Punkt war für die Arbeitsgruppe maßgeblich, dass die Rechtsprechung einen Änderungsanspruch nach § 242 BGB anerkennt, was für die Lösung der eher seltenen und typischerweise einzelfallbezogenen Problemfälle ausreiche.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Regelungen für Entscheidungen über das sachrechtliche Grundverhältnis zu schaffen.