

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Frau Ministerialrätin Dr. Herresthal
Prielmayerstraße 7
80335 München

Per E-Mail: Katrin.Herresthal@stmj.bayern.de

**Stellungnahme zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes
Ihr Schreiben vom 28. Juni 2018 (Az. D4a – 3448 – I – 6766/2018)**

Sehr geehrte Frau Dr. Herresthal,

haben Sie vielen Dank für die Übersendung der Diskussionsentwürfe des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zu einem „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ und des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“. Gerne kommen wir Ihrer Bitte nach, zu den Diskussionsentwürfen (nachstehend A.) und dem darüber hinausgehenden weiteren Reformbedarf im Wohnungseigentumsrecht (nachstehend B.) Stellung zu nehmen, wobei wir uns jeweils auf die Bereiche mit Bezug zur notariellen Tätigkeit beschränken. Da unsere Reformüberlegungen überwiegend grundlegender Natur sind, haben wir bislang davon abgesehen, konkrete Regelungsvorschläge zu unterbreiten. Gerne werden wir uns jedoch im weiteren Verfahren einbringen und Formulierungen zu den unterbreiteten Reformvorschlägen entwickeln.

Die Bundesnotarkammer begrüßt die mit den Diskussionsentwürfen verfolgten Bestrebungen, Schwachstellen im Wohnungseigentumsrecht zu beseitigen und Wohneigentum dadurch attraktiver zu machen. Aus Sicht der notariellen Praxis enthalten die vorgesehenen Regelungen dazu einerseits einige positive Ansätze, bleiben andererseits jedoch in vielfacher Hinsicht noch hinter dem bestehenden Reformbedarf zurück.

Im Einzelnen:

A. Stellungnahme zu den Diskussionsentwürfen

I. Kodifikation der „werdenden Eigentümergemeinschaft“

1. Vorschlag des Diskussionsentwurfs eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

Aufgrund ihrer hohen praktischen Bedeutung sieht der Diskussionsentwurf eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum in § 10 Abs. 9 WEG-E eine Kodifizierung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes¹ zum „werdenden Wohnungseigentümer“ vor.

Entsprechend den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen sieht der Entwurf in § 10 Abs. 9 Satz 1 WEG-E vor, dass im Fall der Teilung nach § 8 WEG die Vorschriften des WEG auch auf die Erwerber von Wohnungseigentum Anwendung finden sollen, die Wohnungseigentum unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer erwerben, sobald sie (i) mit diesem einen auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten Erwerbsvertrag geschlossen haben, (ii) ihr daraus folgender Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und (iii) sie den Besitz am Sondereigentum des Vertragsobjekts durch Übergabe erlangt haben. Das Erfordernis des Besitzübergangs wird dabei in § 10 Abs. 9 Satz 2 WEG-E dahingehend präzisiert, dass zum Erwerb des Besitzes die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjekts genügt.

2. Stellungnahme

Die Kodifikation der Rechtsprechung zum werdenden Wohnungseigentümer ist aus Sicht der Bundesnotarkammer – unabhängig von der Frage des Entstehens der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft² – grundsätzlich zu begrüßen. In systematischer Hinsicht sollte allerdings erwogen werden, die Regelung nicht in § 10 Abs. 9 WEG vorzunehmen, sondern in § 1 oder § 10 Abs. 2 WEG zu verorten. Problematisch erscheint zudem die in § 10 Abs. 9 Satz 2 WEG-E enthaltene Präzisierung bzw. Erweiterung des Begriffs der Besitzübergabe:

¹ Vgl. BGH NJW 2008, 2639, 2640 f.

² Siehe dazu Ziffer B. I.

Hintergrund des durch die Rechtsprechung aufgestellten Erfordernisses des Besitzübergangs ist, dass die Wohnanlage schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden muss, was sinnvollerweise unter Mitwirkung der Erwerber erfolgen sollte.³ Die Besitzübergabe muss aber keinesfalls mit der werkvertraglichen Abnahme des Sondereigentums zusammenfallen: Beispielsweise kann das Vertragsobjekt bezugsfertig sein, obwohl der Abnahme noch wesentliche Mängel entgegenstehen. Andersherum kann die Abnahme bereits erklärt werden, obwohl die Besitzübergabe erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Vor diesem Hintergrund sollte für die Erlangung der Stellung eines werdenden Eigentümers auch weiterhin alleine auf die Besitzübergabe abgestellt werden. Ein (hilfsweises) Abstellen auf die Abnahme des Sondereigentums ist nicht erforderlich. Der aufteilende Eigentümer wird auch die Besitzübergabe ohne Weiteres nachweisen können, da der Bauträgervertrag insoweit in aller Regel eine eindeutige Regelung enthalten wird. Zudem kann auch über die Übergabe ein Protokoll erstellt werden. Die Regelung in Satz 2, wonach zum Erwerb des Besitzes die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjekts genügt, ist vor diesem Hintergrund entbehrlich und sollte zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten gestrichen werden.

II. Vereinfachung baulicher Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum

1. Vorschläge

a) Diskussionsentwurf eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

Mit den in § 22 WEG-E vorgesehenen Regelungen zielt der Diskussionsentwurf darauf ab, bauliche Maßnahmen von Wohnungseigentumsgemeinschaften, die im Interesse der Mehrheit der Eigentümer liegen, zu erleichtern und so bestehenden Modernisierungstau abzubauen und die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau bestehender Gebäude zu fördern. Im Besonderen sollen Maßnahmen zum Abbau unzumutbarer Barrieren für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen, zum Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und zum Einbruchschutz auch im privaten Raum erleichtert und gefördert werden.

Für Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, die durch die Gemeinschaft erfolgen, sieht § 22 Abs. 1 WEG-E insofern eine Abkehr von dem bisher in aller Regel

³ Vgl. BGH NZM 2016, 266, 267.

bestehenden Allstimmigkeitserfordernis hin zu einem qualifizierten Mehrheitserfordernis vor, damit sinnvolle Maßnahmen nicht mehr von einzelnen Eigentümern blockiert werden können. Unterschieden wird dabei zwischen privilegierten Maßnahmen und sonstigen Maßnahmen.

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die lediglich im Interesse eines oder einzelner Eigentümer liegen und daher nur von diesen durchgeführt werden, sind in § 22 Abs. 2 WEG-E geregelt. Insoweit bleibt es grundsätzlich bei dem bisher bestehenden Erfordernis der Zustimmung aller nicht nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer, wobei auch hier Erleichterungen für privilegierte Maßnahmen vorgesehen sind.

b) Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Auch der Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sieht in § 22 Abs. 3 WEG-E vereinfachte Voraussetzungen für Maßnahmen vor, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder die für die Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge erforderlich sind. Abweichend von § 22 Abs. 1 WEG sollen diese Maßnahmen mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können, wenn sie keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen.

2. Stellungnahme

Grundsätzlich begrüßt die Bundesnotarkammer die Bestrebungen, den Abbau bestehender Modernisierungsrückstände zu erleichtern und die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau bestehender Gebäude zu fördern. Aus Sicht der Bundesnotarkammer sind die vorgesehenen Regelungen dafür jedoch nicht ausreichend, da nicht beachtet wird, dass mit der Vornahme von baulichen Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum oftmals auch das Erfordernis sachenrechtlicher Veränderungen einhergeht. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass durch die vorgesehenen Regelungen auch die effiziente Nutzung bereits bestehender Gebäude durch Aus- und Umbaumaßnahmen bzw. Aufstockungen als effektives Gegenmittel gegen urbane Wohnungsnot sowie steigende Mieten und Immobilienpreise gefördert werden soll.⁴

⁴ Diskussionsentwurf eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum, S. 21.

Darüber hinaus erscheint es nicht zielführend, die privilegierten Maßnahmen abschließend im Gesetz aufzuführen. Hier sollte aus Sicht der Bundesnotarkammer eine allgemeinere Formulierung gewählt werden, die auch zukünftigen Entwicklungen ausreichend Rechnung trägt. Die privilegierten Maßnahmen könnten dann entweder als „insbesondere“ erfasste Maßnahmen ins Gesetz oder – besser – in die Gesetzesbegründung aufgenommen werden.

a) Ausgangslage

Wohnungseigentum ist nach § 1 Abs. 2 WEG das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Jedem Wohnungseigentümer steht somit immer auch ein Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i. S. d. § 1 Abs. 5 WEG zu. Sachenrechtliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum bedürfen daher – sofern sich diese nicht lediglich auf einzelne Wohnungseinheiten beziehen (z. B. Unterteilung und Vereinigung, isolierte Neuzuteilung von Sondereigentum) – grundsätzlich der Mitwirkung jedes einzelnen Wohnungseigentümers. Weder darf der Zuschnitt des gemeinschaftlichen Eigentums ohne das Einverständnis aller Miteigentümer verändert werden, noch darf bestehendes Sondereigentum den Miteigentümern als gemeinschaftliches Eigentum aufgedrängt werden.⁵

Insbesondere die rechtsgeschäftliche Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum und umgekehrt bedarf der Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer. Praktisch relevant ist dies beispielsweise, wenn aus zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Räumen – beispielsweise ausgebauten Keller- oder Dachbodenräumen oder im Rahmen einer Aufstockungsmaßnahme gänzlich neu geschaffenen Räumen – neue Wohnungen entstehen sollen. Gleiches gilt für die Überführung eines im Sondereigentum befindlichen „Vorflur“-Bereiches in das gemeinschaftliche Eigentum. Wichtig wird dies, wenn eine größere Sondereigentumseinheit in zwei kleinere unterteilt wird und die bauliche Situation die Schaffung eines gemeinsamen Zugangsraums für beide Einheiten erfordert.⁶

Gemäß § 4 Abs. 1, 2 WEG ist für die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt die Einigung aller Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung erforderlich.⁷

⁵ BGH NJW 2003, 2165; OLG München ZWE 2010, 459.

⁶ BeckOGK/M. Müller, Stand: 1.7.2018, WEG § 2 Rn. 446 ff.

⁷ BGH NJW 1998, 3711; OLG München ZWE 2017, 28 Rn. 19; OLG Karlsruhe ZMR 2014, 303; OLG Stuttgart ZMR 2013, 54; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 1.5.2018, WEG § 5 Rn. 18.

Da die Umwandlung nach § 4 Abs. 1 WEG auch der Eintragung in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern bedarf, ist über die Einigung hinaus zudem die Bewilligung jedes einzelnen Wohnungseigentümers in grundbuchlicher Form erforderlich.

Auch sachenrechtliche Veränderungen, die das im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Grundstück (vgl. § 1 Abs. 5 WEG) betreffen, setzen die Mitwirkung sämtlicher Eigentümer voraus. Soll etwa eine Teilfläche des Grundstücks – z. B. zur Ermöglichung einer Straßenbaumaßnahme – abgetrennt und veräußert werden, erfordert dies beispielsweise (1.) die Aufhebung des Sondereigentums an der Teilfläche gemäß § 4 Abs. 1, 2 WEG durch Einigung sämtlicher Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung und die Eintragung der Aufhebung in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern,⁸ (2.) die Bestandsabschreibung der abgetrennten Teilfläche in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern und (3.) die Auflassung des abgetrennten Grundstücksteils gemäß §§ 925 BGB an den Veräußerer und die Eintragung des Eigentumswechsels im neu angelegten Grundbuchblatt der abgetrennten Teilfläche. Die jeweiligen Grundbucheinträge bedürfen dabei der Bewilligung sämtlicher Wohnungseigentümer in grundbuchtauglicher Form.

b) Reformüberlegungen

Die vorstehend beschriebenen Mitwirkungserfordernisse der einzelnen Wohnungseigentümer führen dazu, dass alle Wohnungseigentümer Erklärungen in notarieller Form abgeben müssen.⁹ Dies hat in der Praxis vor allem bei größeren Wohnungseigentumsanlagen die Folge, dass erforderliche sachenrechtliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum nicht umgesetzt werden können. Problematisch ist dies vor allem dann, wenn sinnvolle Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums blockiert oder nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung umgesetzt werden können.

Erleichterung könnte hier eine Erweiterung der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters nach § 27 Abs. 2 WEG schaffen, die die Mitwirkung der einzelnen Wohnungseigentümer im Außenverhältnis entbehrlich machen würde. Letzteres würde auch kostenrechtliche Vorteile mit sich bringen, da nur der Verwalter Erklärungen in notarieller Form abgeben müsste. Auch weiterhin sollten sachenrechtliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum im Innenverhältnis der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfen.

⁸ Vgl. dazu KG BeckRS 2011, 26697.

⁹ Auch Vollmachten oder Genehmigungen müssen wegen § 29 Abs. 1 S. 1 GBO öffentlich beglaubigt werden.

Die Gestaltung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft und der Eigentumsverhältnisse sollte zumindest im Innenverhältnis nicht ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer möglich sein. Im Außenverhältnis wäre aber eine Erleichterung der Umsetzung der Veränderungen auch im Sinne einer unbürokratischen Lösung zugunsten der Wohnungseigentümer angezeigt.

III. Vertretungsnachweis des Verwalters bzw. eines ermächtigten Wohnungseigentümers

1. Vorschlag des Diskussionsentwurfs eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

Um Auslegungsschwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertretungsnachweis des Verwalters und des durch Mehrheitsbeschluss zur Vertretung ermächtigten Wohnungseigentümers zu beseitigen, sieht der Diskussionsentwurf eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum in § 27 Abs. 6 WEG-E vor, dass der Verwalter von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Urkunde verlangen kann, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Dies gilt entsprechend für Wohnungseigentümer im Sinne des § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG, die durch Beschluss mit Stimmenmehrheit zur Vertretung ermächtigt worden sind.

2. Stellungnahme

Die Bundesnotarkammer begrüßt die Bestrebung, rechtssichere, klare und praktikable Regelungen für den Vertretungsnachweis des Verwalters sowie nach § 27 Abs. 3 WEG ermächtigter Wohnungseigentümer zu schaffen. Die in § 27 Abs. 6 WEG-E vorgeschlagene Regelung genügt dafür jedoch aus Sicht der Bundesnotarkammer aufgrund folgender Erwägungen nicht.

a) Ausgangslage

Um seine Aufgaben und Befugnisse im Außenverhältnis wahrnehmen zu können, muss der Verwalter auch seine Vertretungsmacht nachweisen können. Beruht seine Vertretungsmacht auf seinen gesetzlichen Befugnissen, genügt insoweit der (bloße) Nachweis der Verwaltereigenschaft. Beruht die Vertretungsmacht dagegen auf entsprechenden Beschlüssen der Gemeinschaft, muss er auch den Umfang seiner Vertretungsmacht nachweisen. Da sich weder die Verwalterstellung noch der Umfang der Vertretungsmacht des Verwalters aus einem öffentlichen Register ergibt, behilft sich das Wohnungseigentumsgesetz mit den beiden folgenden Regelungen:

- Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, bestimmt § 26 Abs. 3 WEG, dass die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss genügt, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind. Der (bloße) Nachweis der Verwaltereigenschaft in öffentlich beglaubiger Form ist in der Praxis dann erforderlich, wenn die Teilungserklärung nach § 12 Abs. 1 WEG vorsieht, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf.
- In § 27 Abs. 6 WEG ist zudem geregelt, dass der Verwalter von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen kann, aus welcher der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Die Regelung ist dem Umstand geschuldet, dass der Verwalter für die meisten Verträge, die er im Namen der Gemeinschaft abschließt, keine „originäre“ Vertretungsmacht hat, sondern diese auf Beschlüssen der Gemeinschaft beruht. Da sich der Umfang der Vertretungsmacht insoweit nicht aus dem Gesetz ergibt, besteht – sowohl für die Vertragspartner der Gemeinschaft, als auch für den Verwalter selbst – das Bedürfnis, dass die Vertretungsmacht des Verwalters mittels einer Vollmachturkunde nachgewiesen werden kann.¹⁰ Neben dem Abschluss von Verträgen gilt dies insbesondere auch für deren Kündigung, da ein Vertragspartner eine vom Verwalter ohne Vorlage einer Vollmachturkunde ausgesprochene Kündigung nach § 174 S. 1 BGB zurückweisen kann.¹¹

Die Regelungen in §§ 26 Abs. 3 und 27 Abs. 6 WEG sind jedoch aus folgenden Gründen unzureichend:

§ 27 Abs. 6 WEG gibt dem Verwalter dem Wortlaut nach einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümer. Ein solcher Anspruch ist jedoch zum einen – jedenfalls bei größeren Einheiten – praktisch kaum durchsetzbar und zum anderen sachlich auch nicht richtig, da der Verwalter im Rechtsverkehr nicht die Wohnungseigentümer, sondern den gemäß § 10 Abs. 6 WEG rechtsfähigen Verband vertritt. Erforderlich ist daher eine Vollmachtserteilung durch den Verband.¹² Da der Verwalter im Rahmen der Vollmachtserteilung nicht selbst auftreten kann, wird bzw. werden dafür – damit nicht alle Wohnungseigentümer die Vollmacht unterschreiben müssen – in der Praxis häufig

¹⁰ Vgl. BeckOGK/Greiner, Stand: 01.07.2018, WEG § 27 Rn. 125.

¹¹ BGH NZM 2014, 274.

¹² Siehe dazu BeckOGK/Greiner, Stand: 01.07.2018, WEG § 27 Rn. 126.

ein oder auch mehrere Miteigentümer zur Erteilung der Vollmacht ermächtigt.¹³ Dies beseitigt jedoch nicht das bestehende Nachweisproblem, da der Vertragspartner kaum überprüfen kann, ob die Voraussetzungen für die Wirksamkeit der Vollmacht vorliegen.¹⁴ Dies löst die Praxis dadurch, dass sie in diesen Fällen analog § 26 Abs. 3 WEG die Vorlage des der Vertretungsmacht zugrundeliegenden Beschlusses als Nachweis genügen lässt.¹⁵

b) Reformüberlegungen

Die vorstehend skizzierte Lösung stellt lediglich eine Hilfskonstruktion dar und führt dabei nicht zu rechtsicheren Ergebnissen. Es sollten daher stattdessen gesetzliche Regelungen geschaffen werden, die einen umfassenden und rechtssicheren Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters ermöglichen.

Denkbar wäre insoweit zunächst die Schaffung eines Registers mit öffentlichem Glauben, aus dem sich die Verwaltereigenschaft und der Umfang der konkreten Vertretungsmacht ergeben. Ähnliches könnte durch Eintragung des jeweiligen Verwalters im Wohnungsgrundbuch erreicht werden. Da die Eintragung des Verwalters in jedem einzelnen Wohnungsgrundbuch vor allem bei größeren Anlagen erhebliche Grundbuchkosten verursachen würde, wäre auch insoweit an die Einführung eines zentralen Wohnungsgrundbuchs zu denken.¹⁶

Sofern dies als zu weitgehend erachtet werden sollte, wäre zudem folgende Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 26 Abs. 3 WEG denkbar:

- Zum einen sollte sich die Nachweismöglichkeit des § 26 Abs. 3 WEG ausdrücklich auch auf die gesetzlich geregelten Befugnisse des Verwalters beziehen.
- Zum anderen sollte eine parallele Nachweismöglichkeit für die durch Mehrheitsbeschluss erteilten Befugnisse des Verwalters geschaffen werden, die über die gesetzlich geregelten Befugnisse hinausgehen. Wie in § 27 Abs. 6 Satz 2 WEG-E vorgesehen, sollte dies auch für gemäß § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG ermächtigte Wohnungseigentümer gelten.

¹³ BeckOGK/Greiner, Stand: 01.07.2018, WEG § 27 Rn. 126; Niefenführ/Vandenhouten/Niefenführ Rn. 108; Riecke/Schmid/Abramenko Rn. 87.

¹⁴ Vgl. LG Hamburg ZWE 2014, 131 Rn. 75.

¹⁵ Bärmann/Merle/Becker, 13. Aufl. 2015, WEG § 27 Rn. 318.

¹⁶ Siehe auch Ziffer B. II. 2 c).

Zumindest in der Begründung sollte zudem noch einmal klargestellt werden, dass dem jeweiligen Nachweis die Wirkung einer Vollmachtsurkunde im Sinne des § 172 BGB zukommt.

B. Stellungnahme zum weiteren Reformbedarf im Wohnungseigentumsrecht

I. Entstehung der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft

1. Ausgangslage

a) Beginn der Rechtsfähigkeit

Gemäß § 10 Abs. 6 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen und ist damit als Verband sui generis mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet.¹⁷ Wann diese Gemeinschaft entsteht, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt und hängt von der Art der Aufteilung ab:

- Bei der Erstaufteilung durch Vertrag nach § 3 WEG entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in dem Zeitpunkt, zu dem alle Wohnungseigentumsrechte im Wohnungsgrundbuch eingetragen sind. Damit beginnt auch die Rechtsfähigkeit der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft als Verband.
- Bei einer Teilung nach § 8 WEG entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft dagegen grundsätzlich erst in dem Zeitpunkt, in dem neben dem aufteilenden Eigentümer der erste Erwerber als neuer Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist, da eine „Gemeinschaft“ nach der Rechtsprechung des BGH mindestens zwei verschiedene Wohnungseigentümer voraussetzt.¹⁸ Spätestens dann beginnt in jedem Fall die Rechtsfähigkeit.

Darüber hinaus wird der Erwerber beim Erwerb eines neu zu errichtenden Wohnungseigentums vom Bauträger mit Vorliegen einer gesicherten Rechtsposition als sog. werdender Wohnungseigentümer behandelt.¹⁹

¹⁷ Lieder DNotZ 2018, 177.

¹⁸ BGH NJW 2008, 2639 Rn. 12.

¹⁹ Siehe dazu Ziffer A. I. 1.

Da für das Gemeinschaftsverhältnis der werdenden Wohnungseigentümer die Vorschriften des WEG entsprechend anzuwenden sind, ist auch die Vorschrift des § 10 Abs. 6 WEG einschlägig. Auch werdende Wohnungseigentümer müssen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum Verträge schließen und ein Verwaltungsvermögen ansammeln. Es ist allein sachgerecht, dass zu diesen Zwecken wiederum ein Verband nach außen auftritt. Eine nur auf das Innenverhältnis beschränkte Gemeinschaft werdender Wohnungseigentümer kann es nicht geben. Eine Verwaltung ohne Teilnahme am Rechtsverkehr ist nicht möglich.²⁰ Auch die (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft ist daher nach ganz herrschender Meinung teilrechtsfähig, soweit es um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geht.²¹ Eine höchstrichterliche Bestätigung dieser Auffassung steht jedoch noch aus.

b) Rechtshandlungen vor Beginn der Rechtsfähigkeit

Verträge können erst dann wirksam im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen werden, wenn diese bereits als rechtsfähiger Verband entstanden ist. Da für das Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft zumindest ein Erwerber bereits im Besitz der erworbenen Wohnungseinheit sein muss, ist dafür faktisch auch die Bezugsfertigkeit des Objekts erforderlich. Diese setzt jedoch voraus, dass der aufteilende Bauträger bereits Verträge über Ver- und Entsorgungsleistungen auf dem Grundstück (Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme etc.) für die spätere Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen hat.

Ob bereits ein rechtsfähiger Verband vorliegt, ist für den Rechtsverkehr häufig nicht zu erkennen. Dies hat zur Folge, dass viele Verträge, die der aufteilende Eigentümer schon vor dem Beginn der Rechtsfähigkeit mit Dritten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt, unwirksam sind, da die nach § 177 Abs. 1 BGB erforderliche Genehmigung nie erteilt wird. Zwar ist insoweit auch eine konkludente Genehmigung möglich, diese liegt aber nicht im „rügelosen“ Ablauf der ersten Eigentümerversammlung.²² Aber auch wenn die (noch) fehlende Rechtsfähigkeit erkannt wird, ist der Abschluss der Verträge mit Unsicherheiten verbunden, da vertraglich – etwa durch Stimmrechtsbindungsvereinbarungen in den einzelnen Erwerbsverträgen – sichergestellt werden muss, dass die Erwerber später auch tatsächlich an der

²⁰ Wenzel NZM 2008, 628.

²¹ BGH NZM 2016, 266 Rn. 8; Krampen-Lietzke RNotZ 2013, 580; Hügel ZWE 2010, 123; Hügel/Elzer NZM 2009, 458; Elzer ZMR 2008, 811; Wenzel NZM 2008, 628; kritisch Sauren ZWE 2006, 261; aA Müller FS Merle, PiG 86 (2010), 258.

²² Bärman/Seuß/Elzer 1. Teil, § 3 Rn.15.

Genehmigung des Vertragsschlusses mitwirken.²³ Ähnliches gilt für den Fall, dass der Bauträger die Verträge zunächst (nur) im eigenen Namen abschließt und diese später gemäß § 415 BGB von der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen werden, wobei in diesem Fall noch hinzukommt, dass auch der jeweilige Vertragspartner der Vertragsübernahme zustimmen muss.²⁴ Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Praxis den vorstehend genannten Anforderungen an den Vertragsschluss vor Entstehung einer rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft häufig nicht gerecht wird.

Anders als Vereinbarungen (vgl. § 8 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 S. 2 WEG), die auch durch den teilenden Eigentümer allein vorgenommen werden können, können Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft erst nach deren Entstehung gefasst werden.²⁵ Dies ist vor allem deshalb problematisch, weil auch die Bestellung des Verwalters gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 und 5 WEG durch Beschluss erfolgt. In der Praxis besteht jedoch ein besonderes Bedürfnis für die Bestellung des Verwalters bereits vor dem Einzug des ersten Erwerbers, etwa um eine frühzeitige Aufstellung des Wirtschaftsplans nach § 28 Abs. 1 WEG als Grundlage der von den Wohnungseigentümern zu leistenden Vorschüsse zu sorgen und damit insgesamt ein geordnetes Rechnungs- und Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft sicherzustellen.²⁶ Vor diesem Hintergrund wird es zwar – mit unterschiedlichen Begründungsansätzen²⁷ – als zulässig erachtet, dass der erste Verwalter vom aufteilenden Eigentümer in der Gemeinschaftsordnung bestellt wird.²⁸ Auch insoweit verbleiben jedoch nicht unerhebliche Rechtsunsicherheiten.²⁹

2. Reformüberlegungen

a) Anerkennung der Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft

Die dargestellten Probleme ließen sich vermeiden, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft auch im Rahmen der Aufteilung durch den Eigentümer gemäß § 8 WEG schon mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher als Verband entstehen würde. Erforderliche Versorgungsverträge könnten in diesem Fall bereits zu einem deutlich

²³ Vgl. LG Köln ZWE 2015, 35; BeckOGK/Falkner WEG § 10 Rn. 53; Reymann DNotZ 2015, 883, 891.

²⁴ BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 53.

²⁵ Vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 2006, 881, 882; 2005, 1469, 1470; BayObLG NJW-RR 2003, 874, 875; OLG München FGPrax 2006, 63; vgl. BGH ZWE 2002, 570, 574; Gottschalg NZM 2002, 841, 842.

²⁶ Vgl. BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 51.

²⁷ Vgl. dazu BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 154.1 ff.

²⁸ Vgl. BT-Drs. 16/3843, 26; BGH NJW 2002, 3240, 3244; KG ZWE 2012, 96, 97 mAnm Jacoby.

²⁹ Vgl. Ott ZWE 2016, 159, 160; Drasdo RNotZ 2008, 87, 91.

früheren Zeitpunkt im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen werden. Die vorstehend skizzierten Hilfskonstruktionen würden dadurch entbehrlich.³⁰ Auch die Verwalterbestellung könnte rechtssicher bereits durch die Ein-Personen-Gemeinschaft beschlossen werden.

Durchgreifende rechtskonstruktive Bedenken gegen die gesetzliche Anerkennung einer Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft sind nicht ersichtlich.³¹ Insbesondere gibt es die Figur des rechtsfähigen Ein-Personen-Verbands in unserem Rechtssystem auch bereits bei der GmbH (§ 1 Abs. 1 GmbHG) und der AG (§ 2 AktG).³²

b) Regelungen zum Schutz der Erwerber als zukünftige Wohnungseigentümer

Während mit der Anerkennung einer Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft einige praktische Probleme gelöst werden können, könnte diese auch ein nicht unerhebliches Missbrauchsrisiko mit sich bringen.³³ Um einen angemessenen Schutz der Erwerber als zukünftige Wohnungseigentümer zu gewährleisten, sollte der rechtliche Handlungsspielraum des aufteilenden Eigentümers daher beschränkt werden:

- Die Bestellung des ersten Verwalters sollte über die gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG geltende Beschränkung hinaus nur bis zum Ablauf der ersten Eigentümerversammlung erfolgen können.
- Die Vertretungsmacht der für die Wohnungseigentümergeinschaft auftretenden Personen – also des Verwalters (§ 27 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 WEG) bzw. der bereits vorhandenen Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 2 WEG) – sollte im Außenverhältnis zwar unbeschränkt, im Innenverhältnis aber dahingehend beschränkt werden, dass bis zur ersten Wohnungseigentümerversammlung nur Verträge geschlossen und sonstige Maßnahmen veranlasst werden können, die für eine sachgerechte Nutzung des Wohnungseigentums durch die späteren Erwerber erforderlich sind.³⁴

³⁰ Ebenso BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 53.

³¹ Ausführlich Lieder DNotZ 2018, 177, 181.

³² Lieder DNotZ 2018, 177, 180.

³³ Lieder DNotZ 2018, 177, 183.

³⁴ Lieder DNotZ 2018, 177, 184.

- In Anlehnung an § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG sollte die feste Laufzeit der vor der ersten Wohnungseigentümerversammlung abgeschlossenen Verträge zudem auf drei Jahre beschränkt werden.³⁵

c) Anpassung der Regelung in § 10 Abs. 7 Satz 4 WEG

Mit Anerkennung der Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft wäre auch die derzeit geltende Regelung in § 10 Abs. 7 Satz 4 WEG anzupassen. Vereinigen sich alle Sondereigentumseinheiten in der Hand ein und derselben Person, geht das Verwaltungsvermögen danach im Wege der Gesamtrechtsnachfolge von Gesetzes wegen auf diesen Alleineigentümer über.³⁶ Dies wäre im Falle der Anerkennung der Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft entbehrlich, da der Verband in diesem Fall auch mit nur einem einzigen Eigentümer fortbestehen könnte.

II. Vereinbarungen als Inhalt des Sondereigentums

1. Ausgangslage

Das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 WEG grundsätzlich nach den Vorschriften des WEG und ergänzend den §§ 741 ff. BGB. Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer jedoch – soweit dies gesetzlich zulässig ist – abweichende und ergänzende Vereinbarungen über ihre Rechte und Pflichten treffen. Als schuldrechtlicher Kollektivvertrag bedarf eine solche Vereinbarung der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer.³⁷ Auch Sondernutzungsrechte, Zweckbestimmungen und Öffnungsklauseln stellen letztlich Vereinbarungen i. S. d. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG dar.³⁸ Die Gesamtheit der das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regelnden Vereinbarungen wird auch als „Gemeinschaftsordnung“ bezeichnet.³⁹

Gegenüber Sonderrechtsnachfolgern wirken Vereinbarungen sowie deren Abänderung oder Aufhebung grundsätzlich nur dann, wenn sie gemäß § 10 Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 4 WEG als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen wurden. Die Eintragung in das Grundbuch ist nur Voraussetzung für die Bindung von Sonderrechtsnachfolgern und kein konstitutives Element einer Vereinbarung.

³⁵ Lieder DNotZ 2018, 177, 185.

³⁶ BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 10 Rn. 46.

³⁷ BeckOK WEG/Müller, 34. Ed., Stand: 02.04.2018, § 10 Rn. 142.

³⁸ Vgl. BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 100.

³⁹ BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 10 Rn. 22.

Ein Zwang, Vereinbarungen mit einer solchen Wirkung zu versehen, besteht nicht. Die Eigentümer können frei entscheiden, ob sie eine einer Vereinbarung zugängliche Regelung mit „dinglicher“ Wirkung ausstatten oder ob sie sich damit begnügen wollen, dass diese Vereinbarung lediglich mit schuldrechtlicher Wirkung zwischen ihnen gilt.

Eine unwirksame, aber dennoch eingetragene („verdinglichte“) Vereinbarung kann Grundlage eines guten Glaubens sein. Damit ist zum einen die im Rechtsverkehr höchst sinnvolle Publizität durch Eintragung im Grundbuch gesichert, zum anderen passt dieses System nahtlos in unser vorhandenes Grundstücksrecht. Dies rechtfertigt auch die analoge Anwendung von §§ 893, 892 BGB für verdinglichte Vereinbarungen mit der Folge, dass das Sondereigentum gutgläubig so erworben werden kann, wie es durch die zu Unrecht erfolgte Eintragung im Grundbuch ausgewiesen wird. Der gute Glaube an im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen ist daher bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb von Wohnungseigentum geschützt.⁴⁰ Insbesondere der gutgläubige Erwerb von Sondernutzungsrechten ist daher möglich.

Von Vereinbarungen zu unterscheiden sind die Beschlüsse der Wohnungseigentümer nach §§ 23, 25 WEG, die dem Mehrheitsprinzip unterliegen und nur zulässig sind, wenn dies gesetzlich oder aufgrund einer getroffenen Vereinbarung i. S. d. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG gestattet ist.⁴¹ Gesetzliche Beschlusskompetenzen sind vor allem dort vorgesehen, wo das der Grundordnung der Gemeinschaft nachrangige Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander – etwa der ordnungsmäßige Gebrauch (§ 15 Abs. 2 WEG) oder die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 3 WEG) – betroffen ist.⁴² Anders als Vereinbarungen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen Sondernachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG keiner Eintragung in das Grundbuch. Dies würde das Grundbuch überfrachten.⁴³

Dieser Grundgedanke des WEG ist durch die Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahre 2007 teilweise ausgehöhlt worden. Durch die neu eingeführten gesetzlichen Beschlusskompetenzen in § 12 Abs. 4 S. 1, § 16 Abs. 3, 4, § 21 Abs. 7 und § 22 Abs. 2 S. 1 WEG können derzeit Regelungsbereiche durch Beschlüsse verändert werden, die zuvor nur durch Vereinbarung möglich waren und gegenüber Sondernachfolgern nur Wirkung entfaltet haben, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen wurden.

⁴⁰ BGH NJW 2007, 3204 Rn. 22.

⁴¹ BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 10 Rn. 41.

⁴² BeckOGK/Hermann, Stand: 01.07.2018, WEG § 23 Rn. 59.

⁴³ BeckOGK/Hermann, Stand: 01.07.2018, WEG § 23 Rn. 47.1; BeckOK WEG/Bartholome, 34. Ed., Stand: 02.04.2018, § 23 Rn. 70.

Besonders problematisch sind in diesem Zusammenhang zudem Beschlüsse, die aufgrund sog. Öffnungsklauseln gefasst wurden. Die Gestaltungsautonomie erlaubt es den Wohnungseigentümern, eine Vereinbarung in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen, wonach diese allgemein oder in bestimmten Fällen nicht durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, sondern mit der (qualifizierten) Mehrheit der Wohnungseigentümer geändert werden kann.⁴⁴ Der Anwendungsbereich einer Öffnungsklausel hängt von ihrem Inhalt ab. Möglich sind spezielle Öffnungsklauseln nur für bestimmte Regelungsbereiche. Zulässig sind aber auch allgemeine Öffnungsklauseln, die alle Gegenstände erfassen, die im Übrigen zu vereinbaren⁴⁵ oder allstimmig (§ 22 Abs. 1 WEG) bzw. mit einem gesetzlich angeordneten Quorum zu beschließen wären. Eine Öffnungsklausel muss keine Fallgruppen nennen, in denen eine Mehrheitsentscheidung möglich ist. Auch eine weit gefasste Öffnungsklausel berührt nicht die Frage der grundbuchrechtlichen Bestimmtheit.⁴⁶ Eine allgemeine Öffnungsklausel erlaubt es daher beispielsweise auch, ein Sondernutzungsrecht zu begründen.⁴⁷

Nach h. M. bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirkung gegen Sondernachfolger gemäß der neu eingeführten Regelung in § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG auch dann keiner Eintragung im Grundbuch, wenn sie einen Gegenstand zum Inhalt haben, der eigentlich nur durch Vereinbarung getroffen werden kann (beispielsweise auch ein Sondernutzungsrecht) und einem Beschluss nur aufgrund einer Öffnungsklausel zugänglich war.⁴⁸ Dies stellt einen erheblichen Wertungswiderspruch zu § 10 Abs. 3 WEG dar und führt letztlich dazu, dass der Inhalt des Sondereigentums aus dem Grundbuch nicht mehr ersichtlich ist, sondern aus der fehleranfälligen Beschlusssammlung gemäß § 24 Abs. 7 WEG eruiert werden muss.⁴⁹ Gerade Verbrauchern, die Wohnungseigentum erwerben wollen, ist es daher in vielen Fällen nicht möglich, den Umfang ihrer mit dem Sondereigentum zusammenhängenden Rechte und Pflichten zu erkennen.

Ungeklärt ist vor diesem Hintergrund auch, wie ein „beschlossenes“ Sondernutzungsrecht von einem Wohnungseigentümer auf einen anderen Wohnungseigentümer

⁴⁴ BGH NJW 1985, 2832.

⁴⁵ Häublein FS Bub, 2007, 122; Schneider ZMR 2004, 286; Häublein Rpfleger 2002, 504; Becker ZWE 2002, 342; Röhl DNotZ 2000, 902; Hügel ZWE 2001, 580; aA Rapp DNotZ 2000, 864 (868); Wudy MittRhNotK 2000, 387; Rastätter BWNNotZ 1988, 141.

⁴⁶ Schneider ZMR 2004, 286.

⁴⁷ Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 3 Rn. 139; Gaier ZWE 2005, 40; Wenzel ZNotP 2004, 171; Wenzel FS Deckert, 528; Häublein, Sondernutzungsrechte, 215 ff.; Hügel DNotZ 2001, 183; aA OLG Köln ZMR 1998, 373; Schneider NotBZ 2008, 449; Becker ZWE 2002, 345.

⁴⁸ OLG München NJW 2010, 450; Armbrüster ZWE 2013, 243; Müller ZMR 2011, 105; Schneider NotBZ 2008, 447; Bärmann/Suilmann § 10 Rn. 147; aA Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 3 Rn. 143; Rapp DNotZ 2009, 342; Rapp MittBayNot 2007, 478; Böttcher Rpfleger 2009, 196; Böttcher NotBZ 2007, 428.

⁴⁹ Vgl. OLG München RNotZ 2010, 53 (54).

übertragen werden kann. Die Übertragung von durch Eintragung im Grundbuch „verdinglichten“ Sondernutzungsrechte erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 877, 873 BGB, d. h. durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Dies kann für die Übertragung eines beschlossenen Sondernutzungsrechts nicht gelten. Fraglich ist schon, ob die sich lediglich aus einem Beschluss ergebende Rechtsposition überhaupt übertragbar ist, der durch den Beschluss begünstigte Wohnungseigentümer also ausgetauscht werden kann. Zwar ist es möglich, den aus dem Beschluss resultierenden Nutzungsanspruch des berechtigten Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Wohnungseigentümern an einen anderen Wohnungseigentümer abzutreten. Dies ist aber nur eine zweiseitige schuldrechtliche Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber, die keine Bedeutung gegenüber den anderen Wohnungseigentümern entfaltet. Hinzu kommt, dass auch eine Absicherung des Erwerbers im Hinblick auf Existenz und Umfang des zu erwerbenden Sondernutzungsrechts mit den bekannten notariellen Gestaltungen nicht möglich ist.

2. Reformüberlegungen

a) Eintragung im Grundbuch

Um ein widerspruchsfreies System, ein in der Vertragsgestaltung sicher umsetzbares Recht und damit auch einen effektiven Verbraucherschutz zu gewährleisten, sollten alle Maßnahmen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer abweichend von den gesetzlichen Vorschriften ausgestalten und damit materiell-rechtlich als Vereinbarungen i. S. d. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG zu qualifizieren sind, nur dann Wirkung gegen Sondernachfolger entfalten, wenn sie gemäß § 10 Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 4 WEG ins Grundbuch eingetragen wurden. Auch die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, die sich aus Beschlüssen ergeben, welche aufgrund einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel gefasst wurden, wären dann klar und eindeutig aus dem Grundbuch ersichtlich. Die Pflicht nach § 24 Abs. 7 WEG zur Führung der Beschlusssammlung, der in der Praxis häufig gar nicht oder nur fehlerhaft nachgekommen wird, wäre in diesem Fall entbehrlich. Um eine größtmögliche Transparenz der bestehenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander zu erreichen, wäre zudem denkbar, dass der Notar im Rahmen der Eintragung einer neuen Vereinbarung – ähnlich wie bei der Änderung eines GmbH-Gesellschaftsvertrag (§ 54 Abs. 1 Satz 2 GmbHG) – stets auch den aktuellen Stand aller verdinglichten Vereinbarungen i. S. d. § 10 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 WEG bescheinigt.

b) Gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters

Da die Eintragung einer Vereinbarung im Grundbuch der Bewilligung aller Wohnungseigentümer in öffentliche beglaubigter Form bedarf,⁵⁰ gibt es in der Praxis vor allem bei größeren Anlagen häufig Probleme bei der Verdinglichung. Dies führt dazu, dass (abändernde) Vereinbarungen bereits nach aktueller Rechtslage oft nicht gemäß § 10 Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 4 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Dies hat zur Folge, dass die getroffene Vereinbarung im Falle des Eintretens eines neuen Wohnungseigentümers in die Eigentümergemeinschaft unwirksam wird. Dieses Problem ließe sich jedoch dadurch lösen, dass dem Verwalter gesetzliche Vertretungsmacht eingeräumt wird, die Eigentümer im Rahmen des Grundbuchverfahrens zur Eintragung der Vereinbarung zu vertreten.⁵¹ Dies würde auch dazu führen, dass – anders als bislang bei der Eintragung von Vereinbarungen – nur einmalige Kosten für die öffentliche Beglaubigung der Eintragungsbewilligung anfallen würden, die bereits nach aktueller Rechtslage sehr gering ausfallen.

c) Deckelung der Grundbuchkosten

Da eine Vereinbarung zu ihrer Verdinglichung gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 4 WEG in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern einzutragen ist,⁵² würden nach aktueller Rechtslage vor allem bei größeren Anlagen erhebliche Grundbuchkosten anfallen. Dem könnte einerseits durch eine entsprechende Kostendeckelung, andererseits aber auch durch Einführung eines zentralen Wohnungsgrundbuchs für sämtliche Eigentumsseinheiten begegnet werden.⁵³

d) Übergangsregelung

Da die neue Regelung dazu führen würde, dass Vereinbarungen gegen den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers nur wirken, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind, bedarf es einer Übergangsregelung für alle „Alt-Vereinbarungen“, die nach der seit dem 1.7.2007 geltenden Rechtslage zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch bedurften. Denkbar wäre insofern, eine Übergangsfrist von zehn Jahren vorzusehen, in denen sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs

⁵⁰ BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 309.

⁵¹ Siehe auch Ziffer B. III. 2.

⁵² BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 10 Rn. 309.

⁵³ Siehe auch Ziffer B. VII. 2.

nach § 892 Abs. 1 BGB nicht auf das Nichtbestehen einer nicht eingetragenen „Alt-Vereinbarung“ erstreckt.

Auch nach Ablauf der Frist sollte dabei noch ein Anspruch auf Eintragung der Vereinbarung im Wege der Grundbuchberichtigung bestehen, wenn die Vereinbarung nicht zwischenzeitlich aufgrund des Eintritts eines gutgläubigen Sondernachfolgers in die Wohnungseigentümergeinschaft unwirksam geworden ist.

III. Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Ausgangslage

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung kann jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, dass das gemeinschaftliche Eigentum plangerecht hergestellt wird.⁵⁴ Für die Bestimmung des ordnungsmäßigen Ausgangszustands des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne dieser Rechtsprechung ist in erster Linie der Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG bzw. die Teilungserklärung gemäß § 8 WEG in Verbindung mit dem gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG in Bezug genommenen Aufteilungsplan maßgebend.⁵⁵ Der Aufteilungsplan soll sicherstellen, dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird, indem er die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich macht. Insoweit hat der Aufteilungsplan dieselbe sachenrechtliche Abgrenzungsfunktion wie das Liegenschaftskataster bei Grundstücken.⁵⁶

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gehört zur erstmaligen plangemäßen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum (z. B. Herstellung eines zweiten Rettungswegs, Schaffung erforderlicher Stellplätze).⁵⁷

Höchstrichterlich noch nicht geklärt ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Wohnungseigentümer untereinander über die vorstehend skizzierten

⁵⁴ BGH BeckRS 2018, 18774 Rn. 11; BGH NJW 2015, 2027 Rn. 20; BGH DNotZ 2016, 278 Rn. 7.

⁵⁵ BGH BeckRS 2018, 18774 Rn. 12; BGH NJW 2016, 2181 Rn. 12.

⁵⁶ BGH BeckRS 2018, 18774 Rn. 12; BGH DNotZ 2016, 278 Rn. 10.

⁵⁷ BGH BeckRS 2018, 18774 Rn. 13; BGH NJW-RR 2017, 1042 Rn. 8; BGH NJW 2016, 2181 Rn. 11 ff.

Herstellungsansprüche hinaus auch die Herstellung bestimmter Ausstattungsmerkmale des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen können.⁵⁸ Zum Teil wird insoweit die Auffassung vertreten, dass zu dem Bereich der erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums auch die Angaben zum baulichen Zustand in dem Aufteilungsplan oder sonstigen in dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung in Bezug genommenen Plänen gehören können.⁵⁹ Darüber hinaus sollen nach verbreiteter Ansicht zur Feststellung des erstmaligen plangerechten Zustandes zudem auch Baupläne, Baugenehmigungsunterlagen, Baubeschreibungen etc. herangezogen werden dürfen, auf die Teilungsvertrag oder Teilungserklärung sowie Aufteilungsplan nicht Bezug nehmen.⁶⁰

2. Reformüberlegungen

Die weitere Entwicklung des Anspruchs auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums sollte auch weiterhin der Rechtsprechung überlassen bleiben, da es insoweit stark auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls ankommt. Eine allgemeingültige gesetzliche Regelung erscheint insoweit kaum erreichbar zu sein.

a) Kostentragung

Problematisch erscheint jedoch, dass die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums nach der gesetzlichen Ausgangslage eine gemeinschaftliche Aufgabe darstellt, die auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu erfolgen hat (§ 21 Abs. 3 und 4, § 16 Abs. 2 WEG).⁶¹ Zwar dürfte durch klare und eindeutige Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 und 3 WEG) etwas anderes geregelt werden können,⁶² in der Praxis wird hiervon jedoch – soweit ersichtlich – kein Gebrauch gemacht. Eine abweichende Kostenverteilung im Einzelfall gemäß § 16 Abs. 4 WEG⁶³ soll nach der Rechtsprechung zudem selbst dann nicht in Betracht kommen, wenn eine zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen erforderliche Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum nur für die Nutzung einer Teileigentums-

⁵⁸ Vgl. BGH BeckRS 2018, 18774 Rn. 16; Schmidt ZWE 2017, 238, 241 ff.

⁵⁹ OLG München ZWE 2016, 255; OLG Hamburg BeckRS 2004, 696; BayObLG BeckRS 2001, 30155806; OLG Hamm ZWE 2007, 491 f.; BayObLGZ 1990, 120 (122); Schmidt ZWE 2017, 238, 242 f.

⁶⁰ Niefenführ/Vandenhouten/Vandenhouten § 21 Rn. 101; BeckOK WEG/Elzer, 34. Ed., Stand: 02.04.2018, § 22 Rn. 33 mwN.

⁶¹ BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 16 Rn. 215; Riecke/Schmid/Elzer/Abramenko § 16 Rn. 95 u. 240; Niefenführ/Vandenhouten/Niefenführ § 16 Rn. 96; Schmidt ZWE 2017, 238, 247; aA Jennißen/Jennißen Rn.79.

⁶² Schmidt ZWE 2017, 238, 247.

⁶³ Vgl. hierzu BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 16 Rn. 215.2; Schmidt ZWE 2017, 238, 247.

einheit benötigt wird.⁶⁴ Dies wird damit begründet, dass die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung des Gebäudes dem Interesse aller Wohnungseigentümer und nicht, wie in § 16 Abs. 4 WEG vorausgesetzt, dem Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer diene.⁶⁵

Dass die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung grundsätzlich im Interesse aller Wohnungseigentümer liegt, berücksichtigt jedoch nicht ausreichend, dass die damit verbundenen Maßnahmen im Einzelfall durchaus nur oder zumindest in verstärktem Maße dem Gebrauch einer oder einzelner Sondereigentumseinheiten dienen können. Dies kann etwa der Fall sein, wenn dadurch eine Sondereigentumseinheit vergrößert oder eine bestimmte Nutzung einer Sondereigentumseinheit ermöglicht wird. Liegt ein solcher Fall vor, sollte daher auch eine abweichende Kostenverteilung möglich sein. Dabei könnte es sich – gerade auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen „lenkenden“ Wirkung – insbesondere anbieten, dass die Kosten (zumindest teilweise) auch dem jeweiligen Wohnungseigentümer auferlegt werden können, der den Anspruch geltend macht.

Zu beachten ist außerdem, dass sich die Kostentragung als unkalkulierbares Risiko für später in die Wohnungseigentümergeinschaft eintretende Erwerber darstellen kann. Praktisch haben solche Erwerber nicht die Möglichkeit, die teilungserklärungskonforme Herstellung sämtlicher Einheiten zu prüfen. Dient die bauliche Maßnahme nur einzelnen Wohnungseigentümern, deren Wohnungseigentum nicht entsprechend der Teilungserklärung errichtet wurde, erscheint es daher problematisch, einen anderen Wohnungseigentümer an den Kosten zu beteiligen, wenn dieser für den baulichen Zustand weder verantwortlich ist noch von der baulichen Maßnahme profitiert.

b) Verjährung

Über die Frage der Kostentragung hinaus sollte aus Sicht der Bundesnotarkammer zudem darüber nachgedacht werden, eine Verjährung des Anspruchs auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung vorzusehen soweit sich dieser auf die Herstellung bestimmter Ausstattungsmerkmale des gemeinschaftlichen Eigentums bezieht. Dies würde dazu führen, dass nach Ablauf der Verjährungsfrist zumindest in Bezug auf die Ausstattung des gemeinschaftlichen Eigentums Rechtssicherheit herrscht und ein Erwerber auf den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums in dem Zustand vertrauen kann, den dieses zum Zeitpunkt des Erwerbs hatte.

⁶⁴ BGH DNotZ 2018, 48 Rn. 19; kritisch BeckOGK/Falkner, Stand: 01.07.2018, WEG § 16 Rn. 215.4.

⁶⁵ BGH DNotZ 2018, 48 Rn. 19.

Eine Gefahr nachträglicher Veränderungen aufgrund von (Bau-)Plänen oder Baubeschreibungen abweichenden Bauausführungen, die für den Erwerber einer Eigentumswohnung kaum erkennbar sein werden, bestünden dann nicht.

IV. Sondereigentum an Pkw-Stellplätzen

1. Ausgangslage

Ob ein Pkw-Stellplatz sondereigentumsfähig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, wo sich der Stellplatz befindet:

Ausgangspunkt ist insoweit § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG, wonach Sondereigentum nur eingeräumt werden soll, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Sondereigentumseinheiten sowohl untereinander als auch gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum anhand optisch wahrnehmbarer Grenzen eindeutig abgegrenzt werden können.⁶⁶ Einzelgaragen sind danach bereits nach allgemeinen Grundsätzen sondereigentumsfähig.⁶⁷

Einzelne Stellplätze innerhalb einer Sammelgarage sind aufgrund fehlender Abgrenzungen dagegen nicht in sich abgeschlossen und damit eigentlich nicht sondereigentumsfähig. Um auch insoweit die Einräumung von Sondereigentum und damit eine hinreichende Verkehrsfähigkeit zu ermöglichen, gelten Garagenstellplätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG jedoch als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.⁶⁸

Stellplätze im Freien können grundsätzlich nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, da sie nicht in ein Gebäude integriert sind.⁶⁹ Etwas anderes gilt nach vorzugswürdiger Ansicht dann, wenn der Stellplatz zwar nach oben oder zur Seite offen ist, sich aber – wie etwa im Falle eines Stellplatzes auf einem nicht überdachten Oberdeck⁷⁰ – gleichwohl als Bestandteil eines Gebäudes darstellt.⁷¹ An letzterem fehlt es, wenn der Stellplatz sich auf einem ebenerdig gelegenen und von der Umgebung nicht

⁶⁶ BeckOGK/M. Müller, Stand: 01.07.2018, WEG § 3 Rn. 71.

⁶⁷ BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 3 Rn. 8.

⁶⁸ Vgl. KG ZWE 2015, 118(119) Rn. 12 mAnm Roguhn ZWE 2015, 119; BeckOGK/M. Müller WEG § 3 Rn. 128.

⁶⁹ OLG Karlsruhe DNotZ 1973, 235; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed. Stand: 01.05.2018, WEG § 3 Rn. 10.

⁷⁰ Vgl. OLG Hamm DNotZ 1999, 216.

⁷¹ OLG Hamm MittBayNot 1998, 186; OLG Frankfurt a. M. DNotZ 1977, 635; OLG Köln DNotZ 1984, 700; Bärmann/Armbrüster Rn. 89; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 3 Rn. 10; aA KG NJW-RR 1996, 587; LG Aachen Rpfleger 1984, 184 m. abl. Anm. Sauren.

abgegrenzten Dach einer Tiefgarage befindet.⁷² Soweit die Begründung eines Sondereigentumsrechtes unzulässig ist, besteht lediglich die Möglichkeit der Begründung eines Sondernutzungsrechts.⁷³

An einer Doppelstockgarage (sog. Duplexgarage) ist nach der Rechtsprechung kein Sondereigentum an den einzelnen Stellplätzen, sondern nur an dem gesamten Doppelparker möglich.⁷⁴ Mehrere Sondereigentümer bilden eine Eigentümergemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB am Teileigentum der Doppelstockgarage, für die (lediglich) Benutzungsregelungen getroffen werden können.⁷⁵

2. Reformüberlegungen

Die Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen führt dazu, dass diese in rechtlicher Hinsicht sicher und zuverlässig begründet und übertragen werden können. Ein zwingender Grund, die Sondereigentumsfähigkeit dabei auf Stellplätze in Gebäuden zu beschränken, besteht nicht. Sinnvoll wäre daher, die Sondereigentumsfähigkeit in § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG auf sämtliche Stellplätze zu erweitern und damit auch Stellplätze im Freien sondereigentumsfähig zu machen. Um auch Mehrfachparker zu erfassen, sollte dabei auch eine „technische Trennung“ als ausreichendes Abgeschlossenheitskriterium erachtet werden. Die Möglichkeit der Begründung von Sondernutzungsrechten lässt das Bedürfnis für eine sachenrechtliche Verselbständigung der Stellplätze nicht entfallen. Denn anders als ein Sondernutzungsrecht kann das Sondereigentum an einem Stellplatz auch auf eine Person übertragen werden, die bislang nicht Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft ist. Gerade in Ballungszentren mit knappem Parkraum kann jedoch ein Bedürfnis für die Übertragung von Teileigentum an Stellplätze an Personen bestehen, die nicht bereits Wohnungseigentümer der betreffenden Anlage sind.

⁷² BayObLG MittBayNot 1986, 79; DNotZ 2003, 945 (947); OLG Karlsruhe DNotZ 1973, 235; Bärmann / Armbrüster WEG § 3 Rn. 90; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 3 Rn. 10; Riecke/Schmid / Elzer/Schneider Rn. 69; Staudinger/Rapp, 2018, Rn. 20.

⁷³ BeckOGK/M. Müller, Stand: 01.07.2018, WEG § 3 Rn. 141.

⁷⁴ BGH NJW 2014, 1879; ZMR 2012, 378; OLG Jena Rpfleger 2005, 309; BayObLG NJW-RR 1995, 783; OLG Düsseldorf MittRhNotK 1978, 85; aA Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 70; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 3 Rn. 11; Gleichmann Rpfleger 1988, 10; Frank MittBayNot 1994, 512; Staudinger /Rapp, 2018, Rn. 20a.

⁷⁵ Hügel/Elzer DNotZ 2014, 408; Hügel NotBZ 2000, 349; Basty Rpfleger 2001, 169.

V. Streichung des § 12 WEG

1. Ausgangslage

Gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Entgegen § 137 BGB kann die Veräußerung einer Eigentumswohnung damit von der Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten, meist des Verwalters, abhängig gemacht werden.

Durch das Zustimmungserfordernis soll das Eindringen persönlich oder wirtschaftlich unzuverlässiger Personen in die Gemeinschaft verhindert werden können.⁷⁶ Da die Zustimmung allerdings nach § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, hat dies in der Praxis jedoch nur sehr eingeschränkte Bedeutung.⁷⁷ Vor diesem Hintergrund erscheint es problematisch, dass die Einholung der Zustimmung oftmals zu unnötigem Verwaltungsaufwand und erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der Abwicklung von Kaufverträgen über Eigentumswohnungen führt.⁷⁸ Dies liegt vor allem daran, dass im Falle eines Zustimmungserfordernisses des Verwalters dem Grundbuchamt auch dessen ordnungsgemäße Bestellung nachzuweisen ist. Der Nachweis ist in der Regel durch Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss gemäß § 26 Abs. 3, § 24 Abs. 6 WEG zu erbringen.⁷⁹ Da bei der Beschlussfassung in aller Regel keine gesonderte rechtliche Beratung des Verwalters bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt, unterlaufen hier häufig Fehler, was dazu führt, dass die ordnungsgemäße Bestellung des Verwalters nicht nachgewiesen werden kann und eine erneute Bestellung erfolgen muss. Bis dahin kann es – da die Zustimmung des Verwalters in aller Regel eine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises darstellt – zu erheblichen Verzögerungen der gesamten Abwicklung des Kaufvertrags kommen, kann doch bezüglich der Wohnung vor Zahlung des Kaufpreises regelmäßig auch noch kein Besitzübergang erfolgen.

Hinzu kommt, dass für die Zustimmung, die zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt wegen § 29 GBO der öffentlich beglaubigten Form bedarf, auch Notarkosten anfallen und dem Verwalter für die Erteilung häufig auch eine Sondervergütung zusteht.⁸⁰

⁷⁶ BT-Drs. 16/887, S. 21; BGH NJW 2013, 299 Rn. 13; 2012, 2434 Rn. 11; OLG Karlsruhe NZM 2013, 196; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 12 Rn. 1.

⁷⁷ BT-Drs. 16/887, S. 21; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 12 Rn. 2.

⁷⁸ BT-Drs. 16/887, S. 21; BeckOK BGB/Hügel, 46. Ed., Stand: 01.05.2018, WEG § 12 Rn. 2.

⁷⁹ Vgl. BeckOK WEG/Hogenschurz, 34. Ed., Stand: 02.04.2018, WEG § 12 Rn. 59.

⁸⁰ BT-Drs. 16/887, S. 21.

Auch für die öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG genannten Personen unter dem Beschluss über die Bestellung des Verwalters gemäß § 26 Abs. 3 WEG fallen zudem Notarkosten an.

2. Reformüberlegungen

Vor dem Hintergrund der beschränkten praktischen Bedeutung der Veräußerungsbeschränkung sowie den damit verbundenen Nachteilen wurde bereits im Rahmen der Reform des Wohnungseigentumsrechts von 2007 die völlige Streichung des § 12 WEG gefordert.⁸¹ Da sich damals im Zuge der Prüfung des Handlungsbedarfs ergeben hat, dass der Regelung insbesondere bei kleineren Gemeinschaften und im ländlichen Bereich eine, wenn auch nicht große, Bedeutung zukommen kann, wurde davon jedoch noch Abstand genommen und stattdessen in § 12 Abs. 4 WEG geregelt, dass eine Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden kann.⁸²

Aus Sicht der Bundesnotarkammer wiegt die vereinfachte Aufhebungsmöglichkeit die Nachteile einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung jedoch nicht in hinreichendem Maße auf. Hintergrund ist dabei vor allem, dass die Veräußerungsbeschränkung gerade bei größeren Einheiten häufig „zweckwidrig“ genutzt wird, um sicherzustellen, dass der Verwalter überhaupt Kenntnis von der Veräußerung einer Wohnung erlangt und die persönlichen Angaben des Erwerbers als zukünftigem Mitglied der Eigentümergemeinschaft erhält, die es ihm erst ermöglichen, ihn etwa auf Zahlung des Hausgelds in Anspruch zu nehmen und zu Wohnungseigentümersversammlungen einzuladen.

Dieser Zweck ließe sich jedoch mit deutlich praxistauglicheren und kostengünstigeren Mitteln erreichen. Denkbar wäre daher, die bisherige Regelung in § 12 WEG zu streichen und stattdessen – ähnlich wie in § 10 Abs. 9 Satz 3 WEG-E – folgende gesetzliche Anzeigepflichten einzuführen:

- Pflicht eines veräußernden Wohnungseigentümers, die Veräußerung dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des Erwerbers anzuzeigen,
- Pflicht eines aufgrund des rechtsgeschäftlichen Erwerbs neu in die Wohnungseigentümergeinschaft eingetretenen Wohnungseigentümers, das Datum des

⁸¹ BT-Drs. 16/887, S. 21.

⁸² BT-Drs. 16/887, S. 21.

Eigentumsübergangs dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift anzuzeigen.

Fehlt ein Verwalter sollte die jeweilige Anzeigepflicht – ähnlich wie in § 10 Abs. 9 Satz 4 WEG-E – den anderen Wohnungseigentümern gegenüber bestehen.

Für Rückfragen, stehen wir Ihnen – auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs – jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Stefan Hügel)
Mitglied des Präsidiums



(Andreas Bosch)
Geschäftsführer