

**Dr. Werner Niedenfür**  
weiterer aufsichtführender  
Richter am AG Frankfurt am Main

Günthersburgallee 50 a  
60316 Frankfurt am Main

Tel.: 069/49 29 63 (p)  
069/1367-6427 (d)  
E-Mail: dr.niedenfuehr@t-online.de

8.9.2006

## **Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze – Bundestags Drucksache 16/887 –**

### **1. § 5 Abs. 4 Satz 2 und 3 neu WEG – Zustimmung Dritter**

Die Neuregelung schränkt die Anwendung der §§ 877, 876 BGB, 19 GBO im Wohnungseigentumsrecht ein. Analog diesen Vorschriften ist die Zustimmung von Drittberechtigten zur Änderung von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer erforderlich, es sei denn, jede rechtliche und wirtschaftliche Beeinträchtigung ist ausgeschlossen. Allein für die Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger – nicht für andere Drittberechtigte (z.B. Nießbrauchsberechtigte) – wird dieses Zustimmungserfordernis nun eingeschränkt. Auch wenn eine rechtliche oder wirtschaftliche Beeinträchtigung in Betracht kommt, soll nach dem neuen Satz 2 deren Zustimmung nur dann erforderlich sein, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.

Diese Regelung ist interessengerecht. Zwar kommen Beeinträchtigungen der Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger auch in anderen Fällen in Betracht, z.B. wenn eine vereinbarte Zweckbestimmung geändert wird oder eine Veräußerungsbeschränkung eingeführt wird (vgl. Gaier ZWE 2005, 39, 46). Die im Gesetzesentwurf vorgesehene Regelung ist jedoch interessengerecht, weil die Verwertungsmöglichkeiten der Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger in den Fällen, in denen es nach der Neuregelung noch ihrer Zustimmung zu einer Vereinbarung bedarf, typischerweise eingeschränkt werden. In den anderen denkbaren Fällen hängt es von den Umständen des Einzelfalles ab, ob eine Beeinträchtigung der Verwertungsmöglichkeiten tatsächlich erfolgt. Den Wohnungseigentümern erleichtert die Gesetzesänderung ganz erheblich die Änderung von Vereinbarungen, die bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften ohnehin meist nur schwer möglich ist. Für die Zustimmungspflicht der Drittberechtigten, die ein Verwertungsinteresse haben, und damit für die ganz überwiegende Mehrzahl der Fälle wird eine klare Regelung getroffen. Dass es

in wenigen Fällen auf die Zustimmungspflicht von sonstigen Drittberechtigten ankommen kann, muss hingenommen werden.

Nach Satz 3 ist bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts die Zustimmung entbehrlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird. Auch diese Einschränkung ist sachlich gerechtfertigt. Mit Recht weist jedoch Demharter (NZM 2006, 490) darauf hin, dass es sich um ein gleichartiges und nicht um irgendein Sondernutzungsrecht handeln muss. Satz 3 sollte daher klarstellend wie folgt gefasst werden: „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 gleichartigen Sondernutzungsrecht verbunden wird.“

Einer gesetzlichen Definition des Sondernutzungsrechts bedarf es nach meiner Ansicht nicht. Die von Demharter (NZM 2006, 490) bezweifelte klare Abgrenzung zu bloßen Gebrauchsregelungen, die durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 15 Abs. 2 WEG getroffen werden können, ergibt sich daraus, dass eine Gebrauchsregelung keinen endgültigen dauerhaften Ausschluss vom Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums bewirken kann (vgl. KK-WEG/Abramenko, § 13 Rz 27).

## **2. § 7 Abs. 4 WEG**

Der Entwurf hält an der Abgeschlossenheitsbescheinigung fest. Er will dem Anliegen des Gesetzentwurfs des Bundesrats (BR-Dr 240/04), die Baubehörden zu entlasten, aber durch eine Öffnungsklausel Rechnung tragen. Die Länder sollen bestimmen dürfen, dass Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung von öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. Aus Sicht der gerichtlichen Praxis sind hiergegen keine Einwände zu erheben.

## **3. § 10 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung**

### **a) § 10 Abs. 1 neu WEG – Klarstellung der Rechtsposition der Wohnungseigentümer**

Die Klarstellung ist geeignet, Missverständnisse darüber zu vermeiden, wem Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum rechtlich zuzuordnen sind.

Allerdings gibt die Gesetzesbegründung Anlass zum Hinweis, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtssubjekt keine zweite Gemeinschaft neben der nichtrechtsfähigen Bruchteilsgemeinschaft der Wohnungseigentümer ist (vgl. Wenzel NZM 2006, 321). Es gibt nur eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die in dem in § 10 Abs. 6 neu WEG beschriebenen Umfang rechtsfähig ist.

### **b) § 10 Abs. 2 Satz 3 neu WEG – Anspruch auf Anpassung einer Vereinbarung**

Verwalter und Wohnungseigentümer betrachten als einen Nachteil der grundlegenden Entscheidung zur Beschlusskompetenz (BGHZ 145, 158, 167) die eingeschränkte Möglichkeit zur Anpassung von Vereinbarungen. Für Einzelfälle kommt zwar ein Anspruch auf Abänderung einer vereinbarten Regelung über die ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung in Betracht (vgl. BGH NJW 2004, 3413, 3415). An den strengen Voraussetzungen für den allgemeinen Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung hat die Rechtsprechung jedoch bisher festgehalten. Im Interesse einer etwas größeren Flexibilität der Wohnungseigentümergeinschaften ist es gerechtfertigt, den Änderungsanspruch aus Gründen der Klarstellung zu normieren und gleichzeitig seine Voraussetzungen etwas herabzusetzen, indem auf „schwerwiegende Gründe“ statt „außergewöhnliche Umstände“ und auf „unbillig“ statt „grob unbillig“ abgestellt wird. Die Verwendung der unbestimmten Rechtsbegriffe lässt sich nicht vermeiden. Dass die Änderung möglicherweise für eine gewisse Zeit die Gerichte mit zusätzlichen Verfahren belastet, muss hingenommen werden.

Abramenko (ZMR 2005, 22, 24; ebenso Hinz ZMR 2005, 271, 272) weist mit Recht darauf hin, dass für die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf Zustimmung zur Änderung einer Vereinbarung in der Regel das Rechtsschutzbedürfnis fehlen wird, wenn die Beschlusskompetenz für die Änderung besteht (z.B. nach § 16 Abs. 3 neu WEG) und nicht zuvor versucht wurde, einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Eine Beschränkung des Änderungsanspruchs auf Fälle fehlender Beschlusskompetenz ist jedoch nicht geboten, denn die Anfechtung eines Negativbeschlusses ist regelmäßig gerade dann erfolgreich, wenn der Antragsteller einen klagbaren Anspruch auf die Beschlussfassung hat. Dies rechtfertigt es, die Voraussetzungen für diesen Anspruch gesetzlich festzulegen. Außerdem sind Fälle denkbar, in denen bis auf wenige Wohnungseigentümer bereits alle der Änderung in grundbuchmäßiger Form zugestimmt haben. In einem solchem Fall, wird man das Rechtsschutzinteresse, die restlichen Wohnungseigentümer auf Zustimmung in Anspruch zu nehmen, bejahen müssen, obwohl eine Regelung durch Beschluss möglich wäre.

### **c) § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG**

Die redaktionelle Anpassung an das ZPO-Verfahren ist folgerichtig.

### **d) § 10 Abs. 4 Satz 2 neu WEG – Wirkung von vereinbarungsändernden Beschlüssen gegen Sondernachfolger**

Weil der Erwerber einer Eigentumswohnung sich darauf verlassen können soll, dass der im Grundbuch eingetragene oder in Bezug genommene Inhalt des Sondereigentums auch für ihn gilt, bestimmt § 10 Abs. 2 WEG, dass Vereinbarungen gegenüber einem Sondernachfolger nur wirken, wenn sie in das Grundbuch eingetragen sind. Für Beschlüsse, die – z.B. aufgrund einer Öffnungsklausel – zulässigerweise eine Vereinbarung ändern, habe ich im Anschluss an Wenzel (ZWE 2004, 130 ff.) die Eintragungsfähigkeit und Eintragungsbedürftigkeit bejaht (Niederführ/Schulze, WEG, 7. Aufl. § 16 Rz 13), weil dies im Interesse des Erwerberschutzes konsequent er-

scheint. Das Argument, der Erwerber sei durch die Öffnungsklausel hinreichend vorgewarnt, erscheint mir nach wie vor wenig überzeugend, weil für viele Erwerber schon die Bedeutung der Gemeinschaftsordnung, auf die im Grundbuch verwiesen wird, nicht erkannt wird.

Die Neuregelung stellt klar, dass vom Gesetz abweichende und vereinbarungsändernde Beschlüsse, die auf einer Öffnungsklausel beruhen, weder eintragungsfähig noch eintragungsbedürftig sind. Diese Klarstellung ist zunächst im Interesse der Rechtssicherheit sehr zu begrüßen. Ein weiterer Vorteil der Regelung besteht darin, dass Zusatzbelastungen der Grundbuchämter von vornherein vermieden wird. Ob die Belastungen durch die Einführung eines Zentralgrundbuchs (dazu Schneider, ZMR 2005, 15; v. Oefele/Schneider, DNotZ 2004, 746) hätten in Grenzen gehalten werden können, braucht insoweit nicht mehr näher untersucht werden.

Der Entwurf will den Interessen der Erwerber dadurch Rechnung tragen, dass er eine Beschluss-Sammlung einführt (§ 24 Abs. 7 und 8 – neu WEG). Die Wirksamkeit der Beschlüsse gegen Sondernachfolger wird allerdings mit Recht nicht von der Aufnahme in die Beschluss-Sammlung abhängig gemacht, weil dadurch eine erhebliche Rechtsunsicherheit entstünde. Die Beschluss-Sammlung dient allein dazu, für den Erwerber die Möglichkeit der Kenntnisnahme von Beschlüssen zu verbessern.

Eine ordnungsgemäß geführte Beschluss-Sammlung, auf die vor dem Erwerb hingewiesen wird, verbessert die Informationsmöglichkeiten des Erwerbers über vereinbarungsändernde Beschlüsse. § 24 Abs. 7 Satz 8 neu WEG begründet für Wohnungseigentümer und für Dritte, die ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, einen Anspruch auf Einsicht in die Beschluss-Sammlung. Die Vorschrift schließt jedoch nicht aus, dass der Verwalter einem Dritten, der ein Erwerbsinteresse glaubhaft macht, von sich aus Einsicht gewährt. Da eine erfolgreiche Zwangsversteigerung meist dem Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft entspricht, könnte daher eine Abschrift der Beschluss-Sammlung – ebenso wie das Verkehrswertgutachten – auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

Da auch die Gemeinschaftsordnung nur durch Bezugnahme auf die Eintragungsbeurteilung eingetragen wird, besteht auch insoweit nur die Möglichkeit der Kenntnisnahme, von der die Erwerber ganz unterschiedlich Gebrauch machen. Die beabsichtigte gesetzliche Klarstellung, dass Beschlüsse generell nicht eintragungsbedürftig sind, halte ich daher auch unter Berücksichtigung der Belange der Erwerber für gerechtfertigt.

#### **e) § 10 Abs. 6 neu WEG – Wohnungseigentümergeinschaft**

Die Neuregelung übernimmt die vom BGH im Beschluss vom 2.6.2005 - V ZB 32/05 - ZMR 2005, 547 in einem obiter dictum vertretene Ansicht, die Wohnungseigentümergeinschaft sei Teilrechtsfähigkeit. Über die vom BGH zur Begründung seiner Auffassung angeführten Argumente lässt sich zwar streiten. Das Ergebnis der Rechtsfortbildung durch den BGH wird jedoch mit Recht vom Gesetzgeber aufgegriffen, denn bei Annahme der Teilrechtsfähigkeit lassen sich wesentliche praxisrelevante Rechtsfragen schlüssig lösen. Die Kodifikation ist geboten, weil es sich um eine

grundsätzliche rechtliche Frage handelt, die zur Vermeidung von Zweifeln gesetzlich geregelt sein sollte.

#### **f) § 10 Abs. 7 neu WEG – Verwaltungsvermögen**

Die Neuregelung definiert das Verwaltungsvermögen und ordnet es ausdrücklich der Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtssubjekt zu. Damit ist eines der praxisrelevanten Probleme, das bis zur Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 nicht befriedigend gelöst war, nunmehr gesetzlich geklärt.

#### **g) § 10 Abs. 8 neu WEG – Haftung der Wohnungseigentümer**

Bis zur Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 - V ZB 32/05 - ZMR 2005, 547 war weitgehend Konsens, dass die Wohnungseigentümer nach der Auslegungsregel des § 427 BGB im Zweifel gesamtschuldnerisch für die in ihrem Namen begründeten Verwaltungsschulden haften. Forderungen an den Gesetzgeber, diese Rechtslage zu ändern, sind – soweit ersichtlich – seitens der betroffenen Wohnungseigentümer nicht erhoben worden. Dies spricht dafür, dass dieses Haftungskonzept nicht zu nennenswerten Unzuträglichkeiten führte. Als Ursache ist zu vermuten, dass das Eigeninteresse der Wohnungseigentümer an der Vermeidung der gesamtschuldnerischen Inanspruchnahme, den Druck erzeugte, für ein ausreichendes Verwaltungsvermögen zu sorgen (so Armbrüster ZMR 2005, 369, 380; Drasdo NZM 2006, 211, 213).

Nunmehr tritt die Gemeinschaft selbst als Vertragspartner auf, weshalb § 427 BGB eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nicht mehr begründet.

Der BGH hat auf der Grundlage des derzeit geltenden Rechts eine unmittelbare Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis verneint. Nach dem Haftungskonzept des BGH soll der Gläubigerschutz für den Fall, dass eine geordnete Finanzverwaltung fehlt, durch die Pfändung der gesamtschuldnerische Haftungsverpflichtung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verband auf Schadensersatz aus vermutetem Verschulden realisiert werden, die dann regelmäßig bestehen soll (vgl. Abramenko ZMR 2006, 496, 497). Danach benötigt der Gläubiger zunächst einen Titel gegen die Gemeinschaft, muss dann die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den einzelnen Wohnungseigentümer pfänden und schließlich im Zweifel den gepfändeten Anspruch gegen den einzelnen Wohnungseigentümer durch Klage geltend machen. Der Gesetzesentwurf verwirft dieses Haftungskonzept im Anschluss an die dagegen erhobene Kritik als für den Gläubigerschutz unzureichend.

Während der BGH auf der Grundlage des geltenden Rechts zu entscheiden hatte, ob neben der Wohnungseigentümergeinschaft auch die einzelnen Wohnungseigentümer im Außenverhältnis haften, ist der Gesetzgeber frei, auf der Grundlage der berechtigten Interessen der Wohnungseigentümer und der Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft eine praktikable Lösung zu finden.

Die Wiederherstellung der gesamtschuldnerischen Außenhaftung läge im Interesse der Gläubiger. Dafür spricht auch, dass dieses Haftungskonzept in der Vergangenheit zwar diskutiert wurde, aber in der Rechtswirklichkeit offenbar nicht zu Unzuträglichkeiten geführt hatte. Allerdings wird für außergewöhnliche Geschäfte auch von Befürwortern einer gesamtschuldnerischen Außenhaftung eine (rechtsgeschäftliche) Beschränkung auf eine nur anteilmäßige Außenhaftung zum Schutz der Wohnungseigentümer befürwortet (vgl. etwa Armbrüster ZMR 2005, 369, 379). Hält man den Wohnungseigentümer aber gegenüber einer Außenhaftung, die ein bestimmtes Maß überschreitet, für schutzbedürftig, dann liegt es im Interesse der Rechtsklarheit, generell eine gesamtschuldnerischen Außenhaftung nicht anzuordnen. Die Neuregelung beschränkt deshalb mit Recht die unmittelbare Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers im Außenverhältnis auf den Anteil, den dieser am Gemeinschaftseigentum hat. Der Hinweis, der einzelne Wohnungseigentümer könnte mit der Abwehr unberechtigter Ansprüche von Gläubigern überfordert sein (so Abramenko ZMR 2006, 496), hat meines Erachtens bei einer nur anteilmäßigen Haftung im Außenverhältnis, kein entscheidendes Gewicht. Die Realisierung der Haftung ist in der Regel für den Gläubiger zwar mühseliger als bei einer gesamtschuldnerischen Außenhaftung, jedoch einfacher als nach Haftungskonzept des BGH. Auch die Durchsetzung einer bürgschaftsähnlichen Ausfallhaftung (so der Vorschlag von Drasdo NZM 2006, 211, 218) wäre für den Gläubiger mit der Überwindung mehrerer Hürden verbunden.

Den Vorschlag, eine Beschlusskompetenz zur Begründung einer akzessorischen Haftung einzuführen (so Abramenko ZMR 2006, 496, 498), halte ich zum Schutz der Gläubiger nicht für ausreichend, weil nicht erwartet werden kann, dass die Wohnungseigentümer ihre eigene Haftungsverschärfung beschließen.

#### **4. § 11 Abs. 3 und 4 neu WEG – Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft**

Weil nach der Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 - V ZB 32/05 - ZMR 2005, 547 heftig umstritten ist, ob die rechtsfähige Gemeinschaft insolvenzfähig ist, bedarf es der Klärung dieser Frage durch den Gesetzgeber. Der Gesetzentwurf bejaht die Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft, hält an ihrer Unauflöslichkeit fest, verneint eine Antragspflicht des Verwalters und bestimmt eine zeitliche Begrenzung für den Neuerwerb.

Für den Gläubiger hat die Möglichkeit eines Insolvenzverfahrens den Vorteil, dass er für unstreitige Forderungen keinen Titel gegen die Wohnungseigentümergeinschaft benötigt, um das Insolvenzverfahren in Gang zu setzen. Umgekehrt ist aus Sicht der Wohnungseigentümer die Durchsetzung streitiger möglicherweise unberechtigter Forderungen über ein Insolvenzverfahren regelmäßig nicht möglich. Die Wohnungseigentümer können die Eröffnung des Verfahrens abwenden, indem sie nach Antragstellung alsbald für die Auffüllung des Verwaltungsvermögens sorgen und den Gläubiger befriedigen, der dann den Insolvenzantrag für erledigt erklärt. Die Erledigung von Insolvenzanträgen durch Zahlung kommt in der Praxis der Insolvenzgerichte sehr oft vor.

Die Insolvenzmasse besteht nach dem Entwurf aus dem Verwaltungsvermögen im Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung. Dies sind insbesondere die liquiden Mittel und die Forderungen auf Leistung rückständiger Beiträge sowie Schadensersatzansprüche gemäß § 10 Abs. 8 Satz 4 neu WEG. Zur Insolvenzmasse sollen außerdem die in den ersten drei Monaten nach der Verfahrenseröffnung fällig werdenden Beitragsvorschüsse und Sonderumlagen gehören. Warum Fehlbeträge aus Jahresabrechnungen, die in diesem Zeitraum fällig geworden sind, nicht erfasst sein sollen ist unklar. Zur Insolvenzmasse zählen ferner die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer auf anteilige Haftung im Außenverhältnis, die der Insolvenzverwalter analog § 93 InsO zur Masse zieht.

Die Kompetenzabgrenzung zwischen WEG-Verwalter und Insolvenzverwalter lässt sich wie folgt beschreiben (vgl. Bork ZInsO 2005, 1067, 1076):

Der Insolvenzverwalter verwertet das im Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung vorhandene Verwaltungsvermögen und den Neuerwerb während der ersten drei Monate und befriedigt daraus anteilig die Insolvenzgläubiger. Insolvenzgläubiger ist, wer gegen den Verband einen im Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung begründeten Vermögensanspruch hat (§ 36 InsO). Gläubiger, deren Ansprüche erst nach Verfahrenseröffnung begründet werden, werden als Neugläubiger bezeichnet.

Der WEG-Verwalter kümmert sich um die Immobilie und schließt für den fortbestehenden Verband Verträge, die er erfüllt, soweit ihm dazu Mittel zur Verfügung stehen, die nicht als Neuerwerb in die Masse fallen. Muss zum Beispiel das Dach saniert werden, dann können die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage beschließen, die erst nach dem 3-Monatszeitraum fällig wird. Sie fällt dann nicht in die Masse und kann für die Sanierung verwendet werden.

Für den Zeitraum von 3 Monaten nach der Verfahrenseröffnung fehlen allerdings dem Verband Mittel, die für die laufende Verwaltung der Immobilie verwendet werden können. Dem Insolvenzverwalter wegen der Zweckbindung des Verwaltungsvermögens eine Minderung der Masse zu Lasten der Gläubiger aufzubürden, wäre nur dann gerechtfertigt, wenn die Minderung der Masse durch zusätzliche Zahlungen der Wohnungseigentümer ausgeglichen würde. Das Problem fehlender Gelder für die laufende Verwaltung lässt sich einfach lösen, wenn man dem Vorschlag von Häublein (ZWE 2006, 205, 213) folgt und den Neuerwerb gänzlich von der Insolvenzmasse ausschließt, also die nach Verfahrenseröffnung fällig werdenden Beiträge überhaupt nicht der Masse zufließen lässt. Abgrenzungsprobleme zwischen Insolvenzverwalter und Verwalter einschließlich der Entstehung von Masseverbindlichkeiten und die Fortgeltung von Verträgen könnten damit zugleich vermieden werden. Die Aufgabe des Insolvenzverwalters würde sich dann im Wesentlichen darauf beschränken, die rückständigen Beiträge und analog § 93 InsO die anteilige Haftung der Wohnungseigentümer zu realisieren. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft die strukturell liquiditätsgefährdet ist, weil die Wohnungseigentümer ganz überwiegend wenig zahlungskräftig sind (umgewandelter sozialer Wohnungsbau), könnte im Einzelfall ein Insolvenzplan einen nachhaltigen Beitrag für den Ausgleich der Interessen von Gläubigern und Schuldnern leisten. Den Insolvenzgläubigern würde durch den vollständigen Ausschluss des Neuerwerbs kein Nachteil entstehen, denn sie können dann, wenn die Insolvenzmasse, für ihre vollständige Befriedigung

nicht ausreicht gemäß § 201 InsO ihre Restforderung weiter gegen den Verband geltend machen.

In die Überlegung, ob die Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zur gleichmäßigen Befriedigung der Gläubiger gesetzlich vorgesehen werden sollte, sind auch die Verfahrenskosten einzubeziehen. Gelingt es dem Insolvenzverwalter z.B. eine Insolvenzmasse von 100.000,00 EUR zu realisieren, so mindert sich diese Masse um den Vergütungsanspruch des Insolvenzverwalters. Gemäß §§ 2 Abs. 1, 7 InsVV beträgt die Vergütung (ohne Auslagen) 19.750,00 EUR + 19 % Umsatzsteuer also 23.502,50 EUR. Hinzukommen kann noch die Vergütung für einen vorläufigen Insolvenzverwalter (in der Regel 25 % der Vergütung des Insolvenzverwalters). Angesichts dieser Kosten werden die Wohnungseigentümer es bei vernünftigem Verhalten nicht auf ein Insolvenzverfahren ankommen lassen. Sie werden – wie dies von verantwortungsbewussten Verwaltern in der Regel schon jetzt organisiert wird – Liquiditätsprobleme des Verbandes durch die Erhebung von Liquiditätssonderumlagen beseitigen. Der bisher von der gesamtschuldnerischen Außenhaftung ausgehende Druck, für ein ausreichendes Verwaltungsvermögen zu sorgen, könnte daher in Zukunft von der Gefahr eines teuren Insolvenzverfahrens erzeugt werden. Soweit die Begründung des Gesetzesentwurfs davon spricht (BT-Dr 16/887 S.69), der Insolvenzverwalter könne den unterbliebenen Beschluss über eine Sonderumlage nachholen, so erscheint dies missverständlich. Der Insolvenzverwalter wird einen solchen Beschluss lediglich anregen können, denn die Befugnis zur Einberufung einer Eigentüerversammlung verbleibt bei dem Verwalter und die Befugnis zur Beschlussfassung verbleibt bei den Wohnungseigentümern.

Wenn man nicht aus Kostengesichtspunkten die Insolvenzfähigkeit ausschließen will, halte ich es für systemgerecht, auch für den Zugriff auf das Verwaltungsvermögen die Möglichkeit einer Gesamtvollstreckung zur Verfügung zu stellen. Um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach einer Verfahrenseröffnung zu gewährleisten, halte ich es jedoch für sinnvoll, den Neuerwerb völlig auszuschließen und die Anwendbarkeit der §§ 103 bis 119 InsO auszuschließen oder einzuschränken.

## **5. § 12 Abs. 4 neu WEG – Veräußerungsbeschränkungen**

Die Erleichterung der Beseitigung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch § 12 Abs. 4 - neu WEG ist sinnvoll. Veranlassung zu einer völligen Streichung von § 12 WEG besteht nicht. Der Abwehrmechanismus greift zwar nicht oft, manchmal aber doch. Die Gerichtspraxis zeigt, dass oftmals einzelne Wohnungseigentümer den Gemeinschaftsfrieden erheblich stören. Dies kann insbesondere durch ständige Einleitung gerichtlicher Verfahren, störendes Verhalten (Lärm), eigenmächtige bauliche Veränderungen oder Zahlungsunwilligkeit geschehen. Je nach örtlicher Struktur sind Erwerber, die sich in dieser Weise verhalten, den Wohnungseigentümern oder dem Verwalter aus der Nachbarschaft, insbesondere aus benachbarten Gemeinschaften bekannt. Nach Streichung des § 12 WEG könnte der Eintritt dieser Personen in die Gemeinschaft nicht mehr abgewehrt werden.



## **6. § 16 WEG – Verteilungsschlüssel**

Die im Entwurf vorgesehene Beschlusskompetenz für die Festlegung von Verteilungsschlüsseln entspricht einem dringenden Bedürfnis der Praxis.

### **a) § 16 Abs. 3 neu – Betriebskosten**

Obwohl für einzelne Bereiche eine Lösung bereits auf der Grundlage des derzeit geltenden Rechts möglich ist, dient der Gesetzesentwurf insoweit der Rechtsklarheit. Dies ist zu begrüßen. Die sehr feinsinnige Argumentation des BGH in der Wasserkostenentscheidung (BGH NJW 2003, 3476) ist sowohl Verwaltern wie Wohnungseigentümer nur schwer zu vermitteln.

Die gesetzliche Regelung ist auch deshalb geboten, weil der BGH offenbar eine Übertragung der Wasserkostenentscheidung (BGH NJW 2003, 3476) auf weitere Kostenarten ablehnt (vgl. für die Kosten der Verwaltung und Nutzung des Breitbandkabelanschlusses BGH NJW 2004, 3413, 3418).

Der Gesetzentwurf lässt eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Betriebskosten und die Kosten der Verwaltung durch einfachen Mehrheitsbeschluss zu, der außer einem sachlichen Grund keine weiteren Voraussetzungen erfüllen muss, als ordnungsmäßiger Verwaltung zu entsprechen. Dies ist entgegen der Auffassung von Demharter (NZM 2006, 492) und Abramenko (ZMR 2005, 22, 24) nicht zu beanstanden. Wären auch insoweit qualifizierte Mehrheiten erforderlich, so wäre das Ziel, eine Kostenverteilung nach Verbrauch oder Verursachung zu erleichtern, in Frage gestellt (ebenso Hinz ZMR 2005, 271, 275). Außerdem ist für die Betriebskosten des Sondereigentums entsprechend der Wasserkostenentscheidung des BGH bereits nach der derzeit geltenden Rechtslage die Beschlusskompetenz für eine einfache Mehrheit gegeben.

Der Entwurf stellt – vorsorglich – klar, dass die Beschlusskompetenz für die Verteilung der Betriebskosten des Sondereigentums nur insoweit begründet werden soll, als Kosten des Sondereigentums im Außenverhältnis aus Gemeinschaftsmitteln bezahlt werden. Dies ist zur Vermeidung von Missverständnissen gerechtfertigt.

Die Beschlusskompetenz für die Verteilung von Betriebskosten auch nach einem anderen Maßstab als nach Verbrauch oder Verursachung, rechtfertigt die Eigenverantwortlichkeit der Wohnungseigentümer. Entspricht die Regelung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist sie auf Antrag für ungültig zu erklären. Ob die Wohnungseigentümer von der Beschlusskompetenz extensiv Gebrauch machen werden, bleibt abzuwarten. Die Befürchtung einer Zunahme von Streitfällen teile ich nicht.

### **b) § 16 Abs. 4 neu WEG – Instandhaltungskosten und Kosten baulichen Veränderungen**

Besonders zu begrüßen ist die Beschlusskompetenz für Kostenregelungen bei Maßnahmen der Instandhaltung und baulichen Veränderungen. Hierdurch wird ein dringliches praktisches Problem gelöst. Jedenfalls – so Häublein NJW 2005, 1466, 1470 –

erfolgt eine Klarstellung der Beschlusskompetenz. Derzeit besteht nämlich die Gefahr, dass Beschlüsse über Instandhaltungsmaßnahmen, die auf einer fehlerhaften Beurteilung des Instandhaltungsbedarfs beruhen und deshalb als Beschlüsse über bauliche Veränderungen einzustufen sind, wegen eines Verstoßes gegen die Kostenregelung des § 16 Abs. 3 WEG nichtig sind.

### **c) § 16 Abs. 8 neu WEG – Kosten eines Rechtsstreits**

Es handelt sich um eine sinnvolle Änderung, welche die Neuregelungen der § 27 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 3 Nr. 6 WEG flankiert, die ihrerseits die Folgen der Streitwertkappung in § 49 a neu GKG abmildern.

### **7. § 17 Satz 2 WEG**

Die redaktionelle Änderung aufgrund von § 16 Abs. 4 - neu WEG ist folgerichtig.

### **8. § 18 Abs. 1 Satz 2 neu WEG – Inhaber des Entziehungsrechts**

Die klarstellende Änderung gemäß Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 58) ist folgerichtig, denn die Entziehung des Wohnungseigentums bedarf eines Mehrheitsbeschlusses. Es handelt sich daher nicht um einen individuellen Anspruch (ebenso Wenzel NZM 2006, 321, 324).

### **9. § 19 Abs. 1 neu WEG und Aufhebung der §§ 53 bis 58 WEG**

Die Änderungen des § 19 Abs. 1 WEG und die damit verbundene Aufhebung der §§ 53 bis 58 WEG verdient uneingeschränkt Zustimmung. Die Vollstreckung von Entziehungsurteilen erfolgt danach künftig nach dem ZVG. Eine nennenswerte zusätzliche Belastung der Zwangsversteigerungsabteilungen dürfte nicht eintreten, da Entziehungsurteile in der Praxis relativ selten sind. Sowohl die Entziehungsklage (§ 43 Nr. 1 neu WEG) als auch eine etwaige Anfechtungsklage (§ 43 Nr. 4 neu WEG) gegen den nach § 18 Abs. 3 WEG erforderlichen Entziehungsbeschluss sind nach der beabsichtigten Änderung der §§ 43 ff. WEG im Zivilprozess durchzuführen. Dies erlaubt in geeigneten Fällen eine Verbindung der Verfahren im Interesse der Prozessökonomie.

### **10. § 21 Abs. 7 neu WEG – Art und Weise von Zahlungen**

Im Anschluss an die Entscheidung des BGH vom 20. 9. 2000 (BGHZ 145, 158) ist eine verbreitete Rechtsunsicherheit darüber entstanden, wie weit genau die Beschlusskompetenz für die Regelung von Zahlungsmodalitäten reicht. Die Neuregelung, die nun insoweit die Beschlusskompetenz einführt bzw. ausdrücklich klarstellt, ist deshalb ohne Einschränkung zu befürworten.

### **11. § 21 Abs. 8 neu WEG – Ermessensentscheidung des Gerichts**

§ 21 Abs. 4 WEG normiert den Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung. Der gerichtlichen Durchsetzung dieses Anspruchs bedarf es unter anderem dann, wenn die Wohnungseigentümer eine erforderliche Maßnahme nicht von sich aus beschließen. Es sind dabei Fälle denkbar, in denen mangels Vorgaben durch Gesetz, Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss ein Ermessen besteht, welche Maßnahme genau zu treffen ist. Bisher eröffnete § 43 Abs. 2 WEG insoweit eine Ermessensentscheidung des Gerichts. Im ZPO-Verfahren, das künftig für WEG-Sachen gelten soll, wäre eine solche Verfahrensvorschrift ungewöhnlich. § 43 Abs. 2 WEG zielte aber schon bisher auf eine Änderung des materiellen Rechts (vgl. Gaier NZM 2004, 527, 528 und 529). Deshalb kann – wie im Entwurf vorgeschlagen – im materiellen Recht eine entsprechende Regelung getroffen werden. Obgleich derartige Ermessensentscheidungen des Gerichts auch in Zukunft eher selten sein werden, bedarf es der Regelung, weil anderenfalls der klagende Wohnungseigentümer das Risiko tragen würde, gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO genau die Maßnahme zu beantragen, die nach Ansicht des Gerichts ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

### **12. § 22 Abs. 1 neu WEG**

Die vorgeschlagene Änderung verdient Zustimmung. Sie beschränkt sich auf sprachliche Klarstellungen, ohne die bisher geltende Rechtslage zu verändern.

### **13. § 22 Abs. 2 und 3 neu WEG – Modernisierungen**

Die vorgeschlagenen Regelungen erleichtern es, den Wert einer Wohnanlage und damit der einzelnen Wohnungen langfristig zu erhalten. Die Beschlusskompetenz für Modernisierungen – nicht nur modernisierenden Instandsetzungen, die weiter mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können – entspricht einem Bedürfnis der Praxis. Sie wird deshalb mit Recht ganz überwiegend begrüßt (vgl. etwa zum Referentenentwurf Stand 1.10.2004: Bielefeld DWE 2004, 113, 119; Gottschalg DIV 2005, 8, 9; Abramenko ZMR 2005, 22, 24; Hinz ZMR 2005, 271, 276; ablehnend Bub DIV 2004, 377, 378; Deckert DIV 2005, 69, 71; zum Regierungsentwurf befürwortend Frohne ZMR 2005, 512, 514; ebenso im Grundsatz Demharter NZM 2006, 490, 493).

Demharter hält den Schutz vor finanzieller Überforderung eines Wohnungseigentümers für unzureichend. Dem ist entgegenzuhalten, dass neben dem Erfordernis einer doppelt qualifizierten Mehrheit ein ausreichender Schutz auch dadurch bewirkt wird, dass nur Maßnahmen, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, beschlossen werden dürfen. Berücksichtigt man, dass bei der Anpassung an den Stand der Technik auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen ist (BT-Dr. 16/887 S. 30), so dürfen keine unsinnigen oder unnützen Maßnahmen beschlossen werden. Es geht vielmehr um Maßnahmen, die in vergleichbarer Weise vernünftig sind wie Instandhaltungsmaßnahmen. Bei erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen kommt es jedoch für die Frage, ob eine Maßnahme ord-

nungsgemäßer Verwaltung entspricht, nicht auf die finanziellen Folgen für den einzelnen Wohnungseigentümer an.

#### **14. § 23 Abs. 4 WEG**

a) Die bisherige Regelung des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG über die Anfechtungsfrist findet sich nunmehr in § 46 WEG, der die Anfechtungsklage regelt.

b) § 23 Abs. 4 S. 1 neu WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 73/Seite 50) bestimmt jetzt sprachlich klar, dass ein Beschluss der gegen unverzichtbare Rechtsvorschriften verstößt nichtig ist.

c) § 23 Abs. 4 S. 2 neu WEG bestimmt unter redaktioneller Anpassung an das ZPO-Verfahren, dass Beschlüsse, die nicht nichtig sind, solange gültig sind bis sie rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind. Dies entspricht inhaltlich der bisherigen gesetzlichen Regelung.

Gegen diese Änderungen ist nichts einzuwenden.

#### **15. § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG – Einladungsfrist**

Die Verlängerung der regelmäßigen Einladungsfrist auf zwei Wochen verdient Zustimmung.

#### **16. § 24 Abs. 7 und 8 neu WEG – Beschluss-Sammlung**

Die Beschluss-Sammlung dient der Verbesserung der Informationsmöglichkeiten von Wohnungseigentümern, Verwaltern und Erwerberrn über die Beschlusslage. Die Führung der Sammlung bedeutet zwar zusätzlichen Aufwand für die Verwalter. Dieser Aufwand hält sich jedoch in vertretbaren Grenzen (vgl. dazu etwa Schlüter DIV 2005, 80). § 24 Abs. 7 neu WEG regelt detailliert die Art und Weise, wie die Beschluss-Sammlung zu führen ist, und entspricht insoweit einem berechtigten Anliegen der Verwalter (vgl. Frohne ZMR 2005, 512, 514). Die Beschluss-Sammlung erleichtert der Verwaltung im Übrigen die Zusammenstellung der Beschlüsse, die für schlüssige Klagen auf Wohngeldzahlung erforderlich sind.

#### **17. § 26 Abs. 1 Satz 4 neu WEG – Abberufungsgrund**

Nach der beabsichtigten Neuregelung in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 73/Seite 50) liegt ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Die Hervorhebung dieses Abberufungsgrundes ist im Hinblick auf die Bedeutung der Beschluss-Sammlung gerechtfertigt. Es handelt sich allerdings nur um ein im Ausnahmefall widerlegbares Regelbeispiel. Dies bedeutet, dass nicht jeder noch so geringe Mangel in der Führung der Beschluss-Sammlung stets einen wichtigen Grund für die Abberufung des Verwalters darstellt. Maßgebend bleibt die gebotene umfassende Abwägung aller Umstände. Hierdurch und durch die

klaren Vorgaben in § 24 Abs. 7 neu WEG wird den berechtigten Belangen der Verwalter hinreichend Rechnung getragen.

## **18. Aufhebung des § 26 Abs. 3 WEG – Notverwalter**

Auf die bisherige Regelung über die Notverwalterbestellung durch das Gericht kann verzichtet werden. Die Wohnungseigentümer haben einen Anspruch auf Bestellung eines Verwalters aus § 21 Abs. 4 WEG, der nach den Vorschriften der ZPO in Zukunft bei Eilbedürftigkeit (Verfügungsgrund) per einstweilige Verfügung durchgesetzt werden kann. Der Kritik von Hinz (ZMR 2005, 271, 276) vermag ich nicht zu folgen. Der rechtsuchende Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit, einen Antrag auf einstweilige Verfügung zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären (§§ 920 Abs. 3, 936 ZPO) und wird dadurch in der Praxis weitgehend davor bewahrt unsinnige oder unzureichende Anträge zu stellen. Anträge von Dritten haben in der gerichtlichen Praxis bisher keine Rolle gespielt (ebenso Hogenschurz ZMR 2005, 764). Hieran wird sich voraussichtlich nichts ändern, denn § 27 Abs. 3 Satz 2 neu WEG stellt klar, dass dann wenn ein Verwalter fehlt alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft vertreten. Nach allgemeinen Grundsätzen genügt dabei für die Passivvertretung die Zustellung von Klagen und der Zugang von Willenserklärung an einen Wohnungseigentümer.

## **19. § 27 neu WEG**

Die Regelung des § 27 Abs. 1 Nr. 7 neu WEG (Unterrichtung über Rechtsstreite) normiert eine Selbstverständlichkeit, gegen die Einwände nicht zu erheben sind. Gegen die Klarstellungen im Zusammenhang mit der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 58/59) bestehen keine Einwände. Dass der Verwalter wie schon bisher über die Regelung des § 27 Abs. 2 Nr. 1 neu WEG hinaus bei Klagen in Streitigkeiten nach § 43 WEG Zustellungsvertreter der von einem oder mehreren verklagten übrigen Wohnungseigentümer ist, ergibt sich aus § 45 neu WEG.

## **20. § 32 Abs. 2 WEG**

Die Änderung entspricht derjenigen des § 7 Abs. 4 WEG. Auf die Stellungnahme dazu wird verwiesen.

## **21. §§ 43 bis 50 WEG - Verfahrensrecht**

### **a) ZPO-Verfahren für WEG-Sachen**

Die beabsichtigte Zuordnung der WEG-Sachen zum Zivilprozess ist zu begrüßen.

Die in § 43 Abs. 1 aufgezählten Streitsachen wurden vor allem deshalb dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesen, weil dieses Verfahren einfacher, freier, elastischer, rascher und somit für Streitigkeiten mit häufig vielen Beteiligten ge-

eigneter sei als der Zivilprozess, in dem die Streitigkeiten ohne die Zuweisung des § 43 auszutragen wären (BGHZ 78, 57 ff).

Diese Verwandtschaft der echten Streitsachen des bisherigen § 43 WEG zum Zivilprozess erlaubt bereits nach geltendem Recht die analoge Anwendung einer Vielzahl von Vorschriften der ZPO.

Die wesentlichen Unterschiede zum Zivilprozess folgen aus dem Grundsatz der Amtsermittlung (§ 12 FGG). Es gibt kein Versäumnisverfahren (§§ 330 ff ZPO). Eine durch das Gericht gesetzte Stellungnahmefrist hat keine Ausschlusswirkung (BayObLGZ 1970, 65, 77 m. w. N.). Das Gericht hat das Vorbringen eines Beteiligten, das bei Gericht eingeht, bevor die Entscheidung erlassen ist, auch dann zu berücksichtigen, wenn die Frist zur Stellungnahme abgelaufen ist. Eine analoge Anwendung der Vorschriften der ZPO über die Zurückweisung verspäteten Vorbringens ist mit § 12 FGG grundsätzlich nicht vereinbar. Die Vorschriften über Beweisantritte (§§ 371, 373, 403, 420 ZPO), Auslagenvorschüsse (§ 379 ZPO), Beweismittelverzicht, Beweismittelauswahl durch Beteiligte (§ 404 Abs. 4 ZPO) und das bindende Anerkenntnis über die Echtheit von Privaturkunden ist ausgeschlossen (Bassenge/Herbst/Roth § 15 FGG Rz. 8). Die Durchführung einer Beweisaufnahme kann anders als im Zivilprozess nicht von der Einzahlung eines Vorschusses abhängig gemacht werden (OLG Köln OLGZ 1987. 407). Im Gegensatz zum Zivilprozess hängt im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit die förmliche Beteiligtenvernehmung analog § 448 ZPO nicht davon ab, dass bereits eine gewisse Wahrscheinlichkeit für die Richtigkeit der Behauptungen besteht (BayObLG RpfI 1970, 340). Die Anforderungen an die Bestimmtheit von Anträgen sind grundsätzlich weniger streng als im Zivilprozess (BayObLG NZM 2000, 515).

Das WEG-Verfahren kennt weder die einstweilige Verfügung (§§ 935 ff ZPO) noch den Arrest (§§ 916 ff ZPO). Stattdessen kann der Richter gemäß § 44 Abs. 3 WEG für die Dauer des Verfahrens eine nicht anfechtbare einstweilige Anordnung treffen. § 44 Abs. 1 WEG sieht die mündliche Verhandlung in Wohnungseigentumssachen als Regelfall vor. Im Gegensatz zum Zivilprozess gilt jedoch nicht das strenge Mündlichkeitsprinzip des § 128 ZPO. Der gesamte Akteninhalt ist Entscheidungsgrundlage und nicht bloß das in der mündlichen Verhandlung Vorgetragene (vgl. BayObLGZ 1964, 433, 440). Auch § 309 ZPO, wonach ein Urteil nur von den Richtern gefällt werden kann, die an der dem Urteil zugrunde liegenden Verhandlung teilgenommen haben, findet keine analoge Anwendung (BayObLGZ 64, 433, 440; BayObLG NJW-RR 1991, 140 = WuM 1991, 302; KG WuM 1993, 427, 428).

Im Gegensatz zum Zivilprozess sind gesetzliche Einlassungs- und Ladungsfristen nicht zu beachten, doch kann eine unangemessene kurze Frist gegen den Grundsatz der Gewährung rechtlichen Gehörs verstoßen. Form und Umfang des Sitzungsprotokolls bestimmt der Richter nach freiem Ermessen (BayObLG WE 1989, 148). Anträge und Erklärungen brauchen nur in die Sitzungsniederschrift aufgenommen werden, soweit sie vom schriftlichen Vortrag abweichen oder die Aufnahme zweckmäßig ist. Die §§ 162, 160 ZPO finden mit Ausnahme der Vergleichsprotokollierung keine Anwendung. Es ist deshalb nicht unbedingt erforderlich, Erklärungen vorzulesen und genehmigen zu lassen (vgl. BayObLG WuM 1996, 500).

Zwingende sachliche Gründe dafür, dass diese Besonderheiten des FGG-Verfahrens für die sachgerechte Bewältigung der Verfahren erforderlich sind, sind weder erkennbar noch wurden sie im Schrifttum aufgezeigt.

Auch die Vielzahl der Beteiligten erfordert nicht die Zuweisung zum FGG-Verfahren. Die Beteiligung aller Wohnungseigentümer ist im FGG-Verfahren nicht einfacher als im Zivilprozess. Sofern der Verwalter wegen einer Interessenkollision nicht als Zustellungsvertreter fungieren kann, ist auch im FGG-Verfahren die Beteiligung aller Wohnungseigentümer mit ganz erheblichen Problemen verbunden. Für diese Fälle bedarf es aus der Sicht der Praxis - unabhängig von der anzuwendenden Verfahrensordnung - einer Regelung durch den Gesetzgeber, welche die Anforderungen an die förmliche Beteiligung der Wohnungseigentümer vereinfacht.

Das FGG-Verfahren ist in einzelnen Punkten sicher freier und elastischer als das ZPO-Verfahren, weil weniger Formalien zu beachten sind. Die Verpflichtung zur Amtsermittlung hebt diesen Vorteil jedoch weitgehend auf. Keinesfalls gerechtfertigt ist der Befund, das FGG-Verfahren sei rascher. Dies deckt sich nicht mit den Erfahrungen in der Praxis. Die Vorschriften der ZPO, z.B. §§ 296a, 310 ZPO, sind insgesamt besser geeignet, für eine zügige Erledigung des Rechtsstreits zu sorgen.

Der Umstand, dass die ZPO z.B. in § 253 ZPO höhere Anforderungen an die Parteien stellt als das FGG, steht einer Zuweisung der WEG-Sachen zum ZPO-Verfahren nicht entgegen. Es fehlt ein sachlicher Grund dafür, weshalb ein Wohnungseigentümer – anders als ein Mieter oder Käufer – Ansprüche durch ein nicht unterschriebenes, keine Begründung enthaltendes Schreiben, das lediglich einen diffusen Antrag enthält, zulässigerweise geltend machen darf. Angesichts der durch die ZPO-Novelle verstärkten Fürsorgepflichten des Zivilprozessgerichts bedarf es auch der Amtsermittlung nicht, um etwaige Nachteile für einzelne Beteiligte zu vermeiden. Die Beteiligten haben im Übrigen auch im FGG-Verfahren eine objektive Darlegungslast. Sie müssen zur Vermeidung der Zurückweisung ihrer Anträge von sich aus diejenigen tatsächlichen und rechtlichen Umstände vortragen, die dem Gericht Anlass bieten, von Amts wegen die erforderlichen Beweise zu erheben (BayObLGZ 1973, 145, 149; Lindacher JuS 1978, 577, 581). Ein Nachteil des Amtsermittlungsgrundsatzes ist, dass die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht von der Einzahlung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht werden kann. Das damit verbundene Ausfallrisiko für die Staatskasse ist für die Streitigkeiten nach § 43 WEG sachlich nicht gerechtfertigt.

Ein Vorteil des ZPO-Verfahrens ergäbe sich auch daraus, dass für die Serviceeinheiten im Zivilprozess in der Regel eine relativ gut entwickelte EDV-Unterstützung vorhanden ist, die dann auch für WEG-Sachen nutzbar wäre.

Die Zuweisung zum Zivilprozess hätte auch den Vorteil, dass die Gerichtsgebühren nach dem GKG zu berechnen wären. Die geringen Gebühren nach der KostO sind sachlich nicht gerechtfertigt, denn die Streitigkeiten sind nach Art und Umfang häufig aufwändiger als Zivilverfahren.

## **b) § 43 neu WEG – Zuständigkeit**

§ 43 neu WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung BT-Dr 16/887 Seite 73/50 regelt die ausschließliche örtliche Zuständigkeit für die in Nr.1 bis 4 genannten Streitigkeiten, wobei sich die schon bisher bestehende erstinstanzliche Zuständigkeit des Amtsgerichts unabhängig vom Streitwert nunmehr aus § 23 Nr. 2 c) neu GVG (Artikel 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzesentwurfs) ergibt. Durch den Wegfall der Ausnahmeregelungen erstreckt sich die Zuständigkeit jetzt auch auf die Geltendmachung von Ansprüchen im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft und auf Entziehungsklagen gemäß §§ 18, 19 WEG. Klarstellend ist geregelt, dass die Zuständigkeit sich auch auf Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern erstreckt.

Gegen diese Regelung bestehen keine Einwände.

## **c) § 44 neu WEG – Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift**

§ 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO bestimmt, dass die Klageschrift die Bezeichnung der Parteien enthalten muss. Dies wirft bei den Klagen nach § 43 neu WEG Probleme auf.

Zwar werden nach der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch § 10 Abs. 6 neu WEG Aktivprozesse aller Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Antragsgegners seltener sein. Sie kommen aber nach wie vor z.B. dann in Betracht, wenn alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Antragsgegners gegen diesen gemeinsam ihre individuellen Ansprüche auf Beseitigung einer baulichen Veränderung oder auf Unterlassung eines zweckwidrigen Gebrauchs geltend machen.

Bei den Passivprozessen richtet sich insbesondere die Anfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 neu WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

Wegen der Vielzahl der in diesen Fällen namentlich zu bezeichnenden Parteien ist es gerechtfertigt, dass § 44 Abs. 1 neu WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 73/50) abweichend von § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO bestimmt, dass die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgen kann.

Die Regelung ist sachgerecht. Probleme, die sich aus einer unrichtigen Eigentümerliste ergeben könnten (vgl. dazu Müller DIV 2005, 78, 79) lassen sich vermeiden, wenn Klageschrift und Urteil die Wohnungseigentümer als Partei eindeutig bestimmbar bezeichnen. Um Schwierigkeiten zu vermeiden, fasst das Amtsgericht Frankfurt am Main schon jetzt im FGG-Verfahren das Rubrum z.B. in Anfechtungsverfahren wie folgt: „... alle am .... im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Antragstellers, namentlich bezeichnet in der anliegenden Liste ...“. Im Wege der Auslegung ergibt sich, dass bei einem Eigentümerwechsel außerhalb des Grundbuchs (Gesamtrechtsnachfolge, Zuschlag) dieser maßgebend ist. Das maßgebliche Datum bezeichnet im Zivilprozess den Zeitpunkt der Rechtshängigkeit. Diese Handhabung hat den Vorteil, dass der Kreis der Parteien unabhängig von der Eigentümerliste eindeutig bestimmbar festgelegt wird. Die Eigentümerliste hat nur noch deklaratorische Bedeutung und kann im Bedarfsfall berichtigt werden.



#### d) § 45 neu WEG – Zustellung

Sofern der Verwalter wegen einer Interessenkollision als Zustellungsvertreter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG ausfällt, ist auch derzeit im FGG-Verfahren die Beteiligung aller Wohnungseigentümer mit ganz erheblichen Problemen verbunden. Betroffen sind neben den Beschlussanfechtungsverfahren auch einzelne Verfahren, die unter § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG (z.B. der Antrag auf Abberufung des Verwalters; u.U. auch der Antrag auf Änderung einer Vereinbarung) oder unter § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG fallen (Antrag des Verwalters gegen alle Wohnungseigentümer).

Zum Teil wird für Fälle der Interessenkollision generell vertreten, dass die WEG-Gerichte einen Zustellungsbevollmächtigten aus den Reihen der Wohnungseigentümer zu bestellen haben, damit eine angemessene Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer gewährleistet ist (KG NZM 2003, 604, 605 = ZMR 2004, 142). Eine rechtliche Grundlage für eine solche Handhabung ist derzeit meines Erachtens jedoch nicht erkennbar. Allein wenn die formelle Beteiligung einzelner Wohnungseigentümer nur unter ungewöhnlichen Schwierigkeiten möglich ist, kann das Gericht bei Gefahr im Verzug einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten der nicht festgestellten Eigentümer analog §§ 57, 494 Abs. 2, 779 Abs. 2, 787 ZPO, § 306 Abs. 4 AktG bestellen (Bay-ObLGZ 1973, 145, 148), wenn es eine Person findet, die zur Übernahme dieses Amtes bereit ist (BayObLG NJW-RR 1989, 1168, 1169). Die Bestellung eines Zustellungsbevollmächtigten durch das Gericht ist danach derzeit nicht schon deswegen möglich, weil ein Antrag an 200 oder 300 Wohnungseigentümer zugestellt werden muss.

Die gerichtliche Praxis ist aus diesem Grund sehr zurückhaltend mit der Annahme einer Interessenkollision. Der Verwalter wird überwiegend nur dann als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ausgeschlossen, wenn konkret ein in der Sache begründeter Interessenkonflikt die Befürchtung nahe legt, der Verwalter werde die übrigen Wohnungseigentümer nicht sachgerecht informieren (vgl. BayObLG NJW-RR 1989, 1168, 1169; BayObLG NZM 2002, 346, 347 = ZWE 2002, 214; OLG Köln WuM 1999, 301; KG NZM 2003, 604 = ZMR 2004, 142; Abramenko ZMR 2002, 885, 886 f.; Anwaltkomm-SachenR/Schultzky § 27 WEG Rz. 18; Niefenführ/Schulze, 7. Aufl., vor § 43 Rz 122 a.A. OLG Frankfurt/Main OLGZ 1989, 433, 434 = WE 1990, 56; Bärman/Pick/Merle § 27 Rz. 131; Staudinger/Bub § 27 Rz. 235). Zutreffend ist die Feststellung von Abramenko (ZMR 2005, 22, 26), dass der Gesetzesentwurf nicht sicher erkennen lässt, ob ein konkreter Interessenkonflikt erforderlich ist, oder ob nach der Neuregelung ein abstrakter Interessenkonflikt ausreicht (so Hogenschurz ZMR 2005, 764, 765). Die praktische Bedeutung des Meinungsstreits und damit die Verunsicherung der gerichtlichen Praxis, ob wirksam an den Verwalter zugestellt werden darf, wird jedoch durch die Möglichkeit der Zustellung an einen Ersatzzustellungsvertreter entschärft.

Für die Bestellung eines Ersatzzustellungsververtreters durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer und notfalls durch das Gericht besteht daher entgegen der Auffassung von Hogenschurz (ZMR 2005, 764, 766) nach meiner Ansicht ein erhebliches praktisches Bedürfnis. Dass eine Zustellung an den Ersatzzustellungsvertreter erst recht auch dann erfolgen kann, wenn ein Verwalter fehlt, erscheint selbstverständlich.

Richtig ist zwar, dass die gerichtliche Zustellung an alle Wohnungseigentümer am ehesten die Information des einzelnen Wohnungseigentümers gewährleistet. Die Zustellung an jeden einzelnen Wohnungseigentümer wäre jedoch – sowohl im FGG-Verfahren als auch im Zivilprozess – mit einem so hohen Aufwand für die Gerichte verbunden, dass eine vernünftige Verfahrensführung nicht mehr möglich wäre. Dies rechtfertigt es, für die Begründung der Rechtshängigkeit die Zustellung der Klage an den Verwalter oder den Ersatzzustellungsvertreter genügen zu lassen. Für den einzelnen Wohnungseigentümer muss deshalb die über den Zustellungsvertreter vermittelte Möglichkeit der Kenntnisnahme von dem Prozess ausreichen.

Obwohl auch im FGG-Verfahren ein Verfahrensrechtsverhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern begründet wird, nimmt in der Praxis keineswegs jeder einzelne Wohnungseigentümer aktiv am Verfahren teil. Wäre dies der Fall, dann wären WEG-Sachen auch im FGG-Verfahren nicht zu bewältigen. Die verklagten Wohnungseigentümer lassen sich in der Regel durch einen gemeinsamen Rechtsanwalt vertreten. Zur Bestellung eines Rechtsanwalts ist meist der Verwalter im Verwaltervertrag ermächtigt.

Es kann dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer überlassen bleiben, mit welchen Befugnissen sie den Ersatzzustellungsvertreter ausstatten und auf welche Weise er die Wohnungseigentümer zu informieren hat. Die Anforderungen werden sich je nach Größe und Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft unterscheiden. Die Wohnungseigentümer können ihn meines Erachtens auch vorab ermächtigen, für die Gruppe der verklagten Wohnungseigentümer einen (bestimmten) Rechtsanwalt als Prozessbevollmächtigten zu bestellen.

Als Ersatzzustellungsvertreter kommt auch eine juristische Person in Betracht (ebenso Hogenschurz ZMR 2005, 764, 765). Die Gesetzesbegründung, wonach jede natürliche Person bestellt werden kann, will ohne Zweifel nicht juristische Personen ausschließen, sondern nur klarstellen, dass auch Dritte, die nicht Wohnungseigentümer sind, als Ersatzzustellungsvertreter bestellt werden können.

## **e) 46 neu WEG – Anfechtungsklage**

### **aa) § 46 Abs. 1 WEG**

§ 46 Abs. 1 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 73) stellt zunächst klar, dass die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten ist. Hiergegen ist nichts einzuwenden. Zwar entspricht dies schon der bisherigen Rechtslage im FGG-Verfahren. Im Hinblick auf jüngere Äußerungen im Schrifttum (vgl. Bonifacio ZMR 2005, 327, 331) erscheint die Klarstellung dennoch sinnvoll. Die Klage ist nicht darauf gerichtet, die einzelnen Willenserklärungen der zustimmenden Wohnungseigentümer zu beseitigen. Sie ist darauf gerichtet, das Ergebnis der Willensbildung zu beseitigen, indem der Beschluss für ungültig erklärt wird. Die überstimmte Minderheit ist solange an den verkündeten Mehrheitsbeschluss gebunden ist, bis dieser rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Die Ungültigerklärung kann auch wegen formellen Fehlern erfolgen, die einem zustimmenden Wohnungseigentümer überhaupt nicht zuzurechnen sind.

Die Regelung der Anfechtungsfrist entspricht dem bisherigen § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG. Weil es sich um eine materiellrechtliche Ausschlussfrist handelt, ist die entsprechende Anwendung der §§ 233 bis 238 ZPO anzuordnen. Wäre eine Wiedereinsetzung in die Versäumung der Beschlussanfechtungsfrist nicht möglich, könnte den berechtigten Interessen eines nicht zur Eigentümerversammlung eingeladenen Wohnungseigentümers nur dadurch Rechnung getragen werden, dass auch bei versehentlicher Nichteinladung eines einzelnen Wohnungseigentümers alle in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse als nichtig angesehen werden müssten. Dies entspricht jedoch nicht den berechtigten Interessen der übrigen Wohnungseigentümer.

Die Einführung der Begründungsfrist ist sachgerecht.

Soweit Bedenken im Hinblick auf ungenaue Antragstellungen bei der Anfechtungsklage erhoben werden (vgl. Bonifacio ZMR 2005, 327, 328), ist dem entgegenzuhalten, dass Anträge auch im Zivilprozess auslegungsfähig sind. Sind sie so unklar, dass der Streitgegenstand nicht erkennbar ist, hätten sie auch im FGG-Verfahren keinen Erfolg.

#### **bb) § 46 Abs. 2 WEG**

Die in § 46 Abs. 2 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 73) normierte Hinweispflicht des Gerichts auf vom Kläger übersehene Nichtigkeitsgründe trägt dem Umstand Rechnung, dass die rechtskräftige Abweisung der Anfechtungsklage wegen der Identität der Streitgegenstände auch einer späteren Klage auf Feststellung der Nichtigkeit dieses Beschlusses entgegensteht. Die nach der Entwurfsbegründung zu erwartenden Reaktionen der Parteien auf den Hinweis erscheinen realistisch.

#### **f) § 47 neu WEG – Prozessverbindung**

Die Regelung ist sachgerecht. Sie normiert mit zutreffender Begründung die bisher im FGG-Verfahren praktizierte Handhabung.

#### **g) § 48 neu WEG – Beiladung, Wirkung des Urteils**

##### **aa) § 48 Abs. 1 WEG**

§ 48 Abs. 1 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 74) setzt die bisher schon im FGG-Verfahren geltende Regelung über die Beteiligung der materiellrechtlich betroffenen Wohnungseigentümer folgerichtig für das ZPO-Verfahren um.

##### **bb) § 48 Abs. 2 WEG**

§ 48 Abs. 1 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 74) regelt in Satz 1 ergänzend zu Abs. 1 die Art und Weise der Beila-

dung. Satz 2 der Vorschrift eröffnet die Möglichkeit des Beitritts und Satz 3 die analoge Geltung des § 265 Abs. 2 ZPO für den Beigeladenen. Hiergegen sind keine Einwände zu erheben.

### **cc) § 48 Abs. 3 WEG**

Die Rechtskrafterstreckung gemäß § 48 Abs. 3 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 74) auf beigeladene Wohnungseigentümer und den beigeladenen Verwalter entspricht der bisher gemäß § 45 Abs. 2 Satz 2 WEG für alle Beteiligten geltende Bindungswirkung, die eine den Anforderungen des Art. 103 GG genügende formelle Beteiligung verlangt.

### **dd) § 48 Abs. 4 WEG**

§ 48 Abs. 4 WEG in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Dr 16/887 Seite 73/51) erstreckt entsprechend der bisher geltenden Rechtslage die Rechtskraft der Abweisung einer Anfechtungsklage auch auf Nichtigkeitsgründe.

### **h) § 49 neu WEG – Kostenentscheidung**

Der im WEG-Verfahren bislang geltende Grundsatz, wonach außergerichtliche Kosten nicht erstattet werden, führte in vielen Fällen nicht zu sachgerechten Ergebnissen. In WEG-Sachen werden im Vergleich zu anderen Rechtsgebieten Anträge in überdurchschnittlichem Umfang durch irrational agierende Wohnungseigentümer gestellt. Den Antragsgegnern werden dadurch oft ohne sachliche Rechtfertigung Anwaltskosten aufgezwungen, weil die Gerichte hohe Voraussetzungen für ein Abweichen von dem Grundsatz der Nichterstattung außergerichtlicher Kosten verlangen. Die Regelung der §§ 91 ff. ZPO, die auch für die außergerichtlichen Kosten gilt, erscheint für die Streitverfahren des § 43 WEG angemessener.

Nach den bisherigen praktischen Erfahrungen ist nicht zu erwarten, dass ein einzelner Wohnungseigentümer häufig einer Vielzahl von Wohnungseigentümern gegenübersteht, die sich jeweils durch einen eigenen Anwalt vertreten lassen. Auch zur Begrenzung ihres eigenen Kostenrisikos ist zu erwarten, dass sich die Gruppe der verklagten Wohnungseigentümer wie bisher durch einen gemeinsamen Rechtsanwalt vertreten lässt. Die Befürchtung, es könnte wegen des Kostenrisikos der Justizgewährungsanspruch des klagenden Wohnungseigentümers in Frage gestellt sein, ist daher nicht gerechtfertigt.

Die Sonderregelung des § 49 Abs. 1 neu WEG für den Fall einer Ermessensentscheidung nach § 21 Abs. 8 neu WEG ist sachgerecht.

Für die Sonderregelung des § 49 Abs. 2 neu WEG, die eine Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters ermöglicht, der beigeladen aber nicht Partei ist, spricht, dass Folgeprozesse vermieden werden. Dass die Kostenentscheidung mit materiellrechtlichen Erwägungen belastet wird, erscheint hinnehmbar, da die Entscheidungsvoraussetzungen „Veranlassung der gerichtlichen Tätigkeit“ und „grobes Verschulden“ in

der Regel einfach festzustellen sein werden. Der Verwalter kann eine Kostenentscheidung zu seinen Lasten nach allgemeinen Grundsätzen als isolierte Kostenentscheidung mit der sofortigen Beschwerde angreifen.

### **i) § 49 a GKG – Streitwert**

Eine Regelung im GKG ist vorzuziehen, da die Wohnungseigentümer ohnehin Einsicht in das GKG nehmen müssen, wenn sie feststellen wollen, wie hoch die Kosten tatsächlich sind.

Für Aktivprozesse soll gelten: 50 % des Gesamtinteresses, mindestens das Interesse des Klägers, maximal das fünffache Interesse des Klägers. Für Passivprozesse, zu denen Zahlungsklagen gegen einzelne Wohnungseigentümer zählen, soll gelten: 50 % des Gesamtinteresses, mindestens das Interesse des Klägers, maximal das fünffache Interesse des Beklagten.

**Beispiel:** Anfechtungsklage gegen den Beschluss über die Sanierung der Fassade, die 100.000,00 EUR kosten soll. Der Kläger hat Miteigentumsanteile von 100/10.000 und müsste sich daher an den Kosten der Sanierung mit 1.000,00 EUR beteiligen. 50 % des Gesamtinteresses wären 50.000,00 EUR. Das Interesse des Klägers beläuft sich auf 1.000,00 EUR. Das fünffache Interesse des Klägers und damit der Streitwert beträgt 5.000,00 EUR.

3 Anwaltsgebühren aus 5.000,00 EUR betragen 903,00 EUR für den eigenen Anwalt.  
3 Anwaltsgebühren aus 5.000,00 EUR betragen 903,00 EUR für den Anwalt der Beklagten.

3 Gerichtsgebühren betragen 363,00 EUR.

Das Kostenrisiko des Klägers für eine Instanz beträgt danach allein auf Grundlage der Nettogebühren rund 2.200,00 EUR und übersteigt damit deutlich sein Eigeninteresse.

Bisher wäre nach § 48 Abs. 3 WEG unter Berücksichtigung einer Herabsetzung nach § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG der Wert auf 30.000,00 EUR festgesetzt worden. 3 Gerichtsgebühren aus diesem Wert betragen nach der KostO 288,00 EUR. 3 Anwaltsgebühren aus 30.000,00 EUR betragen 2.274,00 EUR für den eigenen Anwalt. Auch bisher schon überstieg damit das Kostenrisiko des Klägers für eine Instanz deutlich sein Eigeninteresse.

Die Neuregelung verschlechtert damit den Justizgewährungsanspruch des Klägers nicht. Durch die Streitwertkappung auf das fünffache Interesse des Klägers, werden jedoch in derartigen Fällen die Gebühren der auf beiden Seiten beteiligten Rechtsanwälte deutlich verkürzt. Dem trägt die Regelung des § 27 Abs. 2 Nr. 5 neu WEG für den Anwalt der beklagten Wohnungseigentümer Rechnung, die durch die Neuregelung des § 16 Abs. 8 neu WEG flankiert wird. Berücksichtigt man, dass sich die Streitwertkappung bei Zahlungsklagen nicht auswirkt und durch die Zuweisung der Streitigkeiten zum Zivilprozess insgesamt voraussichtlich ein größerer Beratungsbedarf entstehen wird, dürften größere Einkommenseinbußen der Anwaltschaft nicht zu

erwarten sein. Insgesamt erscheint die vorgeschlagene Regelung damit ausgewogen.

## **22. Änderungen des ZVG**

Die vorgeschlagenen Änderungen in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung BT-Dr 16/887 Seite 59 verdienen Zustimmung. Die Änderung der Rangklassen (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) entspricht einer seit langem erhobenen Forderung und ist ohne jede Einschränkung zu begrüßen. Gleiches gilt für die Folgeänderungen (§ 10 Abs. 3, § 45 Abs. 3, § 52 Abs. 2 Satz 2, § 156 Abs. 1 ZVG). Eine Gefährdung der Finanzierung des Erwerbs von Wohnungseigentum ist nicht zu befürchten.

## **23. § 23 Nr. 2 c) GVG – Zuständigkeit der Amtsgerichte**

Die erstinstanzliche Zuständigkeit der Amtsgerichte wird mit Recht beibehalten.

## **24. § 119 Abs. 1 Nr. 1 GVG – Zuständigkeit des OLG**

Der Instanzenzug AG – OLG – BGH entspricht dem Instanzenzug in Familiensachen. Das Argument für die Zuständigkeit des OLG in zweiter Instanz, der besondere Sachverstand der Beschwerdesenate der Oberlandesgerichte in Wohnungseigentumssachen, der sich über Jahrzehnte bewährt hat, solle auch in Zukunft nutzbar bleiben, überzeugt vielleicht nicht. Für die Berufungszuständigkeit der Oberlandesgerichte spricht jedoch, dass eine Rechtsvereinheitlichung im Wohnungseigentumsrecht dann schneller erreicht wird. Außerdem ist zu bedenken, dass abgesehen von Zahlungssachen und querulatorischen Anträgen, die Entscheidung der Streitigkeiten meist eine erhebliche Bedeutung für die betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften, also für eine Mehrzahl von Personen hat. Dies rechtfertigt meines Erachtens – abweichend von dem Instanzenzug in Mietsachen – die Zuständigkeit der Oberlandesgerichte für die Berufungen.