

Die WEG Novelle 2007

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

Zum 01.07.2007 wird die so genannte WEG Novelle in Kraft treten. Sie bringt wesentliche Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes, welches das Recht innerhalb der Wohnanlagen von immerhin zwischenzeitlich fast 5 Millionen Eigentumswohnungen regelt. Dies ist mehr als 10 % des gesamten Immobilienbestandes in Deutschland. Die Änderungen erfolgen hinsichtlich der Möglichkeiten der Beschlussfassung der Gemeinschaft (III), der Erweiterung der Aufgaben des Verwalters (IV), der Möglichkeiten der Sanktionen gegen sich nicht regelkonform verhaltende Eigentümer (V) und der Überführung des Verfahrensrechts vom sogenannten FGG-Verfahren in das Zivilprozessverfahren (ZPO) (VI).

I. Bewertung der Reform

Die Novelle wird höchst unterschiedlich bewertet. Von vielen Rechtsexperten wird sie völlig abgelehnt¹. Die beteiligten Verbände haben sie dagegen ausnahmslos begrüßt. Tatsächlich fällt eine Gesamtbetrachtung differenziert aus. Diejenigen Teile der Novelle, welche Wohnungseigentümer zu einem regelkonformen Verhalten zwingen, sind zu begrüßen (s. Teil 3). Ein sehr großer Teil der Norm ist aber unvollständig² oder sprachlich so missglückt, dass man den Sinn ohne die Gesetzesbegründung schlichtweg nicht verstehen kann³. Es wird Jahre dauern, ehe die Gerichte geklärt haben, ob der Wortlaut der Normen ausreichend ist, um das wiederzugeben, was der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung vorgesehen hat.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht werden ebenfalls erhebliche Bedenken geltend gemacht⁴, da jegliche materielle Übergangsregelung fehlt und sich deshalb ab 01.07.07 bei allen anhängigen Rechtsstreiten sofort die materielle Rechtslage ändert. Zudem sind sog. unabdingbare Vorschriften (§§ 16 Abs. 5, 22 Abs. 2 Satz 3 WEG) ins Gesetz aufgenommen worden, die Millionen seit Jahrzehnten bestehenden Vereinbarungen der Eigentümer von heute auf morgen unwirksam werden lassen. Damit ist sowohl die Frage der Rückwirkung, wie auch der Enteignung (Eigentumsgarantie gem. Art. 14 GG) angesprochen. All dies ist aus dem Steuerrecht bekannt. Im Steuerrecht sind noch Interessen des Gesetzgebers erkennbar, hier jedoch nicht.

Bub NZM 2006, 841ff., Klassischer Schnellschuss; Merle ZWE 2006, 365ff., Schnelligkeit vor Qualität.

² Zu § 10 Abs. 4, Demharter NZM 2006, 490; zu § 24 Abs. 7, Sauren, MietRBerater 2005, 139.

³ Zu § 16 Abs. 5 WEG, s. Röhl/Sauren 9. Auflage, Teil B Rn. 103ff. oder zu § 10 Abs. 8 Bub NZM 2006, 848f..

⁴ Bub NZM 2006, 848.

II. Hintergrund der Reform

Die eigentliche Intension für die WEG Novelle war die Kostenersparnis im Justizwesen. Die Bundesregierung wollte die angeblich teureren freiwilligen Gerichtsbarkeitsverfahren (FGG) mit dem damit verbundenen Amtsermittlungsgrundsatz des Richters nicht mehr zur Verfügung stellen. Sie meinte die Ressourcen für diese Prozesse nicht vorhalten zu können. Mit der Überführung von der Kostenordnung in das Gerichtskostengesetz vervierfacht sich das Volumen der Gerichtskosten pro Prozess. Diese Gerichtskosten fließen alleine der Staatskasse zu. Andererseits wird durch die Abschaffung

des Amtsermittlungsgrundsatzes und die Einführung des Beibringungsgrundsatzes der ZPO die Auslastung des Richters erhöht. Dieser hat jetzt nicht mehr 300 aufwendige Prozesse pro Jahr, sondern 500 zu erledigen. Dies führt zu einem vierfach höheren Einnahmenvolumen bei erheblichen Kostenersparnissen. Zudem kommt die Abschaffung einer Instanz, nämlich der OLG-Instanz, hinzu, so dass hier ebenfalls erhebliche Kosten gespart werden. Dies war der einzige Anlass für die Gesetzesnovelle. Die nunmehr folgenden materiellen Änderungen dienten ausschließlich der Rechtfertigung der höheren Geldeinnahmen für die Staatskasse.

III. Erweiterung der Beschlusskompetenz

Unter diesem Stichwort wird die Kernrechtfertigung der Novelle vom Gesetzgeber propagiert. Das Wohnungseigentumsgesetz kennt nur 2 Entscheidungsfindungen, nämlich die Vereinbarung und den Beschluss. Die Vereinbarung muss von allen Wohnungseigentümern getroffen werden und - soll sie gegenüber Rechtsnachfolgern wirken - im Grundbuch eingetragen werden. Dies ist bereits bei mittleren und großen Wohnanlagen nicht mehr möglich, so dass als einzige Möglichkeit der Willensbildung ein Beschluss mit einfacher Mehrheit bleibt. Der Bundesgerichtshof hatte aber in seiner Grundsatzentscheidung vom 20.09.00⁵ Änderungen von Vereinbarungen durch Beschlüsse nur noch dann zugelassen, wenn diese entweder vorgesehen waren oder eben durch alle Wohnungseigentümer erfolgten. Damit konnten Vereinbarungen der Eigentümer regelmäßig nicht abgeändert werden. Da hierdurch angeblich Probleme in der täglichen Praxis aufgetreten waren, hat man nunmehr Lockerungen vorgesehen und damit das Grundkonzept geändert und teilweise durchlöchert. Die Folgen sind noch nicht absehbar. Zudem kommt man nunmehr wieder teilweise zu der Rechtslage, die der BGH im Jahre 2000 abgelehnt und verworfen hatte. Durch die Einräumung einer Beschlusskompetenz kann die Mehrheit nunmehr, selbst wenn sie im Unrecht ist, allein durch ihre Mehrheit, die im Recht stehende Minderheit in einen Prozess zwingen.

Geht die Minderheit nicht in den Prozess, wird Recht zu Unrecht. Dies und die Grundbuchklarheit wollte der Bundesgerichtshof der jetzigen Konstellation vorziehen. Dem ist der Gesetzgeber nicht gefolgt und hat folgende zusätzlichen Beschlusskompetenzen vorgesehen:

1. Abweichung der Kostenverteilung (§ 16 Abs. 3 – 5 WEG)

a)

Wesentlicher Kernpunkt ist die neue Beschlusskompetenz im Bereich der Kosten- und Lastentragung. Bisher war es regelmäßig nicht möglich – bis auf Kosten im Sondereigentum⁵ - nicht möglich, die durch Vereinbarung festgelegte Kostenverteilung durch Beschluss zu ändern.

Die' Novelle sieht nunmehr eine neue Beschlusskompetenz in Abs.3 (§ 16 WEG) vor, die es abweichend von dem nach wie vor bestehenden gesetzlichen Verteilungsschlüssel (§ 16 Abs. 2 WEG) ermöglicht, mit Stimmenmehrheit zu beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder Sondereigentums (i. S. d. § 556 Abs. 1 BGB), 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 ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Diese Kompetenz kann nicht abgedungen werden (§ 16 Abs. 5 WEG).

Die Voraussetzung nach der Gesetzesfassung ist also zunächst, dass es sich um Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB) oder um Kosten der Verwaltung handelt. Darüber hinaus dürfen die Kosten nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden. Was dies heißen soll, ist aus dem Gesetzeswortlaut nicht klar erkennbar. Hierunter könnte man verstehen, dass es sich um die Kosten handelt, die von der Gemeinschaft unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden (so der Gesetzeswortlaut), also z. B. Heizkosten gegenüber außerhalb der Gemeinschaft stehenden Dritten. Tatsächlich ist aber gemeint, dass es sich hier um die Kosten handelt, die von außenstehenden Dritten gegenüber den Wohnungseigentümern abgerechnet werden'. Ob dies aus dem Gesetzeswortlaut noch hervorgeht, müssen nun die Gerichte entscheiden. Des Weiteren müssen die Gerichte entscheiden, ob alle Betriebs- und Verwaltungskosten gemeint sind oder nur die Betriebskosten und Verwaltungskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden. Nach dem Gesetzeswortlaut ist nämlich durch den Doppelsatz vor dem Wort „und“ eindeutig zu konstatieren, dass nur solche Kostenarten geändert werden können'.

⁶ Sog. Kaltwasserentscheidung BGH NZM 2003, 952.

⁷ Vgl. Röll/Sauren Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Auflage, Teil B Rz. 96. ⁸ Röll/Sauren 9. Auflage, Teil B Rz. 97.

Dies würde bedeuten, dass nur die Kosten, die nach Verbrauch oder Verursachung bisher erfasst worden sind, darunter fallen. Dies sind in der Regel nur Heiz- oder Wasserkosten. Nach der Gesetzesbegründung hat jedoch der Gesetzgeber alle Kosten gemeint, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden können und nicht nur diejenigen, die bereits erfasst werden. Diese Gesetzauslegungsprobleme finden sich bei fast jeder geänderten Vorschrift und § 16 WEG soll insoweit nur ein Beispiel sein. Im nachfolgenden wird auf die Darstellung der weiteren Ungereimtheiten⁹ verzichtet.

b)

Von weiterer großer praktischer Bedeutung ist Abs. 4 des § 16 WEG: Hiernach können die Eigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von einer Vereinbarung regeln, „wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt“.

Der Beschluss bedarf der doppelten qualifizierten Mehrheit, einerseits von % aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die es in der Anlage gibt (nach dem Kopfprinzip gem. § 25 Abs. 2 WEG) und mehr als die Hälfte aller Wohnungseigentümer. Die Änderungskompetenz erfasst nur Einzelfallregelungen, keine generellen Regelungen.

Durch die doppelt qualifizierte Mehrheit soll der Schutz der Minderheit vor erheblicher Kostenbelastung angemessen Rechnung getragen werden. Dies wird aber keinesfalls gegeben sein. Aufgrund der hohen Anforderungen von % aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer werden diese formellen Anforderungen regelmäßig nicht erfüllt. Entscheidend wird deshalb wiederum sein, dass die Mehrheit einfach den Beschluss fasst, ohne die formellen oder materiellen Anforderungen zu erfüllen. Damit wird die Minderheit wiederum gezwungen zu Gericht zu gehen oder es zu lassen. Da bereits schon in mittleren Anlagen es unmöglich ist $\frac{3}{4}$ aller Stimmberechtigten in einer Eigentümerversammlung vorzufinden, kann man dem Gesetzgeber nur den Vorwurf machen, dass er dies wohl offensichtlich in Kauf genommen hat.

⁹ Siehe im Einzelnen bei Sauren/Röll, 9. Aufl., Teil A Rz. 1ff. m.w.N.

2. Bauliche Veränderung

a)

Zunächst ist der Wortlaut des sich mit den baulichen Veränderungen der Eigentümer befassenden § 22 Abs. 1 WEG geändert und angeblich „klarer“ gefasst worden. Er lautet nunmehr:

„Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Recht durch die Maßnahme über das § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentums nicht der in Satz 1 bezeichnenden Weise beeinträchtigt werden.“

Es war bisher schon eindeutig herrschende Auffassung, dass für bauliche Änderungen und Aufwendungen eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gegeben war. Nunmehr ist auch klargestellt worden, dass das Erfordernis der Zustimmung aller Beeinträchtigter nicht kompetenzbegründend ist. Neu ist auch, dass nunmehr jeder Wohnungseigentümer, wenn entsprechende Beschlüsse vorliegen, einen Anspruch darauf hat, dass diese ggf. ursprünglich rechtswidrige Maßnahme allein durch Unangefochtenheit durchgeführt wird. Dies geht über das bisherige Recht hinaus.

b)

Besondere praktische Bedeutung hat die Einführung des neuen Absatz 2. Hier sieht das Gesetz vor, dass Maßnahmen zur Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Anpassung an den Stand der Technik mit doppeltqualifizierter Mehrheit (nämlich wieder $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümern und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile) beschlossen werden können.

Diese Möglichkeit ist unabdingbar (§ 22 Abs.2 S.3 WEG) und kann folglich nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Diese neue Beschlusskompetenz soll dem Verfall und dem Wertverlust einer Wohnanlage entgegenwirken.

Nach der bisherigen Rechtsprechung war es so, dass nur Reparaturen oder Modernisierungen im Zusammenhang mit Reparaturen beschlossen werden konnten (sog. modernisierende Instandhaltung, wird durch § 22 Abs. 3 WEG ins Gesetz übernommen).

Nunmehr sollen Modernisierung und Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik möglich sein ohne dass eine Reparaturnotwendigkeit gegeben sein muss. Durch eine solche Maßnahme soll nach der Gesetzesbegründung jedoch die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert werden. Danach sollen wohl optische nachteilige Veränderungen der Anlagen ausgeschlossen sein. Es soll also weder eine Aufstockung, noch ein Abriss des Gebäudes oder eine quasi Luxussanierung möglich sein. Im Übrigen soll der Mehrheitsbeschluss nur dann möglich sein, wenn kein Wohnungseigentümer durch die Maßnahme „erheblich beeinträchtigt“ ist. Hiernach wird dies insbesondere dann eingreifen, wenn einzelne Eigentümer durch die Kosten der Maßnahme einschließlich der Folgekosten in einer nicht mehr hinnehmbaren Weise beeinträchtigt werden. Das Kriterium „erheblich beeinträchtigt“ ist in mehrfacher Hinsicht ungeeignet. Einmal ist das Kriterium zu niedrig ausgestaltet und schützt damit nicht ausreichend die Minderheit. Darüber hinaus ist das Kriterium sehr unpräzise. Unklar ist sowohl wann die mit der Maßnahme verbundenen Kosten eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen, als auch worauf sie sich beziehen müssen“.

IV. Erweiterung der Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters

Die Aufgaben des Verwalters wurden in mehrfacher Hinsicht erweitert. Zum einen ist der Verwalter nunmehr verpflichtet, eine Beschlussammlung zu führen, des weiteren wurde die Informationspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern bei gerichtlichen Verfahren ins Gesetz aufgenommen, die Vertretungsstellung gestärkt (§ 27 Abs. 3 WEG) und letztlich ihm auch noch die Macht gegeben, Streitwertvereinbarungen mit dem Anwalt der Gemeinschaft zu treffen.

1. Beschlussammlung (§ 24 Abs. 7 WEG)

Das Gesetz sieht vor, dass der Verwalter eine Beschlussammlung zu führen hat, in die alle nach dem 01.07.07 verkündeten Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen aufzunehmen sind und in die jeder Wohnungseigentümer einsehen darf. Die nicht ordnungsgemäße Führung der Sammlung soll regelmäßig ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters sein. Aufgrund der Durchbrechung des Konzepts des ursprünglichen WEG, nämlich Vereinbarungen nur dann gegenüber dem Rechtsnachfolger gelten zu lassen, wenn sie ins Grundbuch eingetragen werden und abändernde Beschlüsse nicht -eintragungsbedürftig werden zu lassen (§ 10 Abs. 4 S. 2 WEG), ist nunmehr die Problematik gegeben,

¹⁰ Vgl. Demharter NZM 2006, 493.

¹¹ Vgl. Gottschalg NZM 2007, 796.

dass durch die erweiterte Beschlusskompetenz in erheblichen Masse Vereinbarungen durchbrochen werden können. Die Frage ist, wie dies die Erwerber erfahren können, da sie es aus dem Grundbuch nicht erfahren, sondern dort noch eine abweichende Rechtslage eingetragen ist. Der Schutz der Erwerber ist aber auf jeden Fall notwendig.

Hierfür hat der Gesetzgeber eine sog. Beschlussammlung eingeführt. Die Beschlussammlung ist vom Verwalter zu führen. Er hat darin alle Beschlüsse, die gerichtlich anfechtbar sind, aufzunehmen, also nicht nur diejenigen, die gesetzes- oder vereinbarungsändernden Inhalt haben. Er hat aber nicht nur Eigentümerbeschlüsse, sondern auch gerichtliche Entscheidungen, mit dem Tenor aufzunehmen. Vergessen worden sind im Gesetzwortlaut Vergleiche, die aber ebenfalls aufzunehmen sind¹². Ist kein Verwalter vorhanden, muss der Vorsitzende der Versammlung diese Beschlussammlung führen.

Die Beschlussammlung kann sowohl in Form eines herkömmlichen Ordners, als auch in Form einer Softwaredatei geführt werden. Es sollte ein Inhaltsverzeichnis und eine Beschreibung vorangestellt werden, wie die Beschlüsse innerhalb der Sammlung dargestellt sind. Dies ist deshalb aufzunehmen, weil ein Verwalterwechsel stattfinden kann.

Die Beschlussammlung ist aber wahrscheinlich von wenig Informationsgehalt, da sie erst ab dem 01.07. 07 in Kraft tritt. Zudem ist nur der Wortlaut der Beschlüsse und der Entscheidungen aufzunehmen. Ohne den Kontext zu kennen erschließt sich häufig nicht der Hintergrund und was geregelt werden soll. Insbesondere Käufer oder Zwangsverwalter, die sich mit der Anlage nicht auskennen, werden mit der Beschlussammlung nicht zu Recht kommen. Was soll z. B. ein Käufer damit anfangen, wenn der Tenor des Urteils lautet, „die Klage wird abgewiesen, die Kosten trägt der Kläger, das Urteil ist vorläufig vollstreckbar“? Bei Eigentümerbeschlüssen wird häufig auf Beschlussanträge oder andere Unterlagen, wie Angebote, Bezug genommen. Gerade diese liegen aber nicht mit vor. Was nutzt es aber dem Käufer, wenn ihm mitgeteilt wurde, dass die Reparaturen laut Angebot der Firma X durchgeführt werden sollen? Die Beschlussammlung ist trotz des geringen Informationsgehalts für den Verwalter ein gefährliches Unterfangen, da er nach dem Gesetzeswortlaut unverzüglich „die Beschlüsse einzutragen“ hat. Führt er die Beschlussammlung unvollständig oder teilweise unrichtig, was aufgrund des unklaren Gesetzeswortlautes¹³ ohne weiteres möglich ist, stellt dies einen wichtigen Grund zur Abberufung dar (§ 26 Abs. 1 S. 5 WEG).

¹² S. Röhl/Sauren Teil B Rz. 466

¹³ S. hierzu Röhl/Sauren Teil B Rz. 447ff.

2. Informationspflicht des Verwalters über Gerichtsverfahren

Ins Gesetz aufgenommen wurde des Weiteren die Informationspflicht des Verwalters über anhängige Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG). Diese Informationspflicht gab es bereits. Sie wird gesetzlich nunmehr festgehalten.

Zusätzlich wird die Regelung „unverzüglich“ (§ 121 BGB) aufgenommen. Dies hat seinen Grund darin, dass der Eigentümer nunmehr in einzelnen gerichtlichen Verfahren sich (als sog. Nebenintervenient) beteiligen können muss. Dies bedeutet, dass der Verwalter nunmehr vom Gesetz her verpflichtet ist, über alle anhängigen Rechtsstreitigkeiten die Wohnungseigentümer zu informieren, selbst wenn es nur Wohngeldansprüche in geringer Höhe betrifft oder von Dritten kommen oder gegen Dritte geführt werden.

Aus der Praxis sind größere Wohnungseigentümergeinschaften bekannt, in denen regelmäßig Klagen in der Größenordnung von Hunderten anhängig sind. Die Mitteilungspflicht hängt von der Wichtigkeit des Schriftstückes und des Prozesses ab. Kommt bei Zustellung der Klage eine sog. Nebenintervientschaft in Betracht ist dies von großer Wichtigkeit. Bei großen Anlagen ist danach nunmehr der Verwalter gehalten monatliche oder quartalsmäßige Informationsbriefe über den Stand der Prozesse zu versenden. Eine andere Möglichkeit wäre ein Forum im Internet in das der Verwalter jeden Schriftsatz einstellt und die Eigentümer unterrichtet, wenn etwas Neues eingestellt wurde. Dann müsste aber der Verwalter wahrscheinlich aus datenschutzrechtlichen Gründen Vorkehrungen dafür treffen, dass nur Befugte auf das Forum Zugriff nehmen können.

Es wird zu Recht vertreten¹⁴, dass die Verletzung dieser Pflicht ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters darstellt, denn die Interessen der Wohnungseigentümer werden hier stark berührt. In jedem Fall müssen jedoch die Gesamtumstände gewertet werden. Die Nicht-Information über einen Wohngeldprozess in geringer Höhe ist wesentlich geringer zu bewerten, als z. B. über die Anfechtung einer wichtigen Sanierungsmaßnahme.

3. Erweiterte Vertretungsmacht des Verwalters

Der Gesetzgeber (§ 27 Abs.3 WEG) hat nunmehr dem Verwalter die Vertretungsmacht gegeben, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu handeln. Damit ist der Verwalter, im Gegensatz zur bisherigen Regelung, mit Vertretungsmacht für die laufende Verwaltung (§ 27 Abs. 3 S.1 Nr.3 WEG) und dringenden Aufgaben (§ 27 Abs.3 S.1 Nr.4 WEG) ausgestattet, aber mit keiner umfassenden¹⁵.

¹⁴ Röll/Sauren Teil B Rz. 440.

¹⁵ Merle ZWE 2006, 368.

Damit kann der Verwalter in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des Eigentums erforderliche Maßnahmen treffen, wie bisher auch.¹⁶ Zusätzlich kann er nun auch ohne Beschluss laufende Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vornehmen.

Danach kann nunmehr ohne Beschluss der Verwalter geringfügige, dringende oder laufende Instandhaltungen vornehmen¹⁷. Hierunter fallen auch Änderungen und Kündigungen. Nicht darunter fallen außerordentliche Maßnahmen, weil laufend als „dauernd, immer wieder“ zu verstehen ist. Der Gesetzgeber wollte wohl, dass bei dieser immer wieder auftauchende Frage der Verwalter, welche die Meinung der Gemeinschaft bereits kennt, selbständig agieren kann. Nicht darunter fallen sonstige Dienstleistungs-, «Kauf-, Ver- oder Entsorgungsverträge. Die Hauptanwendungsfälle werden deshalb die Wartungs- und Pflegeverträge, wie für Aufzug oder Garten, sein¹⁸.

4. Streitwertvereinbarung (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG)

Der Verwalter darf nunmehr Passivprozesse führen und eine Streitwertvereinbarung mit einem Rechtsanwalt treffen.

Dies bedeutet, dass der Verwalter auch auf der Beklagtenseite die Wohnungseigentümer vertreten darf, sowohl in Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, wie auch in Beschlussanfechtungsklagen oder Klagen Dritter (§ 43 Nr. 1, 4 und 5 WEG)¹⁹. Der Verwalter sollte in diesen Verfahren jedoch tunlichst darauf achten, dass er seiner Neutralitätspflicht genügt. Regelmäßig wird er deshalb gut tun einen Anwalt zu beauftragen, wozu er aber eines Beschlusses der Gemeinschaft bedarf. Tut er dies, tritt dann sein nächstes Recht in Kraft, nämlich die sog. Streitvereinbarung. Zunächst ist klar zu stellen, dass es bei der Streitwertvereinbarung nicht um eine Gebührenvereinbarung geht, sondern lediglich die Höhe des Streitwertes festgelegt werden muss. Nach dem neuen Recht (§ 49a GKG) ist der Streitwert auf das 5fache Interesse des Klägers begrenzt. Das Interesse der Beklagten ist aber insbesondere in Anfechtungsverfahren viel höher, da jeder der vielen Beklagten alleine dasselbe Interesse wie der Kläger hat. Da diese Begrenzung deshalb häufig für den beklagten Anwalt nicht sachgerecht ist, kann der Verwalter mit diesem eine Streitwertvereinbarung abschließen. Er kann nämlich einen höheren, nämlich bis zu 50% des Wertes der Interessen aller Beteiligten, als den

gesetzlichen vorgesehenen. Durch diese Regelung kommt der Verwalter in einen unlösbaren Konflikt.

¹⁶ BayObLG WE 1996, 315; Sauren WEG 4. A. § 27 Rz. 25.

¹⁷ Siehe Sauren WEG 4. A. § 27 Rz. 30.

¹⁸ Dies war bisher nicht möglich, OLG Hamburg DWE 1993, 164.

¹⁹ Zu Recht weißt Briesemeister NZM 2007, 345 darauf hin, dass das Streitwertprivileg für Außenprozesse nicht passt und deshalb eine Gesetzesänderung notwendig sei.

Vereinbart er einen höheren Streitwert kann man ihm dies später vorwerfen, lehnt er sie ab, geht er die Gefahr ein keinen Anwalt zu finden²⁰. Der Verwalter hat dann bei der Jahresabrechnung noch den § 16 Abs. 8 WEG zu beachten. Hiernach gehören Kosten, die auf Streitwertvereinbarungen beruhen, zu den Kosten der Verwaltung, wenn es sich um Mehrkosten handelt, sind aber nur diese Mehrkosten auch auf die Prozessgegner nach dem Willen des Gesetzgebers umzulegen.

V. Sanktionen gegen Eigentümer

1. erweiterte Beschlusskompetenz in Geldangelegenheiten

Gemäß § 21 Abs. 7 WEG wird die Kompetenz zur Regelung bestimmter Geldangelegenheiten per Beschluss eingeräumt.

Beispiel: Einführung des Lastschriftverfahrens, Festlegung der Fälligkeit von Beitragsvorschüssen, Verpflichtung zur Zahlung über gesetzliche Verzugszinsen, Vertragsstrafe, z. B. bei Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen, Umzugspauschalen.

Dies war zum Teil bereits bisher möglich²¹. Neu ist die Erweiterung auf Sanktionen, welche die Eigentümer zu regelkonformen Verhalten veranlassen sollen. Es ist nicht klar, was unter „besonderer Verwaltungsaufwand“ zu verstehen ist. Damit ist kein Vereinbarungsvorbehalt mehr gegeben, ein Mehrheitsbeschluss also auch dann möglich, wenn die Gemeinschaftsordnung bereits Regelungen zu diesen Themen trifft. Wiederum wird es durch Beschluss möglich, eine Vereinbarung zu brechen.

2. Urteil auf Veräußerung des Wohnungseigentums

Bisher war eine freiwillige Versteigerung durch den Notar mit zwingender Übernahme der Vorbelastungen gegeben. Dadurch war keine Versteigerungsmöglichkeit mehr gegeben, wenn Schornsteinhypotheken, ggf. auch während des Gerichtsverfahrens, eingetragen wurden. Das ganze Verfahren war dadurch ein stumpfes Schwert.

Die Neuerung führt nunmehr das Zwangsversteigerungsverfahren ein und ist zu begrüßen, da das aufwändige Verfahren nunmehr Sinn macht. Dadurch wird der Druck auf die Wohnungseigentümer erheblich erhöht, sich regelkonform zu verhalten. Der Zuschlagsbeschluss ist auch gleichzeitig der Räumungstitel (§ 74a ZVG). Es besteht nunmehr auch die Möglichkeit Anfechtungsklagen (§ 43 Nr. 4 WEG) und Entziehungsklagen (§ 43 Nr. 1 - WEG) jeweils zu verbinden.

²⁰ Gottschalg NZM 2007, 199.

²¹ BGH NZM 2003, 946 (949).

3. Zwangsverwaltung

Bislang durfte der Zwangsverwalter aus den Erträgen des Wohnungseigentums nur die Ausgaben der Verwaltung, die Kosten des Verfahrens, sowie die öffentlichen Lasten beglichen (§§ 155, 156 ZVG). Das Wohngeld wurde größtenteils als Kosten der Verwaltung angesehen; soweit aber das Wohngeld Verzinsung oder Tilgung von Gesamt- oder Einzelbelastungen darstellte, wurde nur ein Tilgung entsprechend des Teilungsplanes vorgesehen.

Nunmehr hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Wohngelder umfassend vorab beglichen werden können. Neu ist, dass auch Rückgriffsansprüche anderer Eigentümer vorab ausgeglichen werden können und müssen.

Beispiel: Die Gemeinschaft besteht aus A, B, C und D. Jeder hat 250/1000. A leistet zur Abwehr einer sofort zu behehenden Beschädigung des Dachstuhles 1000,00 E. MEA. Aufgrund seines Miteigentumsanteils muss er aber nur 250,00 € tragen und kann von den anderen Eigentümern jeweils 250,00 € verlangen. Die von C zu leistenden 250,00 € können nunmehr im Rahmen der Zwangsverwaltung vorab beglichen werden.

4. Vorrang in der Zwangsversteigerung

Die Reihenfolge, die ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewährt, bestimmt das ZVG derzeit in 9 Rangklassen (§ 10 ZVG).

Nach bestehender Rechtslage nehmen titulierte Hausgeldansprüche ausnahmslos die sog. Rangklasse 5 ein (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG). Betreibt folglich der Verband gegen einen Eigentümer die Zwangsversteigerung, fällt regelmäßig die Gemeinschaft aus, weil aus der Rangklasse 4 die sog. Realgläubiger, nämlich die Grundpfandrechte, bestehen und diese vom Ersteigerer übernommen werden müssen (§ 52 Abs. 1 ZVG). Nur dann, wenn ausnahmsweise die Gemeinschaft eine Zwangshypothek besitzt, die rangmäßig vor den anderen Realgläubigern steht, kann die Gemeinschaft eine Zuteilung erhalten.

Damit fällt derzeit regelmäßig die Gemeinschaft bei Zwangsversteigerungen aus, was nicht als interessengerecht anzusehen ist. Für den Ersteigerer ist der Wert der Eigentumswohnung auch durch eine ausreichende Bewirtschaftung gegeben.

Dies ändert die WEG-Novelle nunmehr dadurch, dass rückständige Wohngelder in der Zwangsversteigerung bevorrechtigt werden, d. h. sie werden in der Rangklasse 2 berücksichtigt (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG).

Wenn also ein Gläubiger ab Rangklasse 3, also insbesondere auch die Realgläubiger der Rangklasse 4 die Zwangsversteigerung betreiben, sind die unter Rangklasse 2 fallenden Hausgeldrückstände, die angemeldet sind, bei der Erlösverteilung zu berücksichtigen (§ 45 Abs. 3 ZVG).

Die Gemeinschaft erhält damit ein Vorrecht selbst vor Realgläubigern für die laufenden und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme, also den letzten beiden Jahren. Das Vorrecht ist begrenzt ist auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 % des durch den Gutachter festgesetzten Wertes (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Betreibt die Gemeinschaft selbst die Zwangsvollstreckung, so hat sie in der Zukunft in der Regel die Möglichkeit eine erfolgreiche Zwangsversteigerung zu betreiben, weil keine Rechte bestehen bleiben, die ein Ersteher zu übernehmen hätte. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zur derzeitigen Rechtslage. Damit kann die Gemeinschaft selbst aktiv werden. Bisher war dies regelmäßig aufgrund der Rangklasse 5 ausgeschlossen. Geschützt sind die Realgläubiger trotzdem. Zwar muss das geringste Gebot nur die den Ansprüchen des jeweiligen betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten des Verfahren zu decken (§ 44 Abs. 1 ZVG), jedoch haben die Real-Gläubiger die Möglichkeit des Antrags auf Versagung des Zuschlages, wenn das Meistgebot nicht 7/10 des Wertes der Wohnung erreicht (§ 74a Abs. 1 ZVG).

VI. Gerichtliches Verfahren

1. ZPO-Verfahren

Ein weiterer wesentlicher Punkt der Novelle ist die Überführung des Verfahrens von der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) in die Zivilprozessordnung (WO), mit all ihren Unterschieden. Bei der ZPO gilt insbesondere nicht der sog. Amtsermittlungsgrundsatz, sondern der sog. Beibringungsgrundsatz. Was nicht seitens der Parteien an Informationen beigebracht wird, kann der Richter nicht berücksichtigen. Der Richter ist auch nicht befugt wie bisher Amtsermittlungen vorzunehmen, um den wahren Sachverhalt zu erforschen. Insbesondere nicht durch Anwälte vertretene Verwalter oder Eigentümer hatten insoweit bisher erhebliche Hilfestellungen seitens des Gerichts, die in der Zukunft nunmehr anfallen wird. Als

Übergangsregelung hat der Gesetzgeber hier den 01.07. vorgesehen, alle bis einschl. 01.07. bei Gericht eingehende Anträge werden noch nach dem alten Verfahren berücksichtigt, ab dann aber gilt das neue Verfahren.

Es wird deshalb einen längeren Zeitraum geben, in dem beide Verfahren nebeneinander geführt werden.

2. Instanzenzug

Neben dieser Überführung in die Zivilprozessordnung wird auch der Instanzenzug geändert.

Waren bisher 3 Instanzen, sogar mit der Möglichkeit zur Vorlage beim BGH gegeben, sind nunmehr regelmäßig nur noch 2 Instanzen vorgesehen, und zwar das Amtsgericht und das Landgericht. Dabei ist die Eingangsinstanz regelmäßig das Amtsgericht, für die normalen typischen WEG-Verfahren (§ 43 Nr. 1 - 3 WEG). Für die Berufungen sind die Landgerichte zuständig und zwar das Landgericht, welches für den Bereich des OLG zuständig ist, in welchem das erstinstanzliche Amtsgericht liegt (§ 72 Abs. 2 ZVG).

Lässt das Landgericht die Revision nicht zu, steht nach der ZPO grundsätzlich die Nichtzulassungsbeschwerde offen (§ 544 ZPO). Für 5 Jahre ist diese aber bei Verfahren nach den §§ 43 Nr. 1 — 4 WEG ausgeschlossen (§ 62 Abs. 2 WEG). Der BGH soll angeblich vor einer Masse von Verfahren geschützt werden muss. Nach wie vor ist es aber möglich zum BGH zu kommen, und zwar dadurch, dass das Landgericht selbst die Revision zulässt, was aber selten der Fall ist.

3. Verfahren, Kostenentscheidung

Für Verfahren innerhalb der Gemeinschaft, regelmäßig Beschlussanfechtungsverfahren, sind auch in Zukunft die Wohnungseigentümer Beklagte. Die Anfechtungsfrist beträgt nach wie vor 1 Monat. Neu ist jedoch, dass die Anfechtungsklage innerhalb von 2 Monaten nach der Beschlussfassung begründet werden muss (§ 46 Abs. 1 WEG). Der Verwalter ist der Zustellungsvertreter für die jeweiligen übrigen Wohnungseigentümer (Beklagte). Dieser hat dann wieder die Wohnungseigentümer zu informieren, wie oben gesehen.

Anders als bei Beschlussanfechtungsklage sind in anderen Rechtsstreitigkeiten nicht alle Wohnungseigentümer zwangsläufig Partei, z. B. wenn ein Eigentümer gegen den Verwalter klagt. Da die Angelegenheit aber alle Wohnungseigentümer tangieren kann, hat der Richter darüber zu entscheiden, ob die Wohnungseigentümer beizuladen sind. Dies ist dann der Fall, wenn ihre rechtlichen Interessen erkennbar betroffen sind.

Die dann beigeladenen Eigentümer können einer der Parteien zu deren Unterstützung beitreten, sie müssen dies aber nicht tun und können sich auch passiv verhalten. Soweit sie einer Partei beitreten, werden sie zu sog. Nebenintervenienten.

Aufgrund der innerhalb des Kreises der Beizuladenden ggf. bestehenden Interessenkonflikten ist es nicht zulässig, dass der Verwalter sich bevollmächtigen lässt, die Wohnungseigentümer zu vertreten oder für sie gar einen gemeinsamen Prozessbevollmächtigten zu bestellen. Der Verwalter hat vielmehr als Zustellungsbevollmächtigter lediglich die Wohnungseigentümer über die Klage und ihre Rechte zu unterrichten.

Hinsichtlich der Kostenentscheidung ergeben sich nunmehr erhebliche Änderungen. Bisher war es üblich, dass der Unterlegene die geringen Gerichtskosten zu tragen hatte, dass aber eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten, insbesondere der Anwaltskosten, nicht angeordnet wurde. Dies ist nunmehr anders. Da sich die Kostenentscheidung nach der ZPO (§§ 91ff.) richtet, hat die unterlegene Partei grundsätzlich alle Gerichts- und Anwaltskosten zu tragen. Auch dem Verwalter können im Verfahren die Prozesskosten auferlegt werden, soweit er die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und ihn ein grobes Verschulden trifft. Dabei ist nicht zwingend vorgesehen, dass er selbst Partei ist. Hauptanwendungsfälle sind die verspäteten Einladungen von Versammlungen, die falsche Aufstellung von Jahresabrechnungen, etc.

Anmerkung: In dem vorgenannten Fall meldete sich die Klägerin auf eine Wohnungsanzeige und teilte mit, sie sei als Consulting-Unternehmen häufig in der Gegend und benötige deshalb eine Wohnung. Kurz vor Abschluss bat sie den Vertragszweck im Wohnungsmietvertrag um den Passus „zu gewerblichen Zwecken“ zu ergänzen. Dies wurde abgelehnt, dafür jedoch der Passus „auch zu gewerblichen Zwecken“ aufgenommen. Es stellte sich dann später heraus, dass die Klägerin ein Bordell in den Räumen betrieb. Daraufhin ging natürlich ein Aufschrei durch das Wohnhaus, sowie das Nachbarhaus. Diese setzten die Beklagte massiv unter Druck, das Mietverhältnis zu beenden. Die Beklagte hatte im vorliegenden Fall das große Glück, dass sie das Mietverhältnis einvernehmlich aufheben konnte. Wäre dies nicht gelungen, hätte sie nach dem obigen Urteil des Amtsgerichts keine Chance gehabt, sondern hätte in ihren Räumen das Bordell weiter dulden müssen. Damit stellt sich das Amtsgericht ohne dies zu erwähnen, gegen die ganz herrschende Auffassung (z. B. Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 543 Rn. 198 zu Bordell und Prostitution). Zwar ist die dort angeführte Rechtsprechung noch aus der Zeit vor dem Ergehen des sog. Prostitutionsgesetzes (ProstG). Sie wird aber z.B. in der 8. Auflage von 2003 weiterhin zitiert, ohne dass wegen des 2001 erlassenen ProstG eine Einschränkung erfolgt. Im übrigen hat das Amtsgericht Köln (WuM 2003, 145) festgestellt, dass die Prostitution in einer Wohnung einen Mangel der Mietwohnung unabhängig vom Stand eines gesellschaftlichen Werturteils über die Prostitution darstelle. Der Mieter sei sogar ohne Abmahnung (!) zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Darüber hinaus weicht die obige AG-Entscheidung in diesem Punkt auch gegenüber der Wohnungseigentumsrechtsprechung ab. Die WEG-Gerichte gehen auch nach Erlass des Prostitutionsgesetz nach wie vor davon aus, dass bereits alleine die Ausübung der Prostitution in einer Wohnung ein nicht hinzunehmender Nachteil sei (z. B. OLG Hamburg, ZMR 2005, 644; BayObLG, ZMR 2005, 67). Würde die Entscheidung des AG Aachen im Mietrecht Schule machen, befände sich der Wohnungseigentümer in einem weiteren Konfliktfall zwischen WEG und Mietrecht. Auf der einen Seite könnten die übrigen Wohnungseigentümer von ihm die Unterlassung verlangen. Andererseits könnte gegen den Mieter selbst bei Betrieb eines Bordells vorgegangen werden. Richtigerweise ist wie folgt zu unterscheiden: Im Wohnhaus stellt die Ausübung der Prostitution auch ohne Beeinträchtigung einen Grund zur Auflösung des Mietvertrages dar. Bei einem gewerblich genutzten Gebäude muss eine konkrete Beeinträchtigung hinzutreten.

Dr. Marcel M. Sauren, RA/StB/vBP, Aachen