



Verwalterstammtisch Leipzig

2'2008

**Rechtsprechungsauswertung nach einem Jahr
WEG-Novelle**

§ 10 Allgemeine Grundsätze

§ 10 Abs. 2: Anpassungsanspruch hinsichtlich Vereinbarung

Anspruch auf Änderung des Verteilerschlüssels (OLG München 24.4.2008)

Die Kosten wurden in der betreffenden WEG nach MEA verteilt. Durch eine Ausgliederung eines Teiles des Grundstücks mit notarieller Urkunde über 1184 qm kam es zu einer Mehrbelastung des Klägers von mehr als 60%. Damit bestünde, so der Senat weiter, grundsätzlich ein Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG n.F. auf Anpassung der Kostenverteilung. Eine Änderung der Anzahl der Miteigentumsanteile stelle einen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums dar. Dieser Weg zur Anpassung der Kostenverteilung stünde daher nur dann offen, wenn das Ziel nicht auch durch einen Wechsel des Kostenverteilungsschlüssels (also z.B. Wechsel von MEA auf qm) möglich sei. (NZM 2008, 407)

Umfang der Mehrbelastung bei Änderungsbegehren (OLG Köln 16.11.07)

Das OLG Köln erkennt ebenfalls auf eine Reduzierung der Anforderungen zur Begründung eines Anpassungsanspruchs der Kostenverteilung. Nach dem neuen Recht erscheint es „sachgerecht“ als Voraussetzung eines Änderungsanspruchs eine Abweichung von mehr als 25% der zugewiesenen Kosten im Verhältnis der Wohn- oder Nutzfläche zu verlangen. (FG Prax 2008, 57)

§ 10 Abs. 6 WEG: Teilrechtsfähigkeit

WEG kann doch Grundeigentum erwerben (OLG Celle 26.2.08)

Das OLG Celle widersprach im Beschluss vom 26.2.2008 den Rechtsansichten des LG Heilbronn (Urteil vom 30.1.07, ZMR 2007, 649 = ZIV 2007, 45) und des LG Nürnberg-Fürth (Beschluss vom 19.6.06, ZMR 2008, 812 = ZIV 2006, 75), wonach die Wohnungseigentümergeinschaft vermeintlich kein Grundeigentum erwerben könne.

Ob der Erwerb einer (hier) Teileigentumseinheit eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstelle oder nicht, sei Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft respektive auf Anfechtung hin eines Gerichtes festzustellen. Das Grundbuchamt sei hierfür nicht zuständig. Auch sei die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig und damit auch grundbuchfähig. Sie könne daher rechtswirksam Grundeigentum erwerben (ZWE 2008, 145 = ZMR 2008, 310).

§ 10 Abs. 7 WEG: Verwaltungsvermögen (Ansprüche und Befugnisse)

Abwehransprüche (OLG München 16.11.07)

Dem teilrechtsfähigen Verband stehen nach Auffassung des OLG München neben dem einzelnen Wohnungseigentümer Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB zu. Im Streitfall ging es um die Beseitigung eines rechtswidrigen Wintergartenanbaus eines Miteigentümers. Dieser Abwehr- und Beseitigungsanspruch könne sowohl vom einzelnen Eigentümer als auch vom Verband gerichtlich geltend gemacht werden (Beschluss vom 16.11.07, NZM 2008, 87).

Prozessfähigkeit des WEG-Verbandes für Gewährleistungsklage (BGH 12.4.07)

Nach der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft vom 2.6.2005 (BGH NJW 2005, 2061) wurde ebenfalls festgestellt, dass der Verband auch parteifähig im Sinne von § 50 ZPO ist. Anschließend stellte sich die Frage, wer denn nun die Klage auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum erheben müsse. Schon vor der Jahrhundertentscheidung war es möglich, dass die Gemeinschaft einen Beschluss zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche auf Mangelbeseitigung oder Kostenvorschuss fasst oder der einzelne Wohnungseigentümer seine Gewährleistungsansprüche aus dem Kaufvertrag geltend macht. Mit der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung war nicht sicher, ob bei einem gemeinschaftlichen Vorgehen nach wie vor die Eigentümer in der Summe klagen oder der Verband. Für den Verband sprach das Argument, dass die Mangelbeseitigungsaufforderung eine Teilnahme am Rechtsverkehr im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens darstellt. Andererseits ist der Verband nicht Eigentümer des Gemeinschaftseigentums und somit möglicherweise gar nicht aktivlegitimiert. Die Folgen einer Fehlbewertung wären insoweit im Prozess fatal. Wählt man für die Klage den falschen Kläger aus, hat man keine Aussicht auf Erfolg oder Korrektur. Schlimmer noch; die Gewährleistungsansprüche dürften regelmäßig verjährt sein, wenn man nach einem richterlichen Hinweis die Klage zurücknimmt und mit dem neuen Kläger nochmals beginnt, den Verjährungslauf zu hemmen.

Nunmehr stellte der BGH fest, dass der Verband die richtige Klagepartei bei der gerichtlichen Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sei. Nach dem Urteil vom 12.4.07 ([VII ZR 236/05](#)) kann der Verband der Wohnungseigentümer eine Klage auf Kostenvorschuss einreichen. Damit schloss sich der für Bausachen zuständige VII. Senat der Rechtsauffassung des V. Senates hinsichtlich der Frage der Teilrechtsfähigkeit der WEG an. Obgleich die Gewährleistungsansprüche aufgrund des geschlossenen Kaufvertrages dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen, bestätigte der BGH, dass die Gemeinschaft die Durchsetzung dieser Rechte zu gemeinschaftlichen Angelegenheit machen könne. Hierzu erforderlich sei ein Beschluss nach § 21 Abs. 1, 5 Nr. 2 WEG. Hierauf gründend würde dann der Verband in gesetzlicher Prozessstandschaft klagen.

Im Urteil wird indessen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verband nicht alle Mangelanprüche exklusiv an sich ziehen könne. Der Erwerber könne vielmehr die Ansprüche auf großen Schadensersatz oder Wandlung bzw. Rücktritt selbständig geltend machen. (vgl. Urteil vom 27.7.06 – VII ZR 2786/05 - ZIV 2006, 78). Auch der Anspruch auf Kostenvorschuss könne vom einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, wenn er die Leistung nicht an sich, sondern an die Gemeinschaft verlangt. Indessen gäbe es Bereiche, die exklusiv der Gemeinschaft zustünden, da sie ein eigenständiges Vorgehen eines einzelnen Wohnungseigentümers nicht zuließen, so etwa das Recht auf Minderung und auf kleinen Schadensersatz. Klar festgestellt wird ferner, dass ein entsprechender Beschluss zu einem gemeinschaftlichen Vorgehen, individuelles Vorgehen einzelner Eigentümer ausschließe.

Interessant ist auch die Feststellung, dass der Verband – nach entsprechender Ermächtigung in einem Beschluss – auch berechtigt sein soll, Mängel am Sondereigentum in gewillkürter Prozessstandschaft klageweise geltend zu machen. Voraussetzung hierfür sei, dass die Ansprüche in einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentümers stünden. Es bestehen nach dem BGH ausdrücklich keine Bedenken gegen eine Ermächtigung des Verbandes neben dem Mängeln am Gemeinschaftseigentum auch solche wegen Mängeln des Sondereigentums zu verfolgen.

Beschränkte Zuständigkeit des Verbandes bei Baumängelklage (OLG München 23.5.07)

Die Gemeinschaft kann nach einem Urteil des OLG München die gerichtliche Geltendmachung von Baumängeln am Gemeinschaftseigentum durch Beschluss nur beschränkt exklusiv an sich ziehen (BGHZ 169, 1), wenn sich eine entsprechende Beschränkung aus der Gemeinschaftsordnung findet.

Eine solche Beschränkung sah der Senat in München in der Regelung, wonach der einzelne Wohnungseigentümer für die Instandsetzung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums (hier: Wohnungseingangstüren) selbst verantwortlich sei.

Die Rechtsfrage kam zur gerichtlichen Entscheidung, weil die Gemeinschaft mit dem Bauträger einen Vergleich über Mängel an den Wohnungseingangstüren geschlossen hatte und dessen Inhalt im Wege des Beschlusses bestätigen lassen wollte. Die Anfechtung eines Wohnungseigentümers gegen den Beschluss hatte mit der vorstehenden Begründung Erfolg. (Beschluss vom 23.5.07, NJW 2007, 2418)

Teilrechtsfähigkeit: Verband ist Vertragspartner des Verwalters (OLG Hamm 3.1.06)

Seit der Feststellung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft stellt sich auch die Frage nach der rechtlichen Verbindung des Verwalters zur Wohnungseigentümergeinschaft. Die Entscheidung des BGH konsequent angewendet hat das OLG Hamm im Beschluss vom 3.1.06 (NJW-Spezial 10/2006 S. 434, NZM 2006, 632). Die Wohnungseigentümer hatten aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss Zahlungsansprüche gegen den Verwalter, der mit Vergütungsansprüchen aufrechnete. Das OLG stellte fest, dass die Aufrechnung unwirksam sei, da der Verwalter nur Vergütungsansprüche gegen seinen Vertragspartner, dem Verband der Wohnungseigentümer habe, nicht jedoch gegen die Summe der einzelnen Wohnungseigentümer.

Nicht entschieden, aber genauso konsequent ist anzunehmen, dass die Bestellung im Beschlusswege nicht vom Verband, sondern von den Wohnungseigentümern erfolgt.

Teilrechtsfähigkeit: Gegner des Rückforderungsanspruchs Hausgeld (OLG München 30.3.06)

Eine sehr schöne Entscheidung zur Rekapitulierung von der Zitterbeschlussentscheidung (Jahrhundertentscheidung) und der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung (Jahrhundertentscheidung) traf das OLG München im Beschluss vom 30.3.06 (NZM 2006, 704). Ein Wohnungseigentümer hatte den über seiner Wohnung befindlichen Spitzboden, der dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen war ausgebaut. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss daher, dass bei sämtlichen künftigen Abrechnungen vom tatsächlichen Quadratmeteranteil der einzelnen Eigentümer einschließlich ausgebauter Spitzböden auszugehen sei. In den folgenden Jahren wurde auch so verfahren. Der Wohnungseigentümer machte schließlich nach 8 Jahren rund 7000 € zu viel gezahltes Hausgeld bei der Wohnungseigentümergeinschaft geltend und nannte im Passivrubrum alle Wohnungseigentümer einzeln.

Der Rückzahlungsantrag hatte keinen Erfolg. Das OLG München stellte fest, dass nur der vereinbarungsändernde Beschluss nichtig sei, nach dem der Verteilungsschlüssel für die Zukunft geändert werden solle. Die Hausgeldabrechnungen seien dagegen nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Sie waren alle nur vereinbarungswidrig. Mangels Anfechtung seien sie bestandskräftig geworden. Die Zahlungen des Wohnungseigentümers erfolgten daher nicht ohne Rechtsgrund. Und der Antrag richtete sich zudem gegen den falschen Antragsgegner. Wohnungsgeldrückforderungen seien Verbindlichkeiten, die das Verwaltungsvermögen betreffen und damit nach der neuen Rechtsprechung des BGH nicht gegen die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft als Verband sui generis zu richten seien.

Teilrechtsfähigkeit: Schadensersatzanspruch des einzelnen WE gegen Verwalter (OLG Düsseldorf 29.9.06)

Auch in Ansehung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hat der einzelne Wohnungseigentümer noch immer die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche an den Verwalter heran zu tragen. Zwar hat der einzelne Eigentümer keine vertragliche Beziehung mehr zum WEG-Verwalter,

weil Vertragspartner des Verwalters nunmehr der WE-Verband ist. Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung sieht das OLG Düsseldorf (Beschluss vom 29.9.06, WuM 2006, 639) jedoch eine Einbeziehung des einzelnen Wohnungseigentümers in die vertraglichen Sorgfalts- und Obhutspflichten des Verwalters. Auf der Grundlage eines solchen Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter könne der Eigentümer vertragliche Schadensersatzansprüche an den Verwalter heranziehen. Im zugrundeliegenden Fall hatte es der Verwalter versäumt, nach dem Auftreten von Mängeln an der Wohnanlage eine sachgerechte Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft vorzubereiten und anzuregen.

WEG-Rechtsfähigkeit und Deliktshaftung (OLG München 24.10.05)

Das OLG München hat sich mit Beschluss vom 24.10.05 mit der Deliktsfähigkeit der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft auseinandergesetzt und dabei festgestellt, dass der Verband für deliktische Schäden haftet, die von der Wohnungseigentümergeinschaft ausgehen. Im zugrundeliegenden Fall war ein Ast auf das Auto eines Miteigentümers gefallen und hatte dort Blech- und Lackschäden verursacht. Zu dem Schaden kam es, weil der erkennbar morsche Ast nicht rechtzeitig entfernt worden war. Der Sondereigentümer nahm die Wohnungseigentümergeinschaft, den Verwalter und den Hausmeister gerichtlich in Anspruch. Das Gericht stellte fest, dass nicht die Wohnungseigentümer in der Summe, sondern nur der Verband haften könne. Der einzelne Wohnungseigentümer habe einen Anspruch gegen den Verband (!), dass das Gemeinschaftseigentum so Instand gehalten wird, dass keine Schäden für seine Vermögenswerte entstehen könnten. Wenn der Verband die hier in Betracht kommende Verkehrssicherungspflicht (Beim Verstoß ergibt sich ein Anspruch aus Delikt gemäß § 823 I BGB) auf den Verwalter übertrage, sei der Verband exkulpiert. Das gleiche gelte in Bezug auf den Verwalter, der die Verkehrssicherungspflicht für die Außenanlagen auf einen Hausmeister übertragen hatte. Da dieser nicht rechtzeitig handelte, haftete letztlich der Hausmeister. (Beschluss v. 24.10.05, NZM 2006, 110)

§ 10 Abs. 8 WEG: Außenhaftung der Wohnungseigentümer

Keine solidarische Haftung für Altverbindlichkeiten (KG 12.2.2008)

Das KG Berlin wies eine Klage eines Versorgungsunternehmens ab und stellte dabei fest, dass die gesetzliche Haftungsbeschränkung in § 10 Abs. 8 auch für Verbindlichkeiten gelte, die vor dem 1.7.07 begründet wurden (NJW-Spezial 2008, 322 = ZWE 2008, 234). Dabei wurden die unterschiedlichen Haftungssysteme im BGH – Urteil vom 2.6.05 (gar keine Haftung neben dem Verband) und nach der Gesetzesnovelle seit dem 1.7.07 (keine gesamtschuldnerische Haftung, sondern nur in Höhe des Anteils) gewürdigt. Eine Verurteilung auf den jeweiligen Anteil des verklagten Wohnungseigentümers schied dabei aus, weil die Klägerin die Höhe der Miteigentumsanteile nicht benannt hatte.

Damit widersprach der 12. Zivilsenat beim KG dem 11. Zivilsenat des KG (Urteil vom 7.11.07 – 11 U 16/07), der eine solidarische Haftung der Eigentümer auch in Ansehung der Gesetzesänderung erkannte, weil dies in den AGB des Versorgers so vorgesehen sei. Die Revision wurde daher zugelassen.

Notgeschäftsführung begründet keine Außenhaftung (OLG München 15.1.08)

Ansprüche eines Eigentümers auf Ersatz seiner Aufwendungen aus einer Notgeschäftsführung (hier: Dachreparatur) richten sich gegen den Verband der Wohnungseigentümergeinschaft als Schuldner.¹ Es käme weder eine solidarische Haftung der Miteigentümer, noch eine anteilige Haftung in Betracht. Nach § 10 Abs. 8 n.F. haben Gläubiger der Gemeinschaft die Möglichkeit, wegen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft wahlweise auch unmittelbar gegen die einzelnen Wohnungseigentümer im

¹ Ebenso: OLG Hamm, Beschluss vom 8.10.07, 15 W 385/06 – ZMR 2008, 228

Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile vorzugehen. Diese Vorschrift betreffe indessen die Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber DRITTEN. Der Eigentümer, der Ansprüche aus einer Notgeschäftsführung erhebe, sei jedoch nicht Dritter (Beschluss vom 15.1.08, 32 Wx 129/07 – ZMR 2008, 321)

§ 16 WEG Nutzungen, Lasten und Kosten

Änderung Kostenverteilungsschlüssel (AG Berlin Charlottenburg 18.2.08)

Das AG Berlin Charlottenburg hatte sich mit der Frage der zulässigen Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG auseinander zu setzen. Die Gemeinschaft hatte beschlossen, dass die Kostenverteilung für Betriebskosten und Instandsetzungen fortan nach dem Flächenverhältnis erfolgen soll. Da die Anfechtungsfrist versäumt war, konnten jedoch nur noch Nichtigkeitsgründe geprüft werden. Das Gericht stellte auch eine Nichtigkeit fest. In Bezug auf den Beschluss zur Änderung der Kostenverteilung wurde die Nichtigkeit festgestellt, weil der Kostenverteilungsschlüssel für künftige Kosten nur bei den Betriebskosten geändert werden könne (§ 16 Abs. 3 WEG), nicht aber für die Kosten künftiger Instandhaltungen (§ 16 Abs. 4 WEG). (72 C 123/07 – Juris)

Änderung Kostenverteilungsschlüssel für Instandsetzung (AG Rosenheim 19.12.2007)

Die Gemeinschaftsordnung sah vor, dass die Kosten der Instandhaltung der Laubgänge und Aufzüge nur von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu tragen sind, die von den entsprechenden Anlagen erschlossen werden. Die Klägerin betreibt in ihrem Sondereigentum einen Kindergarten und verfügt über knapp $\frac{1}{4}$ der Miteigentumsanteile. Auf einer Eigentümerversammlung wurde die Instandsetzung der Laubgänge beschlossen und dabei auch festgelegt, dass die Kosten durch die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen solle. Die Klägerin vertrat die Auffassung, dass der Beschluss unter Verletzung des speziellen Kostenverteilungsschlüssel zustande gekommen und damit rechtswidrig sei. Die Beklagten konnten sich jedoch hiergegen erfolgreich wehren, da der Beschluss mit der erforderlichen doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen worden sei, § 16 Abs. 4 WEG. Die Klage wurde daher als unbegründet abgewiesen. (8 C 2090/07, ZMR 2008, 339)

Änderung Kostenverteilungsschlüssel für Instandsetzung (AG Oldenburg 19.2.08)

Mit der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Rahmen einer Instandsetzungsmaßnahme setzt sich auch die Entscheidung des AG Oldenburg auseinander. Entgegen der rechtlichen Möglichkeit waren die Balkone in der Gemeinschaftsordnung vollständig als Sondereigentum ausgewiesen. Die Kosten der Instandsetzung müsste also eigentlich die Gemeinschaft tragen (weil Zuweisung Sondereigentum unwirksam). Dennoch erklärte das Gericht einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel mit doppelt qualifizierter Mehrheit für rechtmäßig, der dem Eigentümer des altersbedingt schadhaften Balkons die Kosten der Instandsetzung auferlegte. (NJW 2008, Heft 24, VIII)

§ 18 Entziehungsverfahren

Altentziehungsverfahren können weiterbetrieben werden (OLG München 28.1.08)

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der WEG-Novelle bereits eingeleitete Entziehungsverfahren können im alten Recht weiter betrieben werden. Nach altem Recht konnten die Wohnungseigentümer das Entziehungsverfahren betreiben. Nach neuem Recht steht dieses Recht exklusiv dem Verband zu. Nach dem Willen des Gesetzgebers, so der Münchener Senat sei es aber so, dass die bestehenden Verfahren erkennbar nach altem Recht fortgeführt werden sollen. (Beschluss vom 28.1.08, 34 Wx 77/07 – ZMR 2008, 412)

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

§ 22 Abs. 2 WEG: Modernisierung

Außentreppe als Modernisierungsmaßnahme (AG Hannover 2.10.2007)

Mit den Voraussetzungen und Grenzen eines Beschlusses zur baulichen Änderung im Rahmen von § 22 Abs. 2 WEG (Modernisierung) setzt sich das Urteil vom AG Hannover vom 2.10.2007 auseinander. Die Gemeinschaft fasste mit doppelt qualifizierter Mehrheit einen Beschluss, mit dem den Erdgeschossmietern genehmigt wurde, Treppen von den Balkonen im Erdgeschoss in den Garten zu errichten. Die hiergegen gerichtete Klage einer Eigentümerin blieb erfolglos. Das Gericht stellte fest, dass eine Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG vorläge. Insoweit werde auf die mietrechtliche Regelung in § 559 Abs. 1 BGB verwiesen, die eine Legaldefinition des Begriffs „Modernisierung“ enthalte. Voraussetzung sei somit, dass die Treppe eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der betreffenden Wohnungen nach sich ziehe. Da sie die Nutzung der Wohnung angenehmer machten, weil ein bequemerer Zugang zum Garten möglich sei, würden sie diese Voraussetzung erfüllen. Die gesetzliche gezogene Grenze sei bei einer unbilligen Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder der Veränderung der Eigenart der Wohnanlage gezogen. Eine Beeinträchtigung konnte das Gericht nicht erkennen. Auch eine Eigenartänderung läge nicht vor. Die Anlage würde nur bei einschneidenderen Maßnahmen ihre Eigenart ändern, etwa durch einen Anbau eines Wintergartens, einer Aufstockung oder einem Abriss von Gebäudeteilen oder durch vergleichbare Änderungen des inneren und äußeren Bestandes, etwa dann, wenn ein Wohnhaus einfacher Wohnqualität luxussaniert würde oder wenn ein bisher zu Wohnzwecken nicht genutzter Speicher zu Wohnungen ausgebaut würde. Gleiches gelte, wenn die Grünfläche, die die Wohnanlage umgebe, weithin zum Abstellen von Autos asphaltiert werden solle oder ein uneinheitlicher Gesamteindruck entstünde, etwa nur einzelne Balkone an der Front des Hauses, nicht aber alle verglast würden oder wenn beim Bau von Dachgauben die Symmetrie des Hauses verletzt würde. (ZMR 2008, 252)

Balkonanbau (AG Konstanz 25.10.07)

Mit der Abwehr eines nach § 22 Abs. 2 WEG mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossenen Balkonanbaus beschäftigt sich das Urteil des AG Konstanz (25.10.07). Ein Wohnungseigentümer wandte dabei ein, dass der Balkonanbau ihn gegenüber anderen Eigentümer unbillig beeinträchtige, weil der Anbau zu einer Verschattung seines bereits existenten Balkons führe. Das Gericht gab dem klagenden Eigentümer Recht. Dabei wurde dies nicht mit der Tatsache der Verschattung allein begründet. Vielmehr nahm das Gericht eine Interessenabwägung vor zwischen dem Eigentümer, dem die Wohnung darüber gehörte und dem klagenden Eigentümer. Der Eigentümer der darüber liegenden Wohnung hatte den Vorteil, dass seine Wohnung bereits über eine Dachterrasse und somit bereits über Vorteile verfügte, wie sie durch einen Balkonanbau zusätzlich entstehen würden. Dieser Luxus, so das Gericht weiter, könne nicht Vorrang gegenüber dem Nachteil der Verschattung des darunter befindlichen Balkons haben. Vielmehr verhalte es sich umgekehrt, so dass sich der klagende Eigentümer durchsetzen konnte. (NJW 2007, 3728 = ZIV 2007, 75)

Wintergärten, Außenaufzüge, zusätzliche Fenster sind unzulässig (AG Konstanz 13.3.07)

Mit Urteil vom 13.3.08 hat das AG Konstanz auf eine Beschlussanfechtung hin entschieden, dass die Errichtung von Wintergärten auf Balkonflächen keine Modernisierungsmaßnahme darstellen und daher nicht nach § 22 Abs. 2 WEG beschossen werden könnten. Ferner wäre der Beschluss rechtswidrig, weil durch die bauliche Maßnahme die Eigenart der Anlage geändert würde.

Das nachträgliche Anbringen von Außenaufzügen stelle zwar eine Modernisierungsmaßnahme dar. Diese sei aber dennoch nicht über § 22 Abs. 2 WEG beschlussfähig, weil sie die Eigenart der Wohnlage verändern würden.

Schließlich stelle der Einbau weiterer Fenster in das Gebäude keine Modernisierungsmaßnahme dar, so dass auch insoweit ein Beschluss nach § 22 Abs. 2 WEG nicht eröffnet sei, um die gewünschte Baumaßnahme zu legitimieren. AG Konstanz, Urteil vom 13.3.08, 12 C 17/07²

² www.amtsgericht-konstanz.de

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

Pflicht zur Einsicht in Beschlussammlung (LG München I 6.2.2008)

Ein Wohnungseigentümer hatte vorsorglich alle auf der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse angefochten, weil ihm innerhalb der Anfechtungsfrist das Protokoll nicht übersandt worden war. Als ihn das Protokoll 6 Wochen später erreichte, erklärte er die Erledigung des Rechtsstreits und beantragte, dem Verwalter (nach § 49 Abs. 2 WEG n.F.) die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

In zweiter Instanz entschied das LG München I, dass die Kosten des Rechtsstreits vom Kläger zu tragen seien. Dieser habe sich ohne weiteres über den Inhalt der gefassten Beschlüsse durch Einsichtnahme in die Beschlussammlung Kenntnis verschaffen können. Nach der gesetzlichen Regelung sei der Inhalt der gefassten Beschlüsse unverzüglich in die Beschlussammlung einzutragen (§ 24 Abs. 7 WEG). Unter Bezugnahme auf Niefenführ/Kümmel WEG 8 A. § 24 Rn 70 erachtet das Gericht für die Eintragung in die Beschlussammlung eine Woche nicht mehr als unverzüglich. Somit sei es ohne weiteres möglich frühzeitig die notwendigen Informationen zu erhalten. Das Bestreiten des Klägers, dass eine Eintragung durch den Verwalter rechtzeitig erfolgt sei, erachtete das Gericht als unbeachtlich. Es sei ein Bestreiten ins Blaue hinein. Wenn der Kläger die erforderliche Einsicht in die Beschlussammlung genommen hätte, hätte er feststellen können, ob eine Eintragung erfolgt sei oder nicht. (WuM 2008, 243)

§ 46 Anfechtungsklage

Anforderungen an die fristgerechte Klagebegründung (AG Bonn 20.11.2007)

Das AG Bonn wies eine Klage als unzulässig ab, weil die nach § 46 Abs. 1 WEG n.F. erforderliche Klagebegründung nicht fristgerecht erfolgt sei. Die Klage müsse nach der neuen gesetzlichen Regelung binnen 2 Monaten nach Beschlussfassung erfolgen. Vorliegend war der Beschluss am 31.5.2007 gefasst worden, so dass die Anfechtungsfrist am 30.6.07 und die Klagebegründungsfrist am 31.7.07 abgelaufen wäre. Die Klagebegründung erreichte das Gericht indessen erst am 10.8.07 und damit verspätet. Der Kläger führte aus, dass bereits mit der Klageschrift eine kurze Begründung erfolgt sei. In der Klageschrift erklärte der Kläger, dass die Beschlüsse im Umfang der Anfechtung rechtswidrig seien. Hinsichtlich der Beschlussfassung über die Jahre 2001, 2004 und 2005 seien nicht einmal die Abrechnungsunterlagen vorgelegt worden, so dass aufgrund des Fernbleibens von der Versammlung dem Kläger nicht bekannt sei, über welche Abrechnungen Beschlüsse gefasst seien. Diese Begründung reichte dem Gericht nicht aus. Es sei nicht klar, auf welche konkreten Umstände der Kläger sein Vorbringen stütze. (ZMR 2008, 245)

Formale Anforderungen an die Klageerhebung (AG Charlottenburg 25.10.07)

Der Kläger hatte binnen Monatsfrist eine „Klage“ beim zuständigen Amtsgericht eingereicht und beantragt, die auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse aufzuheben. Gegen wen sich die Klage richten sollte, teilte der Kläger nicht mit. Auch aus der Klagebegründung ging nicht hervor, wer Beklagte sein sollte. Damit seien die Formalia des § 253 Abs. 2 ZPO nicht eingehalten. Es liege keine wirksame Klageerhebung vor, so dass AG Charlottenburg weiter. Die Beschlüsse seien hierdurch bestandskräftig geworden und die Klage unbegründet. (ZMR 2008, 156)

Keine Verlängerung der Klagebegründungsfrist (AG Wernigerode 11.10.2007)

Die Klagebegründungsfrist von 2 Monaten ist eine Ausschlussfrist. Wird sie nicht eingehalten, sind die angefochtenen Beschlüsse bestandskräftig. Das gilt auch dann, wenn das Gericht fälschlicherweise die Begründungsfrist auf Antrag des Klägers hin verlängert hat (ZMR 2008, 88).³

Präklusion mit weiteren Anfechtungsgründen nach Fristablauf (AG Konstanz 13.3.08)

Nach Auffassung des AG Konstanz kann der Anfechtungskläger keine weiteren Anfechtungsgründe vortragen, wenn die Klagebegründungsfrist abgelaufen ist, Urteil vom 13.3.08, 12 C 17/07⁴

Keine Wiedereinsetzung bei Fristversäumnis, Anforderungen an die Begründung (LG Hamburg 12.3.08)

Die Berufung zum LG Hamburg gegen ein klageabweisendes Urteil des Amtsgerichtes war gemäß Urteil vom 12.3.08 nicht erfolgreich. Die Anfechtungsklage war abgewiesen worden, weil die Klagebegründungsfrist von 2 Monaten nicht eingehalten wurde. Der Antrag auf Fristverlängerung war vom Gericht negativ beschieden worden. Das Gericht führte aus, dass die zur Klage gereichten Anlagen zudem nicht als Klagebegründung genügen würden, weil der Kläger daneben darlegen müsse, warum er die angefochtenen Beschlüsse für rechtswidrig erachte. Der Einwand des Klägers, er habe die

³ Ebenso: LG Dessau-Roßlau (Berufung gegen Urteil vom AG Wernigerode) Urteil vom 21.12.2007, 1 S 231/07 – ZMR 2008, 324

Ebenso: LG Hamburg Urteil vom 12.3.2008, 318 S 65/07 – ZMR 2008, 414

⁴ www.amtsgericht-konstanz.de

Rechtslage nicht gekannt, wurde im Rahmen des gestellten Wiedereinsetzungsantrages nicht akzeptiert. Dem Kläger wäre es möglich gewesen, rechtlich korrekte Auskünfte einzuholen.

Anfechtungsklagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (AG Dresden 27.11.07)

Eine Anfechtungsklage ist gegen die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft X-Y-Straße zu richten, § 46 WEG n.F.. Auch wenn der Kläger die Vorlage der nach § 44 Abs. 1 WEG erforderlichen Eigentümerliste ankündigt, ist der falsche Beklagte ausgewählt, wenn sich die Anfechtungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft X-Y-Straße richtet. (ZMR 2008, 248)

Anfechtungsklage nur gegen bestimmte Wohnungseigentümer (AG Wiesbaden 4.2.08)

Eine Anfechtungsklage ist unzulässig, wenn sie sich nur gegen einzelne Wohnungseigentümer und nicht gegen alle Wohnungseigentümer richtet. Der Kläger hatte die Klage nur gegen diejenigen Eigentümer gerichtet, die dem Beschlussantrag zugestimmt hatten. Das AG Wiesbaden wies daher die Klage ab. (ZMR 2008, 340)

§ 49 WEG Kostenentscheidung

Keine Kostentragungspflicht des Verbandes (AG Dortmund 28.1.08)

Die Klägerin focht Wirtschaftspläne und Abrechnungen an, weil die zugrunde liegenden Berechnungen falsch waren. Sie war aufgrund einer Zusammenlegung von 3 Wohnungen nur noch Eigentümerin einer Wohnung. Die Abrechnungen berücksichtigten diesen Umstand nicht und wurden hierdurch rechnerisch falsch.

Man schloss einen Vergleich, um den Beschlüssen im übrigen nicht ihre Wirksamkeit in Bezug auf die daran anschließende Leistungspflichten für die Lastentragung der übrigen Miteigentümer zu nehmen. In dem Vergleich vereinbarte man, dass das Gericht über die Kostenverteilung der Prozesskosten entscheiden solle.

Das Gericht legte den übrigen Wohnungseigentümern als Beklagte die Kosten des Rechtsstreits auf. Das Gericht wies dabei auf eine Regelungslücke im WEG hin, die in der Praxis nicht beachtet würde.

Die Kostentragungspflicht bei Streitgenossen, welche die Eigentümer im Beschlussanfechtungsverfahren sind, richtet sich nach § 100 ZPO. Nach § 100 Abs. 1 ZPO haften die Streitgenossen nach Kopfteilen, d.h. jeder Beklagte muss nur den auf ihn entfallenden Bruchteil bezahlen, so dass die Klägerin zahlreiche Schuldner und viel Aufwand hätte, ihre Kostenerstattung zu realisieren.

Soweit eine Verurteilung als Gesamtschuldner erfolgt ist, haften die Beklagten auch hinsichtlich der Kosten als Gesamtschuldner, § 100 Abs. 4 ZPO. Das Gericht führt aus, dass der Gesetzgeber in § 49 Abs. 2 WEG die Möglichkeit geschaffen habe, dem am Rechtsstreit nicht beteiligten Verwalter die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Er hat jedoch nicht die Möglichkeit geschaffen, dem Verband die Kosten aufzuerlegen. Dies sei vorliegend nicht möglich, weil Prozessparteien nur die Wohnungseigentümerin als beschlussanfechtende Klägerin und die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte seien (§ 46 WEG).

Wegen „Unzumutbarkeit“ entschied das Gericht daher, dass die Kosten von den Beklagten als Gesamtschuldner nach § 100 Abs. 4 ZPO zu tragen seien. (NZM 2008, 172 = NJW 2008, 1089)

Kostentragungspflicht des Verwalters nach § 49 Abs. 2 WEG (AG Neuss 28.1.2008)

Der Verwalter hat nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, wenn er grob fahrlässig gehandelt hat. Das ist der Fall, wenn auf eine Anfechtungsklage hin der Entlastungsbeschluss für unwirksam zu erklären sei, weil der Verwalter zur Abstimmung über den entsprechenden Beschlussantrag von den ihm erteilten Vollmachten Gebrauch macht.

Ungeachtet dieser Rechtsfrage vertrat das Gericht die Auffassung, dass auch Ordnungsbeschlüsse dem Wertprinzip unterliegen, wenn dieses Stimmgewicht in der Gemeinschaftsordnung geregelt sei; verfehlt sei es das Kopfprinzip anzuwenden (A.A. Bärmann /Pick § 24 Rz. 98 m.w.N.) (WuM 2008, 242)

§ 50 Kostenerstattung

Keine Pflicht zur ökonomischen Prozessführung mit Verband (AG München 19.9.2007)

Nach Ansicht des AG München sind die Wohnungseigentümer nicht gehalten, den Verband zur Prozessführung einzuschalten, um die anwaltliche Mehrvertretungsgebühr nach RVG VV 1008 zu vermeiden. Diese zusätzlichen Anwaltskosten seien erstattungsfähig. Das Gericht stützt sich dabei auf die BGH-Entscheidung vom 8.2.2007 (VII ZB 89/06). Dort ist indessen nur die Erstattungsfähigkeit ausgesprochen worden, wenn die Beauftragung durch mehrere Eigentümer erfolgte, noch bevor der BGH seine Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit veröffentlichte. (ZMR 2008, 164)

§ 62 Übergangsvorschriften

Maßgeblicher Zeitpunkt für Beurteilung des Anspruchs auf Änderung des Verteilerschlüssels (OLG München 24.4.2008)

Der Münchener Senat hatte sich mit der Abgrenzung des sogenannten intertemporalen Rechts auseinander zu setzen. Das Verfahren mit dem Antrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels war vor Inkrafttreten der WEG – Novelle eingeleitet worden. Der Senat stellte fest, dass in diesem Fall zwar das alte Verfahrensrecht anzuwenden sei (§ 62 Abs. 1 WEG). Die materiellrechtliche Frage, ob ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bestehe, sei jedoch nach neuem Recht zu beurteilen, da ein Verpflichtungsantrag auf Anpassung des Verteilungsschlüssel gestellt wurde⁵.

Übergangsrecht bei Beschlussanfechtung (OLG Hamm 10.9.2007)

Ein Teileigentümer hatte auf einer Wohnungseigentümerversammlung den Antrag gestellt, den bestehenden Kostenverteilungsschlüssel in Bezug auf Abwasserkosten zu ändern und nach Verbrauch abzurechnen. Grundlage für den Beschlussantrag war eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung. Die Gemeinschaft lehnte den Antrag ab und beschloss, weiterhin die Kosten nach Flächenanteilen zu verteilen. Hiergegen wandte sich der Teileigentümer mit einer Beschlussanfechtung.

Das Oberlandesgericht stellte im Beschluss fest, dass die Vorinstanzen den Antrag zu Recht zurückwiesen. Denn die Vorinstanzen hätten noch nach der Rechtslage bis zum 1.7.07 entscheiden müssen. Danach bestand ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nur auf der Grundlage von § 242 BGB (Treu und Glauben). Er setzte voraus, dass ein Festhalten am bisherigen Verteilungsschlüssel grob unbillig sei. Dies wurde zu Recht verneint.

Die an den Änderungsanspruch zu stellenden Anforderungen würden sich seit dem 1.7.07 nicht mehr an § 242 BGB messen, sondern an der neu geschaffenen Norm in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG. Der Gesetzgeber intendierte damit einerseits die ergangene Rechtsprechung zu kodifizieren und andererseits, die hohen Anforderungen der Rechtsprechung an einen Änderungsanspruch herunter zu setzen.

Im Ergebnis konnte daher auch die letzte Instanz für den Antragsteller nicht erfolgreich abgeschlossen werden, da kein Verpflichtungs- sondern ein Anfechtungsantrag vorläge. Für die Beurteilung des Anfechtungsantrages müsste jedoch die Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung herangezogen werden. Die insoweit von den Vorinstanzen vorgenommene Bewertung sei nicht zu kritisieren, so dass der ablehnende Beschluss rechtmäßig sei. Auch eine Zurückverweisung an die Vorinstanz mit der Möglichkeit, die Anträge von Anfechtungs- auf Verpflichtungsantrag umzustellen, sei nicht möglich, weil ein Verpflichtungsantrag nur dann das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis aufweise, wenn zuvor die Wohnungseigentümerversammlung mit einem entsprechenden Antrag befasst war und den Antrag abgelehnt habe. Da dies noch nicht erfolgt sei, könne die Anfechtung auch unter der geänderten Rechtslage keinen Erfolg haben. (ZMR 2005, 156)

⁵ Ebenso: OLG Hamm, Beschluss vom 10.9.2007, ZMR 2008, 156 und OLG Köln, Beschluss vom 16.11.07, 16 Wx 154/07, FG-Prax 2008, 57

Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ist relevant (AG Wiesbaden 14.9.2007)⁶

Eine Gemeinschaft fasste Ende 2006 den Beschluss, dass der Verwalter zur Einhaltung der Hausordnung Verstöße der Wohnungseigentümer zweimal abmahnen soll und anschließend ein Anwalt mit der Durchsetzung der Hausordnung beauftragt soll. Die Kosten hierfür solle der jeweils betroffene Eigentümer bezahlen.

Nach Auffassung des AG Wiesbaden ist der Beschluss nichtig, weil er eine von § 16 Abs. 2 WEG a.F. abweichende Kostenverteilung vorsehe, für die es vor dem 1.7.07 keine Beschlusskompetenz gebe. Da das WEG nur für die Gerichtsverfahren eine Übergangsvorschrift vorhalte, müssten alle Sachverhalte vor dem 1.7.07 nach dem damals geltenden Recht beurteilt werden. (ZMR 2008, 164)

⁶ Ebenso: OLG Düsseldorf vom 22.10.07 – I – 3 Wx 54/07 – ZWE 2008, 36 für die Frage ordnungsgemäßer Verwaltung

WEG n.F. und Zivilprozessordnung / Gerichtsverfassungsgesetz

Wohnungseigentümer sind notwendige Streitgenossen (AG Wiesbaden 3.12.2007)

Das AG Wiesbaden hatte sich mit einem Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils in einem Beschlussanfechtungsrechtsstreit auseinander zu setzen. Das Gericht entschied, dass die beklagten Wohnungseigentümer notwendige Streitgenossen im Sinne von § 62 Abs. 1 ZPO seien. Die Entscheidung könne nur gegen alle Beklagten einheitlich ergehen, so dass es unschädlich sei, dass entgegen der Ladung einzelne Eigentümer nicht zum Termin erschienen waren. Diese galten von den anwesenden Eigentümer als vertreten. (ZMR 2005, 165)

Für Rechtsmittel in Altverfahren ist § 72 Abs. 2 GVG n.F. anzuwenden (LG Leipzig 5.9.2007)

Nach § 72 Abs. 2 GVG ist für Rechtsmittel in Streitigkeiten nach § 46 Nr. 1-4 und 6 WEG das Landgericht zuständig, das seinen Sitz am Sitz des Oberlandesgericht hat, in dessen Zuständigkeitsbereich das Amtsgericht sich befindet.

Obwohl das Altverfahren nach § 62 WEG nach altem Recht fortzuführen ist und als FGG-Verfahren zu betreiben ist, richtet sich die Zuständigkeit des Rechtsmittelgerichts nach § 72 Abs. 2 GVG n.F.. In Sachsen ist daher die sofortige Beschwerde an das LG Dresden zu richten. (ZMR 2008, 331)⁷

⁷ Ausdrücklich entgegen Leipzig: LG Konstanz, Beschluss vom 9.1.2008, 62 T 134/07, ZMR 2008, 326
Ebenfalls a.A.: OLG München, Beschluss vom 24.1.2008, 32 AR 1/08, NZM 2008, 168= ZMR 2008, 411
Ebenfalls a.A.: OLG Frankfurt/M, Beschluss vom 4.9.2007, 20 W 325/07, NZM 2008, 168

WEG n.F. und BGB

Entstehung Verband hat keinen Einfluss auf Verjährungslauf (OLG Hamm 8.10.07)

Ein Wohnungseigentümer begehrte Aufwendungsersatz für Auslagen, die aus dem Jahre 2001 stammten und eigentlich schon verjährt waren. Er ließ hierzu ausführen, dass die Verjährungsfrist nach § 195 BGB zwar nur drei Jahre betrage, die Frist jedoch gemäß § 199 Abs. 1 BGB erst zu laufen beginne, wenn die Person des Schuldners bekannt sei, wobei die Fristobergrenze bei 10 Jahren liege. Mit dem BGH-Beschluss zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft am 2.6.05 habe der BGH dafür gesorgt, dass Schuldner für seine Aufwendungsersatzansprüche nicht mehr die Wohnungseigentümer seien, sondern der teilrechtsfähige Verband. Die Person des Schuldners sei ihm mithin erst Mitte 2005 bekannt geworden, so dass die dreijährige Frist von 2005 und nicht von 2001 an zu berechnen sei.

Dieser Logik erteilte das OLG Hamm im Beschluss vom 8.10.07 eine Absage. Die gesetzliche Regelung intendiere die Verjährung zu hemmen, solange der Gläubiger nicht in der Lage sei, seine Ansprüche gerichtlich zu verfolgen, weil ihm die Person des Schuldners nicht bekannt sei. Dies sei im vorliegenden Fall indessen zu jeder Zeit der Fall gewesen, so dass die Verjährung ungehindert abgelaufen sei (Beschluss 8.10.07, 15 W 385/06 – ZMR 2008, 228)

WEG n.F. und RVG

Einmal verdiente Mehrvertretungsgebühr bleibt erhalten (BGH 4.3.08)

Der Anwalt erhält für die Vertretung mehrere Mandanten eine Mehrvertretungsgebühr nach RVG VV 1008. Diese erhöht die Verfahrensgebühr (1,3) zwischen 0,3 und 2,0 Einheiten. Der BGH entschied im Beschluss vom 4.3.08, dass der Anwalt, der vor der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung ein Mandat zur Durchsetzung von Forderungen der Gemeinschaft von allen Eigentümern erhalten hatten, die einmal verdiente Mehrvertretungsgebühr behält, auch wenn nach heutiger Rechtslage er nur einen Mandanten, nämlich die Wohnungseigentümergeinschaft vertritt. (Beschluss 4.3.08, [VI ZB 15/06](#))

Anwaltliche Mehrvertretungsgebühr bei der Vollstreckung aus Alttiteln (BGH 15.3.07)

Die Richter des V. Senates stellten im Beschlusswege fest, dass die Mehrvertretungsgebühr für Anwälte bei Alttiteln erhalten bleiben. Ein Anwalt hatte, nachdem er für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Titel gegen einen Miteigentümer auf Zahlung von Hausgeld noch vor der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit erstritten hatte, einen Zwangsvollstreckungsantrag gestellt. Der Zwangsvollstreckungsantrag wurde im September 2005 – also nach der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit - im Namen aller im Titel genannten Eigentümer gestellt und die Mehrvertretungsgebühr abgerechnet. Hiergegen wandte sich der Vollstreckungsschuldner mit der Begründung, Hausgeldansprüche seien Verbandssache, so dass nur ein Auftraggeber vorliege.

Das sahen die Karlsruher Richter anders. Der Titel laute nicht auf den Verband, sondern auf die Miteigentümer. Die gesetzlichen Regelungen verlangten weiter, dass der Antragsteller der Zwangsvollstreckung und der oder die Gläubiger im Titel dieselben Personen seien. Der Verband könne aus diesem Titel also gar nicht vollstrecken. Es gäbe auch keine Verpflichtung hieran durch Titelumschreibungen oder ähnliches etwas zu ändern. Die Mehrvertretungsgebühr falle für solche Alttitel weiterhin an (Beschluss vom 15.3.2007, [V ZB 77/06](#)).

WEG n.F. und ZVG

Bevorrechtigte Zwangsversteigerung der Wohnungseigentümergeinschaft (BGH 17.4.08)

Ein neues Problem ist mit der WEG – Novelle im Rahmen der Zwangsversteigerung aufgetreten. Der Gesetzgeber hat der vollstreckenden WEG einen Sonderplatz bei der Verteilung des Zwangsversteigerungserlöses auf Rang 2 (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) eingeräumt. Damit rangiert die WEG noch vor den Grundpfandgläubigern. Der Vorzugsrang ist jedoch betragsmäßig beschränkt und weist noch weitere Hürden auf. Soweit die Forderungen diese Rangklasse übersteigen, kann die WEG nur aus Rangklasse 5 vorgehen, in der es i.d.R. nichts mehr zu verteilen gibt.

Dem Beschluss vom 17.4.2008 lag folgendes Problem zugrunde. Für den Antrag auf Anordnung der Zwangsvollstreckung in der Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 3 ZVG i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG hat die Wohnungseigentümergeinschaft nachzuweisen, dass der zu vollstreckende Betrag mehr als 3% des Einheitswertes der Eigentumswohnung ausmacht.

Dieser Einheitswert dient der Festsetzung der Grundsteuer; er ist – außer vielleicht bei Schrottimmobilien - sehr viel geringer als der Verkehrswert einer Wohnung. Der Einheitswert ergibt sich aus dem sogenannten Einheitswertbescheid, der nach § 16 Abs. 2 ZVG dem Vollstreckungsantrag beizufügen ist.

Diesen Bescheid konnte die Wohnungseigentümergeinschaft nicht vorlegen. Sie bot an, die Bescheide von entsprechenden Wohnungen in der Wohnanlage vorzulegen. All das wurde nicht akzeptiert. Die Finanzbehörde berief sich auf das Steuergeheimnis und war auch nicht bereit zu helfen. Der BGH erklärte, dass die Vorlage des Einheitswertbescheides Zulässigkeitsvoraussetzung sei. Die Tatsache, dass die Vorlage am Steuergeheimnis (§ 30 AO) scheitere, begründet keine Erleichterung für die Antragstellerin in dem Sinne, dass Einheitswertbescheide von vergleichbaren Wohnungen ersatzweise vorgelegt werden könnten.

Der BGH bietet indessen sogleich eine Lösung für die Misere an. Der Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft ist zwar ohne Einheitswertbescheid unzulässig. Das hat jedoch nicht die Folge, dass der Antrag zurück gewiesen wird. Vielmehr wird der Antrag als solche nach Rangklasse 5 behandelt. Nach erfolgter Anordnung der Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG die zuständigen Finanzbehörden um Übermittlung des Einheitswertbescheides zu ersuchen. Einem solchen Ersuchen können die Finanzbehörden nicht das Steuergeheimnis entgegen halten, § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG. Anschließend könne die Gemeinschaft ihrem eigenen Verfahren in der Rangklasse 2 beitreten. Damit würde das Verfahren aus der Rangklasse 2 (auch) betrieben werden, so dass die Wohnungseigentümergeinschaft ihr eigentliches Ziel dennoch erreichen kann. Eine Regelungslücke, wie vielfach in der Diskussion der Fachkreise behauptet, liege mithin nicht vor. ([V ZB 14/08](#))

Maßgeblicher Stichtag für Zwangsversteigerungsverfahren (BGH 21.2.08)

Der BGH hatte zu entscheiden, wie die Abgrenzung von Neu- und Altverfahren in zeitlicher Hinsicht vorzunehmen ist. 2002 ordnete das Amtsgericht auf Antrag der Sparkasse das Zwangsversteigerungsverfahren an. Mit Antrag vom 13.7.07, also nach Inkrafttreten der WEG-Novelle trat die Wohnungseigentümergeinschaft der Zwangsversteigerung bei und beantragte die Vollstreckung aus dem für Wohnungseigentümergeinschaften neu geschaffenen Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Das Amtsgericht ließ den Beitritt zur Zwangsversteigerung zu und ordnete den titulierten Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft der Rangklasse 5 zu. Hiergegen wendete sich die Wohnungseigentümergeinschaft erfolglos. Der BGH stellt fest, dass das Versteigerungsverfahren schon seit 2002 anhängig sei und somit nach der Übergangsvorschrift in § 62

Abs. 1 WEG noch das alte Zwangsversteigerungsrecht anzuwenden sei. Unerheblich sei, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Beitrittsgläubigerin (§ 27 ZVG) eine selbständige Stellung einnimmt und nicht davon abhängig ist, dass die Anordnungsgläubigerin ihren Antrag aufrecht erhält. Hierdurch würde kein selbständiges Verfahren anhängig werden, sondern es gäbe nur ein einheitliches Verfahren, das von beiden Gläubigern unabhängig betrieben werde. (Beschluss vom 21.2.2008, [V ZB 123/07](#))