

Stellungnahme

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentums- gesetzes und anderer Gesetze

Der Bundesrat hat in seiner 813. Sitzung am 8. Juli 2005 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf insgesamt

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft Änderungen der beabsichtigten Regelungen erforderlich macht.

Begründung:

In dem Verfahren V ZB 32/05 hat der Bundesgerichtshof durch Beschluss vom 2. Juni 2005 entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig sei, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.

Die Entscheidung wird voraussichtlich weit über den konkreten Einzelfall hinausgehend Auswirkungen auf zahlreiche Grundfragen des Wohnungseigentumsrechts haben. Eine grundlegende Reform des Wohnungseigentumsrechts sollte deshalb nicht ohne ausführliche Prüfung der sich aus der Änderung der Rechtsprechung ergebenden Folgen verabschiedet werden.

2. Zu Artikel 1 Nr. 01 - neu - (§ 3 WEG),
Nr. 1 (§ 5 Abs. 1, Abs. 4 Satz 2, 3 WEG),
Nr. 2 (§ 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 Satz 1 WEG),
Nr. 2a - neu - (§ 8 Abs. 2 Satz 1 WEG),
Nr. 14 (§ 32 Abs. 1, 2 und 3 WEG)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Der Nummer 1 ist folgende Nummer 01 voranzustellen:

'01. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Absatzbezeichnung "(1)" wird gestrichen.

- bb) Folgender Satz wird angefügt:

"Garagenstellplätze gelten als Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind."

- b) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.'

- b) Nummer 1 ist wie folgt zu fassen:

'1. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe "§ 3 Abs. 1" durch die Angabe "§ 3" ersetzt.

- b) Dem Absatz 4 werden folgende Sätze angefügt:

"< wie Gesetzentwurf >" '

- c) Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:

'2. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe "§ 3 Abs. 1" durch die Angabe "§ 3" ersetzt.

- b) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Der Eintragungsbewilligung ist als Anlage eine von einem für das Vorhaben Bauvorlagenberechtigten durch Unterschrift bestätigte Bauzeichnung beizufügen, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehören-

den Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen." '

d) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 2a einzufügen:

'2a. In § 8 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter "des § 3 Abs. 2 und" gestrichen.'

e) Nummer 14 ist wie folgt zu fassen:

'14. § 32 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird aufgehoben.

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1. Dessen Satz 2 wird wie folgt gefasst:

"Der Eintragungsbewilligung ist als Anlage eine von einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten durch Unterschrift bestätigte Bauzeichnung beizufügen, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen."

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.'

Begründung:

Es wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs des Bundesrates zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (BR-Drs. 240/04 (Beschluss), BT-Drs. 15/3423) vom 14. Mai 2004 verwiesen.

Besonders hervorzuheben ist die Vereinfachung des Verfahrens, die Entbürokratisierung, die Entlastung staatlicher Stellen sowie die Stärkung der Selbstverantwortung der Bürger durch den vollständigen Verzicht auf das Erfordernis der Abgeschlossenheit sowie durch die Übertragung der Zuständigkeit für die Erstellung des Aufteilungsplans auf den Bauvorlageberechtigten.

Die im vorliegenden Gesetzentwurf vorgesehene Öffnungsklausel für die Länder verursacht dagegen bei deren Wahrnehmung durch die Länder neuen Verwaltungsaufwand, da der Begriff des "öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen" neu eingeführt wird und wiederum einer Prüfung und Kontrolle durch die öffentliche Bauverwaltung bedürfte.

Das - auf Grund der vorgeschlagenen Änderung - bestehende Risiko einer geringfügigen Mehrbelastung der Justiz auf Grund des Rückzugs der Baurechtsbehörden von den o.g. Aufgaben ist in Anbetracht der damit verbundenen Vorteile hinzunehmen.

3. Zu Artikel 1 Nr. 10 (§ 23 Abs. 4 WEG)

In Artikel 1 Nr. 10 ist § 23 Abs. 4 wie folgt zu fassen:

"(4) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist."

Begründung:

Der Änderungsvorschlag dient der sprachlichen Verbesserung sowie der Klarstellung, dass ein Verstoß gegen unverzichtbare Rechtsvorschriften die Nichtigkeit des Beschlusses zur Folge hat.

4. Zu Artikel 1 Nr. 12 Buchstabe a (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG)

In Artikel 1 Nr. 12 Buchstabe a § 26 Abs. 1 Satz 4 ist das Wort "auch" durch das Wort "regelmäßig" zu ersetzen.

Begründung:

Der Wortlaut des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG-E könnte dahin verstanden werden, dass jeder - auch noch so geringe - Mangel in der Führung der Beschluss-Sammlung stets (im Sinne einer unwiderlegbaren Vermutung) einen wichtigen Grund für die Abberufung des Verwalters darstellt, ohne dass es auf die ansonsten gebotene umfassende Abwägung ankäme. Nach der Entwurfsbegründung ist dies jedoch - zu Recht - nicht gewollt, vielmehr soll es sich lediglich um ein (im Ausnahmefall widerlegbares) Regelbeispiel handeln. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte dies in der Gesetzesformulierung auch zum Ausdruck gebracht werden.

5. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG)

In Artikel 1 Nr. 13 § 27 Abs. 1 Nr. 5 sind die Wörter "gegen ihn" zu streichen und die Wörter "auf Erfüllung seiner Pflichten" durch die Angabe "gemäß § 43" zu ersetzen.

Begründung:

Die in § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG-E erfolgte Ergänzung des Pflichtenkatalogs des Verwalters ist zu eng gefasst. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer nicht nur über Rechtsstreitigkeiten auf Erfüllung seiner eigenen Pflichten, sondern über alle Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 WEG-E, in denen er nach § 45 Abs. 1 WEG-E Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ist, zu unterrichten.

6. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG)

In Artikel 1 Nr. 16 § 44 Abs. 1 Satz 2 ist das Wort "Beginn" durch das Wort "Schluss" zu ersetzen.

Begründung:

Die Darstellung der Zulässigkeit einer Kurzbezeichnung (Sammelbezeichnung) der Wohnungseigentümer in der Klageschrift ist ebenso zu begrüßen wie die Notwendigkeit, die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer nachzuholen. Die namentliche Bezeichnung sollte jedoch nicht nur wie im vorliegenden Entwurf vorgesehen bis zum Beginn, sondern bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung möglich sein. Im Zivilprozessrecht genügt es im Allgemeinen, wenn die Prozessvoraussetzungen bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung (oder dem Zeitpunkt, der diesem gleichsteht, § 128 Abs. 2 Satz 2 ZPO) vorliegen. Eine zeitliche Vorverlegung für die Bezeichnung der Beklagten im Wohnungseigentumsverfahren wäre nur zu rechtfertigen, wenn dies für den Verfahrensablauf insgesamt vorteilhaft wäre. Davon kann trotz der Erwägungen in der Einzelbegründung des Entwurfs (vgl. BR-Drs. 397/05, Seite 86) nicht ausgegangen werden. Vielmehr würde die Möglichkeit abgeschnitten, die Frage der Vollständigkeit und Richtigkeit der Eigentümerliste /-bezeichnungen im Termin zur mündlichen Verhandlung zu erörtern. Die nun vorgesehene Regelung würde dazu zwingen (vgl. BR-Drs. 397/05, Seite 87), nach Beginn der mündlichen Verhandlung die Klage als unzulässig abzuweisen, selbst wenn in der Verhandlung als Ergebnis der in dieser vorgenommenen Erörterungen eine vollständige Bezeichnung aller Eigentümer erfolgt bzw. erfolgen kann, die auf Grund der dem Entwurf offensichtlich zu Grunde liegenden Vorstellung einer notwendigen Streitgenossenschaft (vgl. BR-Drs. 397/05, Seite 93) für die Zulässigkeit der Klage zwingend notwendig ist. Dies erscheint nicht gerechtfertigt.

7. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 46 Abs. 1 WEG)

Der Bundesrat bittet, im Gesetz klarzustellen, gegen welche Wohnungseigentümer der Kläger seine Klage auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer zu richten hat.

Begründung:

Die Begründung des Entwurfs (BR-Drs. 397/05, Seite 93) geht davon aus, dass bei Beschlussanfechtungen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Anfechtenden Beklagte seien. Dies entspreche der bisherigen Rechtslage im FGG-Verfahren. Ein Regelungsbedürfnis bestehe insoweit nicht, da sich hieran durch die Erstreckung der ZPO-Regelung auf Verfahren in WEG-Sachen nichts ändere.

Diese Argumentation erscheint nicht hinreichend tragfähig. Das geltende WEG-Verfahrensrecht kennt weder Kläger noch Beklagte. Es legt auch nicht fest, gegen welche "Antragsgegner" sich ein Antrag auf Beschlussanfechtung richten muss (vgl. BayObLGZ 1970, 290 <292>). Ob der Antragsteller in seinem Antrag andere Wohnungseigentümer als "Antragsgegner" bezeichnet, hat für die WEG-Beschlussanfechtung verfahrensrechtlich keine Bedeutung. Daher führt auch die in der Entwurfsbegründung zitierte Auffassung von Staudinger-Wenzel (WEG Band 2, 12. Aufl. 1997, Vorbem. zu §§ 43 ff., Rnr. 24) nicht weiter, wonach "Antragsgegner" einer Beschlussanfechtung stets alle übrigen Wohnungseigentümer seien. Gleiches gilt für die gegenteilige Ansicht von Lüke (in: Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2005, § 23 Rnr. 27), der Antrag sei gegen diejenigen Wohnungseigentümer zu richten, die sich auf die Gültigkeit des Beschlusses berufen.

Für die Frage, wer nach geltendem Recht am WEG-Verfahren der Beschlussanfechtung teilnimmt, ist allein maßgeblich, wer den Status eines Verfahrensbeteiligten hat. Dies wird - anders als im Zivilprozess - nicht vom Antragsteller in seiner Antragsschrift durch Benennung von "Antragsgegnern" bestimmt, sondern in § 43 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom Gesetz festgelegt. Danach sind im Beschlussanfechtungsverfahren alle Wohnungseigentümer (und der Verwalter) Beteiligte. Das Gericht hat diese gesetzliche Festlegung von Amts wegen durch Hinzuziehung aller Wohnungseigentümer umzusetzen.

Eine vergleichbare gesetzliche Vorgabe gibt es im Zivilprozess nicht. Hier bestimmt - im Unterschied zum geltenden WEG-Verfahren - allein der Kläger mit für das Gericht bindender Wirkung, gegen wen er seine Klage richtet. Überträgt man die Beschlussanfechtung in Wohnungseigentumssachen von der Freiwilligen Gerichtsbarkeit in das ZPO-Verfahren, muss die Frage, wer der richtige Beklagte ist, nach den für den Zivilprozess maßgeblichen Grundsätzen beurteilt werden.

Für die Annahme, dass der Kläger bei einer zivilprozessualen Beschlussanfechtung seine Klage gegen alle übrigen Wohnungseigentümer richten muss, könnte sprechen, dass es sich um eine Gestaltungsklage handelt, über die nur gegenüber allen Wohnungseigentümern einheitlich entschieden werden kann,

insoweit also ein Fall der notwendigen Streitgenossenschaft i.S.v. § 62 ZPO vorliegt. Zu berücksichtigen ist indes, dass der Entwurf für das künftige Wohnungseigentumsverfahren keinen "reinen" Zivilprozess, sondern ein Verfahren sui generis vorsieht, an dem neben den Prozessparteien auch Wohnungseigentümer als "Beigeladene" beteiligt sein können (§ 48 Abs. 1 Satz 1 WEG-E). Unter Bezugnahme darauf wird im Schrifttum der Ansicht des Entwurfs, es müssten alle Wohnungseigentümer verklagt werden, entgegengetreten. Es wird eingewandt, dass es keinen sachlichen Grund gebe, Wohnungseigentümer, die nicht für den angefochtenen Beschluss gestimmt haben, in einen Prozess mit erheblichem Kostenrisiko hineinzuziehen. Die Klage sei vielmehr auf diejenigen Wohnungseigentümer, die für den Beschluss gestimmt haben, zu beschränken. Die übrigen Wohnungseigentümer seien gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG-E beizuladen und müssten die Rechtskraft des Urteils gemäß § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG-E gegen sich gelten lassen (vgl. Bonifacio, ZMR 2005, 327 <330 f.>).

Wenn das Wohnungseigentumsverfahren in den Zivilprozess überführt wird, sollte es weder den Wohnungseigentümern noch den Gerichten abgefordert werden, zu der schon jetzt erkennbar offenen Frage nach dem richtigen Beklagten selbst die richtige Lösung zu suchen. Rechtsunsicherheit wäre in diesem Punkt angesichts der Bedeutung der Beschlussanfechtung für die Wohnungseigentümergeinschaften schwer erträglich. Die Antwort sollte im Gesetz gegeben werden.

Falls die zu treffende Regelung dahin geht, dass alle Wohnungseigentümer verklagt werden müssen, stellt sich die Frage, ob die Kostenregelung der §§ 91, 100 Abs. 2 ZPO zur Wahrung der Belange der bei der Beschlussfassung überstimmten Wohnungseigentümer ausreicht oder ob § 49 Abs. 1 WEG-E auch auf diese Fälle zu erstrecken ist.

8. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 46 Abs. 2, § 48 Abs. 4 WEG)

- a) Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob in Artikel 1 Nr. 16 der § 46 Abs. 2 wie folgt gefasst werden sollte:

"(2) 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."

- b) In Artikel 1 Nr. 16 § 48 Abs. 4 sind die Wörter "verstoße gegen eine unverzichtbare Rechtsvorschrift" durch die Wörter "sei nichtig" zu ersetzen.

Begründung:

Wie in der Begründung des Entwurfs (BR-Drs. 397/05, Seite 91) zu Recht ausgeführt wird, führt nach geltendem Recht die in § 45 Abs. 2 Satz 2 WEG festgelegte umfassende Rechtskraftwirkung notwendiger Weise dazu, dass der angefochtene Beschluss von Amts wegen auf Nichtigkeitsgründe zu untersuchen ist. Nachdem diese umfassende Rechtskraftwirkung - zu Recht - beibehalten werden soll (§ 48 Abs. 4 WEG-E), müssten konsequenter Weise auch nach dem neuen Verfahrensrecht dem Gericht Befugnis und Pflicht zur Prüfung und Berücksichtigung von Nichtigkeitsgründen von Amts wegen zustehen. Die erweiterte Hinweispflicht nach § 46 Abs. 2 WEG-E genügt auf Grund dessen nicht; man denke an den Fall, dass der Kläger trotz Hinweises des Gerichts seinen Vortrag nicht ergänzt (Beispiel: aus der von Beklagten- und nicht von Klägerseite vorgelegten Teilungserklärung ergibt sich ohne Weiteres, dass der angefochtene Beschluss nichtig ist, der Kläger beruft sich darauf trotz Hinweises aber nicht). Auch in diesem Fall gebietet es das in der Begründung (BR-Drs. 397/05, Seite 92) hervorgehobene Interesse an einer sachgerechten Entscheidung, den Nichtigkeitsgrund angesichts der Rechtskraftwirkung des § 48 Abs. 4 WEG-E berücksichtigen zu können.

Eine derartige Prüfung und Berücksichtigung von Nichtigkeitsgründen von Amts wegen bedeutet keine - in der Entwurfsbegründung (BR-Drs. 397/05, Seite 92) zu Recht abgelehnte - Amtsermittlung, sondern die Befugnis des Gerichts, aus den von den Beteiligten dem Gericht von sich aus oder auf gerichtlichen Hinweis oder Verfügung unterbreiteten Tatsachen sich ergebende Nichtigkeitsgründe von Amts wegen zu berücksichtigen.

Mit der Formulierung "gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann" sind ausweislich der Begründung Nichtigkeitsgründe gemeint. Für Rechtsanwender erscheint es klarer, wenn dies im Wortlaut der Norm deutlich ausgesprochen wird. Entsprechend ist § 48 Abs. 4 WEG-E terminologisch klarer zu fassen.

9. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 48 Abs. 1, 3 WEG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob das Rechtsinstitut der Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer tatsächlich notwendig ist.

Begründung:

Nach § 48 Abs. 1 WEG-E sind die an dem Rechtsstreit nicht als Partei beteiligten übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich beizuladen. Begründet wird dies mit der Gewährung rechtlichen Gehörs (vgl. BR-Drs. 397/05, Seite 94 f.). Rechtliches Gehör muss jedoch nur insoweit gewährt werden, als die Rechte des Beizuladenden beeinträchtigt werden können. Die Notwendigkeit der Beiladung ist daher letztlich Folge der Erweiterung der Rechtskraftwirkung über

§ 325 ZPO hinaus durch § 48 Abs. 3 WEG-E; auch die als Parallele herangezogene Beiladung nach § 640e ZPO ist ohne die Rechtskraftwirkung des § 640h ZPO nicht verständlich.

Geht man wie die Entwurfsbegründung davon aus, dass in Beschlussanfechtungsverfahren alle Wohnungseigentümer Partei sind bzw. sein müssen, weil ein Fall der notwendigen Streitgenossenschaft vorliegt und ansonsten die Anfechtungsklage als unzulässig abzuweisen wäre (vgl. BR-Drs. 397/05, Seite 93 oben), stellt sich die Frage, ob es für die (übrigen) Verfahren der Rechtskrafterstreckung auf die beigeladenen Eigentümer und damit des Rechtsinstituts der Beiladung überhaupt bedarf, zumal unklar bleibt, wie der Personenkreis, der auf Grund notwendiger Streitgenossenschaft Partei sein muss, um zu einer Sachentscheidung zu gelangen, von den Wohnungseigentümern, für die dies nicht gilt, die aber dennoch in ihren rechtlichen Interessen betroffen sind und daher beigeladen werden müssen, abgegrenzt werden soll.

10. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 48 Abs. 1 WEG)

Der Bundesrat bittet klarzustellen, von welchen rechtlichen Voraussetzungen es abhängen soll, ob die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in einem Zivilprozess nach § 43 Abs. 1 WEG-E auf der Kläger- oder Beklagenseite als Partei beteiligt sein müssen oder ob dies nicht erforderlich ist mit der Folge, dass sie vom Gericht nach Maßgabe des § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG-E beizuladen sind.

Begründung:

§ 48 Abs. 1 WEG-E kann lediglich entnommen werden, dass es künftig in Bezug auf Zivilprozesse nach § 43 WEG-E Parteien, Beigeladene sowie am Prozess nicht beteiligte Wohnungseigentümer geben kann. Die Gruppe der Letzteren definiert der Entwurf dahin, dass ihre rechtlichen Interessen durch den Prozess erkennbar nicht berührt sind. Eine Regelung zu der Frage, welche der übrigen Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsprozess auf der Kläger- oder Beklagenseite Partei sein müssen, und bei welchen Wohnungseigentümern dies trotz Berührtheit ihrer "rechtlichen Interessen" nicht der Fall ist, enthält der vorgesehene Gesetzeswortlaut nicht. Auch in der Entwurfsbegründung sind rechtliche Kriterien, nach denen sich die Unterscheidung zwischen notwendigen Parteien und lediglich beizuladenden Wohnungseigentümern richten soll, nicht genannt.

Im geltenden Zivilprozessrecht beurteilt sich die Frage, wer bei mehreren Mitberechtigten in einem Rechtsstreit auf der Aktiv- und auf der Passivseite Partei sein muss, nach den Grundsätzen zur notwendigen Streitgenossenschaft. Ob diese Grundsätze auch in einem Verfahren gelten sollen, das - im Unterschied zum herkömmlichen Zivilprozess - ein Nebeneinander von Parteien und Beigeladenen mit jeweils darauf bezogener Rechtskrafterstreckung (§ 48 Abs. 3

WEG-E) vorsieht, kann dem Entwurf nicht entnommen werden.

Klarheit in diesem Punkt ist für die Mitglieder von Wohnungseigentümergemeinschaften, für die sie beratenden Rechtsanwälte und für die in Zivilprozessen nach § 43 WEG-E zuständigen Gerichte von wesentlicher Bedeutung. Von der Frage, welche Wohnungseigentümer in einem Zivilprozess notwendig Partei sein müssen, hängen u.a. die Zulässigkeit der Klage und die Einbeziehung in die Kostenpflicht nach den §§ 91 ff. ZPO und § 49 WEG-E ab.

11. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 48 Abs. 2a -neu-, 3 WEG)

Der Bundesrat bittet, im Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob in Artikel 1 Nr. 16 der § 48 wie folgt geändert werden sollte:

a) Nach Absatz 2 ist folgender Absatz 2a einzufügen:

"(2a) Soweit in den Fällen des § 43 Nr. 2 und 3 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen."

b) Absatz 3 ist wie folgt zu fassen:

"(3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordnete Wirkung hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie gegen den nach Absatz 2a beigeladenen Verwalter."

Begründung:

Da Rechte und Pflichten des Verwalters sowohl im Verfahren nach § 43 Nr. 2 WEG-E als auch - im Hinblick auf seine Aufgabe gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen - im Verfahren nach § 43 Nr. 3 WEG-E unmittelbar beeinflusst werden, ist sicherzustellen, dass er in diesen Fällen, soweit er nicht bereits als Partei beteiligt ist, stets notwendig beizuladen ist. Nur so ist es gerechtfertigt, den Verwalter an das Urteil in dem Rechtsstreit zu binden.

12. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 48 Abs. 3 WEG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob § 48 Abs. 3 WEG-E dahin gehend ergänzt werden sollte, 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.

Begründung:

Nach der im Entwurf vorgesehenen Regelung des § 48 Abs. 3 i.V.m. § 44 WEG-E ist nicht gewährleistet, dass ein auf Anfechtungsklage oder Nichtigkeitsklage hin ergangenes Urteil, durch das der angefochtene Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft für ungültig bzw. nichtig erklärt wird, für und gegen alle Eigentümer wirkt. Ist nämlich die dem Gericht vorgelegte Liste der beklagten Wohnungseigentümer nicht vollständig (weil sie nicht aktuell oder aus sonstigen Gründen falsch ist), erkennt dies das Gericht nicht und erlässt es deshalb trotzdem ein entsprechendes Sachurteil, entfaltet dies gegenüber dem "vergessenen" Wohnungseigentümer keine Rechtskraftwirkung. Eine nur relative Rechtskraftwirkung ist jedoch für den Kläger weit gehend wertlos, nachdem der Wohnungseigentümer, der nicht Beklagter war, an das Urteil nicht gebunden ist und sich daher nach wie vor auf die Gültigkeit des Beschlusses berufen kann. Der Kläger müsste dann ein neues Anfechtungsverfahren anstrengen. Demgegenüber wird nach geltendem Recht die richterliche Entscheidung gemäß § 45 Abs. 2 Satz 2 WEG für alle (materiell) Beteiligten grundsätzlich bindend; allerdings ist streitig, ob ein materiell beteiligter Wohnungseigentümer, der fälschlicherweise nicht formell beteiligt worden ist, an einen entsprechenden gerichtlichen Beschluss gebunden ist (vgl. Bärman/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl., § 45 WEG Rnr. 119 m.w.N.). Der Gerichtsbeschluss kann jedoch den fälschlicherweise nicht beteiligten Wohnungseigentümern zugestellt werden und wirkt dann für und gegen diese, soweit sie ihn nicht mit Rechtsmitteln anfechten (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1987, 842 <845>). Diese Möglichkeit dürfte künftig nicht mehr bestehen.

Für eine Rechtskrafterstreckung von Urteilen, durch die Beschlüsse von Wohnungseigentümerversammlungen für nichtig oder ungültig erklärt werden, spricht auch die Parallele zu § 248 Abs. 1 Satz 1 AktG. Danach erstreckt sich die Rechtskraft von Urteilen, durch die ein angefochtener Beschluss der Hauptversammlung für nichtig erklärt wird, auf alle Aktionäre, auch wenn sie nicht Partei sind.

Es sollte geprüft werden, ob aus Gründen der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit für die Wohnungseigentümer eine vergleichbare Regelung nicht auch im Wohnungseigentumsverfahren getroffen werden kann.

13. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 50 WEG),

Artikel 3 Abs. 1a -neu- (§ 49a -neu- GKG)

- a) In Artikel 1 Nr. 16 ist § 50 zu streichen.
- b) In Artikel 3 ist nach Absatz 1 folgender Absatz 1a einzufügen:

'(1a) Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 49 folgende Angabe eingefügt:

"§ 49a Wohnungseigentumssachen"

2. Nach § 49 wird folgender § 49a eingefügt:

"§ 49a

Wohnungseigentumssachen

Soweit die Klage keine bezifferte Geldforderung betrifft, ist der Streitwert auf 50 Prozent des Interesses der Parteien, aller beigeladenen Wohnungseigentümer und, soweit dieser betroffen ist, des Verwalters an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse der Klageparteien und der auf ihrer Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten. Der Streitwert bemisst sich höchstens nach dem fünf-fachen Wert des für die Klagepartei und die auf ihrer Seite Beigetretenen maßgeblichen Interesses an der Entscheidung und darf den Verkehrswert ihrer Wohneigentumsanteile nicht übersteigen." '

Begründung:

Wegen der Erstreckung der ZPO-Regelungen auf Verfahren in Wohnungseigentumssachen sollten nicht nur die Gerichtskosten, sondern auch die Wertvorschriften systemgerecht im Gerichtskostengesetz (§§ 39 ff. GKG) geregelt werden, wie dies im ursprünglichen Referentenentwurf (Stand 1. Oktober 2004) des Bundesministeriums der Justiz vorgesehen war (dort Artikel 3 Abs. 2). Im Interesse der Vereinfachung des Kostenrechts erscheint es unverzichtbar, kostenrechtliche Normen nach Möglichkeit ausschließlich in den Kostengesetzen zu regeln. Es wird daher vorgeschlagen, die Regelungen über den Streitwert (§ 50 WEG-E) aus dem Wohnungseigentumsgesetz herauszunehmen und in das Gerichtskostengesetz unter einem neuen § 49a einzufügen.

Durch § 49a Satz 1 -neu- GKG-E wird zunächst klargestellt, dass für den Streitwert die Höhe der Forderung maßgeblich ist, wenn die Klage eine bezifferte Geldforderung (insbesondere Wohngeld) betrifft. Es wäre gegenüber anderen zivilrechtlichen Verfahren nicht gerechtfertigt, auch in diesen Fällen nur 50 Prozent des Interesses der Beteiligten zu Grunde zu legen. Im Übrigen wird die Regelung des § 50 Abs. 1 WEG-E übernommen. Es erscheint sachgerecht, zur Vermeidung überhöhter Gebühren für Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz, den Streitwert auf 50 Prozent des Interesses der Parteien, aller beigeladenen Wohnungseigentümer und, soweit dieser betroffen ist, des Verwalters an der Entscheidung zu begrenzen.

Gleiches gilt für den im Gesetzentwurf enthaltenen Mindeststreitwert (Interesse der Klageparteien und der auf ihrer Seite Beigetretenen an der Entscheidung; § 50 Abs. 1 Satz 2 WEG-E). Ist das Interesse auf Seiten der Klagepartei ein-

schließlich der ihr Beigetretenen an der Entscheidung höher als 50 Prozent des Gesamtinteresses, so soll der Wert dieses Interesses maßgebend sein (§ 49a Satz 2 -neu- GKG-E). Anderenfalls wären nämlich die Beteiligten in Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz gegenüber den Parteien in anderen ZPO-Verfahren besser gestellt, ohne dass es hierfür einen sachlichen Grund gäbe.

Im Hinblick auf die aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Justizgewährungspflicht ist darüber hinaus eine weitere Begrenzung des Streitwerts erforderlich (§ 49a Satz 3 GKG -neu-). Mit der Justizgewährungspflicht wäre es nicht vereinbar, den Rechtsuchenden durch die Vorschriften über die Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren mit einem unverhältnismäßigen Kostenrisiko zu belasten (vgl. BVerfGE 85, 337). Das einzelne Interesse der Klagepartei kann - gerade bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften - nämlich deutlich weniger als 50 Prozent des Interesses aller Beteiligten betragen. Andererseits kann in Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz im Unterschied zu anderen Verfahren nach der Zivilprozessordnung nicht allein das Interesse der Klagepartei an der Entscheidung maßgebend sein, da sich die Rechtskraft des Urteils nicht lediglich auf die Parteien, sondern auf alle beigeladenen Wohnungseigentümer sowie in den Fällen des § 43 Nr. 2 und 3 WEG-E auch auf den Verwalter erstreckt. Deshalb soll Ausgangspunkt für die Streitwertbemessung das Gesamtinteresse aller an dem Verfahren Beteiligten bleiben. Auch im Hinblick auf das sich aus der künftigen Anwendbarkeit des Gerichtskostengesetzes ergebende erhöhte Kostenrisiko ist der Streitwert jedoch zusätzlich in zweifacher Hinsicht zu begrenzen. Deshalb sieht § 49a Satz 3 -neu- GKG-E vor, dass der Streitwert höchstens dem fünffachen Wert des für die Klagepartei und die auf ihrer Seite Beigetretenen maßgeblichen Interesses an der Entscheidung entspricht und den Verkehrswert ihrer Wohneigentumsanteile nicht übersteigen darf. Damit wird sicher gestellt, dass das Kostenrisiko eines klagenden Wohnungseigentümers nicht außer Verhältnis zu seinem Interesse an der Entscheidung des Rechtsstreits steht und in der Folge die Anrufung des Gerichts bei vernünftiger Abwägung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erschiene.

Der Vorschlag, den Streitwert nach Maßgabe von § 50 Abs. 2 und 3 WEG-E für die klagenden bzw. beklagten Wohnungseigentümer unterschiedlich festzusetzen, ist hingegen abzulehnen.

Des Weiteren würde die unterschiedliche doppelte Streitwertfestsetzung (Gesamtstreitwert gemäß § 50 Abs. 1 WEG-E einerseits und der Streitwert für die Klagepartei und die auf ihrer Seite Beigetretenen gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 WEG-E andererseits) die Kostenbehandlung erheblich erschweren und in der Sache zu ungerechten Ergebnissen führen: Die vorgeschlagene Regelung in § 50 Abs. 2 Satz 3 WEG-E ließe eine formularmäßige Kostenausgleichung im Fall des teilweisen Obsiegens und Unterliegens nicht mehr zu. Derzeit können die außergerichtlichen Kosten, die für Kläger und Beklagten im Regelfall aus dem gleichen Streitwert berechnet werden, ohne Weiteres addiert und auf die Beteiligten entsprechend ihrer Kostenhaftung verteilt werden. Es ergibt sich ein Erstattungsanspruch für den Kläger oder Beklagten, der in einem Beschluss festgesetzt werden kann. Künftig müssten die Erstattungsansprüche des Klägers (aus dem nach § 50 Abs. 2 Satz 1 bis 3 WEG-E reduzierten Streitwert), des ihn vertretenden Rechtsanwalts (aus dem nach § 50 Abs. 1, 2 Satz 4

WEG-E maßgebenden Streitwert unter Berücksichtigung des eigenen Anspruchs des Klägers) und der übrigen Wohnungseigentümer (aus dem Gesamtstreitwert nach § 50 Abs. 1 WEG-E) getrennt berechnet und zudem in zwei Beschlüssen festgesetzt werden. Eine solche Vorgehensweise dient nicht der Verfahrensvereinfachung und der angestrebten Entlastung der Justiz.

Außerdem würde die beabsichtigte Regelung zu nicht hinnehmbaren Benachteiligungen der übrigen Wohnungseigentümer führen, für die sachliche Gründe nicht erkennbar sind. Mehrheitlich obsiegende Wohnungseigentümer hätten gegen den Gegner eventuell nur einen beschränkten Erstattungsanspruch. Nach derzeitiger Gesetzeslage entscheidet der Richter nach billigem Ermessen, welche Beteiligten die Gerichtskosten zu tragen haben (§ 47 Satz 1 WEG) und ob außergerichtliche Kosten ganz oder teilweise zu erstatten sind (§ 47 Satz 2 WEG); damit wird sichergestellt, dass die Kostenverteilung sachgerecht erfolgt. Demgegenüber würde die im Gesetzentwurf der Bundesregierung enthaltene Regelung die besagte Benachteiligung festschreiben, was im Hinblick auf den Gleichheitssatz auch verfassungsrechtlich problematisch erscheint. Da es sich künftig um Verfahren nach der Zivilprozessordnung handelt, wäre den betroffenen Wohnungseigentümern nur schwer verständlich zu machen, warum sie - anders als Prozessparteien anderer Zivilprozesse - trotz Obsiegens einen Teil der ihnen entstandenen Kosten selbst tragen müssten und warum der Rechtsanwalt des Klägers einen weitergehenden Vergütungsanspruch gegen sie haben soll. Dies würde bedeuten, dass die beklagte Partei die Prozessführung des Klägers im Fall des Unterliegens in weiterem Umfang finanzieren müsste als in anderen Zivilprozessen; dies ist unserem Rechtssystem fremd. Die dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zu Grunde liegende Annahme, dass die Ausnahme des § 50 Abs. 2 WEG-E überwiegend Streitfälle größerer Wohnungseigentümergeinschaften betreffe, trifft im Übrigen nicht zu. Auch bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften können den übrigen Wohnungseigentümern wirtschaftliche Nachteile entstehen, die auch durch die Bestimmung des § 16 Abs. 8 WEG-E nicht gänzlich beseitigt werden würden.

Es wird nicht verkannt, dass es für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht immer einfach sein könnte, einen Rechtsanwalt zu finden, der für auf der Grundlage von § 49a Satz 3 -neu- GKG-E berechneten gesetzlichen Gebühren zur Übernahme des Mandats bereit wäre, und dass der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich derzeit nicht ermächtigt ist, mit dem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen. Dies rechtfertigt allerdings nicht die vorgeschlagene einseitige Belastung der Wohnungseigentümergeinschaft. Es erscheint jedoch sinnvoll, eine gesetzliche Ermächtigung für den Verwalter zu schaffen, eine Vergütungsvereinbarung mit dem Rechtsanwalt zu treffen, wonach der Rechtsanwalt die ihm zustehenden Gebühren auf einer Streitwertbasis von bis zu 50 Prozent des Interesses der Parteien, aller beigeladenen Wohnungseigentümer und, soweit dieser betroffen ist, des Verwalters an der Entscheidung (§ 49a Satz 1 -neu- GKG-E) abrechnen darf. Die Bundesregierung wird gebeten, eine solche Regelung zu prüfen.

Die weitere Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung (Seite 102), wonach die einseitige Streitwertbegrenzung auch als Sanktion für den Fall diene, dass die Wohnungseigentümer mit einem Mehrheitsbeschluss bewusst

gegen rechtliche Vorschriften verstoßen oder sogar willkürlich handeln, überzeugt nicht. Zum einen werden auch Wohnungseigentümer "bestraft", die in Übereinstimmung mit Recht und Gesetz gehandelt haben. Zum anderen wird verkannt, dass einzelne Wohnungseigentümer auch aus unsachlichen Gründen die übrigen Wohnungseigentümer mit einer Klage überziehen können und in diesem Fall die Sanktion gerade die "Opfer" einer von vorneherein unbegründeten Klage treffen würde.

Bei einer Aufhebung von § 50 WEG-E ist als Folge Artikel 1 Nr. 5 Buchstabe d anzupassen.

14. Zu Artikel 3 Abs. 1 (Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes)

In Artikel 3 ist Absatz 1 wie folgt zu fassen:

'(1) In § 23 Nr. 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird nach Buchstabe b folgender Buchstabe c eingefügt:

"c) Streitigkeiten nach § 43 des Wohnungseigentumsgesetzes;" "

Begründung:

Der Vorschlag des Entwurfs, Berufungen in Wohnungseigentumssachen in Abweichung von dem für gewöhnliche Zivilprozesse geltenden Instanzenzug den Oberlandesgerichten zuzuweisen, ist nicht zu befürworten. Er widerspricht den in jüngerer Zeit zu Recht verstärkt erhobenen Postulaten nach Einheitlichkeit und Transparenz des Verfahrensrechts. Gewichtige Gründe, die für Wohnungseigentumssachen eine Ausnahme erfordern, sind nicht ersichtlich. Die Aspekte der Bürgernähe und des ökonomischen Umgangs mit den Ressourcen der Justiz sprechen dagegen.

Der Argumentation in der Einzelbegründung des Entwurfs, die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte habe in der Vergangenheit wesentlich zur Rechtsvereinheitlichung in Wohnungseigentumssachen beigetragen, der vorgeschlagene Beschwerde- und Berufungsweg solle den besonderen Sachverstand der Oberlandesgerichte auf diesem Gebiet auch für die Zukunft nutzbar machen (BR-Drs. 397/05, Seite 118), kommt nur begrenztes Gewicht zu. Die besonderen Erfahrungen der Oberlandesgerichte beziehen sich auf das geltende Wohnungseigentumsrecht. Soweit der Entwurf grundlegende Umstrukturierungen, wie z.B. eine Überführung der durch eine Vielzahl von Beteiligten gekennzeichneten Verfahren aus der Freiwilligen Gerichtsbarkeit in den Zivilprozess vorsieht, ist die Materie auch für die Oberlandesgerichte neu. Die Oberlandesgerichte haben derzeit in Wohnungseigentumssachen als dritte Instanz im Rahmen der weiteren Beschwerde (§§ 27, 28 Abs. 1 FGG) ausschließlich über Rechtsfragen zu befinden. Hätten sie künftig in Wohnungseigentumssachen als zweite Rechts- und Tatsacheninstanz zu entscheiden, wäre dafür die besondere Sach-

kunde und Erfahrung nur beschränkt nutzbar. Im Übrigen haben auch die Beschwerdekammern der Landgerichte - und zwar sowohl als Rechts- als auch als Tatsacheninstanz - in der Vergangenheit Erfahrungen in Wohnungseigentums-sachen erlangt. Diese Sachkunde, die sich auf eine größere Zahl von Fällen als die der zum Oberlandesgericht gelangenden weiteren Beschwerden gründet, ginge nach dem Vorschlag des Entwurfs verloren. Per Saldo wäre daher von einer Verlagerung der Berufungen zum Oberlandesgericht ein wesentlich vorteilhafterer Erfahrungstransfer kaum zu erwarten.

Für eine Beibehaltung der zweitinstanzlichen Landgerichtszuständigkeit auch nach einer Überführung der Wohnungseigentumssachen in dem Zivilprozess sprechen die Gesichtspunkte der Sach- und Bürgernähe. Der Entwurf begründet seinen Vorschlag zur Beibehaltung der ausschließlichen erstinstanzlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 43 WEG-E), mit den "Vorteilen der räumlichen Nähe zum Gericht" (BR-Drs. 397/05, Seite 84). Dieser Aspekt gilt gleichermaßen für die zweite Instanz, in der gegebenenfalls vor Ort neue Tatsachenfeststellungen zu treffen sind. Angesichts der ausgeprägten Ortsbezogenheit von Wohnungseigentumssachen sollten weder den Wohnungseigentümern lange Fahrten zur Wahrnehmung eines Verhandlungstermins beim Oberlandesgericht, noch den Zivilsenaten lange Dienstreisen zur Durchführung einer Inaugenscheinnahme vor Ort auferlegt werden. Ein Teil der Wohnungseigentumssachen hat hinsichtlich des zu regelnden Sachverhalts Ähnlichkeit mit Wohnraummietsachen. Hinzuweisen ist z.B. auf die Rechtsprechung zur Parabolantenne und zu Nebenkostenabrechnungen. Auch dies spricht dafür, sie einheitlich in zweiter Instanz von den Landgerichten entscheiden zu lassen.

Im Übrigen ist zu besorgen, dass den Länderhaushalten durch den Entwurfs-vorschlag per Saldo Mehrbelastungen entstünden. Die bisher von den Landgerichten erledigten Rechtsmittel (Beschwerden) in Wohnungseigentumssachen müssten künftig als zivilprozessuale Berufungen von Richtern in höheren Besoldungsgruppen mit einem wesentlich niedrigeren Belastungsquotienten bearbeitet werden. Ob die dem Justizhaushalt insoweit entstehenden Zusatzbelastungen durch die Entlastung der Oberlandesgerichte von der nur geringen Zahl von FGG-Rechtsbeschwerden ausgeglichen würde, erscheint eher fraglich.

Der Bundesgesetzgeber hat bei der ZPO-Reform aus guten Gründen davon abgesehen, für die in erster Instanz vor den Amtsgerichten verhandelten Rechtsstreitigkeiten eine Berufungszuständigkeit der Oberlandesgerichte zu schaffen. Es ist kein überzeugender Grund erkennbar, davon nun in Wohnungseigentumssachen abzuweichen.

15. Zu Artikel 3 Abs. 1 Nr. 1 (§ 23 Nr. 2 Buchstabe c Halbsatz 2 -neu- GVG)

In Artikel 3 Abs. 1 Nr. 1 ist § 23 Nr. 2 Buchstabe c folgender Halbsatz anzufügen:

"diese Zuständigkeit ist ausschließlich;"

Begründung:

Die Ergänzung entspricht derjenigen bei § 23 Nr. 2 Buchstabe a GVG (Wohnraummietverhältnisse). Sie ist zur Klarstellung erforderlich, da die übrigen in § 23 Nr. 2 GVG geregelten streitwertunabhängigen Zuständigkeiten des Amtsgerichts nicht ausschließlich sind (vgl. Hüßtege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 26. Aufl. 2004, § 23 GVG Rnr. 9), die Einzelbegründung des Entwurfs (Seite 84) aber - zu Recht - weiterhin von der auch sachlich ausschließlichen Zuständigkeit der Amtsgerichte in Wohnungseigentumssachen ausgeht.