Die WEG-Reform ist da!

- Die wesentlichen Änderungen für die Verwalterpraxis im Überblick

- **Auswirkung der WEG-Novelle auf die Immobilienverwaltung**
- **Die WEG-Reform:
Das neue Verfahrensrecht**
- **Folgen der WEG-Reform ab 1. Juli 2007
für den Verwalter**

Dr. Wolfgang Gottschalg
Vors. Richter am OLG Düsseldorf i. R.

Axel Frohne
Rechtsanwalt

WEG – Reform: Das neue Verfahrensrecht

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Gottschalg, JHL, Köln

Vorsitzender Richter am OLG a.D.

I. Vom FGG – Verfahren zum ZPO - Klageverfahren

Die Wohnungseigentumssachen werden gegenwärtig noch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden¹. Gemäß § 12 FGG hat das Wohnungseigentumsgericht von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen zu veranstalten und die geeignet erscheinenden Beweise aufzunehmen (**Amtsmaxime**). Die Verfahrensgestaltung ist flexibler als die nach der Zivilprozessordnung; es besteht keine Bindung an die strengen Beweisvorschriften der ZPO (vgl. § 15 FGG). Die Kostenverteilung richtet sich nicht strikt nach dem Verfahrensausgang, sondern gem. § 47 WEG nach billigem Ermessen. Entschieden wird im Beschlussverfahren in einem Instanzenzug, der vom Amtsgericht bis zum Oberlandesgericht führt. Nur im Divergenzfall² erfolgt eine Vorlage an den Bundesgerichtshof. Nach der am 14.12.2006 vom Deutschen Bundestag beschlossenen WEG-Novelle - BT – Drucksache 16/887 - entscheidet das Gericht künftig in Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach den Vorschriften der ZPO.

1. Begründung der Verfahrensänderung

Als Ziel des Reformgesetzes wird die Harmonisierung der Gerichtsverfahren durch Erstreckung der Vorschriften der ZPO auf Verfahren in Wohnungseigentumssachen genannt. Bei diesen Verfahren handele es sich um rein privatrechtliche Streitigkeiten, es gebe keinen überzeugenden Grund, hier die nach dem FGG vorgeschriebene aufwändige Amtsermittlung durchzuführen, zumal schon jetzt wesentliche Grundsätze der ZPO auch in Verfahren nach dem WEG entsprechend anzuwenden seien. Die mit der FGG-Zuweisung verbundenen Erwartungen des Gesetzgebers hätten sich in den Wohnungseigentumsverfahren nicht erfüllt. Der mit einer Amtsermittlung verbundene erhöhte Einsatz staatlicher Ressourcen sei nur noch dort gerechtfertigt, wo eine erhöh-

¹ § 43 Abs. 1 WEG.

² § 28 FGG.

te staatliche Verpflichtung bestehe. Dies sei in Verfahren in Wohnungseigentumssachen nicht der Fall, da sich deren Gegenstand von dem eines Zivilprozesses nicht unterscheide.

2. Kritik

Für die beschlossene Überleitung in das ZPO-Verfahren besteht kein zwingender Grund. Das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit hat sich in Wohnungseigentumssachen im wesentlichen bewährt. Es ist aufgrund der geltenden Amtsmaxime nicht notwendig langsamer und aufwändiger als das ZPO-Klageverfahren. Es ist weniger formstreng als das Verfahren nach der ZPO; das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist "elastischer", ermöglicht die Anpassung an Verfahrensbesonderheiten und erleichtert insbesondere die Einbeziehung aller Verfahrensbeteiligten.

Die gerichtliche Praxis wird diesen sogenannten Paradigmenwechsel bewältigen, zumal der Übergang zum ZPO – Verfahren durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft³ wesentlich erleichtert wird. Schon jetzt ist das Verfahren in Wohnungseigentumssachen der ZPO angenähert, insbesondere durch die Auferlegung von Darlegungspflichten, die den Umfang der Amtsermittlung wesentlich einschränken.

Nicht zu übersehen ist, dass mit dem ZPO-Verfahren auch praktische Vorteile verbunden sind. Das Gericht kann nunmehr – wie in jedem Zivilprozess – Sanktionen ergreifen, wenn die Parteien ihrer Pflicht zur Verfahrensförderung nicht nachkommen. Hinzu kommt, dass das Gericht die Möglichkeit hat, ein Versäumnisurteil zu erlassen, die Vollstreckung aufgrund eines vorläufig vollstreckbaren Urteils anzuordnen und einstweiligen Rechtsschutz in einem gesetzlich normierten Verfahren zu gewähren. Dem Reformgesetz liegt dabei die Erwartung zugrunde, dass die Wohnungseigentumssachen erstinstanzlich erfahrenen, spezialisierten Richtern zugewiesen werden. Es bleibt zu hoffen, dass diese Erwartung von den Landesjustizverwaltungen erfüllt wird.

³ BGH, Beschluss vom 2.6.2005 – V ZB 32/05, NJW 2005, 2061 = ZMR 2005, 547 = NZM 2005, 543.

II. Klageerhebung beim Amtsgericht

§ 43 WEG (neu) begründet eine ausschließliche örtliche Zuständigkeit bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Durch die Einfügung der Streitigkeiten nach § 43 WEG in § 23 Nr. 2c GVG (neu) wird klargestellt, dass auch die erstinstanzliche sachliche Zuständigkeit beim Amtsgericht eine ausschließliche ist. Davon ausgenommen sind lediglich die Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer gemäß § 43 Nr.5 WEG n.F. WEG. Für diese Streitigkeiten soll die erstinstanzliche Zuständigkeit des Landgerichts bestehen bleiben, sofern der Gegenstandswert die Summe von 5000.- EUR übersteigt.

1. Streitgegenstände

Nach der Neufassung des § 43 WEG geht es wie bisher um Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, über Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und über Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer. Da es nach dem Gesetzentwurf infolge der Aufhebung des § 26 Abs. 3 WEG einen Notverwalter nicht mehr geben soll, entfällt die diesbezügliche gerichtliche Zuständigkeit. Zur Begründung wird insoweit angeführt, es handele sich um einen typischen Fall vorsorgender Rechtspflege, für den das ZPO-Klageverfahren nicht passe; zum anderen sei für die Bestellung eines Notverwalters gem. § 26 Abs. 3 WEG kein praktisches Bedürfnis vorhanden, was mehr als zweifelhaft ist. Gemäß § 43 Nr. 2 WEG kommen neu hinzu die Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der (teilrechtsfähigen) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern. Diese neue Zuständigkeit ist die Folge der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit und damit der Parteifähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 10 Abs. 6 Satz 5 WEG. Die Gemeinschaft kann insoweit selbst Klägerin und Beklagte sein.

Auf Vorschlag des Bundesjustizministeriums ist § 43 WEG um die Nr. 5 ergänzt worden. Danach ist das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt,

ausschließlich zuständig für Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen. Hierdurch wird § 29 b ZPO, der zur Zeit einen besonderen Gerichtsstand für Klagen Dritter gegen Mitglieder oder frühere Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft begründet, in das Wohnungseigentumsgesetz integriert. Es ist zu begrüßen, dass die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, für alle Wohnungseigentumssachen in nur einer Vorschrift normiert wird. § 29 b ZPO ist demgemäß aufgehoben worden.

Nach der den Zuständigkeitskatalog des § 43 WEG ergänzenden Nr. 6 gilt die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts am Belegenheitsort der Wohnanlage auch für **Mahnverfahren**, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist die Zuständigkeitsnorm des § 689 Abs. 2 ZPO nicht anzuwenden. Die auf Vorschlag des Bundesjustizministeriums neu angefügte Nr. 6 des § 43 WEG übernimmt in modifizierter Form die jetzige Zuständigkeitsregelung für das Mahnverfahren gemäß § 46 a WEG, sofern die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Betroffen hiervon sind nicht nur Wohngeldforderungen der Gemeinschaft als Binnenstreitigkeiten, sondern auch Außenstreitigkeiten, etwa Mahnanträge der Gemeinschaft gegen Handwerker.

2. Parteibezeichnung in der Klageschrift

Zur Klageerhebung nach § 253 ZPO gehört unter anderem die Bezeichnung der Parteien. Dies ist unproblematisch, soweit es sich um eine Klage des Verbandes (Gemeinschaft) oder gegen den Verband handelt. In diesen Fällen führt die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit zur Parteifähigkeit des Verbandes. § 10 Abs. 6 Sätze 4 und 5 des Reformgesetzes lauten:

"Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden."

Wenn die Klage dagegen durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben wird, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Aufgrund der zugelassenen **Kurzbezeichnung** wird es also auch künftig genügen, wenn sich aus der Klageschrift ergibt, dass die Klage durch die Wohnungseigentümer einer bestimmten Liegenschaft mit Ausnahme des Beklagten erhoben wird oder aber sich die Klage gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Klägers richtet. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs zu § 44 WEG (neu) kann die geforderte "bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks" nach der postalischen Anschrift oder nach dem Grundbucheintrag erfolgen. Um die Zustellung zu ermöglichen, sind bei Passivprozessen der Wohnungseigentümer in der Klageschrift außerdem der Verwalter, der gem. § 45 Abs. 1 WEG (neu) Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ist, und der gem. § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG (neu) bestellte Ersatzzustellungsvertreter mit Namen und Anschriften zu bezeichnen. Für Aktivprozesse besteht kein entsprechender Regelungsbedarf, da eine gemeinschaftliche Klageerhebung ohnehin durch einen Prozessbevollmächtigten erfolgen wird, an den gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 ZPO zuzustellen ist.

In § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG-E war vorgesehen, dass die nach § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung zu erfolgen hat. Es

ist also nicht erforderlich, die Eigentümerliste der Klageschrift beizufügen, vielmehr kann die Klarstellung, welche Wohnungseigentümer klagen bzw. verklagt werden, nachgeholt werden.

Auf Vorschlag des Bundesrats, der zutreffend darauf hingewiesen hat, dass es im Zivilprozessrecht im allgemeinen genügt, wenn die Prozessvoraussetzungen bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vorliegen, ist der Gesetzentwurf zu § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG dahin geändert worden, dass die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen hat. Dies ist zu begrüßen, weil dadurch die Möglichkeit eröffnet wird, die Frage der Vollständigkeit und Richtigkeit der Eigentümerliste im Termin zur mündlichen Verhandlung zu erörtern. Da die Zulässigkeit der Klage von der richtigen und vollständigen Parteibezeichnung abhängt, ist künftig besondere Sorgfalt bei der Ermittlung und Bezeichnung der klagenden bzw. verklagten Wohnungseigentümer gefordert. Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer nach § 44 Abs. 2 des Entwurfs von dem Kläger zu bezeichnen. Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gem. § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht. Hierzu wird in späterem Zusammenhang Stellung genommen werden.

3. Zustellung

§ 45 Abs. 1 des Entwurfs bestimmt, dass der Verwalter Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ist, wenn diese Beklagte oder gem. § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten. Diese Vorschrift knüpft an die bisherige Zustellungs-Rechtsprechung an⁴ und orientiert sich an dem Zustellungsverbot gem. § 178 Abs. 2 ZPO und trägt Interessenkonflikten in der Person des Verwalters Rechnung. Nach dem Entwurf wird das Gericht nicht verpflichtet, die Zustel-

lung an den Verwalter anzuordnen, wenngleich dies regelmäßig sachgerecht sein wird. In einer kleineren Wohnungseigentümergeinschaft kann es sinnvoll sein, die Zustellung an alle betroffenen Wohnungseigentümer zu veranlassen.

In § 45 Abs. 2 WEG ist vorgesehen, dass die Wohnungseigentümer für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen **Ersatzzustellungsvertreter** sowie dessen Vertreter zu bestellen haben, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Haben die Wohnungseigentümer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 des § 45 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter nach § 45 Abs. 3 des Entwurfs bestellen.

Diese Regelungen erscheinen wenig praktikabel. In der Entwurfsbegründung wird zutreffend darauf hingewiesen, dass auch der Ersatzzustellungsvertreter seiner Bezeichnung nach ein Vertreter, also kein Zustellungsbevollmächtigter ist, so dass die Übergabe nur einer Ausfertigung oder Abschrift des Schriftstücks an ihn genügt. Richtig ist auch der Hinweis, dass die Bereitschaft zur Übernahme der Aufgaben eines Ersatzzustellungsverreters erforderlich ist, da ein Beschluss zu Lasten Dritter nach allgemeinen Grundsätzen unzulässig ist. Die in § 45 Abs. 3 WEG vorgesehene hilfsweise Bestellung eines Ersatzzustellungsverreters durch das Gericht lässt die Frage offen, wer als geeigneter Zustellungsvertreter in Betracht kommt und wer verpflichtet sein soll, die gerichtliche Bestellung anzunehmen. Unklar ist insbesondere, ob Rechtsanwälte als Organe der Rechtspflege hierzu verpflichtet sein sollen, ggf. mit welcher Vergütung oder nur gegen Aufwendungsersatz.

⁴ Siehe Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 27 Rz. 120ff.

4. Anfechtungsklage

Einen Schwerpunkt der gerichtlichen Auseinandersetzungen werden auch künftig die Beschlussanfechtungsstreitigkeiten bilden. Die künftige Anfechtungsklage ist in § 46 WEG geregelt, der in Abs. 1 in der beschlossenen aktuellen Fassung aufgrund der Gegenäußerung der Bundesregierung wie folgt lautet:

"Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 – 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend."

Die Streitfrage, wer **Anfechtungsgegner** ist, ist dahin entschieden, dass alle nicht anfechtenden Wohnungseigentümer im Lager der Beklagten sind, wobei die Pflicht zur Verbindung mehrerer Beschlussanfechtungsprozesse gem. § 47 WEG-E zu beachten ist. Der Gegenansicht⁵, wonach der Antrag gegen diejenigen Wohnungseigentümer zu richten ist, die sich auf die Gültigkeit des Beschlusses berufen, wird zu Recht nicht gefolgt. Die Novelle geht davon aus, dass auf der Beklagtenseite ein Fall der notwendigen Streitgenossenschaft (§ 62 ZPO) vorliegt. In der Begründung wird ausgeführt, dass eine kostenrechtliche Privilegierung der überstimmten Wohnungseigentümer nicht gerechtfertigt und auch nicht praktikabel wäre, weil sich in der Regel nicht feststellen lassen wird, welche Wohnungseigentümer gegen den Beschluss gestimmt haben, da eine namentliche Abstimmung im Regelfall nicht stattfindet und wegen des hohen Verwaltungsaufwands auch nicht gesetzlich gefordert werden sollte. Jedem überstimmten Wohnungseigentümer ist es unbenommen, selbst Anfechtungsklage zu erheben. Wenn er das hiermit verbundene Kostenrisiko oder die Mühen der Prozessführung scheut, so besteht nach der Entwurfsbegründung kein Anlass, ihn als Beklagten kostenrechtlich zu privilegieren.

Indem auf die Erhebung der Anfechtungsklage abgestellt wird, ist für die Wahrung der Anfechtungsfrist die Rechtshängigkeit maßgeblich⁶, wobei § 167 ZPO – Fristwahrung durch Klageeinreichung bei "demnächstiger" Zustellung – anwendbar ist. Ungeachtet des Umstandes, dass es sich bei der Anfechtungsfrist um eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist, nicht etwa um eine Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anfechtungsklage handelt, ist die Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei schuldloser Fristversäumnis in entsprechender Anwendung der maßgeblichen ZPO-Vorschriften vorgesehen.

In Ergänzung des Regierungsentwurfs wird nunmehr bestimmt, dass die Anfechtungsklage innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden muss. Diese Verlängerung der Begründungsfrist berücksichtigt, dass die Niederschrift über die Eigentümerversammlung den Wohnungseigentümer nicht selten erst kurz vor Ablauf der Klagefrist zur Verfügung steht und eine ausreichende Zeit zur Begründung der Anfechtungsklage eingeräumt werden muss. Dies ist aus Sicht der Praxis zu begrüßen.

a) Prüfungsumfang und Hinweispflicht des Gerichts

Streitgegenstand der Anfechtungsklage ist die Gültigkeit des Eigentümerbeschlusses. Nach bereits jetzt herrschender und zutreffender Auffassung sind in dem Beschlussanfechtungsverfahren nicht nur Beschlussmängel, die zur Anfechtbarkeit führen, sondern auch Nichtigkeitsgründe, insbesondere das Fehlen der Beschlusskompetenz, zu berücksichtigen⁷. Durch eine rechtskräftige Entscheidung, durch die ein im Wege der Anfechtung geltend gemachter Antrag auf Ungültigerklärung von Eigentümerbeschlüssen als unbegründet abgewiesen wird, wird zugleich festgestellt, dass hinsichtlich des angegriffenen und überprüften Beschlusses auch keine Nichtigkeitsgründe vorliegen⁸.

⁵ Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 23 Rz. 27; Bonifacio ZMR 2005, 327.

⁶ §§ 253, 261 Abs. 1 ZPO.

⁷ Bärmann/Pick/Merle § 43 Rz. 65; Becker ZWE 2002, 93, 97; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 10.5.2005, I-3 Wx 301/04, NZM 2005, 508.

⁸ Vgl. auch OLG Zweibrücken, Beschluss vom 1.10.2004, 3 W 179/04, FGPrax 2005, 18 mwN; Weitnauer/Lüke § 23 Rz. 31.

In Übereinstimmung damit bestimmt § 48 Abs. 4 der Novelle, dass, wenn durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen wird, auch nicht mehr geltend gemacht werden kann, der Beschluss sei nichtig.

Die Gesetzesnovelle knüpft daran an und begründet in der aktuellen Fassung des § 46 Abs. 2 WEG eine gerichtliche Hinweispflicht. Es heißt dort:

"Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen."

Dem weitergehenden Vorschlag des Bundesrats zu § 46 Abs. 2 WEG ist der Gesetzgeber nicht gefolgt. Danach sollte die Vorschrift wie folgt lauten:

"Das Gericht hat zu prüfen, ob der Beschluss nichtig ist und dabei auch Tatsachen zu berücksichtigen, die vom Kläger nicht vorgebracht sind. Liegt ein Nichtigkeitsgrund vor, ist dieser von Amts wegen zu berücksichtigen."

Die Bundesregierung hat insofern meines Erachtens mit Recht auf die Dispositionsbefugnis des Klägers und darauf hingewiesen, dass es in der Praxis kaum vorstellbar ist, dass der Kläger den Hinweis des Gerichts, der ihm bei der Erreichung seines prozessualen Ziels hilft, unbeachtet lässt.

b) Anfechtungsrecht des (externen) Verwalters?

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage entscheidet das Amtsgericht gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer auf Antrag eines Wohnungseigentümers **oder des Verwalters**. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs⁹

⁹ Beschluss vom 20.6.2006 – V ZB 39/01, NZM 2002, 788.

und herrschender Meinung¹⁰ ist der (externe) Verwalter in entsprechender Anwendung des § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG befugt, den Abberufungsbeschluss der Wohnungseigentümer fristgerecht anzufechten. Durch die Neufassung des § 46 Abs.1 WEG, die auf Grund einer Anregung des Verfassers bei der Anhörung vor dem Rechtsausschuss des Bundestages am 18.9.2006 erfolgt ist, ist nunmehr klargestellt, dass sich an dem Beschlussanfechtungsrecht des Verwalters nichts ändert und dass die Anfechtungsklage des Verwalters gegen die Wohnungseigentümer zu richten ist.

III. Institut der Beiladung

Das Institut der Beiladung ist der ZPO im Kindschaftsrecht (§ 640e ZPO) und im Zwangsvollstreckungsrecht bei mehrfacher Pfändung (§ 856 Abs. 3 ZPO) bekannt. Im Wohnungseigentumsprozess soll künftig von der Beiladung dann Gebrauch gemacht werden, wenn nicht alle Wohnungseigentümer bzw. der Verwalter als Kläger oder Beklagte an dem Verfahren beteiligt sind. § 48 Abs. 1 und 2 in der beschlossenen Fassung lauten wie folgt:

"(1) Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. Soweit in einem Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.

(2) Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden."

¹⁰ Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 26 WEG Rz. 427; Bärmann/Pick/Merle § 26 Rz. 218, 219; Weitnauer/Lüke § 26 Rz. 40.

Einer Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es in den Verfahren nach § 43 Nr. 2 und 4 (neu) dagegen nicht. Im Falle der Nummer 2 werden die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer von der rechtsfähigen Gemeinschaft wahrgenommen. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nach § 43 Nr. 4 WEG in der neuen Fassung sind ohnehin gegen alle übrigen Wohnungseigentümer als notwendige Streitgenossen zu richten, so dass ihre Beiladung nicht erforderlich ist.

Nach der **Ausnahmeregelung** ist von der Beiladung abzusehen, wenn die rechtlichen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer "erkennbar nicht betroffen" sind. Dies ist nach der Gesetzesbegründung der Fall, wenn der Streitgegenstand erkennbar nur die rechtlichen Interessen eines begrenzten Kreises von Wohnungseigentümern oder nur den Kläger und den Beklagten betrifft, etwa bei Gebrauchsstreitigkeiten oder Beseitigungsansprüchen. Aber auch im Falle einer unzulässigen Klage, zum Beispiel bei fehlendem Rechtsschutzbedürfnis, fehlt die rechtliche Betroffenheit der übrigen Wohnungseigentümer. Denn ein die Klage als unzulässig abweisendes Prozessurteil erwächst hinsichtlich des Streitgegenstandes nicht in Rechtskraft, so dass die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht berührt werden.

Die notwendigen Abgrenzungen im Einzelfall werden der gerichtlichen Praxis überlassen werden müssen. Da für den Kläger von vornherein nicht kalkulierbar ist, ob das Gericht von der Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer Abstand nehmen wird, wird die mit § 44 Abs. 2 WEG (neu) bezweckte Erleichterung, wonach es der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer nicht bedarf, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gem. § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht, regelmäßig praktisch leer laufen. Der Kläger ist gut beraten, wenn er vorsorglich in jedem Falle bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung die übrigen Wohnungseigentümer namentlich bezeichnet.

IV. Kostenentscheidung

Mit dem Übergang zum ZPO-Klageverfahren ist eine grundlegende Änderung der Kostenverteilung im Endurteil verbunden. Bislang gilt die flexible Regelung gem. § 47 WEG, wonach der Richter nach billigem Ermessen bestimmt, welche Beteiligten die

Gerichtskosten zu tragen haben. Der Richter kann dabei auch bestimmen, dass die außergerichtlichen Kosten ganz oder teilweise zu erstatten sind. Dies bedeutet im Regelfall, dass der im Wohnungseigentumsverfahren Unterliegende die Gerichtskosten trägt, aber eine Erstattungsanordnung hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten nicht erfolgt¹¹. Nach den ZPO-Vorschriften (§§ 91 ff.) gilt dagegen das **Alles-oder-Nichts-Prinzip**. Es kommt sowohl für die Gerichtskosten als auch für die außergerichtlichen Kosten grundsätzlich allein darauf an, wer in welchem Umfang unterliegt. Billigkeit Gesichtspunkte spielen insofern keine Rolle. Bei unterschiedlichen Urteilen in den Instanzen ist allein die letztinstanzliche Entscheidung maßgebend.

Dieses starre Kostenverteilungsprinzip wird lediglich durch § 49 WEG modifiziert. Die Vorschrift lautet:

"(1) Wird gem. § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden.

(2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist."

§ 49 Abs. 1 des Entwurfs ermöglicht eine Anpassung der Kostenentscheidung an die Sachentscheidung des Gerichts gem. § 21 Abs. 8 WEG. Das Gericht kann nach dieser Bestimmung, wenn die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht treffen, an ihrer Stelle nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt. Eine solche Ermessensentscheidung kommt etwa in Betracht, wenn der gem. § 28 Abs. 5 WEG erforderliche Mehrheitsbeschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung nicht zustande gekommen ist und ein Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) verfolgt und eine ersatzweise Regelung durch das Gericht begehrt. Dass in diesem Falle eine Kostenentscheidung nach billigem Ermessen getroffen werden kann, erscheint sachgerecht.

¹¹ Vgl. hierzu Niefenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 47 Rz. 8.

Bedenklich ist dagegen der Gesetzesvorschlag zu § 49 Abs. 2 WEG. Die dort vorgesehene Regelung ermöglicht – wie schon nach jetzigem Recht¹² – eine Kostenbelastung des Verwalters aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes, wenn der Verwalter das gerichtliche Verfahren durch schuldhaftige Verletzung seiner Pflichten veranlasst hat. Der Gesetzentwurf hält es für geboten, die Kostentragung auf **grobes Verschulden** zu begrenzen, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass künftig dem Verwalter auch dann Verfahrenskosten auferlegt werden können, wenn er nicht als Partei an dem Rechtsstreit beteiligt ist. Insoweit besteht ein Wertungswiderspruch zum materiellen Schadensersatzrecht. Nach § 276 BGB hat der Schuldner jede Fahrlässigkeit – auch die leichteste – zu vertreten. Wenn aus Gründen der Prozessökonomie vermieden werden soll, dass die Wohnungseigentümer ihren materiellrechtlichen Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter in einem gesonderten Verfahren durchsetzen müssen, leuchtet es nicht ein, die Kostentragung des Verwalters als Teil des Schadensersatzanspruchs an eine strengere Voraussetzung zu knüpfen, als dies für den zugrunde liegenden zivilrechtlichen Schadensersatzanspruch gilt.

Zur **Kostenentscheidung** ist die Neuregelung gemäß § 50 WEG zu beachten. Danach sind den Wohnungseigentümern als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.

V. Rechtskraft

Zur Rechtskraftwirkung der gerichtlichen Entscheidung wird in § 48 Abs. 3 WEG folgende Regelung getroffen:

"Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter ."

¹² Vgl. BGH NJW 1998, 755.

Der Gesetzgeber ist der weiteren Prüfbitte des Bundesrats anzuordnen, dass Urteile, durch die Beschlüsse der Wohnungseigentümer für ungültig oder nichtig erklärt werden, für und gegen alle Wohnungseigentümer wirken, unabhängig davon, ob diese Partei waren oder beigeladen worden sind, nicht gefolgt. Praxisrelevant ist insofern das Problem des "vergessenen" Wohnungseigentümers, der bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung aufgrund einer unrichtigen oder unvollständigen Eigentümerliste nicht benannt worden ist. Nach dem Reformgesetz entfaltet das Urteil gegenüber dem "vergessenen" Wohnungseigentümer keine materielle Rechtskraft. Nach der Gesetzesbegründung soll dies hingenommen werden, weil dem "vergessenen" Wohnungseigentümer mit Blick auf Art. 103 Abs. 1 Grundgesetz nachträglich rechtliches Gehör gewährt werden müsse und auch nach der derzeitigen Rechtslage keine Bindung eines formell nicht beteiligten Wohnungseigentümers an die gerichtliche Entscheidung besteht, ohne dass dies zu Schwierigkeiten in der Praxis führe.

VI. Streitwert

Anstelle des noch geltenden § 48 Abs.3 WEG richtet sich die Ermittlung und Festsetzung des Streitwerts in Wohnungseigentumssachen künftig nach § 49 a GKG. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen. Nach Absatz 2 gilt Entsprechendes, wenn sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer richtet.

In der Erkenntnis, dass die Begrenzung des Streitwerts auf das Fünffache des Wertes des Individualinteresses insbesondere in Beschlussanfechtungsstreitigkeiten zu Schwierigkeiten führen kann, einen geeigneten und zur Übernahme des Mandats bereiten Rechtsanwalt zu finden, wird der Verwalter in § 27 Abs.2 Nr. 4 und Abs.3 Nr. 6 WEG ermächtigt, mit einem Rechtsanwalt zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG bestimmten Streitwert bemessen.

Diese neue gesetzliche Vertretungsmacht kann zu Konflikten und Haftungsrisiken für den Verwalter führen. Ist er in dem Bestreben, einen geeigneten Rechtsanwalt zu finden, bei der Gebührenvereinbarung zu großzügig, kann er sich dem Vorwurf eines

Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und damit einem Schadensersatzrisiko aussetzen. Weigert er sich, einen höheren Streitwert zu akzeptieren, riskiert er, keinen Rechtsanwalt oder nur einen fachlich ungeeigneten Anwalt zu finden.

VII. Rechtsmittel

Was die **Berufungszuständigkeit** betrifft, so ist gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung, der die Berufungszuständigkeit der Oberlandesgerichte vorsah, eine Änderung eingetreten. Nach der Neufassung des § 72 Abs. 2 GVG ist für die Binnenstreitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und Nr.6. WEG das Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts. Dies gilt auch für die Wohnungseigentumssachen mit Auslandsberührung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen.

Die Zuständigkeitskonzentration auf ein einziges Landgericht im Bezirk des OLG ist im Interesse einer Qualitätssteigerung der Berufungsentscheidung und der Herausbildung einer gleichmäßigen Revisionszulassungspraxis zu begrüßen. Für die Außenstreitigkeiten gemäß § 43 Nr.5 WEG (Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft oder gegen Wohnungseigentümer) verbleibt es dagegen bei der vom Beschwerdewert abhängigen Rechtsmittelzuständigkeit nach § 119 Abs.1 Nr.2 GVG und § 72 Abs.. 1 GVG.: Bei Streitwerten bis zu 5000.- EUR ist im Regelfall die Berufungszuständigkeit des Landgerichts gegeben, bei höheren Streitwerten die Berufungszuständigkeit des Oberlandesgerichts.

Die **Revision zum Bundesgerichtshof** hängt – wie allgemein in Zivilprozesssachen - von der Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht ab (§ 543 ZPO). Um einer Überlastung des BGH vorzubeugen, werden gemäß § 62 WEG (neu) die Nichtzulassungsbeschwerden nach § 544 ZPO für eine Übergangszeit von fünf Jahren ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bezieht sich jedoch lediglich auf die Binnenstreitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 bis 4 WEG. Für die in § 43 Nr.5 WEG geregelten Fälle der Klagen Dritter soll es bei der Möglichkeit der Nichtzulassungsbeschwerde nach Maßgabe des § 26 Nr. 8 EGZPO verbleiben, sofern der Beschwerdewert 20.000.- EUR übersteigt.

VIII. Inkrafttreten

Abgesehen von redaktionellen Änderungen, die das Wohnungseigentumsrecht nicht betreffen und sofort in Kraft treten, tritt die WEG – Novelle am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft (Artikel 4).

Nach § 62 Abs. 1 WEG n.F. bleibt für die im Zeitpunkt des Änderungsgesetzes bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen das bisherige Recht weiter anwendbar.