

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch

Karlsruhe, den 10. September 2006

Stellungnahme

- Bewertung und Änderungsvorschläge -

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer
Gesetze - in Bundestags-Drucksache 16/887

Zu dem vorbezeichneten Gesetzentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

A. Gesamtbewertung

I. Zu befürwortende Regelungsvorschläge

1. Einschränkung der Gläubigermitwirkung bei Sondernutzungsrechten (§ 5 Abs. 4 WEG)
2. Beibehaltung und Erleichterung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (§§ 7 Abs. 4, 32 Abs. 2 WEG)
3. Erleichterungen bei der Beschlussfassung über Instandsetzungen (§ 22 WEG)
4. Vorrang für Wohngeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG),
5. Streichung der Sondervorschriften für die Versteigerung von Wohnungseigentum als Folge seiner Entziehung (§§ 18, 53-58 WEG).

II. Nur mit Änderungen akzeptable Regelungsvorschläge

1. Erweiterung der Beschlusskompetenz (§§ 10 Abs. 1, 16 Abs. 3-5 WEG)
2. Beschlussammlung (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG)
3. Rechtsfähigkeit der WEG (§ 10 Abs. 6 und 7 WEG Fassung Gegenäußerung)

III. Abzulehnende Regelungsvorschläge

1. Umstellung vom FGG- auf das ZPO-Verfahren (§§ 43 ff. WEG)
2. Mithaftung der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 8 WEG Fassung Gegenäußerung)
3. Insolvenzfähigkeit der WEG (§ 11 Abs. 3 und 4 WEG Fassung Gegenäußerung)

IV. Zusätzlich aufzunehmende Regelung

Zentralgrundbuch (§ 7 Abs. 1 WEG).

B. Änderungsvorschläge

I. Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Ziel

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sollte beibehalten und ihre Erteilung technisch vereinfacht werden (Vorschlag Bundesregierung). Eine Abschaffung des Abgeschlossenheitserfordernisses (Vorschlag Bundesrat) ist dagegen entschieden abzulehnen.

2. Umsetzung

Technische Verbesserung des Vorschlags: In Artikel 1 Nr. 1 und Nr. 14 sollte jeweils vor dem letzten Satz eingefügt werden:

„§ 29 der Grundbuchordnung ist auf solche Bescheinigungen nicht anzuwenden.“

II. Erweiterung der Beschlusskompetenz, Beschlussammlung

1. Ziel

Die – in der Sache zu begrüßende – Erweiterung der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft macht eine sichere Dokumentation ihrer Beschlüsse erforderlich. Das ist aber nicht mit der im Entwurf vorgesehenen weichen Beschlussammlung, sondern nur mit einer harten Beschlussammlung zu erreichen. Das heißt: Die Wirksamkeit jedes Beschlusses muss von seiner Aufnahme in die Beschlussammlung abhängen; die Sammlung muss vom Notar geführt werden.

2. Umsetzung

Dazu sollte Artikel 1 Nr. 11 Buchstabe b durch folgenden Text ersetzt werden:

„b) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Beschlüsse werden mit ihrer Aufnahme in die Beschlussammlung wirksam. Diese wird von dem Notar geführt, der die Teilungserklärung errichtet hat; die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Führung der Sammlung einem anderen Notar übertragen. Einen Beschluss, der von der Teilungserklärung oder von dem Gesetz abweicht, soll der Notar in die Sammlung nur aufnehmen, wenn eine fortlaufend lesbare Neufassung der Teilungserklärung vorgelegt wird.“

III. Verfahren in Wohnungseigentumssachen

1. Ziel

Die Umstellung des WEG-Verfahrens vom FGG- zum ZPO-Verfahren ist abzulehnen. Sie erschwert den Wohnungseigentümern die Rechtsdurchsetzung, vergrößert ihr Haftungsrisiko, entwertet damit ihr Eigentum und führt zu einer erheblichen Zusatzbelastung des BGH. Falls an der verfehlten Umstellung festgehalten werden soll, muss es aber unbedingt bei der Berufungszuständigkeit der OLGs bleiben. Außerdem muss das Kostenrisiko begrenzt werden, was der Entwurfsvorschlag nicht leistet.

2. Umsetzung des Hauptvorschlags

Artikel 1 Nr. 16 und als Folge Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa, Artikel 1 Nr. 5 Buchstabe d und Artikel 3 Absätze 1 und 2 sollten **ersatzlos gestrichen** werden. Artikel 1 Nr. 17 muss auf die Streichung des 3. Abschnitts (§§ 53-58) **begrenzt** werden. **Achtung:** Trotz der Streichung **beibehalten** werden sollten Artikel 1 Nr. 7, 15 und 18.

3. Umsetzung des Hilfsvorschlags

Der Änderungsvorschlag des Bundesrats zu Artikel 3 Abs. 1 (Berufungszuständigkeit der LGs) **ist abzulehnen**. § 50 WEG-E ist wie folgt zu fassen:

„§ 50 Streitwert
Der Streitwert entspricht bei Geldforderungen dem Forderungsbetrag. Im Übrigen ist er von dem Gericht nach dem Umfang der aufgeworfenen Fragen auf einen Betrag festzusetzen, der 3.000 € nicht unterschreiten und 30.000 € nicht überschreiten darf.“

IV. Vorrang für Wohngeldrückstände (Änderung ZVG)

1. Ziel

Der neue Vorrang für Wohngeldrückstände in der Zwangsversteigerung ist dringend notwendig. Notwendig ist nur eine technische Anpassung an die Rechtsfähigkeit der WEG.

2. Umsetzung

In Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a (Fassung Gegenäußerung), Nr. 2 (Fassung Entwurf) und Nr. 4 (Fassung Gegenäußerung) werden jeweils die Wörter „Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer“ durch die Wörter „Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ersetzt. In Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a (Fassung Gegenäußerung) werden die Sätze 3 und 4 gestrichen.

V. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Haftung der Wohnungseigentümer

1. Ziel

Die Rechtsfähigkeit der WEG auch im Text des WEG zu berücksichtigen, ist richtig. Die dazu in der Gegenäußerung vorgeschlagenen Regelungen sind aber in sich widersprüchlich und führen auch durch ihre starke Redundanz zu Fehlschlüssen bei der Rechtsanwendung. Das in bewusster Abkehr zu BGHZ 163, 154, entwickelte Haftungskonzept verfehlt sowohl den angestrebten Gläubigerschutz als auch den nicht angestrebten, aber gebotenen Schutz der Wohnungseigentümer. Das Rechtsfähigkeitskonzept aus BGHZ 163, 154, sollte in einer ganz knapp gehaltenen Regelung mit dem Ziel des stärkeren Gläubigerschutzes weiterentwickelt, an dem Haftungskonzept des BGH sollte festgehalten werden.

2. Umsetzung

Dem Artikel 1 Nr. 3 des Entwurfs wollte folgender Buchstabe c angefügt werden:

„c) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig. Ihr obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Sie führt die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ oder „WEG“ und einen Namen, der in der Teilungserklärung frei bestimmt werden kann, bei Fehlen einer solchen Bestimmung aus der Postanschrift der Liegenschaft besteht. Sie wird durch den Verwalter, bei Fehlen eines Verwalters durch die nach Miteigentumsanteilen bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer oder einen von dieser hierzu bestimmten Wohnungseigentümer vertreten.“

In Artikel 1 Nr. 5 sollte vor dem Buchstaben a folgender Buchstabe a0) eingefügt werden:

„a0) In Absatz 2 werden die Wörter „den anderen Wohnungseigentümern“ durch die Wörter „der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ersetzt.“

Artikel 1 Nr. 13 sollte wie folgt gefasst werden:

„13. § 27 wird wie folgt gefasst:

„§ 27
Verwaltung des Gemeinschaftseigentums,
Beauftragung des Verwalters

(1) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gehört es insbesondere, ... (usw. wie § 27 Abs. 1 aus dem Vorschlag Nummer 4 in der Gegenäußerung der Bundesregierung)

(2) (wie § 27 Abs. 2 aus dem Vorschlag Nummer 4 in der Gegenäußerung der Bundesregierung).“

Von dem in Nummer 4 der Gegenäußerung vorgeschlagenen § 27 Abs. 3 WEG und den weiteren Ergänzungen von § 10 WEG in Nummer 1 der Gegenäußerung ist dagegen dringend abzuraten.

VI. Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. Ziel

Die in der Gegenäußerung vorgeschlagene Erklärung der WEG für insolvenzfähig ist systematisch verfehlt. Sie erreicht den Schutz der Gläubiger auch nur mit einem völlig unnötigen Justiz- und Kostenaufwand, der letztlich auf Kosten der Gläubiger geht. Die WEG muss, ganz im Gegenteil, für insolvenzunfähig erklärt und dem Gläubiger die Möglichkeit verschafft werden, einen unfähigen Verwalter durch einen fähigen Zwangsverwalter zu ersetzen, der nach Herstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Verwaltung aus der Aufsicht des Gerichts entlassen werden kann.

2. Umsetzung

In Artikel 1 sollte dazu nach Nr. 3 folgende neue Nummer 3a eingefügt werden:

„3a. dem § 11 wird folgender Absatz 3 angefügt:

(3) Ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist unzulässig. Auf Antrag eines Gläubigers bestellt das Gericht unter Abberufung eines von den Wohnungseigentümern bestellten Verwalters einen Zwangsverwalter, wenn eine ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht gesichert ist. Ist dessen ordnungsgemäße Verwaltung dauerhaft wiederhergestellt, hebt es die Bestellung auf. Für den Zwangsverwalter gelten die Bestimmungen über den bestellten Verwalter. Seine Abberufung ist erst nach Aufhebung der Bestellung durch das Gericht möglich.“

Von der in der Gegenäußerung vorgeschlagenen Änderung des § 11 WEG sollte dagegen ganz abgesehen werden.

VII. Zentralgrundbuch

1. Ziel

Es sollte gerade auch im Interesse der Gläubiger die Möglichkeit bestehen, das Grundbuchblatt für das in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück bestehen zu lassen, wenn die Rechtsverhältnisse am Gemeinschaftseigentum so übersichtlicher dargestellt werden können.

2. Umsetzung

Dazu sollte in Artikel 1 Nr. 2 außer der Änderung des § 7 Abs. 4 noch folgende Änderung des § 7 Abs. 1 vorgesehen werden:

„a) Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Das Grundbuch des Grundstücks kann von Amts wegen geschlossen werden, wenn die Darstellung der Rechtsverhältnisse des Gemeinschaftseigentums in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern die Grundbuchführung erleichtert.“

C. Erläuterung der Vorschläge

I. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Ein Grundstück kann nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG nur in abgeschlossene Einheiten aufgeteilt werden. Damit sollen die Schwierigkeiten vermieden werden, die sich bei der tatsächlichen Feststellung des Umfangs von früherem Stockwerkseigentum ergeben hatten. Die Einhaltung dieses Erfordernisses ist nur sicherzustellen, wenn eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt wird. Das stößt auf Schwierigkeiten, weil die Landesgesetzgebung im Interesse der Verwaltungsvereinfachung in vielen Fällen auf das Erfordernis einer Baugenehmigung verzichtet hat. Dem möchte der Bundesrat in seiner Stellungnahme dadurch Rechnung tragen, dass auf das Abgeschlossenheitserfordernis und damit natürlich auch auf seine Bescheinigung ganz verzichtet wird. Das würde zu dem wegen seiner fehlenden Praktikabilität gerade aufgegebenen Stockwerkseigentum führen und das Wohnungseigentum deutlich entwerten. Das ist nicht vertretbar und deshalb entschieden abzulehnen. Richtig ist allein der von der Bundesregierung vorgeschlagene Weg, bei der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu bleiben und ihre Bescheinigung in die Hand von Sachverständigen zu geben, wenn die Länder dies für angezeigt halten. Die mit der Gegenäußerung zusätzlich angebotene Streichung von § 3 Abs. 3 WEG ist reine Redaktion, weil die Vorschrift ohnehin seit dem 1. Januar 1997 nicht mehr gilt.

In technischer Hinsicht ist aber zu bedenken, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung bislang eine Erklärung einer öffentlichen Stelle ist, die nach § 29 GBO im Eintragsverfahren ohne weiteres berücksichtigt werden kann. Bei öffentlich bestellten und

bei anerkannten Bausachverständigen muss das nicht so sein. Deshalb sollten für ihre Bescheinigungen die Anforderungen des § 29 GBO nicht gelten.

II. Erweiterung der Beschlusskompetenz, Beschlussammlung

Der Entwurf erweitert die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer, durch Mehrheit zu entscheiden und dabei auch von der Teilungserklärung oder dem Gesetz abzuweichen. Diese Erweiterung ist zweckmäßig. Sie bedeutet aber auch, dass sich der Inhalt des Wohnungseigentums außerhalb des Grundbuchs verändern kann. Das wiederum führt vor allem bei länger zurückliegenden Beschlüssen zu mangelnder Transparenz. Hieraus kann und wird sich nicht selten unnötiger Streit unter den Wohnungseigentümern entwickeln. Das lässt sich vermeiden, wenn die nötige Transparenz sichergestellt wird. Der Entwurf will das durch die Pflicht zur Führung einer Beschlussammlung erreichen. Das ist zwar ein vertretbarer Ansatz. Er wird aber scheitern, weil die Aufnahme in die Beschlussammlung keine Voraussetzung für die Wirksamkeit von Beschlüssen und die Führung der Sammlung Aufgabe des Verwalters sein soll. Gewissenhafte Wohnungseigentümergeinschaften und Verwalter werden sich natürlich daran halten. Die praktische Erfahrung zeigt aber, dass dies nicht ohne weiteres vorausgesetzt werden kann. Nicht alle Wohnungseigentümergeinschaften haben und brauchen einen Verwalter. Sie müssten nur für die Führung der Sammlung einen solchen bestellen. Außerdem muss bedacht werden, dass der Verwalter Eigeninteressen haben kann und dass leider auch nicht alle Verwalter verlässlich sind. Erfüllt aber ein Verwalter seine Aufgaben nicht, verfehlt die Sammlung ihren Zweck. In der großen Masse der Fälle bietet die vorgeschlagene „weiche Beschlussammlungsregelung“ deshalb keine ausreichende Gewähr für ihre Einhaltung. Es ist im Gegenteil zu befürchten, dass die weiche Beschlussammlung in der Mehrzahl der Fälle den Wohnungseigentümern selbst, aber auch Erwerbenden von Wohnungseigentum den Eindruck ihre Vollständigkeit vermittelt, der sich später als unzutreffend erweist. Das wäre kontraproduktiv.

Die Lösung liegt darin, die weiche Beschlussammlungsregelung zu einer „harten Regelung“ zu machen, deren Einhaltung gar nicht mehr vermieden werden kann. Das erfordert zwei Änderungen im System des Entwurfs: Zum Ersten muss die Wirksamkeit der Beschlüsse von der Aufnahme in die Sammlung abhängig sein. Zum Zweiten muss

die Führung in professionelle neutrale und verlässliche Hände gelegt werden. Das ist der Notar, der die Teilungserklärung errichtet hat, oder ein anderer Notar.

Die erforderlichen Regelungen sollen mit dem Vorschlag in die Vorschrift über die Beschlussfassung (§ 24 WEG) eingestellt werden, in die auch der Entwurf die Regelung über die Beschlusssammlung einstellen möchte. Im ersten Satz des neuen Absatzes 5 wird die Wirksamkeit der Beschlüsse der Gemeinschaft von ihrer Aufnahme in die Beschlusssammlung abhängig gemacht. Dies soll für alle Beschlüsse und schlechthin gelten. Denkbar wären Einschränkungen. Man könnte die Regelung auf vereinbarungsändernde Beschlüsse beschränken, was aber Abgrenzungsschwierigkeiten zur Folge hätte. Denkbar wäre ferner, nicht die Wirksamkeit schlechthin von der Aufnahme in die Sammlung abhängig zu machen, sondern nur die Wirkung gegenüber Dritten. Das aber würde dazu führen, dass vielfach auf die Aufnahme verzichtet wird, weil man an einen Verkauf einzelner Wohnungen nicht denkt oder meint, man könne Dritte auch anders informieren. Das würde die Beschlusssammlung entwerten. Erfolg verspricht nur eine klare, einfache Regelung, die die Wirksamkeit schlechthin von der Aufnahme abhängig macht.

Satz 2 weist die Führung der Sammlung dem Notar zu. Als ernsthafte Alternative kommt nur eine Führung der Sammlung durch das Grundbuchamt in Betracht. Sie würde aber im Gegensatz zu einer Übertragung der Aufgabe auf die Notare die Grundbuchämter stärker belasten. Satz 2 gibt als Regel den Notar vor, der die Teilungserklärung errichtet hat. Die Gemeinschaft kann aber einen anderen Notar mit der Führung der Sammlung beauftragen.

Satz 3 greift einen Gedanken aus dem Vereinsregisterrecht auf. Nach § 9 Abs. 4 VRV kann das Vereinsregistergericht die gesetzlich vorgeschriebene Eintragung einer Satzungsänderung in das Vereinsregister von der Vorlage einer fortlaufend lesbaren Fassung der Satzung abhängig machen, wenn sie unübersichtlich ist. Dies soll nach dem Vorschlag bei gesetzes- oder vereinbarungsändernden Beschlüssen immer gelten, damit jederzeit Klarheit darüber herrscht, welche Fassung die Teilungserklärung hat. Dies führt auch dazu, dass die Gemeinschaft genauer prüft, welche Wirkungen ihre Beschlüsse haben. Eine solche genauere Prüfung ist zum Minderheitenschutz dringend erforderlich. Die Vorschrift ist Sollvorschrift, damit Verstöße hiergegen nicht zur Unwirksamkeit von aufgenommenen Beschlüssen führen.

III. Verfahren in Wohnungseigentumssachen

1. Gründe für die Ablehnung

Der Deutsche Bundestag hat wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten bei seiner Beschlussfassung über das – übrigens als echter Fraktionsentwurf eingebrachte - WEG am 31. Januar 1951 mit Vereinfachungen dem FGG unterstellt, weil er dies für den besten Weg hielt, Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern möglichst zu verhindern, zumindest möglichst schnell zu schlichten (Plenar-Prot. 1. Wahlperiode S. 4383, 4388 d. Abg. Dr. Brönner). Diese Einschätzung war und ist zutreffend.

Es ist nicht erkennbar, dass FGG-Verfahren strukturell langsamer erledigt werden als ZPO-Verfahren. Das lässt sich schon daran erkennen, dass das Bundesministerium der Justiz in seinem Referentenentwurf für ein FGG-Reform-Gesetz vorschlägt, das FGG-Verfahren auch für die der ZPO unterliegenden familienrechtlichen Streitsachen einzuführen. Man mag darüber streiten, ob das richtig ist. Niemand kann indes einwenden, dass dies zu einer Verlangsamung der besonders eiligen Familiensachen führen würde. Den wohnungseigentumsrechtlichen Vorlageverfahren beim V. Zivilsenat des BGH ist jedenfalls kein Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, dass sie strukturell langsamer abgewickelt würden. Das lässt sich auch nicht an dem Amtsermittlungsgrundsatz festmachen, der nach einem verbreiteten Vorurteil eine Verzögerung von Verfahren bewirken soll. Dieses Vorurteil ist unzutreffend. Der Amtsermittlungsgrundsatz verpflichtet das Gericht keineswegs dazu, jedem erdenklichen Gesichtspunkt nachzugehen. Das Gericht hat sich auf das für die Entscheidung des Falles Wesentliche zu konzentrieren. Dass es dabei auch von Amts wegen vorgehen kann, führt regelmäßig sogar zur Beschleunigung, weil das Gericht nicht erst die Parteien auf einen übersehenen Gesichtspunkt hinweisen und dann feststellen muss, ob sein Hinweis auch „angekommen“ ist. Es kann vielmehr gleich selbst das Erforderliche veranlassen.

Von den WEG-Sachen passen allenfalls die Wohngeldstreitigkeiten in das Zweiparteienschema des ZPO-Verfahrens. Das WEG enthält aber schon jetzt die zur Vereinfachung solcher Verfahren erforderlichen Sondervorschriften; was bisher fehlte, war ein einheitlicher Gläubiger, der aber jetzt in der rechtsfähigen WEG vorhanden ist. Alle anderen WEG-Sachen gehören nicht in die ZPO. Es gibt immer mehrere Beteiligte. Oft lässt sich ein wirklicher Gegner nicht ausmachen. Für solche Fälle ist das FGG gedacht. Die ZPO muss erst mühsam hierfür vorbereitet werden, wie die §§ 43 ff. WEG-E

zeigen. Das FGG wird für solche Fälle auch in Zukunft eingesetzt werden. Dies zeigt wiederum der Referentenentwurf eines FGG-Reform-Gesetzes, der z. B. für das landwirtschaftliche Verfahren weiterhin die Geltung des (reformierten) FGG vorsieht. Selbst im Handelsrecht wird das FGG-Verfahren eingesetzt, wenn es, wie etwa im Anwendungsbereich des Spruchverfahrensgesetzes, gilt, eine Übervorteilung wirtschaftlicher Schwacher zu verhindern. Auch dabei soll es nach dem Referentenentwurf des FGG-Reform-Gesetzes bleiben. Irgendein Grund, das bei WEG-Sachen anders zu sehen, ist nicht ersichtlich. Dieser Schutz Schwacher ist gerade bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften unbedingt erforderlich und gerade deshalb auch vorgesehen worden. Wohnungseigentum ist für die „kleinen Leute“ gedacht. Diese sind oft nicht hinreichend erfahren, um ihre Rechte zweckmäßig zu wahren. Sie sind im ZPO-Verfahren strukturell überfordert. Das kann nur das FGG-Verfahren ausgleichen.

Die Anwendung des FGG stellt damit auch sicher, dass das Wohnungseigentum seinen Wert nicht verliert. Dieser hängt nämlich wegen seiner Einbindung in die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidend davon ab, dass sich der Wohnungseigentümer gegen rechtswidrige Beschlüsse der Gemeinschaft effizient zur Wehr setzen kann. Das kann er nur in einem Verfahren, dessen Kostenrisiko überschaubar ist und in dem das Gericht durch Amtsermittlung und Entscheidung nach billigem Ermessen verhindert, dass die Entscheidung wegen unglücklich gestellter Anträge oder einer zu engen Problemsicht das eigentliche Problem verfehlt. Das kann und soll das ZPO-Verfahren nicht leisten. Dabei ist zu bedenken, dass eine ineffiziente Durchsetzung ihrer Rechte für die Wohnungseigentümer auch unmittelbare Haftungsfolgen hat. Ein Wohnungseigentümer haftet nämlich für alle Forderungen gegen die WEG, wenn er eine erforderliche Beschlussanfechtung nicht durchsetzen kann. Deshalb ist es unverzichtbar, dass ihm dies auch effektiv und mit zumutbaren Mitteln möglich bleibt. Die in dem Entwurf vorgesehene Haftungsregelung ändern daran nichts.

Die Umstellung wird auch zu einer deutlichen Umschichtung der Justizkosten von den Ländern auf den Bund führen. Nach dem Entwurf sollen zwar die in WEG-Sachen erfahrenen Oberlandesgerichte für Berufungen zuständig sein. Diese brauchen den Streitstoff bei einer Revisionszulassung aber nicht so intensiv aufzuarbeiten wie bei einer - im Gegensatz zur Revisionszulassung zurückweisungsfähigen - Vorlage nach § 28 FGG, weshalb mit höheren Zulassungszahlen zu rechnen ist. Vor allem aber lehnt der Bundesrat eine Berufungszuständigkeit der Oberlandesgerichte ab. Bei der von ihm

geforderten Berufungszuständigkeit der in WEG-Sachen weniger erfahrenen Landgerichte ist eine deutliche Steigerung des Geschäftsanfalls beim BGH, wie die Erfahrungen in Mietsachen zeigt, sicher.

Auch hier ist der Referentenentwurf des FGG-Reform-Gesetzes dem vorliegenden Entwurf überlegen. Er sieht als einheitliches Rechtsmittel im dritten Rechtszug die Rechtsbeschwerde vor, die aber nach § 73 Abs. 2 Satz 2 FamFG-E nicht bindend ist. Das belegt, dass es gerade auch aus den von der Bundesregierung hervorgehobenen systematischen Erwägung sachgerecht ist, die Änderung im WEG-Verfahren zurückzustellen und die WEG-Sachen dem reformierten FamFG zu unterstellen.

2. Umsetzung des Hauptvorschlags

Das Anliegen, auf die Verfahrensänderung zu verzichten, ist durch Streichung der dadurch bedingten Änderungen umzusetzen.

Hier ergibt sich aber eine Besonderheit: Der Entwurf sieht als Folge der Änderung des Verfahrens auch eine Aufhebung des besonderen Versteigerungsverfahrens bei Wohnungseigentum vor, das entzogen werden soll. Dies ist in den §§ 53 bis 58 WEG geregelt. Darauf nimmt § 18 WEG über die Entziehung des Wohnungseigentums Bezug. Das Verfahren soll durch das Versteigerungsverfahren nach dem ZVG abgelöst werden. Diese Änderung ist auch unabhängig von der Änderung des Verfahrensrechts geboten. Das besondere Versteigerungsverfahren bei der Entziehung von Wohnungseigentum enthält praktisch keine Vorkehrungen gegen Verschleuderung. Die einzige Schranke setzt § 57 Abs. 3 WEG. Danach kann eine Versagung des Zuschlags beantragt werden, wenn das Gebot hinter 7/10 des Einheitswerts (!) zurückbleibt. Das ist keine ernsthafte Hürde mehr und eigentumsrechtlich nicht mehr akzeptabel. Die Lösung kann sinnvoll nur darin liegen, die Versteigerung nach dem ZVG durchzuführen.

3. Hilfsvorschlag

Falls an der verfehlten Änderung des Verfahrens festgehalten werden soll, sind aber zwei Elemente unbedingt sicherzustellen:

Einmal muss es bei der Berufungszuständigkeit der OLGe bleiben. Die von dem Bundesrat geforderte Berufungszuständigkeit der LGe ist sachwidrig und führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Verschiebung von Justizlasten auf den BGH. Besondere Expertise haben in WEG-Sachen die AGe und die OLGe, jedoch nicht die LGe. Denn die

OLGe entscheiden bislang abschließend, falls nicht die Voraussetzungen einer Vorlage an den BGH nach § 28 FGG gegeben sind. Deshalb ist es sachlich geboten, den Sachverstand der OLGe weiterhin für den zweiten Rechtszug zu nutzen. Sie sind auch zu einer Bündelung in der Lage, weil sie für ein ganzes Bundesland oder große Teile hiervon entscheiden. Das fehlt bei den LGen. Würden sie für die Berufungen zuständig, ist mit einer Entwicklung zu rechnen wie im Mietrecht. Dort gibt es eine große Zahl von Revisionszulassungen durch die LGe, die für den BGH bindend sind. Das wird sich im Wohnungseigentumsrecht wiederholen.

Verhindert muss sodann schon aus verfassungsrechtlichen Gründen, dass sich die Wohnungseigentümer die Anfechtung rechtswidriger Beschlüsse nicht mehr leisten können, weil die Kosten explodieren. Diese Entwicklung ist zu befürchten, obwohl sich der Entwurf in § 50 WEG-E um eine Kostenbegrenzung bemüht. Diese Bemühungen werden scheitern, weil die Bemessung des Interesses unkalkulierbar und die Obergrenze des Streitwerts immer noch zu nicht tolerablen Gebühren führt. Die Lösung kann hier nur darin liegen, bei Zahlungsklagen auf den eingeklagten Betrag abzustellen, im Übrigen aber einen Streitwertraum vorzugeben, innerhalb dessen der Streitwert nach dem Umfang der aufgeworfenen Fragen bemessen wird. Als Rahmen erscheint ein Betrag von 3.000 € bis 30.000 € angemessen. Als Standort einer solchen Regelung kommen die Kostengesetze, aber durchaus auch das WEG in Frage. Entscheidend ist, dass die Begrenzung nicht nur für die Gerichts-, sondern auch für die Anwaltskosten gilt. Das spricht für einen Standort im WEG.

IV. Vorrang für Wohngeldrückstände (Änderung ZVG)

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach geltendem Recht nicht in der Lage, Wohngeldrückstände säumiger Mitglieder der Gemeinschaft durchzusetzen. Sie hat gegenüber deren dinglichen Gläubigern regelmäßig das Nachsehen. Diese Lage ist unerträglich, weil die Gemeinschaft den Kosten, die der säumige Wohnungseigentümer verursacht, größtenteils nicht ausweichen kann und sie von den anderen getragen werden müssen. Das trifft nicht selten auch Wohnungseigentümer, die finanziell nicht besonders gut gestellt sind und sich redlich mühen müssen, ihre gesetzlichen Pflichten zu erfüllen. Für sie ist es eine besondere Zumutung, wenn ihr Rückgriff an den Finanzierungspfandrechten an den Wohnungseigentumsrechten der säumigen Wohnungseigentümer scheitert. Diesem Missstand hilft der Entwurf durch einen Vorrang ab. Die Maßnahme ist richtig und dringlich. Der Vorschlag ist lediglich

redaktionell an die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzupassen.

V. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Haftung der Wohnungseigentümer

1. Konzeption

Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) ist seit dem Beschluss des V. Zivilsenats vom 2. Juni 2005 (BGHZ 163, 154) Realität. Daran muss der Entwurf angepasst werden. Das kann aber nur gelingen, wenn die Rechtsfähigkeit konzeptionell zu Ende gedacht wird. Das ist in den Vorschlägen der Gegenäußerung der Bundesregierung nicht geschehen, aber auch im Rahmen des vorliegenden Entwurfs leistbar.

Die WEG soll nach der Gegenäußerung nicht vollrechtsfähig sein, sondern nur teilrechtsfähig, nämlich im Rahmen ihrer Aufgaben. Das scheidet nach dem Vorschlag ungewollt, weil der WEG keine Aufgaben zugewiesen werden (§ 27 WEG-E). Die WEG muss deshalb als Verwaltungsgesellschaft begriffen werden, deren Organ der Verwalter ist. Das heißt aber, dass nicht mehr der Verwalter die Verwaltungsbefugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG haben kann, sondern nur die WEG.

2. Gesetzliche Vertretung der WEG

Die gesetzliche Vertretung der WEG liegt beim Verwalter. Das funktioniert aber nur, wenn der Verwalter wie der Geschäftsführer einer GmbH diese uneingeschränkt vertreten kann. Die in § 27 Abs. 3 WEG-E vorgeschlagene Aufzählung führt zu dem verfehlten Umkehrschluss, dass im Übrigen die Wohnungseigentümer selbst die Vertreter sind. So kann die WEG aber ihre Aufgabe nicht erfüllen. Diese Aufzählung sollte, wie bei allen anderen juristischen Personen und den rechtsfähigen Personengesellschaften, ersatzlos entfallen. Überdacht werden sollte auch, welchen Sinn es macht, dass alle Wohnungseigentümer die WEG vertreten sollen, wenn sie keinen Verwalter hat. Es empfiehlt sich die Übernahme der gelungenen Regelung in § 18 Abs. 2 Nr. 2 öst. WEG 2002: Danach ist Vertreter der WEG bei Fehlen eines Verwalters die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit.

3. Uneingeschränkte Rechtsfähigkeit

Die in der Gegenäußerung vorgeschlagene eingeschränkte Rechtsfähigkeit ist für den Gläubiger, den die Gegenäußerung schützen will, sehr nachteilig. Die WEG existiert dann nämlich als juristische Person nur, wenn sie sich im Rahmen ihrer Aufgaben bewegt. Bewegt sie sich dagegen außerhalb dieser Aufgabe (Handeln ultra vires), dann besteht sie nicht. Das aber kann der Gläubiger oft nicht erkennen. Er läuft Gefahr, mit einer Scheinperson zu kontrahieren. Das konnte BGHZ 163, 154, nicht verhindern, weil das WEG mehr nicht hergibt. Der Gesetzgeber kann und muss hier gegensteuern und den Gläubiger schützen. Dazu muss die WEG uneingeschränkt rechtsfähig werden.

4. Beschreibung der Rechtsfähigkeit

Die Gegenäußerung regelt die Rechtsfähigkeit in detaillierten Einzelheiten. Sie lehnt sich dabei an § 124 HGB an, der aber von dem Gedanken ausgeht, dass die Gesellschaft keine juristische Person ist. Das führt nicht nur zu einer gerade auch im Vergleich zur eleganten österr. Regelung in § 18 Abs. 1 Satz 1 öst. WEG 2002 unübersichtlichen Regelung. Sie enthält unnötige Doppelungen und auch Fehler. Die WEG ist z. B. entgegen § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG-E (Fassung Gegenäußerung) nicht immer berechtigt, die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer auszuüben. Das lässt sich schlanker und übersichtlicher regeln.

5. WEG-Vermögen

Ein Bedürfnis zu regeln, worin das Vermögen der WEG besteht, ist nicht erkennbar. Jedenfalls versteht sich der Inhalt des vorgeschlagenen § 10 Abs. 7 Sätze 1 bis 3 WEG (Fassung Gegenäußerung) von selbst. Der in § 10 Abs. 7 Satz 4 WEG (Fassung Gegenäußerung) vorgesehene Übergang des WEG-Vermögens auf den Inhaber aller Wohnungseigentumsrechte lehnt sich an Entscheidungen an, die noch auf der Annahme beruhen, die WEG sei nicht rechtsfähig. Dann kann es gebundenes Vermögen nur geben, wenn mindestens zwei verschiedene Personen Wohnungseigentümer sind. Das ist aber überholt, weil die WEG rechtsfähig ist. Sie ist keine Personengesellschaft und muss von dem Wohnungseigentümerbestand unabhängig sein. Auch würde die Regelung Übertragungsakte erfordern, wenn erstmals oder wieder einzelne Wohnungseigentumsrechte veräußert werden und die WEG dann jedenfalls eigenes

Vermögen haben muss. Diesen Schwierigkeiten entgeht man mit einer ersatzlosen Streichung dieser Regelung.

6. Haftungsregelung

Verfehlt ist die Haftungsregelung in § 10 Abs. 8 WEG (Fassung Gegenäußerung). Sie schützt weder den Gläubiger, den sie schützen soll, noch den Wohnungseigentümer, den sie nach österreichischem Vorbild (§ 18 Abs. 3 Satz 2 öst. WEG 2002) schützen könnte.

Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 10 Abs. 8 WEG (Fassung Gegenäußerung) neben der WEG anteilig für deren Schulden. Das hilft dem Gläubiger gerade bei großen WEGen wenig. Hat der Handwerker für eine WEG mit 120 Wohnungen eine neue Heizung eingebaut, muss er 120 Einzelklagen führen und kann dort jeweils einen kleinen Anteil seiner Rechnung geltend machen und hinterher vollstrecken. Das ist mühsam und teuer. Die Mithaft führt nach Meinung des Entwurfs dazu, dass der Bauhandwerker seinen Anspruch auf Bestellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 648 BGB nicht verliert. Das ist aber zweifelhaft, weil die Wohnungseigentümer gerade nicht Besteller sind. Sie werden dazu – genau wie der Bürge – auch nicht deshalb, weil sie kraft Gesetzes mithaften. Der Bauhandwerker wird auch kaum Interesse an einem solchen Anspruch haben, wie das erwähnte Beispiel zeigt. Er müsste dann nämlich alle 120 Wohnungseigentümer auf die Bestellung kleiner Bauhandwerkersicherungshypotheken in Anspruch nehmen. Das ist kostenaufwendig und verspricht wirtschaftlich nichts. Die Bauhandwerkersicherungshypothek würde, wie auch sonst, an rangbereiter Stelle eingetragen, also hinter allen Finanzierungspfandrechten. Sie wäre wertlos. Das ist auch der Grund dafür, weshalb der Gesetzgeber 1993 die Bauhandwerkersicherungsbürgschaft nach § 648a BGB eingeführt hat. Sie bietet eine effektive Sicherung und ist auch kostengünstig. Diese schuldet aber die WEG.

Der Entwurf führt auch nicht zu einem Schutz des Wohnungseigentümers, wie ihn das öst. WEG 2002 anstrebt, an dem sich die Gegenäußerung offenbar ausrichten wollte. Die dort im wirtschaftlichen Ergebnis vorgesehene Einrede der Vorausklage hat der Wohnungseigentümer nach dem Vorschlag der Gegenäußerung nicht. Genau wie die österreichische Regelung (Rummel/Würth, ABGB, 3. Aufl., § 18 WEG 2002 Rdn. 10 a. E.) lässt er offen, wer eigentlich einzustehen hat, wenn der Gläubiger bei einigen seiner Teilschuldner ausfällt. Auch ist die Nachhaftung des Wohnungseigentümers anders als

im Recht der Personengesellschaft (vgl. § 726 BGB) zeitlich unbefristet. Das dürfte nicht vertretbar sein.

Die Lösung kann nur in der in BGHZ 163, 154, 175 f. entwickelten Überlegung liegen. Danach haftet der Wohnungseigentümer grundsätzlich gar nicht. Wirkt er aber nicht an der Finanzierung der Maßnahmen mit und ficht er auch eine nicht gedeckte Maßnahme nicht an, dann verletzt er seine Pflicht gegenüber der WEG und haftet ihr als Gesamtschuldner auf Schadensersatz. Diesen Anspruch kann der Gläubiger pfänden. So finden die Interessen des Gläubigers und die der Wohnungseigentümer einen angemessenen Ausgleich. Die Wohnungseigentümer haften nur, wenn sie ihre Pflichten verletzten. Geschieht dies, kommt der Gläubiger zum Zuge. Alle Wohnungseigentümer haften ihm als Gesamtschuldner. Bei dieser Sachlage bedarf es auch keiner Nachhaftungsbegrenzung. Die Wohnungseigentümer haften nur für die Folgen einer Pflichtverletzung.

7. Regelungsvorschlag

a) Änderung von § 10 WEG

Die Vorschrift erklärt die WEG für rechtsfähig. Damit ist ohne besondere Erwähnung klar, dass sie Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen kann. Klar ist ohne besondere Vorschrift auch, dass sie klagen und verklagt werden kann. Es stellt sich auch nicht die Frage, ob sie passiv legitimiert ist, wenn sie Obliegenheiten missachtet und sich etwa wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht schadensersatzpflichtig macht. Die Rechtsfähigkeit soll ohne Einschränkungen gelten, damit ein Gläubiger nicht prüfen muss, ob sich die WEG noch im Rahmen ihrer Aufgaben hält. Satz 2 beschreibt die Aufgabe der WEG. Er trägt dem Umstand Rechnung, dass sie zwar im Kern für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zuständig ist, ihr aber auch andere Aufgaben übertragen werden können. Da das einen Beschluss voraussetzt, wird dieser Bereich mit der Umsetzung von WEG-Beschlüssen beschrieben. Bei der Bezeichnung der WEG lehnt sich der Vorschlag an den Vorschlag der Gegenäußerung an, sieht aber einige praktische Erleichterungen vor. Wie bei anderen juristischen Personen sollten die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, den Namen ihrer WEG in deren Gründungsurkunde, also in der Teilungserklärung, festzulegen. Geschieht dies nicht, sollte nicht die bestimmte Bezeichnung des Grundstücks den Namen bilden, weil unklar ist, was das in diesem Zusammenhang bedeutet. Es erscheint einfacher, auf die

Postanschrift des Grundstücks abzustellen. Außerdem sollte die Möglichkeit bestehen, statt der Langform „Wohnungseigentümergeinschaft“ die Kurzform „WEG“ zu wählen. Die WEG wird durch den Verwalter vertreten, der nunmehr nicht Träger der Verwaltungsaufgabe, sondern Organ des neuen Trägers dieser Aufgabe, der WEG, ist. Fehlt ein Verwalter, könnte die Vertretung bei allen Wohnungseigentümern liegen. Da diese aber nur mit Mehrheit entscheiden kann, liegt die Vertretung im Ergebnis bei dieser Mehrheit. Es erscheint zweckmäßig, das in Anlehnung nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 öst. WEG 2002 so festzulegen, auch um Missverständnissen vorzubeugen.

Anders, als im Vorschlag der Gegenäußerung vorgesehen, brauchen weder der Inhalt der Rechtsfähigkeit noch der Umfang des Vermögens der WEG näher geregelt zu werden. Beides versteht sich von selbst. Wie die Vorschläge der Gegenäußerung zeigen, würde eine nähere Ausgestaltung auch nicht zur Klärung beitragen. Es erscheint zweckmäßiger, es bei einer Regelung zu belassen, die das gesetzgeberische Konzept deutlich macht und der Praxis damit die Grundlage für die Anwendung auf den Einzelfall gibt. Den Vorschlägen der Gegenäußerung zu § 10 Abs. 6 und 7 WEG könnte auch deshalb nicht gefolgt werden, weil sie sachliche Fehler aufweisen.

b) Änderung von § 16 Abs. 2 WEG

§ 16 Abs. 2 WEG verpflichtet die Wohnungseigentümer einander zur Zahlung von Wohngeld. Diese Regelung hat mit der Anerkennung der WEG einen Bedeutungswandel erfahren. Das Wohngeld wird nicht von einem Wohnungseigentümer allen anderen, sondern der WEG geschuldet. Davon gehen auch die Vorschläge der Gegenäußerung aus. Dies muss in § 16 Abs.2 WEG durch eine entsprechende Änderung nachvollzogen werden.

c) Änderung von § 27 WEG

§ 27 WEG muss an das Vorhandensein einer rechtsfähigen WEG angepasst werden. Dabei kann an die geänderten Kataloge in § 27 Abs. 1 und 2 WEG (Fassung Gegenäußerung) angeknüpft werden. Bei der Neufassung hat die Gegenäußerung aber übersehen, dass die Aufgaben nach § 27 Abs. 1 WEG nicht dem Verwalter, sondern der WEG zugewiesen werden müssen. Geschieht das nicht, hat die WEG keine Aufgaben. Nach dem Vorschlag der Gegenäußerung wäre sie sogar nicht existent, weil ihre rechtliche Existenz von der Aufgabenwahrnehmung abhängen soll, die dann nicht

möglich wäre. Der Regelung über die Vertretungsbefugnis des Verwalters selbst außerhalb der Aufgaben der WEG in § 27 Abs. 2 WEG (Fassung Gegenäußerung) ist dagegen zuzustimmen. Unzutreffend ist demgegenüber die Regelung in § 27 Abs.3 WEG (Fassung Gegenäußerung). Sie schränkt durch die Aufzählung die Vertretungsbefugnis ein. Das ist bei keiner einzigen juristischen Person oder rechtsfähigen Personengesellschaft der Fall. Die gesetzliche Vertretung muss schon aus Gründen des Verkehrsschutzes formal unbeschränkt sein. Das gilt ganz besonders dann, wenn man sich, wie die Gegenäußerung, den Schutz des Gläubigers zum Ziel gesetzt hat. Jeder Gläubiger muss davon ausgehen können, dass der Verwalter die WEG auch vertreten kann. Er kann nicht überblicken, ob ein Fall von § 27 Abs. 3 Satz 1 WEG (Fassung Gegenäußerung) gegeben ist oder nicht. Die Regelung über die Vertretung (§ 27 Abs. 3 Satz 2 und 3 WEG – Fassung Gegenäußerung) gehört systematisch in § 10 WEG und findet sich in § 10 Abs. 5 dieses Vorschlags.

IV. Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. Konzept der Insolvenzunfähigkeit

Verfehlt ist auch die Regelung zur Insolvenzfähigkeit der WEG. Die vorgeschlagene Regelung führt nur zu einem unnötig hohen Aufwand und einer vermeidbare Belastung der ohnehin schon überlasteten Insolvenzgerichte. Der Schutz Gläubigers lässt sich einfacher, systemgerechter und schneller erreichen.

Zunächst kann man nicht davon ausgehen, dass, wer rechtsfähig ist, auch insolvenzfähig sein muss. Ob juristische Personen insolvenzfähig sind, entscheidet der Gesetzgeber jeweils danach, ob ein Insolvenzverfahren zweckmäßig ist. In vielen Fällen ist es das nicht. Bei der WEG liegt es genauso.

Ein Insolvenzverfahren kann bei der WEG sein Ziel nicht erreichen. Wohnungseigentum kann ohne die WEG nicht bestehen. Deshalb kann die WEG, anders als andere insolvenzfähige juristische Personen, als Ergebnis eines Insolvenzverfahrens nicht aufgelöst werden. Der Insolvenzverwalter ist auch nicht in der Lage, einen Vermögensstatus aufzustellen und den Gläubigern einen Verwertungsvorschlag zu machen. Das Wohnungseigentum der Wohnungseigentümer bleibt ja bestehen und muss laufend unterhalten werden. Der Vermögensstatus verändert sich also laufend. Es wäre auch gar nicht abzusehen, wann ein solches Verfahren enden soll. Im Ergebnis würde

ein Insolvenzverfahren nur dazu führen, dass der Insolvenzverwalter auf unbestimmte Zeit und unter laufender Aufsicht des Insolvenzgerichts den Verwalter ersetzt. Das verschwendet Justizressourcen und kostet unnötig Geld, das letztlich den Gläubigern entzogen wird, denen mit der Einführung des Insolvenzverfahrens aber gerade zu einer besseren Befriedigung verholfen werden soll. Sie würden stattdessen weniger erhalten.

Richtig ist, die WEG für insolvenz~~un~~fähig zu erklären und den Gläubiger in die Lage zu versetzen, eine dauerhaft ordnungsgemäße Verwaltung der WEG zu erzwingen. Das ist im WEG bereits angelegt, weil nach § 26 Abs. 3 WEG auch ein Dritter die Einsetzung eines Verwalters erzwingen kann. Dieses Instrument sollte nicht, wie im Entwurf vorgesehen, abgeschafft, sondern im Gegenteil zum Nutzen des Gläubigers ausgebaut werden. Damit wäre allen mehr gedient als mit einem letztlich sinnlosen Insolvenzverfahren.

2. Erläuterung des Regelungsvorschlags

In dem neuen § 11 Abs. 3 Satz 1 WEG wird die WEG für insolvenzunfähig erklärt. Mit Satz 2 wird die Möglichkeit geschaffen, einen Zwangsverwalter zu bestellen. Eine solche Regelung könnte zwar in den vorhandenen § 26 Abs. 3 WEG eingestellt werden. Dort ist aber nur der Fall geregelt, dass die WEG keinen Verwalter hat. Zweck der Bestellung dort ist auch nur die Überbrückung des Zeitraums bis zur Bestellung eines ordentlichen Verwalters. Darum geht es bei Gläubigern einer notleidend gewordenen WEG nicht. Ihr Problem besteht darin, dass die WEG nicht dauerhaft ordnungsgemäß verwaltet wird. Das kann seinen Grund darin haben, dass kein (professioneller) Verwalter bestellt ist; es kann aber auch sein, dass der bestellte Verwalter seinen Pflichten nicht nachkommt. Eine solche Lage lässt sich nur verbessern, wenn ihre Ursache beseitigt wird. Eine solche Regelung fügt sich besser in den Kontext der Regelung zu Insolvenzunfähigkeit.

Deren Satz 2 sieht vor, dass das Gericht auf Antrag des Gläubigers entweder erstmals einen Verwalter bestellt oder den bestellten abberuft und einen neuen einsetzt. Dieser hat die Rechtsstellung des bestellten Verwalters (Satz 4), kann aber vor Beendigung seiner gerichtlichen Bestellung von den Wohnungseigentümern nicht abberufen werden. Das kann nicht anders sein und folgt im Umkehrschluss aus Satz 5. Der gerichtlich bestellte Verwalter unterliegt der Aufsicht des Gerichts. Sie kann nicht unbegrenzt andauern. Vielmehr bedarf es einer gerichtlichen Aufsicht nur solange, bis die ordnungsgemäße Verwaltung dauerhaft wiederhergestellt ist. Das ist regelmäßig der Fall,

wenn der gerichtlich bestellte Verwalter Tritt gefasst hat und die Gemeinschaft wieder „läuft“. Nicht notwendig ist, dass alle Schulden der WEG restlos beglichen sind. Es genügt, wenn der Verwalter die Tilgung zielstrebig betreibt. Dann, so bestimmt Satz 3, hebt das Gericht die Bestellung auf. Diese Aufhebung hat aber nicht den Amtsverlust zur Folge. Vielmehr soll der gerichtlich bestellte Verwalter im Amt bleiben, gerade weil er gute Arbeit leistet. Deshalb bestimmt Satz 5, dass er nach Aufhebung seiner Bestellung abberufen werden kann. Ohne eine solche Abberufung bleibt er im Amt.

VII. Zentralgrundbuch

1. Anliegen

Im Vorfeld des Regierungsentwurfs hat der Präsident des Bundesgerichtshofs auf Vorschlag des Vorsitzenden des für das WEG zuständigen V. Zivilsenats empfohlen, ein sog. Zentralgrundbuch vorzusehen. Damit hat es folgende Bewandtnis: Nach der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- oder Teileigentum ist nach geltendem Recht das bisherige Grundbuchblatt zu schließen (§ 7 Abs. 1 Satz 3 WEG). Das hat zur Folge, dass die Rechtsverhältnisse des Gemeinschaftseigentums nicht mehr in dem Grundbuchblatt des aufgeteilten Grundstücks, sondern nur noch in den neu angelegten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern dargestellt werden können. Die Darstellung muss dabei jeweils in allen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern gleichzeitig und auch textlich gleich erfolgen. Das ist zweckmäßig, wenn das Gemeinschaftseigentum nicht belastet ist und zu seinen Gunsten keine Rechte an anderen Grundstücken begründet sind. Das ist aber häufig nicht der Fall. In vielen oft auch größeren WEG ist das Gemeinschaftseigentum vielmehr umfangreich mit Dienstbarkeiten aller Art belastet und Begünstigter von Dienstbarkeiten an anderen Grundstücken. Das führt dazu, dass die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher umfangreiche Eintragungen aufweisen, die gar nicht das einzelne Wohnungseigentum, sondern das Gemeinschaftseigentum betreffen. Das macht die Grundbücher unübersichtlich und erschwert auch die Grundbuchführung, die bei solchen Grundbüchern zudem besonders fehleranfällig ist.

2. Konzept

Diese Schwierigkeiten lassen sich lösen, wenn man im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eine Buchungsform zulässt, die bei in Miteigentum aufgeteilten Grundstücken durch § 3 GBO schon seit dem Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz

von 1993 zulässig ist. Es wäre möglich, das Grundbuch des aufgeteilten Grundstücks nicht, wieder derzeit vorgesehen, zu schließen, sondern beizubehalten und darin alle das Gemeinschaftseigentum betreffenden Eintragungen vorzunehmen. Dann bräuchten in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern nur solche Eintragungen vorgenommen zu werden, die das einzelne Wohnungs- oder Teileigentum betreffen. Diese Buchungsform wird in der Praxis als Zentralgrundbuch beschrieben. Eine solche Buchung sollte erlaubt werden, wenn sie die Grundbuchführung erleichtert. Das ist bei Miteigentum schon heute so. Ein Grund, das bei Wohnungseigentum anders zu handhaben, ist nicht ersichtlich. Eine solche Regelung wäre in der Sache die konsequente Ergänzung des § 3 GBO. Hinzukommt, dass § 7 Abs. 2 WEG den umgekehrten Fall seit jeher vorsieht. Es ist, wenn die Bücher nicht unübersichtlich werden, möglich, gar kein besonderes Wohnungsgrundbuch anzulegen, sondern die Wohnungs- oder Teileigentumsrechte in dem Grundbuch des aufgeteilten Grundstücks zu buchen. Warum das nicht auch umgekehrt möglich sein soll, erschließt sich nicht. Dass künftig vielleicht einmal das bestehende Grundbuch insgesamt geändert wird, rechtfertigt es jedenfalls nicht, diese Buchungsform nicht jetzt schon zuzulassen. Auch würde die Neugestaltung des Grundbuchs eine entsprechende Regelung nicht entbehrlich machen. Denn auch für ein sog. Datenblattgrundbuch muss der mögliche Inhalt dieses Grundbuchs festgelegt werden. Da die Buchungsform nur zugelassen werden soll, wenn sie die Grundbuchführung erleichtert, ist auch mit einer zusätzlichen Belastung der Grundbuchämter nicht zu rechnen.

3. Änderungsvorschlag

Die Änderung knüpft an § 7 Abs. 1 Satz 3 WEG an, der die Schließung des Grundbuchs des aufgeteilten Grundstücks anordnet. Diese Vorschrift soll neu gefasst werden. In der Neufassung wird die Beibehaltung des bisherigen Grundbuchs bestimmt und dem Grundbuchamt die Möglichkeit eröffnet, das bisherige Blatt von Amts wegen zu schließen, wenn dies die Grundbuchführung erleichtert. Damit können bei entsprechendem Bedarf die Rechtsverhältnisse des Gemeinschaftseigentums künftig in dem bisherigen Grundbuch für das aufgeteilte Grundstück dargestellt werden. Würde das unnützen Aufwand bereiten, kann das Grundbuchamt das Grundbuch schließen und die Rechtsverhältnisse des Gemeinschaftseigentums in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern darstellen.