

## Skript zur Reform des WEG-Rechts

Alexander Fuß  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Stand: Mai 2008

Verpassen Sie nicht unseren kostenfreien regelmäßigen  
E-Mail-Newsletter zum Immobilien-, Miet- und Wohnungs-  
eigentumsrecht:

Erscheinungsweise: alle 2 Wochen  
immer montags

Anmelden unter: [www.newsletter.anwalt-fuss.de](http://www.newsletter.anwalt-fuss.de)  
oder [newsletter@anwalt-fuss.de](mailto:newsletter@anwalt-fuss.de)

Kanzlei Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7, 78532 Tuttlingen

Telefon 07461/77330, Fax 77488  
[www.anwalt-fuss.de](http://www.anwalt-fuss.de), [info@anwalt-fuss.de](mailto:info@anwalt-fuss.de)

## I. Übersicht

I.	Übersicht.....	1
II.	Vorbemerkung.....	2
III.	WEG-Reform.....	3
1.	Zustimmungserfordernis dinglich Berechtigter, § 5 Abs. 4 WEG.....	3
2.	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung, § 7 Abs. 4 WEG.....	4
3.	Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümergeinschaft, § 10 Abs. 1 WEG.....	4
4.	Änderung der Gemeinschaftsordnung, § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG.....	4
5.	Gemeinschaftsordnungsändernde Mehrheitsbeschlüsse, § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG.....	5
6.	Rechtsfähigkeit, § 10 Abs. 6 WEG.....	6
7.	Verwaltungsvermögen, § 10 Abs. 7 WEG.....	7
8.	Haftung der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 8 WEG.....	7
9.	Insolvenzverfahren?.....	8
10.	Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG.....	8
11.	Änderung des Verteilungsschlüssels, § 16 WEG.....	9
a.	Bei Betriebs- und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG.....	9
b.	Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderungen, § 16 Abs. 4 WEG.....	10
c.	Abweichende Vereinbarungen, § 16 Abs. 5 WEG.....	11
12.	Vollstreckung bei Entziehung des Wohnungseigentums, § 19 Abs. 1 WEG.....	11
13.	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer, § 21 WEG.....	12
a.	Regelungen zu Zahlungen, Kosten für eine besondere Nutzung, § 21 Abs. 7 WEG.....	12
b.	Entscheidung nach billigem Ermessen durch das Gericht, § 21 Abs. 8 WEG.....	12
14.	Bauliche Veränderungen, Modernisierung, modernisierende Instandsetzung, § 22 WEG.....	12
a.	Vorbemerkung.....	13
b.	Bauliche Veränderung.....	13
aa.	Überblick.....	13
bb.	Beseitigung der baulichen Veränderung.....	14
cc.	Mehrheitsbeschluss.....	14
c.	Modernisierung.....	15
15.	Einladungsfrist, § Abs. 4 WEG.....	16
16.	Beschluss-Sammlung, § 24 Abs. 7, Abs. 8 WEG.....	16
a.	Grundgedanke.....	17
b.	Verhältnis zu anderen Rechtsscheinsträgern.....	17
c.	Eintragungspflichtige Tatsachen.....	17
aa.	Beschlüsse.....	17
bb.	Gerichtsentscheidungen.....	18
cc.	Vergleiche.....	19
dd.	Löschung.....	19
d.	Unverzüglich.....	19
e.	Form der Beschluss-Sammlung.....	20
f.	Einsichtsrechte.....	20
g.	Fehlerhafte Führung der Beschluss-Sammlung.....	20
17.	Erste Bestellung des Verwalters, § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG.....	21
18.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, § 27 WEG.....	21
19.	Abschaffung des Notverwalters.....	23
20.	Gerichtliche Zuständigkeit.....	23
21.	Bezeichnung in der Klageschrift, § 44 WEG.....	24
22.	Ersatzzustellungsvertreter, § 45 WEG.....	25
23.	Beschlussanfechtung, § 46 WEG.....	25
24.	Kostenentscheidung, § 49 WEG.....	26
a.	Ermessensspielraum.....	26
b.	Verwalter.....	26
25.	Streitwert.....	26
26.	Übergangsvorschriften zum Prozessrecht, § 62 WEG.....	27
27.	Vorrang für Hausgeldansprüche in der Zwangsversteigerung.....	27

## **II. Vorbemerkung**

Das Wohnungseigentumsgesetz hat seine größte Reform seit den letzten 50 Jahren erfahren. Die Neuregelungen sind zum 01.07.2007 in Kraft getreten. Wir haben die für Sie wichtigsten Änderungen zusammengefasst und aufbereitet. Sie finden in diesem Skript jeweils den neuen Gesetzestext (die Änderungen sind jeweils kursiv gedruckt) und eine kurze Anmerkung von uns.

Wie bei jeder großen Reform sind viele Fragen noch ungeklärt, im Gesetz selbst nicht gelöst oder gar im Gesetzgebungsverfahren noch nicht einmal bedacht worden. Wundern Sie sich daher nicht, wenn an vielen Stellen steht, dass sich zu diesem oder jenem Punkt noch keine sogenannte „herrschende Meinung“ herausgebildet hat. Erst die Zukunft und im Zweifel eine nicht unerhebliche Anzahl von Gerichtsentscheidungen wird für die Wohnungseigentümer und die WEG-Verwalter Klarheit bringen.

Wir sind bemüht, das Skript in regelmäßigen Abständen auf den aktuellen Stand zu bringen und insbesondere weitere Streitfragen einzuarbeiten und – so hoffen wir – auch zu lösen.

Tuttlingen, im Januar 2008

Ihre Kanzlei Fuß Rechtsanwälte

Alexander Fuß

Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

### III. WEG-Reform

#### 1. Zustimmungserfordernis dinglich Berechtigter, § 5 Abs. 4 WEG

##### § 5 WEG Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

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

Sofern Inhaber dinglicher Rechte<sup>1</sup> von einer Änderung von Vereinbarungen oder entsprechender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung rechtlich betroffen werden, war immer deren Zustimmung – neben dem Einverständnis der Wohnungseigentümer – erforderlich. Die bisherige Regelung ist in vielen Fällen über das Ziel des Schutzes der Inhaber dinglicher Rechte hinausgeschossen.

Beispiel: Allen Wohn- bzw. Teileigentümern werden entsprechende Sondernutzungsrechte<sup>2</sup> an Stellplätzen zugewiesen. Zwar bedeutet dies eine Werterhöhung der einzelnen Wohnungen, gleichzeitig aber auch eine rechtliche Betroffenheit des Grundpfandrechtsgläubigers, weil die weitere Aufteilung den Mitgebrauch der Wohnungseigentümer an ihrem Anteil am Gemeinschaftseigentum einschränkt.

Zudem wirken Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer nur dann gegen Sonderrechtsnachfolger, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 2 WEG). Für die Eintragung ist damit aber auch wieder die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger notwendig.

In vielen Fällen waren damit gerade bei größeren Anlagen Änderungen der Gemeinschaftsordnung nicht zu erreichen.

Bei Gläubigern von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten ist jetzt *nur* noch in solchen Fällen eine Zustimmung notwendig, wo Sondernutzungsrechte begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. Bei der Begründung von Sondernutzungsrechten ist die Zustimmung aber wiederum nur dann erforderlich, wenn durch die Vereinbarung das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum nicht auch mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

Im obigen Fall der Bestellung von Sondernutzungsrechten für Stellplätze bei allen Wohnungseigentümern ist jetzt eine Zustimmung der gesicherten Gläubiger nicht mehr notwendig, weil mit der gleichen Vereinbarung auch das belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

---

1 Hier Gläubiger von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten.

2 Ein Sondernutzungsrecht begründet das Recht, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Bei Gläubigern anderer Rechte (Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Wohnungsrecht) verbleibt es bei der bisherigen Regelung. D. h. diese müssen nach wie vor einer Vereinbarung zustimmen, sofern eine Beeinträchtigung ihrer Rechte vorliegt.

## 2. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung, § 7 Abs. 4 WEG

### § 7 WEG Grundbuchvorschriften

- (4) [...] Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.

Die Begründung von Wohnungseigentum setzte bislang voraus, dass der Eintragungsbewilligung ein Aufteilungsplan<sup>3</sup> und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt werden, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG.

Die Landesregierungen können jetzt die Ausfertigung der Aufteilungspläne und die Bescheinigung der Abgeschlossenheit von der örtlichen Baubehörde auf einen öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen übertragen. Bei einem genehmigungsfreien Bauvorhaben darf der Sachverständige die Abgeschlossenheitsbescheinigung aber erst dann erteilen, wenn die Bauunterlagen bei der Behörde eingegangen sind und mit dem Bauvorhaben nach Ablauf der Wartefrist begonnen werden darf.

## 3. Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümergeinschaft, § 10 Abs. 1 WEG

### § 10 WEG Allgemeine Grundsätze

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

Die Neuregelung versucht zunächst eine Abgrenzung zwischen den Rechten der Wohnungseigentümer und denen der Wohnungseigentümergeinschaft vorzunehmen. Im Vergleich zu den Wohnungseigentümern hat die Eigentümergeinschaft letztlich nur die Funktion, das gemeinschaftliche Eigentum leichter verwalten zu können. Eine andere ausdrückliche Bestimmung in diesem Sinne findet sich in Abs. 6<sup>4</sup> (Rechtsfähigkeit) und in Abs. 7<sup>5</sup> (Verwaltungsvermögen).

## 4. Änderung der Gemeinschaftsordnung, § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG

### § 10 WEG Allgemeine Grundsätze

- (2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Woh-

---

3 «eine mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist» (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 1. HS WEG).

4 Siehe Abschnitt III. Nr. 6 dieses Skripts.

5 Siehe Abschnitt III. Nr. 7 dieses Skripts.

nungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. *Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.*

Eines der Hauptanliegen der Reform des Wohnungseigentumsrechts war die Erleichterung der Änderung der Gemeinschaftsordnung. Eine Änderung konnte nach bisheriger Regelung nur durch eine Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern erfolgen. Gerade bei einer größeren Gemeinschaft war dies letztlich nicht realisierbar. Das Einstimmigkeitserfordernis wurde von der Praxis in vielen Fällen dadurch umgangen, dass die Gemeinschaftsordnung einfach durch einen Mehrheitsbeschluss abgeändert worden ist. Der Beschluss war damit zwar rechtswidrig, sollte aber dennoch verbindlich werden, sofern er nicht angefochten und vom Gericht für ungültig erklärt worden ist. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20.09.2000 (V ZB 58/99) hat diesen Ausweg beseitigt. Darin wurde festgehalten, dass die Eigentümerversammlung insoweit schon gar nicht beschlusskompetent und der Beschluss damit nichtig war.

Ohne eine solche Vereinbarung ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung nur durch eine gerichtliche Entscheidung zu erreichen. Ein Anspruch auf Zustimmung zur Änderung einer Vereinbarung stand einem Wohnungseigentümer gegenüber den anderen allerdings nur dann zu, wenn außergewöhnliche Umstände vorlagen, die ein Festhalten an der geltenden Regelung als grob unbillig erscheinen ließen. Ein solcher Anspruch auf Änderung der Vereinbarung war daher praktisch nicht durchsetzbar und auf extreme Ausnahmefälle beschränkt.

Mit der Neuregelung soll diese hohe Eingriffsschwelle gesenkt werden, ohne aber gleichzeitig konkrete Prozentsätze oder ähnliches zu benennen. Die Regierungsbegründung verweist insoweit jedoch auf eine Entscheidung des Kammergerichts vom 14.06.2004 (24 W 32/04). Dieses hat in seiner Rechtsprechung die Hürde gesenkt und einen Abänderungsanspruch bei der Kostenverteilung angenommen, wenn die Wohn- oder Nutzfläche von dem für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteil mehr als 25% abweicht. Zumindest will die Neuregelung verhindern, dass erst in solchen Situationen ein Änderungsanspruch bejaht wird, wenn bei einer Kostenregelung das Mehrfache dessen zu zahlen ist, was bei angemessener Kostenverteilung zu tragen wäre.

Wohnungseigentümer, die bislang – vor allem im Hinblick auf die Kostenverteilung – mit ihrem Änderungsverlangen gescheitert sind, werden jetzt einen neuen Versuch starten. Das Wohnungseigentum wird damit aber jedenfalls weniger «mehrheitsfest».

## **5. Gemeinschaftsordnungsändernde Mehrheitsbeschlüsse, § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG**

### **§ 10 WEG Allgemeine Grundsätze**

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

Mehrheitsbeschlüsse, die über eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung diese oder die gesetzliche Regelung abgeändert haben (sog. gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse), bedürfen jetzt nicht der Eintragung im Grundbuch, damit sie gegenüber ei-

nem Sonderrechtsnachfolger wirken. Der Bundesgerichtshof hat solches bereits in seiner Entscheidung vom 20.09.2000 postuliert. Die Reform will aber aus Gründen der Rechtssicherheit diesen Punkt nochmals aufgreifen und ausdrücklich regeln.

## 6. Rechtsfähigkeit, § 10 Abs. 6 WEG

### § 10 WEG Allgemeine Grundsätze

(6) *Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.*

In seiner Entscheidung vom 02.06.2005 hat der BGH (V ZB 32/05) ausgeführt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft – entgegen der bisherigen allgemeinen Meinung in der Rechtsprechung – rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. § 10 Abs. 6 WEG schreibt diese Rechtsfähigkeit jetzt auch im Gesetz fest und erweitert diese noch. Die Rechtsfähigkeit soll sich auf die gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die dazu erforderlichen oder daraus resultierenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen erstrecken. Dies gilt damit im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern (z. B. Klagen wegen Unterlassung einer Störung, Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen einen Wohnungseigentümer), wie auch gegenüber Dritten (z. B. Handwerker, Heizöllieferanten) im Außenverhältnis.

Soweit der Verwalter bisher die ihm nach § 27 Abs. 1 und Abs. 2 WEG a.F. (jetzt § 27 Abs. 3 WEG) zugewiesenen Rechte und Pflichten wahrnimmt, handelt er dann nicht mehr als Vertreter der Wohnungseigentümer, sondern als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Gemeinschaft kann jetzt gemeinschaftsbezogene Rechte geltend machen (Ausübungsbefugnis) und muss entsprechenden Pflichten nachkommen, die bislang den einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen waren, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Nur der Gemeinschaft selbst stehen in Zukunft diese Kompetenzen zu und nicht mehr dem einzelnen Wohnungseigentümer. Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten sind in diesem Sinne all diejenigen Angelegenheiten, für die bisher eine ausschließliche Verwaltungszuständigkeit für die Gemeinschaft bestand und bei deren Geltendmachung sich die Gemeinschaft und ein Wohnungseigentümer wie Dritte gegenüber stehen (z. B. Zahlung von Beiträgen, Tragung Lasten und Kosten, Schadensersatz wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums).

Gemeinschaftsbezogen sind auch Ansprüche im Hinblick auf Mängel bei der Erstellung der Anlage, soweit deren Geltendmachung bisher allen Wohnungseigentümern zustand (z. B. Minderung statt Nachbesserung oder kleiner Schadensersatz). Auch Mängelansprüche, deren Geltendmachung jedem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen (Nachbesserung) sind dann gemeinschaftsbezogen, wenn die Gemeinschaft sie durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hat.

Die Gemeinschaft kann nach einem entsprechenden Mehrheitsbeschluss auch Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche (z. B. ungenehmigte bauliche Veränderung) geltend machen. Daneben können diese Ansprüche aber auch weiterhin (sogar parallel) vom einzelnen Eigentümer verfolgt werden.

Durch die Rechtsfähigkeit können jetzt auch endlich die Bankkonten auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft selbst und nicht als Treuhandkonten auf den Verwalter angelegt werden. Sofern der Verwalter auch nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit immer noch Konten auf sich selbst eröffnet, könnte dies eine außerordentliche Abberufung nach sich ziehen.

Die Rechtsfähigkeit führt dazu, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auch im Außen- und Innenverhältnis parteifähig ist und damit verklagt werden und selbst klagen kann.

## **7. Verwaltungsvermögen, § 10 Abs. 7 WEG**

### **§ 10 WEG Allgemeine Grundsätze**

(7) *Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.*

Alle im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich oder rechtlich erworbenen Sachen und Rechte sowie die bei der Verwaltung entstandenen Verbindlichkeiten sind Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft (gleichgültig, ob der Erwerb bereits vor Jahren, nach der BGH-Entscheidung über die Rechtsfähigkeit der WEG stattfand oder erst in Zukunft stattfinden wird). Das Verwaltungsvermögen geht bei einem Eigentümerwechsel anteilig auf den Sonderrechtsnachfolger über. Der Gläubiger der Gemeinschaft kann jetzt direkt in das Verwaltungsvermögen vollstrecken. Ob er aber generell auch auf die Instandhaltungsrückstellung als zweckgebundenes Vermögen zugreifen kann, erscheint fraglich.

## **8. Haftung der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 8 WEG**

### **§ 10 WEG Allgemeine Grundsätze**

(8) *Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.*

Bis zur BGH-Entscheidung über die Rechtsfähigkeit der WEG waren die einzelnen Wohnungseigentümer selbst Vertragspartner. Sie hafteten damit für die begründeten Verbindlichkeiten gesamtschuldnerisch. Der einzelne Wohnungseigentümer haftete im Außenver-



hältnis unbegrenzt und konnte zudem gegenüber einem Gläubiger nicht einwenden, dieser solle sich zunächst an das gemeinschaftliche Vermögen halten.<sup>6</sup>

Nach der Neuregelung haftet jetzt – begründet durch die Rechtsfähigkeit – auf der einen Seite das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft und parallel dazu, der einzelne Wohnungseigentümer. Letzterer aber nur immer nur in Höhe seines Miteigentumsanteils. Dies gilt auch dann, wenn insoweit ein abweichender Kostenverteilungsschlüssel vereinbart worden ist. Diese Haftungsbegrenzung ist zum Schutz der einzelnen Eigentümer eingeführt worden, schwächt allerdings gleichzeitig die Position der Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft.

Sofern ein einzelner Eigentümer von einem Gläubiger der WEG in Anspruch genommen worden ist, besitzt er gegenüber der WEG einen Ausgleichsanspruch. Der Wohnungseigentümer kann aber auch jeden anderen im Rahmen seines Wohnungseigentumsanteils in Anspruch nehmen.

Auch mit Veräußerung des Wohnungseigentums endet diese Haftung nicht sofort (Nachhaftung). Der Eigentümer haftet weiterhin für die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstandenen oder fällig gewordenen Verbindlichkeiten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Forderung innerhalb von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und gerichtlich geltend gemacht oder schriftlich anerkannt wird. Der Gläubiger kann sich aber natürlich nicht wirklich diese fünf Jahre auch Zeit nehmen, weil der Anspruch der Verjährung unterliegt, die hiervon nicht berührt wird.

## 9. Insolvenzverfahren?

§ 11 WEG Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

(3) *Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.*

Auch nach der Entscheidung über die Teilrechtsfähigkeit war die Frage der Insolvenzfähigkeit in der Rechtsprechung stark umstritten. Der Streit hat sich bis in das Gesetzgebungsverfahren hinein gezogen. Haben sich die ersten Entwürfe zum neuen WEG noch dafür ausgesprochen, dass die WEG insolvenzfähig ist, kann jetzt ein solches Verfahren – auch zu Gunsten der Gläubiger der WEG – nicht mehr durchgeführt werden.

## 10. Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG

§ 12 WEG Veräußerungsbeschränkung

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

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

Nach § 12 Abs. 1 WEG kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer bei einer Veräußerung der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten (regelmäßig

---

6 Eine Ausnahme galt nur dann, wenn künftige Wohnungseigentümer einen Dritten mit der Errichtung des Gebäudes beauftragt hatten (Aufbauschulden). In diesem Fall hafteten sie nur anteilig.

des Verwalters) bedarf. Eine Veräußerung ohne eine solche Zustimmung wäre unwirksam, § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG. Im Hinblick auf die Regelung in § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG, wonach die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, hat die Rechtsprechung einen grundsätzlichen Anspruch auf Erteilung dieser Zustimmung hergeleitet. Vor allem um den Eigentümern teilweise nicht unerhebliche Kosten zu ersparen, können die Wohnungseigentümer jetzt durch Stimmenmehrheit beschließen können, dass die bestehende Veräußerungsbeschränkung aufgehoben wird (§ 12 Abs. 4 Satz 1 WEG). Dies gilt dann auch für bereits bestehende Gemeinschaftsordnungen. Wird der Beschluss zur Aufhebung dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form nachgewiesen, bedarf es keiner Löschungsbewilligung (§ 12 Abs. 4 Satz 4 WEG).

## 11. Änderung des Verteilungsschlüssels, § 16 WEG

### § 16 WEG Nutzungen, Lasten und Kosten

- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
- (3) *Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.*
- (4) *Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.*
- (5) *Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.*
- (6) Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen. Er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. *Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.*
- (8) *Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 3 Nr. 6) handelt.*

#### a. Bei Betriebs- und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG

Die Lasten und Kosten sind nach § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bedurfte grundsätzlich einer Vereinbarung. Für einen Mehrheitsbeschluss, der eine generelle Änderung der Kostenverteilung vorsah, fehlte der Eigentümersammlung die Beschlusskompetenz, was damit nicht nur zu einer Anfechtbarkeit, sondern zu einer Nichtigkeit des Beschlusses führte. Lediglich im Hinblick auf Wasser- und Abwasserkosten hat der Bundesgerichtshof am 25.09.2003 (V ZB 21/03) entschieden, dass eine Änderung durch Mehrheitsbeschluss möglich sei, soweit die Regelung ord-

nungsgemäßer Verwaltung entspreche. Jetzt können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit von der Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen, wenn Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums betroffen sind und die Kosten nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden. Dies räumt der Eigentümerversammlung einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum ein, den Verteilungsschlüssel – der Betriebskosten des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums – zu ändern. Die Kosten zum Beispiel für Wasser, Allgemeinstrom, Gartenpflege und für den Aufzug lassen sich so flexibler handhaben. Die Verteilungsgerechtigkeit wird damit erhöht.

**b. Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderungen, § 16 Abs. 4 WEG**

Zwar konnten bisher die Eigentümer Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung mehrheitlich beschließen, sollte dabei aber von der Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen abgewichen werden, bedurfte es einer Vereinbarung.

Beispiel: Die Eigentümer fassen mehrheitlich den Beschluss, die Fenster der Anlage neu zu streichen, weil der bisherige Anstrich mangelhaft geworden ist. Die Kosten hierfür sollen je nach Anzahl der Fenster auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt werden (d. h. derjenige mit der doppelten Anzahl der Fenster, zahlt die doppelten Kosten).

Der Beschluss(teil) bezüglich des Streichens der Fenster konnte zwar mehrheitlich gefasst werden; die Änderung des Verteilungsschlüssels aber nur im Rahmen einer Vereinbarung. Jedenfalls der Beschluss im Hinblick auf die Kostenverteilung wurde daher auf eine entsprechende Anfechtungsklage für unwirksam erklärt.<sup>7</sup>

Für den Einzelfall<sup>8</sup> können die Wohnungseigentümer jetzt die Kostenverteilung für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen (nach § 21 Abs. 5 Nr. 2) oder für bauliche Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 WEG durch einen Mehrheitsbeschluss abweichend regeln.

Der Wohnungseigentümergeinschaft ist es daher möglich, auch diejenigen Wohnungseigentümer an den Kosten einer baulichen Veränderung, die der Modernisierung oder der Anpassung an den Stand der Technik dient, zu beteiligen, die dieser nicht zugestimmt haben.

Der von den Miteigentumsanteilen abweichende Maßstab muss allerdings dem Gebrauch oder der Möglichkeit zum Gebrauch durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen. Damit bestimmt letztlich die Häufigkeit der Nutzung oder die Nutzungsmöglichkeit den Verteilungsmaßstab. Gleichzeitig besitzt aber die Gemeinschaft bei der Festlegung des Maßstabs einen Ermessensspielraum und kann die Verteilung auch pauschalierend regeln.

---

7 Die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung hinsichtlich der Kostenverteilung war in diesem Sonderfall nach der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (31.07.2003, 2Z BR 125/03) gegeben und der Beschluss wirksam; die Literatur ging teilweise von Nichtigkeit aus. Der Beschluss wendet den Kostenverteilungsschlüssel nur im Einzelfall falsch an (gesetzes- oder vereinbarungswidriger Beschluss), ändert ihn aber nicht dauerhaft (unwirksamer gesetzesändernder Beschluss) ab.

8 Liegt kein Einzelfall vor, dürfte der Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig sein. Der Eigentümerversammlung fehlt dann die Beschlusskompetenz.

Um die Kostenverteilung insoweit abzuändern, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln aller Wohnungseigentümer (Kopfprinzip) und gleichzeitig mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Die Regelung soll sicherstellen, dass die Kostenverteilung bei Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, baulichen Veränderungen oder Modernisierungsaufwendungen nur dann verändert werden kann, wenn zumindest die überwiegende Mehrheit zustimmt.

Die erforderliche Mehrheit entspricht dem Mehrheitserfordernis beim Beschluss von Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG). Die Frage, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, bedarf auch weiterhin nur der einfachen Mehrheit; wollen die Eigentümer aber insoweit die Kostenverteilung ändern, benötigen sie für diese Änderung die qualifizierte Mehrheit.

Wird ein Beschluss zur Änderung der Kostenverteilung im Einzelfall mit einer zu geringen Mehrheit gefasst und dennoch durch den Verwalter festgestellt, ist der Beschluss nicht nichtig, sondern lediglich innerhalb von einem Monat anfechtbar.

### c. **Abweichende Vereinbarungen, § 16 Abs. 5 WEG**

Nach § 16 Abs. 5 WEG können die Befugnisse der Wohnungseigentümerversammlung in § 16 Abs. 3 und 4 WEG nicht zuungunsten der dort vorgesehenen Mehrheiten eingeschränkt werden. Die Gemeinschaftsordnung kann aber zum Beispiel vorsehen, dass die Befugnisse nicht der qualifizierten Mehrheit, sondern nur einer einfachen Mehrheit bedürfen. Dadurch werden die Rechte nicht eingeschränkt, sondern erweitert.

## 12. **Vollstreckung bei Entziehung des Wohnungseigentums, § 19 Abs. 1 WEG**

### § 19 WEG Wirkung des Urteils

- (1) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, *berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.*

Unter bestimmten, in § 18 WEG näher ausgeführten Umständen, können mehr als die Hälfte aller Wohnungseigentümer durch Beschluss die Veräußerung durch einen Wohnungseigentümer verlangen, wenn den anderen Wohnungseigentümern nach einer schweren Pflichtverletzung die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Kommt der Eigentümer diesem Beschluss nicht nach, muss er gerichtlich durchgesetzt werden. Die Versteigerung erfolgte früher über einen Notar. Sie war damit langwierig und gab dem zur Veräußerung verpflichteten Wohnungseigentümer vielfach Möglichkeiten zur Verzögerung. Auf die Vollstreckung der amtsgerichtlichen Entscheidung finden jetzt die Vorschriften des ZVG Anwendung. Im Zwangsversteigerungsverfahren fallen die vollstreckenden Eigentümer in die Rangklasse 5 (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG).<sup>9</sup> Damit fallen in der Regel alle Belastungen in das sog. geringste Gebot und müssen vom Ersteher übernommen werden. Die Beschlagnahme des Wohnungseigentums in der Zwangsvollstreckung hat die Wirkung eines Verfügungsverbots zu Lasten des Eigentümers. Damit werden bisher mögliche Mani-

---

9 Vgl. hierzu auch die Änderung zum Vorrang der Hausgeldansprüche in Abschnitt III. Nr. 26 dieses Skripts.

pulationen des Vollstreckungsverfahrens (z. B. Veräußerung an den Ehegatten) verhindert. Mit der Anwendung des ZVG erhält der Erwerber auch die Möglichkeit, eine außerordentliche Kündigung bei vermietetem Wohnungseigentum auszusprechen (§ 57a ZVG). Die Chancen einer für die übrigen Wohnungseigentümer erfolgreichen Versteigerung werden so deutlich erhöht.

### 13. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer, § 21 WEG

§ 21 WEG Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

- (7) *Die Wohnungseigentümer können die Regelungen der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.*
- (8) *Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.*

#### a. Regelungen zu Zahlungen, Kosten für eine besondere Nutzung, § 21 Abs. 7 WEG

Die Kompetenzen bei der Regelung von Zahlungsangelegenheiten waren bislang umstritten. Rechtssicherheit war auf diese Weise kaum möglich. Die Wohnungseigentümer sollten zwar nach der überwiegenden Meinung über die Einführung des Lastschriftverfahrens mit Mehrheit beschließen können, die Regelung einer zusätzlichen Pauschale bei Nichtteilnahme sollte allerdings nur einstimmig zu erreichen sein.

Zur Erleichterung können jetzt die Art und Weise von Zahlungen (z. B. Lastschrift), deren Fälligkeit und Verzugsfolgen (z. B. höhere als die gesetzlichen Verzugszinsen) oder Kosten für besondere Nutzungen gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand (z. B. Umzugskostenpauschale) mit einfacher Mehrheit festgelegt werden können.

#### b. Entscheidung nach billigem Ermessen durch das Gericht, § 21 Abs. 8 WEG

Wie bisher entscheidet das Gericht, soweit sich eine Regelung nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss ergibt, nach billigem Ermessen. Durch die Umstellung des Verfahrens der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) auf die Zivilprozessordnung<sup>10</sup> soll dies nicht verändert werden.

### 14. Bauliche Veränderungen, Modernisierung, modernisierende Instandsetzung, § 22 WEG

§ 22 WEG Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

- (1) *Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.*
- (2) *Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an*

---

10 Siehe Abschnitt III. Nr. 19 dieses Skripts.

*den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.*

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

#### **a. Vorbemerkung**

Von wenigen Sonderfällen abgesehen, waren bauliche Veränderungen – auch eine Anpassung an den derzeitigen Stand der Technik (Markisen, Breitbandkabel, Bodenbeläge im Gemeinschaftseigentum) – nur mit Zustimmung aller Eigentümer durchführbar. Als Ausnahme wurde von der Rechtsprechung die sog. modernisierende Instandsetzung entwickelt (§§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG). In nicht wenigen Anlagen ergab sich auf diese Weise ein erheblicher Modernisierungstau. Eigentümer, die Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollten und das notwendige Kapital zur Verfügung stehen hatten, sind teilweise an Investitionen gehindert worden.

#### **b. Bauliche Veränderung**

##### **aa. Überblick**

Was eine bauliche Veränderung ist definiert das Gesetz selbst nicht. Die Rechtsprechung hat sich allerdings auf folgendes geeinigt:

- Eine auf Dauer angelegte Maßnahme,
- die nach Entstehung des Wohnungseigentums erfolgt,
- die zu einer Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums führt,
- die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG hinausgeht.

Die erste Abgrenzung wird damit zur ordnungsgemäßen Instandhaltung bzw. Instandsetzung fällig. Entscheidend hierfür ist die Beantwortung der Frage, ob der ursprüngliche Zustand erhalten oder wiederhergestellt oder darüber hinausgehend ein neuer und geänderter Zustand geschaffen werden soll.

*Exkurs:* Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung:

**Instandhaltung:** Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustands und der Beseitigung von Abnutzungserscheinungen dienen (z. B. Pflegemaßnahmen, Wartung, Schönheitsreparaturen).

**Instandsetzung:** Maßnahmen, die zur Beseitigung von Schäden und Mängeln dienen (z. B. Reparaturen, Sanierungen).

**Modernisierende Instandsetzung:** Maßnahmen, die bei konkretem Instandsetzungsbedarf über reine Reparaturmaßnahmen hinausgehen und zusätzlich eine Anpassung an einen technisch oder wirtschaftlich besseren Standard bewirken (keine Beschränkung auf Wiederherstellung des alten Zustands).

Alle diese Maßnahmen können im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mit einfachem Mehrheitsbeschluss durchgesetzt werden.<sup>11</sup>

Steht fest, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt, kommt es darauf an, ob die Umgestaltung zu einer Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer führt. Die Beeinträchtigung ist immer sehr weit auszulegen. Die Eingriffsschwelle in die Rechte der anderen Eigentümer ist relativ niedrig. Nur völlig belanglose Nachteile können keine Beeinträchtigung für die anderen Eigentümer hervorrufen. Ob ein Nachteil vorliegt, entscheidet allein ein objektiver Standpunkt („objektiver Dritter“), nicht möglicherweise subjektive Befindlichkeiten eines Eigentümers. Ändert sich der *optische Gesamteindruck* der Anlage, wird in der Regel immer von einem Nachteil anderer Eigentümer auszugehen sein. Führt die Änderung dazu, dass ein Bauteil *intensiver* als zuvor *oder zweckwidrig genutzt* wird, liegt darin regelmäßig ebenfalls eine bauliche Veränderung. Ein Nachteil ist auch immer dann gegeben, wenn das Recht eines anderen Eigentümers am *Mitgebrauch* des gemeinschaftlichen Eigentums beschränkt oder (teilweise) *entzogen* wird. Als Nachteil werden ebenfalls *Immissionen* oder der *Entzug von Luft und Licht* gewertet. Besteht die *Gefahr für Schäden am Gemeinschaftseigentum* oder anderer *Eigentümer* durch die bauliche Maßnahme wird in der Regel ebenfalls ein Nachteil im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG angenommen.

Möglicherweise abweichende Gestaltung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

#### **bb. Beseitigung der baulichen Veränderung**

Mit § 22 Abs. 1 WEG werden Entscheidungen im Hinblick auf bauliche Veränderungen der Beschlussfassung durch die Mehrheit unterstellt. Damit wird die Eigentümerversammlung insoweit erstmals beschlusskompetent. Stimmen diejenigen nicht zu, die in ihren Rechten beeinträchtigt sind, ist der Beschluss damit *nicht mehr nichtig*, sondern nur noch anfechtbar. Bislang war ein Mehrheitsbeschluss nicht erforderlich (BGH 18.01.1979, VII ZB 19/78). Es „genügte“ die Zustimmung der einzelnen betroffenen Wohnungseigentümer, die auch jetzt notwendig ist. Dabei wird ausdrücklich geregelt, dass es nur der Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer bedarf, die in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Liegt keine Beeinträchtigung vor, ist auch die Zustimmung entbehrlich. Es müssen daher grundsätzliche zwei Dinge unterschieden werden: Die Zustimmung all derjenigen, die einen Nachteil durch die Veränderung davontragen und der unabhängig davon stehende Mehrheitsbeschluss. Ungeklärt ist aber immer noch die Frage, ob diejenigen, die keinen Nachteil durch die Veränderung davontragen, überhaupt stimmberechtigt sind.

#### **cc. Mehrheitsbeschluss**

Steht fest, dass eine bauliche Veränderung weder durch die Teilungserklärung noch durch die Zustimmung der benachteiligten Eigentümer oder durch einen

---

11 Vorsicht: Ein einfacher Mehrheitsbeschluss reicht aber nur für die Durchführung der Maßnahme; nicht auch für eine abweichende Kostenverteilung.

(nicht angefochtenen) Mehrheitsbeschluss gedeckt ist, können die übrigen Miteigentümer (jeweils einzeln) die Beseitigung verlangen. Es handelt sich dabei um sog. Individualansprüche jedes einzelnen Eigentümers und nicht um einen Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft selbst. Die Wohnungseigentümer können aber mehrheitlich beschließen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gegen denjenigen (notfalls gerichtlich) vorgeht, auf den die Veränderung zurückzuführen ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird in diesem Fall prozessführungsbefugt.<sup>12</sup>

Der Wohnungseigentümer, der eine Änderung mit möglicherweise nicht unerheblichem finanziellem Aufwand durchführen will muss sich daher schon vorher Gedanken darüber machen, ob die von ihm geplante Maßnahme zulässig oder jedenfalls von den benachteiligten Eigentümern akzeptiert wird. Ist schon im Vorfeld Streit darüber zu erkennen, hilft im Zweifel nur eine gerichtliche Klärung im Rahmen eines Feststellungsantrags vor der Durchführung der Maßnahme, um später nicht mit erheblichem Aufwand die Veränderung beseitigen zu müssen.

### c. Modernisierung

Reine Modernisierungen ohne konkreten Instandsetzungsbedarf waren in der Vergangenheit mehrheitlich nicht umzusetzen. Um den Wohnungseigentümern einen größeren Entscheidungsspielraum zu ermöglichen können die Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit (drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile) Maßnahmen zur Modernisierung und zur Anpassung der Anlage an den Stand der Technik beschließen, auch wenn eine Instandsetzungsbedürftigkeit<sup>13</sup> noch nicht erreicht ist. Die Regelung geht daher über die Instandhaltung und auch über die modernisierende Instandsetzung hinaus. Eine Modernisierung liegt dabei vor, wenn die Maßnahme

- zu einer Erhöhung des Gebrauchswerts,
- zur dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse oder
- zur Einsparung von Energie und Wasser führt
- oder der Anpassung an den Stand der Technik dient.

Ein Beschluss nach § 22 Abs. 2 WEG kommt aber dann nicht in Betracht, wenn die Eigenart der Wohnanlage durch die Modernisierung oder die Anpassung an den Stand der Technik geändert wird (grundlegende Umgestaltung der Anlage, Aufstockung oder Abriss von Gebäudeteilen, Luxussanierungen). Auch hierzu bedarf es der Zustimmung aller, die durch die Maßnahme betroffen werden.

Überfordert der Mehrheitsbeschluss den einzelnen Eigentümer finanziell, liegt für diesen wohl regelmäßig eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG vor. Diese führt dazu, dass damit die Anwendung von § 22 Abs. 2 WEG aus-

---

12 Wobei sich dann aber die Frage stellt, ob dieser Beschluss auch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Schließlich werden so auf die Gemeinschaft Prozess- und Kostenrisiken verlagert, die der einzelne Wohnungseigentümer zu tragen hätte.

13 Ansonsten handelt es sich ohnehin um eine modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG.



scheidet und die Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG beurteilt wird. Der betroffene Eigentümer müsste daher zustimmen. Beschließt die Gemeinschaft dennoch die Durchführung, kann er den Beschluss anfechten. Nach der Regierungsbegründung sollen Kosten allerdings nur in Ausnahmefällen als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen sein. Zum Beispiel dann, wenn sie das Maß der Aufwendungen übersteigen, die dazu dienen, das gemeinschaftliche Eigentum in einen Zustand zu versetzen, wie er allgemein üblich ist. Mit allgemein üblichen Maßnahmen müsse jeder Wohnungseigentümer rechnen und notfalls Rücklagen bilden.

Die Regelung kann nicht durch abweichende geltende oder künftige Vereinbarungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG. Zulässig bleibt aber, die nach dem Gesetz notwendige qualifizierte Mehrheit durch eine Vereinbarung auf eine einfache Mehrheit zurückzuführen.

## 15. Einladungsfrist, § 24 Abs. 4 WEG

§ 24 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

- (4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens *zwei Wochen* betragen.

Die Einladungsfrist für die Eigentümersammlung beträgt jetzt grundsätzlich mindestens zwei Wochen und nicht nur eine Woche.

## 16. Beschluss-Sammlung<sup>14</sup>, § 24 Abs. 7, Abs. 8 WEG

§ 24 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

- (7) *Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut*
- der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,*
  - der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und*
  - der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,*
- soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.*
- (8) *Die Beschluss-Sammlung ist vom Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümersammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.*

---

14 Vgl. zu den Problemen im Hinblick auf die Neuregelung Elzer, Die Beschluss-Sammlung, MietRB 2007, 329 und Deckert/Kappus, Das neue Verwalter(leid)bild: „Gejagter und Sammler“, NZM 2007, 745.

**a. Grundgedanke**

Der WEG-Verwalter hat eine Beschluss-Sammlung zu führen. Das Ziel der Regelung ist, dass deren Inhalt einem Erwerber, den Wohnungseigentümern selbst und dem Verwalter Kenntnis von der aktuellen Beschlusslage der Gemeinschaft und damit zusammenhängenden gerichtlichen Entscheidungen gibt. Bereits vor dem 01.07.2007 getroffene Beschlüsse oder ergangene Gerichtsentscheidungen werden hiervon nicht berührt. In die Beschluss-Sammlung sind nur der Wortlaut der Beschlüsse und der Tenor der Gerichtsentscheidungen im Sinne von § 43 WEG aufzunehmen und nicht die gesamte Niederschrift. Bei Beschlüssen ebenfalls der Ort und das Datum der Versammlung, bei schriftlichen Beschlüssen Ort und Datum der Verkündung. Bei einem Rechtsstreit das Datum der Entscheidung, das Gericht und die betroffenen Prozessparteien. Die Eintragungen sind jeweils unverzüglich in historischer Reihenfolge einzutragen, zu nummerieren und mit dem Datum der Eintragung zu versehen. Sofern Beschlüsse angefochten worden sind, ist dies ebenfalls zu vermerken (z. B. «Angefochten mit Klage vom ...»). Sofern der Verwalter der Verpflichtung zur Führung der Beschluss-Sammlung nicht nachkommt, stellt dies regelmäßig einen wichtigen Grund für seine Abberufung dar (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG).

**b. Verhältnis zu anderen Rechtscheinsträgern**

Unentschieden ist derzeit noch, ob der Beschluss-Sammlung eine stärkere Beweiskraft als dem Versammlungsprotokoll zukommen soll, wenn sich beide unterscheiden. Eine gesetzliche Regelung fehlt hierzu.

Ändern die Eigentümer in zulässiger Weise ein im Grundbuch eingetragenen Kostenverteilungsschlüssel, wird dieses damit zwangsläufig falsch. Es spricht daher einiges dafür, dass die Eigentümer eine entsprechende Berichtigung herbeiführen können (§ 22 GBO, § 894 BGB). Sofern keine Berichtigung vorgenommen wird, stellt sich die Frage, ob sich ein Erwerber auf das Grundbuch berufen kann (§ 892 Abs. 1 BGB) und der zuvor gefasste Beschluss insoweit nicht zu seinem Nachteil gelten kann. Aber kann das Grundbuch hier wirklich stärker sein? Faktisch wäre dann doch die Beschluss-Sammlung zu großen Teilen wieder unnütz. Denn welche Wohnungseigentümerversammlung nimmt Änderungen im Grundbuch vor, wenn sie darüber schon beschlossen hat?

**c. Eintragungspflichtige Tatsachen**

**aa. Beschlüsse**

Eintragungspflichtig sind die (positiven oder negativen) Beschlüsse der Eigentümerversammlung mit Ort und Datum. Nichtbeschlüsse<sup>15</sup> brauchen nicht eingetragen zu werden. Ob dies auch bei nichtigen Beschlüssen der Fall ist, ist bislang noch streitig. Dem Verwalter muss aber empfohlen werden, jeden Beschluss einzutragen. Das Vorliegen einer Nichtigkeit oder eines Nichtbeschlusses ist nicht immer zweifelsfrei aufzuklären. Trägt der Verwalter einen Beschluss nicht ein, kann er gerichtlich zur Auf-

---

15 Die Beschlussfassung leidet unter so erheblichen Mängeln, dass von vorneherein kein wirksamer Beschluss zustande gekommen ist (auch Scheinbeschluss genannt); z.B. fehlende Versammlung, sondern bloße „Zusammenkunft“, fehlende Feststellung und Verkündung eines Beschlusses durch den Verwalter, Beschluss „nicht zu beschließen“.

nahme in die Beschluss-Sammlung gezwungen werden. Trägt er zu Unrecht ein, kann er aber wohl auch auf die Löschung des tatsächlich nicht bestehenden Beschlusses verklagt werden.

Vollkommen umstritten ist noch die Frage, ob auch sogenannte Geschäftsordnungsbeschlüsse<sup>16</sup> aufgenommen werden müssen. Sofern sie keine über die konkrete Versammlung hinausgehende Wirkung entfalten, lässt sich sicher eine Nichteintragung rechtfertigen. Aber auch hier gilt zur Sicherheit des Verwalters: Im Zweifel lieber mehr eintragen, als sich später den Vorwurf entgegenhalten lassen zu müssen, dass der Verwalter notwendige Eintragungen unterlassen hat.

Ebenfalls sind alle im schriftlichen Umlaufverfahren getroffenen Beschlüsse – mit Angabe von Ort und Datum ihrer Verkündung – in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

### **bb. Gerichtsentscheidungen**

Neben den Beschlüssen müssen die die Eigentümergemeinschaft betreffenden Gerichtsentscheidungen<sup>17</sup> eingetragen werden. Wie bei den Beschlüssen der WEG, so soll auch dies vor allem Kaufinteressenten einen schnellen Überblick über die Lage der WEG insgesamt ermöglichen. Wichtig für die Verwalter ist, dass hiermit nicht nur die „normalen“ Urteile gemeint sind. Auch Entscheidungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung oder Vollstreckungsbescheide müssen eingetragen werden. Umstritten sind in diesem Zusammenhang aber jedenfalls zwei Punkte: Sind etwa auch Kostenfestsetzungsbeschlüsse<sup>18</sup> Entscheidungen im diesem Sinne? Ein nicht unerheblicher Teil der juristischen Literatur bejaht diese Frage. Doch: Im Gesetz selbst ist von „Urteilsformel“ die Rede. Ein Kostenfestsetzungsbeschluss ist aber gerade kein Urteil. Hätte der Gesetzgeber dies gewollt, hätte er auch eine andere Formulierung verwenden können. Ungeklärt ist auch die Frage, ob der Verwalter erst mit Rechtskraft der jeweiligen Entscheidung eintragen muss bzw. darf oder ob die Eintragung unverzüglich nach Zustellung einzutragen ist. Nach Sinn und Zweck der Regelung – Information der Wohnungseigentümer und vor allem eines Erwerbers – muss der Verwalter nach unserer Auffassung immer sofort dann eintragen, wenn die Entscheidung dem Verwalter bzw. dem prozessbevollmächtigten Anwalt der WEG zugestellt worden ist. Der Verwalter muss schließlich auch unverzüglich eintragen, dass ein bestimmter Beschluss von einem Wohnungseigentümer angefochten worden ist. Auch dort muss er die Eintragung unverzüglich nach der Kenntnis über die Anfechtung vornehmen und darf nicht erst auf den rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens warten.

---

16 Z. B. Wahl eines vom Verwalter verschiedenen Versammlungsleiters; Vorziehen eines Tagesordnungspunkts.

17 Eingetragen muss hierbei der Tenor (d.h. die Entscheidung des Gerichts zur Hauptsache – auch dann, wenn die Klage abgewiesen wird), die Kostenentscheidung und die Entscheidung im Hinblick auf die vorläufige Vollstreckbarkeit.

18 Dem Prozessverfahren schließt sich in der Regel das sog. Kostenfestsetzungsverfahren an. Der Rechtspfleger verteilt dort – anhand der abstrakten Kostenentscheidung durch den Richter – die konkret im Verfahren angefallenen Kosten auf die einzelnen Parteien.

### **cc. Vergleiche**

Der Gesetzgeber hat – wohl in seiner Hektik – übersehen, dass Prozesse in vielen Fällen nicht durch eine „Entscheidung des Gerichts“, sondern durch eine Einigung zwischen den Parteien, also durch einen Vergleich, enden. Der Gesetzeswortlaut verpflichtet den Verwalter bei einem Vergleichsschluss nicht zu einer Eintragung.<sup>19</sup> Dennoch wird man dem Verwalter in diesem Fall empfehlen können, den Vergleichsschluss in der Beschluss-Sammlung zu dokumentieren. Nur das wird schließlich dem – berechtigten – Informationsinteresse der Eigentümer gerecht.<sup>20</sup>

### **dd. Löschung**

Eine Eintragung kann neben einer Aufhebung auch dann gelöscht werden, wenn sie für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat; also wenn zum Beispiel der zugrunde liegende Beschluss durch eine spätere Regelung überholt ist oder wenn er sich durch Zeitablauf erledigt hat.

### **d. Unverzüglich**

Das Gesetz schreibt vor, dass die Eintragung „unverzüglich“ vorzunehmen ist. Unverzüglich bedeutet nichts anderes als „ohne schuldhaftes Zögern“ (vgl. § 121 Abs. 1 BGB). Nachdem mit dieser weiteren Umschreibung hingegen auch nicht wirklich viel gewonnen ist, gehen auch in diesen Punkt die Meinungen auseinander. Einige halten es für richtig, dass zum Beispiel spätestens zwei oder drei Werktage nach der Eigentümerversammlung die Beschluss-Sammlung auf den neuesten Stand zu bringen sei. Die Kommentierung bei Niederführ/Kümmel (§ 24 Rn. 70) geht davon aus, dass eine Eintragung nach einer Woche bereits nicht mehr unverzüglich sei. Richtig wird auch an dieser Stelle die praktische Notwendigkeit im Vordergrund stehen. Das Versammlungsprotokoll verlangt die Unterzeichnung durch den Verwalter, durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats – sofern ein solcher besteht – und durch einen weiteren Wohnungseigentümer. Schon diese beiden Unterschriften sind in der Regel nicht innerhalb von drei Tagen nach der Versammlung zu erreichen. Zudem sollen die Versammlungsprotokolle durch den Verwalter so rechtzeitig an die Eigentümer verschickt werden, dass diese noch die Anfechtungsfrist von einem Monat nach einer rechtlichen Beratung wahren können. Warum sollte es also auch insoweit dem Verwalter nicht gestattet sein, jedenfalls auch noch zwei Wochen mit der endgültigen Eintragung in die Beschluss-Sammlung warten zu dürfen ohne deshalb eine vorzeitige Abberufung (!) zu riskieren?<sup>21</sup> Gerade wenn zeitlich mehrere Versammlungen – möglicherweise noch von Großanlagen – anstehen, sind wenige Tage nicht ausreichend. Unabhängig hiervon wird der Verwalter ohnehin einem einsichtnehmenden

---

19 (spätere) Eigentümer bzw. Interessenten würden von einer Auseinandersetzung in diesem Fall nur darüber erfahren, dass bei einer Beschlussanfechtung die Klageerhebung in die Beschluss-Sammlung aufgenommen werden muss und – je nachdem welcher Auffassung man folgt – der Kostenfestsetzungsbeschluss als Abwicklung der konkret für den Prozess und den Vergleich angefallenen Prozesskosten.

20 Unabhängig hiervon kann sich selbstverständlich ein Wohnungseigentümer jederzeit beim Verwalter über laufende oder bereits abgeschlossene Prozesse durch Einsichtnahme in die Verwalterunterlagen informieren.

21 Vgl. hierzu g. „Fehlerhafte Führung der Beschluss-Sammlung“.

Wohnungseigentümer oder sonstigen Berechtigten über solche Beschlüsse informieren, die in den letzten Tagen getroffen, aber noch nicht eingetragen worden sind.

**e. Form der Beschluss-Sammlung**

Eine bestimmte Form oder die Einhaltung eines Musters schreibt das Gesetz nicht vor. Nachdem der Verwalter zur Führung verpflichtet ist, liegt es unserer Meinung nach auch in seinem Ermessen, auf welche konkrete Weise (schriftlich oder elektronisch) er dieser Verpflichtung nachkommt. Aber auch in diesem Punkt gibt es selbstverständlich Gegenstimmen, die eine Beschlussfassung über diesen Punkt für notwendig halten.

**f. Einsichtsrechte**

Ein Wohnungseigentümer oder ein Dritter, der von einem Wohnungseigentümer (nachweisbar) ermächtigt worden ist, kann beim Verwalter Einsicht in die Beschluss-Sammlung<sup>22</sup> nehmen. Nach der Regierungsbegründung soll darin auch ein Anspruch enthalten sein, auf eine entsprechende Bitte hin, Kopien bzw. Ausdrucke der Beschluss-Sammlung – gegen Kostenerstattung<sup>23</sup> – zur Verfügung gestellt zu bekommen. Umstritten ist die Frage, ob auch der Interessent vom Verwalter Einsicht verlangen darf, der nicht von einem Eigentümer legitimiert ist, aber vorgibt im Rahmen der Zwangsversteigerung erwerben zu wollen. Die Mehrheit der Literaturstimmen scheint diesem ein Einsichtsrecht zu verweigern. Der Gesetzeswortlaut selbst, gewährt ihm jedenfalls kein Einsichtsrecht. Aus Datenschutzgründen wird der Verwalter daher im Zweifel die Einsichtnahme verweigern müssen.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob mit dem Einsichtsrecht in die Beschluss-Sammlung eine andere Baustelle eingegeben worden ist: Nimmt ein Wohnungseigentümer nicht an der Versammlung teil und erhält er auch vom WEG-Verwalter nicht unmittelbar danach das Protokoll über die Versammlung und vor allem über die dort gefällten Beschlüsse, blieb ihm früher in vielen Fällen schlichtweg nichts anderes übrig, als vorsorglich alle dort gefassten Beschlüsse beim Amtsgericht anzufechten. Er hatte hierfür schließlich nur eine begrenzte Zeit von einem Monat ab der Beschlussfassung und konnte sich nicht darauf verlassen, dass alle Beschlüsse in seinem Sinne ausgefallen waren. Die Kosten des Anfechtungsprozesses ist in diesen Fällen teilweise deswegen dem Verwalter persönlich auferlegt worden, weil er die Beschlussanfechtung provoziert hat. Das Landgericht München I (Beschluss vom 06.02. 2008 - 1 T 22613/07) hatte diesen Fall nach neuem Recht zu entscheiden und lehnte eine Kostenbelastung des Verwalters ab. Der Wohnungseigentümer, der nicht an der Versammlung teilgenommen hat, könne schließlich Einsicht in die Beschluss-Sammlung nehmen und sich auf diese Weise informieren. Der Verwalter habe ja die Beschlüsse unverzüglich einzutragen.

**g. Fehlerhafte Führung der Beschluss-Sammlung**

Führt der Verwalter die Beschluss-Sammlung fehlerhaft, das heißt, trägt er mangelhaft ein oder erstellt erst gar keine Beschluss-Sammlung, drohen ihm mindestens

---

22 Aber auch in alle anderen Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft.

23 Die juristische Literatur hält hier offenbar 0,50 € pro Seite bzw. 0,15 € ab der 51. Seite für angemessen (Vorkasse).

zwei Konsequenzen: er wird schadensersatzpflichtig und schafft im Zweifel einen Grund zur sofortigen Abberufung und zur Beendigung des Verwaltervertrags.

Wie weit die Schadensersatzhaftung reichen kann, ist aber alles andere als eindeutig. Der Verwalter schließt regelmäßig seinen Verwaltervertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese selbst wird aber durch fehlerhafte Eintragungen keinen Schaden erleiden, sondern der einzelne Wohnungseigentümer. Rechtlich sauber wird sich das Problem nur damit lösen lassen, dass der einzelne Wohnungseigentümer in den Schutzbereich des Vertrags zwischen der WEG und dem Verwalter einbezogen wird. Nicht nur die Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes, sondern auch der einzelne Wohnungseigentümer soll durch die Tätigkeit des Verwalters schließlich vor Schaden bewahrt werden. Damit wird die Haftung aber auch ausreichend erweitert sein. Ein „noch-nicht Eigentümer“, der nur von einem Eigentümer zur Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung ermächtigt worden ist, wird kein Schadensersatzanspruch besitzen.<sup>24</sup>

Welchen Stellenwert der Gesetzgeber der Beschluss-Sammlung beimisst, erkennt man unschwer daran, dass deren nicht ordnungsgemäße Führung ein wichtiger Abberufungsgrund darstellt. Trotz dieser gesetzlichen Regelung wird nicht jeder kleine – vor allem erste – Eintragungsfehler zur sofortigen Abberufung führen können. Die weitere Rechtsprechung wird zeigen müssen, ob darunter nur Verstöße von einigem Gewicht bzw. die Renitenz des Verwalters gegenüber einem gerechtfertigten Korrekturverlangen fallen.

## 17. Erste Bestellung des Verwalters, § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG

### § 26 WEG

- (1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, *im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre*. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. *Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt*. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

Der erste Verwalter der Gemeinschaft kann nur noch für die Dauer höchstens von drei Jahren bestellt werden. Hintergrund ist, dass der Bauträger in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung regelmäßig einen ihm nahestehenden Verwalter bestellt hat. Um Interessenskollisionen zu vermeiden (Mängelfeststellung/Information der Eigentümer rechtzeitig innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist) soll der erste Verwalter nur noch auf bis zu drei Jahre bestellt werden können.

## 18. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, § 27 WEG

### § 27 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) *Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet:*
1. *Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;*

---

24 Theoretisch denkbar wäre allenfalls, dass der Erwerber aufgrund der fehlerhaften Eintragung den Kaufvertrag zu Fall bringt und der frühere Eigentümer dann den Verwalter auf Schadensersatz in Anspruch nimmt.

2. *die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;*
  3. *in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;*
  4. *Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;*
  5. *alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;*
  6. *eingenommene Gelder zu verwalten;*
  7. *die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist.*
  8. *die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.*
- (2) *Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:*
1. *Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind*
  2. *Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 und 4 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;*
  3. *Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;*
  4. *mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Abs. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.*
- (3) *Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie*
1. *Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen*
  2. *Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;*
  3. *die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Abs. 1 Nr. 2 zu treffen*
  4. *die Maßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 zu treffen*
  5. *im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Abs. 1 Nr. 6 Konten zu führen;*
  6. *mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß § Abs. 2 Nr. 4 zu vereinbaren;*
  7. *sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.*

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

- (4) *Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.*
- (5) *Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.*
- (6) *Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.*

Der Verwalter ist zum einen Vertreter der Wohnungseigentümer und gleichzeitig Organ der rechtsfähigen Körperschaft Wohnungseigentümergeinschaft («Zwitterstellung»). Ohne wesentliche Veränderungen soll § 27 WEG die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters regeln. Es wird danach unterschieden, ob es sich um Aufgaben oder Befugnisse handelt,

- Abs. 1  
zu denen der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet ist (z. B. Durchführung von Beschlüssen),
- Abs. 2  
die ihn berechtigen, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie tätig zu werden (z. B. Zustellungen),
- Abs. 3  
die ihn berechtigen, im Namen der Gemeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie zu handeln (z. B. Instandhaltungsmaßnahmen zu treffen).

§ 27 Abs. 1 WEG regelt das Innenverhältnis des Verwalters zu den Eigentümern und zur Gemeinschaft, Abs. 2 die Vertretungsmacht im Hinblick auf die einzelnen Wohnungseigentümer und Abs. 3 die Vertretungsmacht im Hinblick auf die Wohnungseigentümergeinschaft.

## **19. Abschaffung des Notverwalters**

Sofern kein Verwalter bestellt war, konnte das Wohnungseigentumsgericht einen solchen bestimmen, falls ein Wohnungseigentümer oder ein Dritter ein berechtigtes Interesse an der Bestellung hatte, § 26 Abs. 3 WEG a.F. Die Bestellung eines Notverwalters ist weggefallen. Unabhängig hiervon hat aber ohnehin jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die übrigen auf Bestellung eines Verwalters im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG. In diesem Verfahren ist allerdings ein Dritter nicht antragsbefugt.

## **20. Gerichtliche Zuständigkeit**

### **§ 43 WEG Zuständigkeit**

*Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für*

1. *Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;*
2. *Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;*
3. *Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;*



4. *Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;*
5. *Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;*
6. *Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insofern ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.*

#### **§ 23 GVG** Zuständigkeit in Zivilsachen

Die Zuständigkeit der Amtsgerichte umfasst in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, soweit sie nicht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstands den Landgerichten zugewiesen sind: [...]

2. ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstands: [...]

c) *Streitigkeiten nach § 43 des Wohnungseigentumsgesetzes.*

#### **§ 72 GVG** Zuständigkeit in Zivilsachen in 2. Instanz

- (2) *In Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts, in dem das Amtsgericht seinen Sitz hat. Dies gilt auch für die in § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c genannten Sachen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen. Sie können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltung übertragen.*

Das bisher in Wohnungseigentumssachen vorherrschende «Verfahren über die freiwillige Gerichtsbarkeit», wird durch das allgemeine Zivilprozessverfahren ersetzt. Das Gericht ermittelt damit nicht mehr von Amts wegen den Sachverhalt, sondern die Parteien müssen dem Gericht die entscheidungserheblichen Tatsachen mitteilen, was für weit mehr Beteiligte eine anwaltliche Vertretung notwendig werden lässt. Zudem trägt jetzt derjenige die Kosten des Rechtsstreits, der unterliegt (Ausnahme: § 49 Abs. 1 WEG bei einer Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG, und Auferlegung der Kosten dem Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG<sup>25</sup>). Eine Aufhebung der Kosten gegeneinander wird damit grundsätzlich nicht mehr vorgenommen. Die Einführung der Zivilprozessordnung im Rahmen des WEG hat aber nicht zuletzt auch fiskalpolitische Gründe. Im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit betragen die Gerichtskosten bei einem Streitwert von € 5.000,00 und einer gerichtlichen Entscheidung nur € 126,00. Im Rahmen der Zivilprozessordnung fallen € 363,00 für eine Klage an.

Über die Beschwerden und über Berufungen von Entscheidungen des Wohnungseigentumsgerichts entscheidet jetzt ein gemeinsames Landgericht.<sup>26</sup>

## **21. Bezeichnung in der Klageschrift, § 44 WEG**

### **§ 44 WEG** Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift

- (1) *Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu benennen. Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.*
- (2) *Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Abs. 1 von dem Kläger zu bezeichnen. Der na-*

25 Siehe Abschnitt III. Nr. 23 dieses Skripts.

26 Für das Amtsgericht Tuttingen ist das Landgericht Stuttgart zuständig.

*mentlichen Bezeichnung bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Belladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.*

Sofern ein Verwalter vorhanden ist, hat es sich in der Vergangenheit eingebürgert, die Gemeinschaft in der Klageschrift lediglich mit einer Kurzbezeichnung zu benennen.

Z. B. «Wohnungseigentümergeinschaft Luisenstraße 34, vertreten durch den Verwalter Fred Braun, Berneckerstraße 3, Tuttlingen».

Sowohl im Zivilprozess, als auch im Verfahren nach der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist es aber notwendig, eine Liste der Wohnungseigentümer beizulegen.

Die Zulässigkeit der Kurzbezeichnung ist jetzt ausdrücklich geregelt. Wird die Wohnungseigentümergeinschaft verklagt, ist außerdem der Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter der einzelnen Eigentümer und der – neu eingeführte – Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümer (§ 45 Abs. 2 Satz 1 WEG) zu benennen. Um die Zwangsvollstreckung der Entscheidung zu ermöglichen, muss die Eigentümerliste – bei Aktiv- wie auch bei Passivprozessen – spätestens zum Schluss der mündlichen Verhandlung dem Gericht vorliegen. Wird die Eigentümerliste nicht vorgelegt, wird das Gericht die Klage im Zweifel als unzulässig abweisen.

## **22. Ersatzzustellungsvertreter, § 45 WEG**

### **§ 45 WEG Ersatzzustellungsvertreter**

- (2) *Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Abs. 1 gilt entsprechend.*
- (3) *Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Zustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.*

Der Verwalter ist – auch bei Auseinandersetzungen zwischen einzelnen Wohnungseigentümern – Zustellungsvertreter. Er ist aber dann kein tauglicher Zustellungsvertreter, wenn er selbst als Gegner der Wohnungseigentümergeinschaft am Prozess beteiligt ist oder wenn es in sonstiger Weise zu einer Interessenskollision kommt. Für diese Fälle müssen die Wohnungseigentümer durch Beschluss einen Ersatzzustellungsvertreter und dessen Vertreter bestellen. Nur für den Fall, dass das Gericht eine Zustellung an ihn anordnet, kann er die Rechte und Pflichten eines Verwalters wahrnehmen. Sofern die Wohnungseigentümer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestimmt haben, kann das Gericht selbst einen bestellen und die Zustellung an ihn anordnen.

## **23. Beschlussanfechtung, § 46 WEG**

### **§ 46 WEG Anfechtungsklage**

- (1) *Die Klage auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.*
- (2) *Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.*

Wie bisher, kann eine Beschlussanfechtungsklage grundsätzlich nur innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben werden. Die Frist ist nach § 167 ZPO bereits dann gewahrt, wenn der Antrag innerhalb dieses Monats bei Gericht eingeht und der Antragschriftsatz demnächst zugestellt wird. Ist ein Wohnungseigentümer unverschuldet nicht in der Lage, die Frist einzuhalten, kann das Gericht in begründeten Ausnahmefällen eine Wiedereinsetzung in die abgelaufene Frist gewähren, obwohl die Frist gerade keinen prozessualen Charakter besitzt, sondern eine materielle Ausschlussfrist darstellt.

Die Möglichkeit, von sich aus auf Tatsachen hinzuweisen, aus denen sich Nichtigkeitsgründe ergeben, soll dem Gericht nach der Überführung in die Zivilprozessordnung erhalten bleiben, § 46 Abs. 2 WEG.

## 24. **Kostenentscheidung, § 49 WEG**

### § 49 WEG Kostenentscheidung

- (1) *Wird gemäß § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden.*
- (2) *Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.*

Wie bereits angedeutet, hat die Anwendung der Regeln des Zivilprozessrechts die Folge, dass derjenige die Kosten trägt, der im Rechtsstreit unterliegt. Bisher haben die Beteiligten ihre Anwaltskosten in der Regel selbst getragen.

Die Neuregelung sieht von den ZPO-Grundsätzen allerdings zwei Ausnahmen vor:

#### a. **Ermessensspielraum**

Sofern das Gericht selbst bei seiner materiellen Entscheidung einen Ermessensspielraum besitzt, soll dies auch für die Kostenentscheidung gelten. Deshalb sollen bei einer Entscheidung nach billigem Ermessen (§ 21 Abs. 8 WEG) auch die Kosten nach billigem Ermessen verteilt werden.

#### b. **Verwalter**

Dem Verwalter persönlich können die Verfahrenskosten auferlegt werden, soweit er deren Anfall wegen einer Verletzung seiner Vertragspflichten zu verantworten hat. Die Kostentragung des Verwalters ist aber auf Fälle mit grobem Verschulden beschränkt.

## 25. **Streitwert**

### § 49a GKG Wohnungseigentumssachen

- (1) *Der Streitwert ist auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigeladenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.*
- (2) *Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, darf der Streitwert das Fünffache des Werts ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.*

Bislang ist der Geschäftswert (also der Wert, aus dem sich die Gerichts- und Anwaltskosten berechnen) nach dem Interesse aller am Verfahren Beteiligten zu bestimmen. Das heißt, es ist nicht nur das Interesse des Antragstellers am Ausgang des Verfahrens mit einzubeziehen. Im Unterschied zu anderen Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft der Entscheidung nämlich nicht nur auf die Parteien, sondern auch auf die beigeladenen Wohnungseigentümer und auf den Verwalter (§ 43 Nr. 2 und Nr. 3 WEG). Durch das höhere Kostenrisiko soll der Streitwert deshalb auf 50% des Gesamtinteresses begrenzt werden; er muss jedoch mindestens auf das Interesse des Klägers oder der auf seiner Seite Beigetretenen festgesetzt werden.

Sofern das Interesse des Klägers dabei weniger als 50% des Gesamtinteresses beträgt, wird der auf ihn entfallende Geschäftswert hingegen im Hinblick auf die Zahlung von Gerichtskosten, eigenen Anwaltsgebühren und Erstattung gegnerischer Anwaltsgebühren nach dem fünffachen Wert des eigenen Interesses berechnet, höchstens aber nach dem Wert, der seinem Wohnungseigentum entspricht.

Beispiel: Ein Wohnungseigentümer einer Großanlage ficht den Beschluss einer Jahresabrechnung insgesamt an. Sein eigenes Interesse beträgt nur € 2.000,00, das Gesamtinteresse allerdings € 1.000.000,00. Der Streitwert beträgt damit € 500.000,00, der höher ist als das eigene Interesse. Die Gerichtskosten, die eigenen Anwaltskosten und die zu erstattenden fremden Anwaltskosten berechnen sich allerdings nur aus € 10.000,00 (fünffacher Wert des eigenen Interesses).

## 26. Übergangsvorschriften zum Prozessrecht, § 62 WEG

### § 62 WEG Übergangsvorschrift

- (1) *Für die am 1. Juli 2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungs- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl I. S. 370) geänderten Vorschriften des III. Teils dieses Gesetzes sowie des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.*
- (2) *In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, soweit die anzufechtende Entscheidung vor dem 1. Juli 2012 verkündet worden ist.*

Verfahren, die bereits bei Inkrafttreten der Neuregelung anhängig sind, werden noch nach den Regelungen der Freiwilligen Gerichtsbarkeit und nicht nach den Regeln der Zivilprozessordnung abgewickelt. Eine Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof in Wohnungseigentumssachen wird erst fünf Jahre nach dem Inkrafttreten zum 1. Juli 2007 möglich sein.

## 27. Vorrang für Hausgeldansprüche in der Zwangsversteigerung

### § 10 ZVG Rangordnung der Rechte

- (1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge [...]
2. *bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen*

*gen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet.*

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

#### **§ 45 ZVG** Feststellung des geringsten Gebots

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

Hausgeldansprüche gegen zahlungsunfähige oder -unwillige Wohnungseigentümer müssen von den übrigen Miteigentümern letztlich übernommen werden und belasten die Gemeinschaft in besonderer Weise. Um den Erhalt des Gebäudes und seine Betriebsfähigkeit zu sichern, wird der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung des Gebäudes ein begrenzter Vorrang gegenüber anderen dinglich gesicherten Gläubigern eingeräumt. Die berücksichtigungsfähigen Ansprüche betreffen die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Kalenderjahren. Sie dürfen aber insgesamt nicht mehr als 5% des festgesetzten Verkehrswerts ausmachen. Betreibt ein anderer Gläubiger die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums, werden die bevorrechtigten Hausgeldansprüche auf Anmeldung hin berücksichtigt (§ 45 Abs. 3 ZVG). Betreibt die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst die Zwangsversteigerung, ist die Erfolgswahrscheinlichkeit jetzt wesentlich erhöht, weil insoweit keine Grundpfandrechtsgläubiger vorgehen. In diesem Fall muss allerdings aus Gründen der Verhältnismäßigkeit die Mindesthöhe nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG<sup>27</sup> überschritten werden. Ansonsten kann von der Eigentümergemeinschaft auch ein geringerer Betrag angemeldet werden.

---

27 Es handelt sich dabei um den sogenannten Einheitswert. Der Gesetzgeber hat aber leider eine Regelung „vergessen“, wie die vollstreckende Wohnungseigentümergemeinschaft diesen erfahren soll. Haben einige Vollstreckungsgerichte gleich nach dem Inkrafttreten der Reform von sich aus beim Finanzamt angefragt und Auskunft erhalten, so hat sich jetzt die Erkenntnis durchgesetzt, dass dies im Zweifel gegen das Steuergeheimnis verstößt. Eine Lösung des Problems ist bislang noch nicht in Sicht.

Die Kanzlei Fuß Rechtsanwälte ist spezialisiert auf die rechtliche Beratung von Vermietern, Wohnungseigentümern, Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltern. Sie ist Beratungskanzlei des Haus- und Grundeigentümergeinschaft Tuttlings.

Ansprechpartner:

- **Rechtsanwalt Alexander Fuß**  
**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Mitglied der Verbandsführung von Haus & Grund Württemberg

- **Rechtsanwalt Rainer Fuß**

Jahrgang 1945  
Rechtsanwalt seit 1975

Erster Vorsitzender des Haus & Grund Tuttlings

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien  
im Deutschen Anwaltverein

Kanzlei Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7, 78532 Tuttlings

Telefon 07461/77330, Fax 77488  
[www.anwalt-fuss.de](http://www.anwalt-fuss.de), [info@anwalt-fuss.de](mailto:info@anwalt-fuss.de)