

Der aktuelle Stand der WEG-Reform und die Auswirkungen der „Jahrtausend-Entscheidung“ des BGH vom 02.06.2005

A. Größere Flexibilität im Wohnungseigentumsrecht

I. Problem und Ziel

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

II. Lösung

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

B. Änderungen zur Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer und zu sonstigen materiell-rechtlichen Belangen

I. Zustimmung dinglicher Gläubiger - nur noch -

1. bei Begründung von Sondernutzungsrechten zugunsten anderer Wohnungseigentümer

2. bei Aufhebung, Änderung oder Übertragung von Sondernutzungsrechten am belasteten Wohnungseigentum

- Ergänzung von § 5 Abs. 4 WEG -

II. Ermächtigung der Landesregierungen zu Aufteilungsplan und Abgeschlossenheit

1. Ermächtigung, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Aufteilungsplan und Abgeschlossenheit durch öffentlich bestellte oder so genannte anerkannte Sachverständige angefertigt, bzw. bescheinigt werden können.

2. Stellungnahme Bundesrat vom 08.07.2005

a) vollständiger Verzicht auf das Erfordernis der Abgeschlossenheit

b) Erstellung des Aufteilungsplans durch einen „Bauvorlageberechtigten“ (Architekt)

- Ergänzung von § 7 Abs. 4 WEG -

3. Gegenäußerung Bundesregierung: abgelehnt

III. Intensive Änderung des § 10 WEG

1. „Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften des WEG, sofern diese nicht ausdrücklich etwas anderes sagen.“

- § 10 Abs. 1 - (**Grundsatz**)

2. Erleichterung der Durchsetzung des Anspruchs auf Änderung der GO

a) Bisherige Rechtsprechung: Anspruch auf Änderung nur gegeben, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der geltenden Regelung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen lassen.

b) Nunmehr Gesetzesregelung: Anspruch bereits dann gegeben, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller

Umstände des Einzelfalls - insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint.

- Ergänzung des bisherigen § 10 Abs. 1 WEG, nunmehr § 10 Abs. 2 WEG -

3. Keine Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Eigentümerbeschlüsse

- a) Eigentümerbeschlüsse, die in Anwendung einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, sind nicht eintragungsfähig; die Reaktion des Gesetzgebers auf die Literaturmeinung, solche Beschlüsse bedürften zur Wirkung gegen Sondernachfolger der Grundbucheintragung.
- b) Schutz künftiger Eigentümer durch Pflicht zur Führung einer Beschlusssammlung, § 24 Abs. 7 und 8 WEG

- ergänzende Klarstellung in § 10 Abs. 4 (bisher Abs. 3) -

4. § 10 Abs. 6 und 7 neu wegen Teilrechtsfähigkeit

- a) Rechtssituation nach BGH vom 02.06.2005
 - aa) Gemeinschaftsbezogene **Angelegenheiten** im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG sind solche des Verbands. Er ist **Gläubiger** solcher Ansprüche und **Schuldner** der Schadenersatzansprüche von Wohnungseigentümern und Dritten (z. B. Schadenersatzansprüche eines Wohnungseigentümers wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht oder aus § 14 Nr. 4 2. Hs. WEG).
 - bb) Individualansprüche einzelner Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss - wie bisher - der Gesamtheit der Wohnungseigentümer oder nunmehr dem Verband **zustehen**, d. h. von der Gesamtheit oder dem Verband **geltend** gemacht werden, ohne dass die Gesamtheit, bzw. der Verband damit Gläubiger würden.
- b) Künftige Gesetzeslage
 - aa) Festschreibung der Teilrechtsfähigkeit in Abs. 6. Zitat: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der **Gesamtverwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.“

- bb) Nach BGH ist die Gemeinschaft rechtsfähig, „soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an Rechtsverkehr teilnimmt“. Nunmehr soll sich die Rechtsfähigkeit auf Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen „im Rahmen der Gesamtverwaltung“ erstrecken. Damit soll die gesamte Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum erfasst werden, also nicht nur die im 3. Abschnitt des I. Teils des WEG unter der Überschrift „Verwaltung“ genannten Maßnahmen. Demnach werden auch Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen einbezogen, bei denen es z. B. um die Verwaltung des Gebrauchs der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Wohnanlage geht. Dies betrifft z. B. Unterlassungsansprüche gem. § 1004 BGB, § 15 Abs. 3 WEG (Störung durch unzulässiges Musizieren oder wegen unzulässiger Hundehaltung...).
- cc) Die Gegenäußerung ändert damit nichts am Charakter bestehender Individualansprüche. Sie ordnet lediglich die Verwaltungszuständigkeit dem Verband zu, wenn die Wohnungseigentümer dies durch Mehrheitsbeschluss so wollen. Ergo ist im Innenverhältnis die Rechtsfähigkeit nicht auf die **gemeinschaftsbezogenen** Rechte und Pflichten beschränkt. Sie erstreckt sich auf alle „sonstigen Rechte und Pflichten“, die gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder gemeinschaftlich zu erfüllen sind.

Im Klartext: Die gemeinschaftsbezogenen Ansprüche sind eine Angelegenheit des Verbands. Individualansprüche, die schon nach bisheriger Rechtslage auch gemeinschaftlich geltend gemacht werden konnten, stehen zur Geltendmachung dem Verband zu, wenn die gemeinschaftliche Geltendmachung beschlossen ist, nicht hingegen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer.

5. Exkurs Sonderfall Ansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum gegen den Bauträger
- a) Bisherige Rechtslage
- aa) Jeder Käufer hat seinen individuellen erwerbsvertraglichen Nacherfüllungsanspruch, seinen Anspruch auf Aufwendungsersatz wegen von ihm durchgeführter Mangelbeseitigung, bzw. seinen Anspruch auf Vorschussleistung wegen beabsichtigter Mangelbeseitigung.

- bb) Die „Erwerbbergemeinschaft“ kann durch Beschluss der Wohnungseigentümer die **Geltendmachung** dieser Ansprüche an sich ziehen. Damit verliert der einzelne Käufer insoweit seine Prozessführungsbefugnis, nicht seinen Anspruch.
- cc) Es obliegt der Erwerbbergemeinschaft, durch Beschluss der Wohnungseigentümer zu entscheiden, ob statt der genannten primären Mängelansprüche Minderung oder kleiner Schadenersatz geltend gemacht werden.
- dd) Durch Eigentümerbeschluss wird festgelegt, welcher der genannten sekundären Ansprüche in welcher Höhe geltend gemacht wird (umstritten!).
- ee) In allen diesen Fällen sind i. d. R. **Kläger** die **Wohnungseigentümer**. Ein Wohnungseigentümer, der nicht Vertragspartner des Bauträgers ist, gilt als zur Geltendmachung des Anspruchs berechtigt.
- b) Künftige Gesetzeslage
- aa) Sie geht im Ansatz davon aus, dass auch die Mängelansprüche der Wohnungseigentümer aus Erwerbsverträgen gegen den Bauträger gemeinschaftsbezogen seien.
- Für die primären Ansprüche gelte dies „wenn die Gesamtheit der Wohnungseigentümer sie durch bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss zulässigerweise an sich gezogen“ habe
 - Für die sekundären Ansprüche gelte dies schon deshalb, weil deren Geltendmachung ohnehin der Gesamtheit zustehe
- bb) Ergebnis:
- Ziehe die Erwerbbergemeinschaft die Geltendmachung primärer Ansprüche an sich oder treffe sie die Entscheidung über die Geltendmachung von Minderung oder kleinem Schadenersatz jeweils durch Mehrheitsbeschluss, sei Kläger der **Verband**, seien nicht die Mitglieder der Gemeinschaft die Kläger
 - Der Gesetzgeber will nichts an den erwerbsvertraglichen Beziehungen zwischen den einzelnen Käufern und dem Bauträger ändern.

6. Das Haftungssystem - § 10 Abs. 8

- a) bisherige Rechtslage
 - aa) Anteilige Haftung für Aufbauschulden (steckengebliebener Bau)
 - bb) Gesamtschuldnerische Haftung für alle Verwaltungsschulden
 - cc) Problematik bei Dauerschuldverhältnissen und Eigentümerwechsel
- b) Rechtssituation nach BGH vom 02.06.2005
 - aa) Die Gemeinschaft ist Vertragspartner eines Dritten. Sie haftet mit dem Verwaltungsvermögen. Grundsätzlich keine akzessorische Haftung der Wohnungseigentümer.
 - bb) Die Wohnungseigentümer haften nur, wenn sie sich neben der Gemeinschaft klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.
 - cc) Dies gilt auch für Altverträge.
 - dd) Keine Vollmacht des Verwalters zur Haftungs begründung; Ermächtigungsbeschluss wäre wegen Veränderung der Gesetzeslage **nichtig**.
- c) Folgen der BGH-Entscheidung
 - aa) Bei Nichtzahlung Titel gegen die Gemeinschaft erforderlich.
 - bb) Vollstreckung in das **Gemeinschaftsvermögen**.
 - cc) Anwendung des § 648 a Abs. 1 - 5 BGB - Handwerkersicherung -.

Bisher: Keine Anwendung dieser Bestimmung, weil die Wohnungseigentümer wegen ihrer gesamtschuldnerischen Haftung mit dem Eigentümer eines Einfamilienhauses gleichgestellt waren, § 648 a Abs. 6 Nr. 2 BGB; der Verband hingegen ist keine natürliche Person in diesem Sinne.
- d) Künftige Gesetzeslage

- aa) Neben dem Verband haften die Wohnungseigentümer anteilig nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile
- für Verbindlichkeiten, die während der Eigentümerstellung entstanden sind, also begründet wurden,
 - oder die während dieses Zeitraums aus seinem Dauerschuldverhältnis fällig geworden sind.
- bb) Durch die anteilige Haftung ist der Weg für § 648 BGB (Sicherheitshypothek) eröffnet, jedoch nur in Höhe der jeweiligen anteiligen Mithaftung. Es reicht die Identität zwischen Eigentümer und Mithaftendem.
- cc) Daneben verbleibt die Bauhandwerkersicherung gem. § 648 a BGB, weil die Wohnungseigentümer nur anteilig haften und deshalb dem Einfamilienhauseigentümer nicht gleichgestellt werden.

IV. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG durch Mehrheitsbeschluss

1. Dies gilt auch für bestehende GO's.
2. Der teilende Eigentümer kann der GO kein Einstimmigkeitserfordernis hierfür festlegen.
 - Ergänzung des § 12 WEG

V. Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss

1. Erfasst sind die Betriebskosten des gemeinschaftlichen oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, sowie die Verwaltungskosten.
2. **Grenze:** Ordnungsmäßige Verwaltung, also: Sachlicher Grund muss gegeben sein.
3. Kein Vereinbarungsvorbehalt

4. Die Neuregelung erfasst auch bestehende GO's

- § 16 Abs. 3 WEG -

VI. **Abweichende Kostenverteilungsregelungen bei Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums und baulichen Veränderung im Einzelfall**

Es soll möglich sein, im Rahmen von Beschlüssen über die Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder über bauliche Veränderungen gem. § 22 Abs. 1 und 2 WEG einschließlich Modernisierung und Anpassung an dem Stand der Technik im Einzelfall abweichende Kostenverteilungsregelung festzulegen.

1. Abweichung vom gesetzlichen oder vom vereinbarten Kostenverteilungsschlüsse im Einzelfall
2. **Maßstab:** Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs ist Rechnung zu tragen
3. Dadurch folgende Problemlösung:
 - a) Literaturmeinung: Solche Beschlüsse sind nichtig, weil **ändernd** (umstritten).
 - b) Nach geltendem Recht sind solche Beschlüsse jedenfalls zumindest anfechtbar.
4. Doppelte qualifizierte Mehrheit: Mehr als $\frac{3}{4}$ **aller** stimmberechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen (nicht nur der in der ETV vertretenen) **und** mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile
5. Wird trotz Nichterreichens des Quorums ein Beschluss gefasst und verkündet, ist er wirksam, aber anfechtbar.

- Neuordnung durch § 16 Abs. 3 - 5 WEG -

VII. Mehrheitsbeschluss zu bestimmten Verwaltungsregelungen

Die Wohnungseigentümer können Regelungen zu Art und Weise von Zahlungen, zu Fälligkeit, zu den Folgen des Verzugs sowie über die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mehrheitlich beschließen.

1. Beispiele:

- a) Einführung des Lastschriftverfahrens
- b) Festlegung der Fälligkeit von Beitragsvorschüssen
- c) Verpflichtung zur Zahlung übergesetzlicher Verzugszinsen
- d) Vertragsstrafe bei Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen
- e) Umzugskostenpauschale

2. Im Unterschied zu den Maßnahmen nach § 21 Abs. 5 greift der Vereinbarungsvorbehalt des § 21 Abs. 3 **nicht**.

- Ergänzung des § 21 um die Absätze 7 und 8 WEG

VIII. Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen gem. § 22 Abs. 1 WEG

1. Beschlussfassung in Zukunft die Regel

2. Erfordernis der Zustimmung der Beeinträchtigten

- a) Beeinträchtigt sind i. d. R. Alle.
- b) Dieses Erfordernis regt die benötigte Stimmenzahl.
- c) Namentliche Erfassung des Abstimmverhaltens notwendig.

3. Beschlüsse ohne die Zustimmung der Beeinträchtigten sind wirksam, aber anfechtbar.

4. Nur unwesentliche Beeinträchtigung, wenn Barrierefreiheit geboten und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums technisch machbar ist.
5. Der einzelne Wohnungseigentümer kann von den übrigen Wohnungseigentümern eine Zustimmung zur baulichen Veränderung durch Beschluss **verlangen**, wenn die beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben.

- Neuformulierung des § 22 Abs. 1 WEG -

- IX.** Kompetenzerweiterung für bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung und zur Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik
1. Unberührt bleibt die Möglichkeit, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG mehrheitlich zu beschließen (setzt Instandsetzungsbedarf voraus).
 2. Erfasst sind - ungeachtet eines konkreten Instandsetzungsbedarfs - Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB, also
 - a) die der nachträglichen Erhöhung des Gebrauchswerts
 - b) der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse
 - c) der Einsparung von Energie oder Wasser dienen
 - d) also kleine, mittlere oder größere Vorhaben, wie Aufstellen eines Fahrradständers, nachträgliche Anbringung einer Gegensprechanlage oder Einbau eines Lifts
 - e) auch Maßnahmen, die im Mietrecht nur den Vermieter, nicht aber den Mieter treffen - so genannte technische Verbesserungen im Rahmen der Anpassung an den Stand der Technik -.
 - aa) Er entspricht dem Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung, das das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt.
 - bb) Dies bedeutet ein höheres Anforderungsniveau als der Begriff der anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 641 a Abs. 3 BGB; deshalb kein Streit über den mit einer

bestimmten Maßnahme erreichbaren Grad der Modernisierung, aber Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte.

3. Eigenart der Wohnanlage ist zu wahren, also keine Umgestaltung (z. B. Anbau Wintergarten, Aufstockung oder Abriss, Luxussanierung oder Speicherausbau zu Wohnungen, große Grünfläche zu asphaltierten Parkplatz, Verglasung einzelner Balkone, Nichteinhaltung der Symmetrie des Hauses durch den Bau von Dachgauben etc.).
4. Unwesentliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG sind irrelevant, lediglich auf **erhebliche** Beeinträchtigungen kommt es an (auch die Höhe der Aufwendungen kann ausnahmsweise eine erhebliche Beeinträchtigung sein).
5. Doppelte qualifizierte Mehrheit, wie vor.
6. Rechtsfolgen
 - a) Wird Quorum nicht erreicht, ist Beschluss anfechtbar.
 - b) Ist ein Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigt, ist der Beschluss trotz Erreichens des Quorums anfechtbar.
 - c) Ist Quorum erreicht und kein Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigt, ist - von etwaigen anderen Beschlussmängeln abgesehen - der Beschluss über die Modernisierungsmaßnahme nicht anfechtbar.

- Einfügung der neuen Absätze 2 und 3 zu § 22 WEG -.

X. Verlängerung der Einberufungsfrist von 1 Woche auf 2 Wochen

- Änderung des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG -

XI. Führung einer Beschlussammlung durch den Verwalter

1. Inhalte
 - a) Wortlaut der in der ETV verkündeten Beschlüsse und Angabe von Ort und Datum

- b) Wortlaut der schriftlichen Beschlüsse und Angabe von Ort und Datum ihrer Verkündung
- c) Etwaige Urteilsformel gerichtliche Entscheidungen in WEG-Sachen
- d) Wegen des Gebots der Übersichtlichkeit ist es i. d. R. unzulässig, die Niederschrift in die Sammlung aufzunehmen.

2. Schriftform oder elektronische Form

- 3.** Stichtagsregelung: Alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Tag des 4. auf die Gesetzesverkündung folgenden Kalendermonats.
- 4.** Im Falle der Anfechtung oder Aufhebung ist dies anzumerken; bei Aufhebung ist auch Löschung zulässig.

5. Einsichtsgewährungsrecht (Wohnungseigentümer, bevollmächtigter Dritter)

- Ergänzung des § 24 um die Absätze 7 und 8 WEG)

XII. Rechtsfolge nicht ordnungsgemäßer Führung der Beschlussammlung

Führt der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß, kann dies **regelmäßig** ein wichtiger Grund zur sofortigen Abberufung sein.

XIII. Abschaffung der Notverwalterbestellung gem. § 26 Abs. 3 WEG

1. Begründung:

Der Anspruch auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters bestehe schon gem. § 21 Abs. 4 WEG, ohne dass ein dringender Fall vorausgesetzt werde.

2. Streichung des § 26 Abs. 3 trotz Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

C. Neuordnung des § 27 WEG**I. Rechte und Pflichten des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern und dem Verband im Innenverhältnis - Abs. 1 -****II. Gesetzliche Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer - Abs. 2 -****III. Gesetzliche Vertretungsmacht für den Verband - Abs. 3 -****IV. Vertretungsmacht der Eigentümerversammlung, wenn ein Verwalter fehlt oder zur Vertretung nicht berechtigt ist - ebenfalls Abs. 3 -****D. Eingliederung in die ZPO****I. AG und LG (sofortige Beschwerde) sind zuständig.****II. Gegen das Berufungsurteil ist das Rechtsmittel der Revision unter den Voraussetzungen des § 543 ZPO zum BGH zulässig.**

1. Das Berufungsgericht lässt die Revision zu, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

2. Das Revisionsgericht hat die Revision auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung zugelassen.

3. Nichtzulassungsbeschwerde, allerdings nur zulässig,

„soweit die anzufechtende Entscheidung vor Ablauf von 5 Jahren nach dem 1. Tag des 4. auf die Verkündung des Gesetzes folgenden Kalendermonats verkündet worden ist.“.

- III. Die Anfechtungsklage richtet sich gegen die übrigen Wohnungseigentümer (keine Änderung durch Teilrechtsfähigkeit)**
- IV. Die Anfechtungsfrist beträgt nach wie vor 1 Monat. Es wird jedoch eine Anfechtungsbegründungsfrist geben.**
- V. Beiladung, Wirkung des Urteils (§ 48 WEG)**
1. Bei Beschlussanfechtungsklagen scheidet die Notwendigkeit einer Beiladung aus, weil immer alle Wohnungseigentümer Partei sind.
 2. In den anderen Rechtsstreitigkeiten sind nicht alle Wohnungseigentümer zwangsläufig Partei (Beispiel: A klagt gegen B auf Unterlassung; ein Wohnungseigentümer klagt gegen den Verwalter auf ordnungsmäßige Verwaltung). § 325 Abs. 1 ZPO beschränkt die Rechtskraftwirkung auf die Parteien und etwaige Rechtsnachfolger. Es bedarf daher grundsätzlich der Beteiligung aller übrigen Eigentümer, die nicht Partei sind. Diese sind beizuladen, sofern ihre rechtlichen Interessen betroffen sein können. Dies ist i. d. R. der Fall.
 3. Die Beiladung erfolgt über den Zustellungsvertreter (i. d. R. der Verwalter) durch Zustellung der Klage und der Verfügungen des Richters.
 4. Die Beigeladenen können einer der Parteien zu deren Unterstützung beitreten, sie müssen dies nicht tun und können sich passiv verhalten. Soweit sie einer Partei beitreten, werden sie zu Nebenintervenienten.
 5. Wegen des damit innerhalb des Kreises der Beizuladenden bestehenden institutionellen Interessenkonflikts ist es nicht möglich, dass sich der Verwalter im Verwaltervertrag bevollmächtigen lässt, die Beizuladenden jeweils zu vertreten oder für sie gar einen gemeinsamen Prozessbevollmächtigten zu bestellen.
 6. Der Verwalter als Zustellungsvertreter hat die durch Zustellung an ihn Beigeladenen - lediglich - über die Klage und ihre Rechte zu unterrichten.
 7. § 265 Abs. 2 ZPO bestimmt u. a., dass etwa die Veräußerung des Wohnungseigentums während des Prozesses auf diesen kein Einfluss hat. Der Kläger bleibt Kläger, der Beklagte behält seine Rolle.

VI. Kostenentscheidung, § 49 WEG

1. Die Kostentragung richtet sich nach § 91 ff. ZPO, die unterlegene Partei hat grundsätzlich also alle Gerichts- und Anwaltskosten zu tragen.
2. Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit er die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und ihm ein „grobes Verschulden“ trifft. Er muss in diesem Fall nicht Partei sein (z. B. verspätete Erstellung der Niederschrift; Anwendung eines falschen Kostenverteilungsschlüssels in Jahresabrechnung in Unkenntnis der Wohnungseigentümer).

E. Die Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung

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

Ein Gebot wird deshalb i. d. R. nicht abgegeben, da die Wohnung bis an den Verkehrswert oder sogar darüber hinaus belastet ist. Das Zwangsversteigerungsverfahren würde einstweilen eingestellt oder gar aufgehoben.

3. Die Novelle sieht für **fällige** Hausgeldansprüche in bestimmtem Umfang die Rangklasse 2 vor, nämlich:
 - a) alle laufenden - der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag und später fällig werdende - und rückständige Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme.
 - b) Alle rückständigen Beträgen aus den vorausgegangenen letzten 2 Kalenderjahren.
 - c) Höchstens 5 % des im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Werts der Wohnung.

4. Dies gilt für Vorauszahlungen nach Wirtschaftsplan, Abrechnungsfehlbeträge, Sonderumlagen, insbesondere auch für die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage.
5. Die Einordnung in die Rangklasse 2 hat folgende Bedeutung:
 - a) Betreibt ein Gläubiger ab Rangklasse 3, also insbesondere ein Realgläubiger der Rangklasse 4 die Zwangsversteigerung, sind die unter Rangklasse 2 fallenden Hausgeldrückstände auf Anmeldung hin bei der Erlösverteilung zu berücksichtigen, § 45 Abs. 3 ZVG.
 - b) Betreibt die Gemeinschaft selbst die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 - ohne dass dies beispielsweise die nachrangigen Realgläubiger tun -, hat sie in Zukunft i. d. R. die Möglichkeit einer erfolgreichen Zwangsversteigerung, weil keine Rechte bestehen bleiben, die ein Ersteher zu übernehmen hätte.

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

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

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