

Dr. Wolf-D. Deckert

50 Jahre WEG aus Verwaltersicht –

ein Rückblick und Gedanken zu Verbesserungen

Ein halbes Jahrhundert Immobiliform Wohnungseigentum lassen auch aus Verwaltersicht einen Rückblick bzw. Wertungen notwendig erscheinen. Beide nimmt der Autor vor. Detailliert fallen die sich aus der Praxis der WE-Verwaltung ergebenden Forderungen an den Gesetzgeber bzw. an die vertragsgestaltenden und vereinbarungsbeurkundenden Notare aus.

I. Rückblick

Die rasche Entwicklung dieser besonderen Eigentumsform im kurzen Überblick

Das WEG in der Diskussion

Auch aus Sicht der Verwaltungsorgane im stolzen Jubiläumsjahr des deutschen WEG mit gedämpftem Optimismus in die Zukunft zu blicken, heißt gleichzeitig, zunächst kurz auf die Entwicklungen in diesem besonderen Rechtsgebiet zurückzuschauen.

Gerade diese in der Wiederaufbauphase in Deutschland nach dem Krieg neu begründete Immobiliform war sehr stark vom nachfolgend ständigen Wandel im wohnungspolitischen, steuerlichen und gesamtimmobilwirtschaftlichen Bereich beeinflusst. Nicht unwesentlichen Einfluss auf Angebot und Nachfrage von Eigentumswohnungen hatten insbesondere auch die jeweils gültigen Miet- bzw. Mieterschutzgesetze und nicht zuletzt die einschlägige Rechtsprechung zum Bauträger-, Werkvertrags- und Wohnungseigentumsrecht. Leider wurde gerade dieses besondere Rechtsgebiet in der Juristenausbildung ungeachtet seiner ständig wachsenden Bedeutung zunächst viele Jahre stiefmütterlich behandelt. Erst über die bekannten „Fischener Partnergespräche“ auf Initiative von Seuß hin zusammen mit den seinerzeitigen Professoren und Standardkommentatoren Bärmann und Weitnauer (und deren Schülern) wurde dieser Rechtsbereich ab 1975 verstärkt in den Blickpunkt der Öffentlichkeit und insbesondere den der betroffenen Beteiligten gerückt, Problembewusstsein geschaffen und fachwissenschaftlich nach rechtlich vertretbaren Lösungen gesucht; Wille aller Beteiligten in Fischen (also insbesondere der Verwalter, Wissenschaftler, Notare, Richter und Rechtsanwälte) war und ist es bis heute, Theorie und Praxis des WE-Rechts in gemeinsamen Fachgesprächen verständlich zu machen und möglichst auch in Einklang zu bringen, daneben auch Denkanstöße zur Rechtsfortbildung zu vermitteln (nachzulesen in der Schriftenreihe Partner im Gespräch, „PiG“ ab Heft 1, 1976). Vertiefende neuerliche wissenschaftliche Aktivitäten wurden erst in jün-

gerer Zeit von Merle mit seiner „Werkstatt“ forschender junger Fachjuristen an die Universität Potsdam begründet. Heute werden zum Zwecke berufspraktischer Fortbildung insbesondere der Verwalter (vereinzelt auch der Verwaltungsbeiräte) intensive Verwalterverbandsschulungen durchgeführt, Seminare und workshops seitens diverser wohnungswirtschaftlicher Institute bzw. privater Veranstalter in ganz Deutschland abgehalten und auch vielerorts Ausbildungsgänge für diesen selbständigen Berufszweig angeboten. Die zwischenzeitlich sehr umfangreich und kaum noch überschaubar gewordene Fachliteratur (in diversen Zeitschriften, Lehr- und Praxishandbüchern sowie alten wie neuen juristischen Großkommentaren) hat darüber hinaus nicht unwesentlich die höchstrichterliche Rechtsprechung in den gerade im WE-Recht ständig zugenommenen streitigen Auseinandersetzungen beeinflusst. Bedeutsame rechtliche Problemfelder wurden zwar aufgrund der Erfahrungen in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend abgesteckt, können allerdings auch heute noch nicht gänzlich als zufriedenstellend gelöst angesehen werden (vgl. unten Ziff. II.); ob ein Konsens jedoch aufgrund der Schnelllebigkeit in diesem besonderen Rechtsgebiet und der Meinungsvielfalt der jeweiligen Interessensgruppen und Fachjuristen je möglich sein wird, muss ich zumindest derzeit bezweifeln. Hinzu kommt, dass auch die Ansprüche der Eigentümer insbesondere an optimale Verwaltung und Betreuung ihrer Immobiliewerte zu vertretbaren Verwaltungskosten ständig gestiegen sind und sich mit dieser hohen Erwartungshaltung notgedrungen auch das Berufsbild des treuhänderisch gewerbsmäßig tätigen Immobilienverwalters verändert, wenn auch m.E. etabliert und „zum Positiven“ entwickelt hat.

Erwerb von Wohnungseigentum

Ohne Frage hat das 1951 nach dem Krieg erstmals in Deutschland geschaffene Wohnungseigentumsrecht auf der Basis ideeller, einzeln verfügbarer und beleihungsfähiger Miteigentumsanteile ganz erheblich dazu beigetragen, für breite Bevölkerungskreise notwendigen neuen, in sich abgeschlossenen Wohnraum, aber auch kleinere eigenständige und abgegrenzte Geschäfts- und Büroräume zu vertretbaren Erwerbskonditionen zu schaffen; gleichzeitig wurden mit der Erwerbsmöglichkeit von Wohnungseigentum elementare Bedürfnisse einer Existenzsicherung befriedigt. Während zunächst - wohl auch nach ursprünglicher Intention des Gesetzes – Eigennutzinteressen in kleineren Anlagen bei Käufern im Vordergrund standen, waren dann sehr bald auch Wertsteigerungs- und Renditegesichtspunkte häufiges Erwerbsmotiv von Klein- und Großanlegern, ergänzend später

auch mehr oder weniger gewährte fiskalische Begünstigungen. Bei heute gerade in Großstädten schon wieder sehr knapp werdenden Mietwohnungsangeboten dürfte die Nachfrage junger Familien und Single-Haushalte nach fremdfinanzierbarem Erwerb zunächst kleinerer Eigentumswohnungen - schlüsselfertig vom Bauträger - zu Eigennutzzwecken erneut sehr bald steigen.

Erfolge

Die rasche Entwicklung von der „Einhaus-Anlage“ mit einigen wenigen Komfort-Wohnungen über häufig auch öffentlich geförderte Großwohnanlagen, Betonklötze (Punkt- und Hochhäuser) und sog. Mehrhausanlagen (im „Vorratsbau“ zu Beginn einer mehrjährigen Rezessionsphase Anfang der 70er Jahre errichtet), die steuerlichen Anleger- und vielfach als überteuert kritisierten Bauherrenmodelle in den 80er Jahren (über die allerdings notwendiger moderner Mietwohnraum geschaffen wurde), die Umwandlungs- und Sanierungsobjekte großer Mietshäuser in Eigentumswohnungen (auch um aus Veräußerungserlösen das notwendige Kapital für Neubauprojekte zu beschaffen), die Wiederaufbau- und Privatisierungsprojekte des kommunalen Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern nach der Wiedervereinigung (zur Altschuldenbefreiung mit Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger) bis hin zu heute (mangels durchführbarer Grundstücks-Realteilung) vielfach begründetem hochwertigen atypischen Reihenhauses- und Doppelhaus-Wohnungseigentum und zuletzt bedarfsgerecht erstellten Seniorenwohnanlagen („Betreutes Wohnen“) bei heute annähernd insgesamt 4 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland (betreut von etwa 10.000 berufsmäßigen Verwaltern), war sicher für die Väter des Gesetzes 1951 und anschließend auch die führenden Kommentatoren, d.h. Weitnauer und Bärmann nicht vorhersehbar. Etwas resignierend sprach Bärmann gegen Ende seiner verdienstvollen Arbeiten über diese Entwicklungen und entstandenen Sondermodelle sogar von einer „Denaturierung“ des Wohnungseigentumsgedankens.

Schwierigkeiten

Bis heute scheinen mir i.Ü. auch Konfliktsituationen und Inkongruenzen zwischen „unter einem Dach“ lebenden Eigentümern und Mietern bzw. beiden Rechtsbereichen in vielfach gemischt genutzten größeren Eigentumswohnanlagen noch nicht bewältigt; überdies sind gerade solche Gemeinschaften oft schwer bzw. nur sehr zeitaufwendig verwaltbar; ich denke hier insbesondere an die unterschiedlichen Abrechnungssysteme und Kostenverteilungsschlüssel im WE- und Mietrecht, an die oft verschieden gelagerten Nutzungs- und Werterhaltungsinteressen, an vielfach auch unterschiedliches Hausordnungs-Verständnis beider Nutzergruppen und an das generelle Spannungsverhältnis zwischen grundgesetzlich gewährtem Mieter- und Eigentümerschutz. Was die im Rahmen dieser Entwicklungen und Problemfel-

der ständig gestiegenen Anforderungen an den Verwalter betrifft, sprach Bärmann seinerzeit auch schon über diesen Berufsstand voller Verständnis, dass er jedenfalls „lieber als Pferd in einem Hollywood-Western arbeiten würde“!

Rechtsnatur

In der Zeit von etwa 1970 bis 1985 standen zunächst divergierenden Auffassungen zur rechtsdogmatisch-systematischen Erfassung des Wohnungseigentums mit jeweils unterschiedlichen Folgen und Ergebnissen in Rechtsprechung und Praxis (auch der Verwalterpraxis) im Vordergrund der juristischen Fachdiskussionen; während Weitnauer und ihm folgend Hauger das Schuldrecht des BGB präferierten und das schlichte BGB-Bruchteilsgemeinschaftsrecht auch als primäre Wurzel des Wohnungseigentumsrechts ansahen sowie häufig auch in Rechtsanalogie zu Problemlösungen heranzogen, stellten Bärmann und Pick den sui-generis-Charakter dieser besonderen Immobiliform in wechselseitiger Abhängigkeit der sachenrechtlichen Elemente zu den gemeinschaftlichen Bindungen dieses besonderen Kollektivs heraus (sog. Trinitätslehre); weitere dogmatische Grundlagen erarbeitete nachfolgend insbesondere Merle vertiefend in seiner Habilitationsschrift. Diese rechtstheoretischen Fragen wurden damals insbesondere zum Thema der alternativen anfänglichen Baumängelgewährleistungsrechte der Eigentümer und deren Klagebefugnis (Aktivlegitimation) heftig diskutiert, bis der VII. Zivilsenat des BGH in modifizierenden Entscheidungen teils die Individualrechtlichkeit, teils die Gemeinschaftsbezogenheit dieser Gewährleistungsansprüche bekräftigte; erst in jüngster Zeit werden diese Fragen neuerlich von Hauger, Bub und Wenzel wieder aufgegriffen und mit neuen Lösungsvorschlägen andiskutiert. Auch Verwalter wurden nachfolgend (ab 1979) obergerichtlich zu dieser Thematik in die Pflicht genommen; heute sind von der Rechtsprechung hier umfangreiche Nebenpflichten des Verwalters zur Mängelfeststellung, Information und Entscheidungsherbeiführung im Rahmen erstmaliger Herstellung als Instandsetzungsaufgabe des Gemeinschaftseigentums weitgehend festgeschrieben.

Gesetzesänderungen

1973 stärkte der Gesetzgeber in der bisher wohl einzigen wesentlichen materiell-rechtlichen Gesetzes-Teilreform die Rechtsstellung der Eigentümer; gleichzeitig wurden hierbei aufgrund gewisser Missbräuchlichkeiten und einiger negativer Erfahrungen Verwalterrechte eingeschränkt (vgl. insbesondere Neufassungen der §§ 24 und 26 WEG); kleinere Gesetzesänderungen im Anschluss an höchstrichterliche Rechtsprechung, die Wiedervereinigung und auch in redaktionellen Anpassungen an neue Gesetze (z.B. die Insolvenzordnung) erfolgten dann insbesondere zu Sondereigentums-Begründungsfragen (vgl. § 3 Abs. 2 und 3 WEG), zu Formvorschriften (§ 4 Abs. 3 WEG), zum Grundbuchrecht (§ 7 WEG; vgl. auch § 61 WEG) und zum besonderen Verfahrensrecht

in Wohnungseigentumssachen (§§ 43, 45, 46 a, 48 und 61 WEG).

Das Wohnungseigentum in den Neunzigern

Im letzten Jahrzehnt stritten Eigentümer (teils fachkundig, häufig leider aber auch rechtsirrig oder nicht selten sogar egoistisch-querulatorisch) verstärkt über korrekte Pflichterfüllungen eines Verwalters speziell zur ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung und zum Abrechnungswesen, über die bereits erwähnten Nebenpflichten des Verwalters im Rahmen anfänglicher Baumängelanspruchsverfolgung, über Verkehrssicherungspflichten und ordnungsgemäße Sanierungsvorbereitungen und -durchführungen; daneben gab es vielfach Streit unter den Eigentümern selbst oft bis ins kleinste Detail über Nutzungs- und Hausordnungsfragen, über bauliche Veränderungen und gerechte Lasten- und Kostenverteilungen. Verwalter mussten demgegenüber vielfach Wohngeldinkasso- und Vollstreckungsverfahren gegen säumige Eigentümer in Wahrnehmung der notwendigen Vermögensinteressen der Gesamtgemeinschaft führen.

Jüngste Entwicklungen

Erst in jüngster Zeit wurden nunmehr in der Praxis oft auch langjährig bewährte und in der obergerichtlichen Rechtsprechung verfestigte Verhaltensweisen und Branchengewohnheiten wissenschaftlich aufs neue sehr kritisch hinterfragt und u.a. auch seitens des BGH vielfach als überraschend angesehene Gesetzesauslegungen erstmals in neuen Grundsatzentscheidungen vorgenommen (vgl. insbesondere den BGH-Beschluss vom 20.09.2000 zur sog. Zitterbeschlussproblematik). Einbußen der bisherigen Rechtssicherheit wurden dabei im Hinblick auf die Gewaltenteilungsgrundsätze zwischen Gesetzgebung und Judikatur zugunsten aktueller Gesetzmäßigkeiten nolens volens hingenommen. Der neuerliche Ruf aus der Praxis nach weiterer Gesetzestextreform wird hier bereits immer lauter, da viele heutige Probleme des Wohnungseigentumsrechts in seiner Entwicklung nicht mehr allein aus dem Gesetzeswortlaut in derzeit geltender Fassung lösbar erscheinen und die betroffenen Beteiligten weitgehend auf die Kenntnis der richterrechtlich (höchst- und obergerichtliche) festgeschriebenen Leitsatzgedanken und umfangreichen Kommentierungen hierzu angewiesen sind. Bedauerlich für die Praxis ist in diesem Zusammenhang neben der bemängelten Transparenz des Gesetzes eine oft unterschiedliche Wertung und Auslegung so mancher gleicher Rechtsproblematik durch die verschiedenen Obergerichte in den Ländern und die feststellbare, wenn auch aus rechtlichen Gründen vielleicht verständliche und vertretbare Zurückhaltung so mancher Obergerichte, Probleme über eine Divergenzvorlage an den BGH einer weiteren Grundsatzklärung zuzuführen. Schwierig für den Nichtjuristen erscheint auch häufig die Subsumtion des konkreten streitigen Einzelsachverhaltes in wohnungseigentumsrecht-

lichen Auseinandersetzungen unter die einschlägigen Gesetzes- und Vereinbarungsnormen sowie die verfestigten Diktate der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Gewandeltes Berufsbild des Verwalters bei gleichzeitig gestiegenen Leistungsanforderungen

Berufsbild WE-Verwalter

Die rasche Fortentwicklung und Ausbreitung des besonderen Immobilieninstituts Wohnungseigentum rückte auch das Berufsbild des WEG-Verwalters als gesetzliches Ausführungsorgan des Willens der nicht handlungs- und rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft mehr und mehr in den Blickpunkt der treugebenden Eigentümer und auch in den Bereich der Fachdiskussionen. Das harmonische bzw. mindestens friedvolle Zusammenleben vieler Individuen „unter einem Dach“ hängt heute mehr denn je von der Güte des bestellten Verwalters ab, d.h. seinem Fachverständnis, seiner Weiterbildungsbereitschaft in allen seinen vielfältigen Aufgabenbereichen, seiner beruflichen Erfahrung, seiner Integrität, seiner Objektivität und Neutralität, seinem Arbeitsinsatz und Engagement sowie seiner zeitaufwendigen, ernsthaften Streitschlichtungsbereitschaft und Vermittlerfähigkeit. Dieser verantwortungsvolle Berufszweig hat sich bisher ohne wesentliche staatliche Reglementierungen und gesetzliche Ausbildungs- und Konzessionszwänge von selbst entwickelt, den veränderten tatsächlichen und rechtlichen Situationen angepasst und zu einem allgemein anerkannten Berufstand fortentwickelt. Größere Gemeinschaften mit hohen Vermögenswerten und gesteigener Erwartungshaltung an Leistungsumfang und -bereitschaft des bestellten Verwalters lassen sich heute i.d.R. nur noch professionell zu preis-/leistungsgerechten Vergütungskonditionen in diesem umfänglichen Geschäftsbesorgungsbereich von modern organisierten Verwalterbüros und fachlich geschulten Kräften bewältigen; gefragt sind ein perfektes, allumfassendes Gebäudemanagement zur Werterhaltung des jeweiligen Immobileigentums, persönliche Betreuung der Eigentümer auch im Rahmen vorbeugender Streitbewältigung in der Gemeinschaft bis hin zur Mediation, ordnungsgemäße Vertretung in gerichtlichen Streitverfahren und selbstverständlich die Bewältigung aller kaufmännischen und sehr weitgehend auch vieler einschlägiger rechtlicher und technischer Fragen (zumindest in Grundzügen). Erwünscht ist die umfassende Betreuung einer WE-Anlage, die auch Verwaltern in diesem Dienstleistungsberuf neue Nebenleistungsmöglichkeiten über das Gesetz hinaus im Sinne eines facility managements eröffnet. Berufsbildschädigend sind – wie in anderen Berufszweigen auch – allein noch einige wenige fachunkundige Dilettanten, halbherzig agierende Nebenberufler und strafrechtlich in Erscheinung getretene „schwarze Schafe“ der Branche. Größere, modern büroorganisierte Verwaltungsunternehmen schließen sich zur Zeit auch schon in Teil-

aufgabenbereichen zu übergeordneten Zweckgemeinschaften zusammen, um dadurch insbesondere in Versicherungs- und Energieversorgungsbereichen bessere Kontrakte mit günstigerem Preis-Leistungsverhältnis für ihre jeweils verwalteten Gemeinschaften zu erwirken. Eigentümer als Anleger und Vermieter erwarten darüber hinaus vielfach vom Wohnungseigentumsverwalter über Sonderverträge nach § 675 BGB auch ihre Sondereigentumsbetreuung bis hin zu Mietnebenkostenabrechnungen und steuerlichen Hilfen, oftmals auch – in eingeschränkter Weise m.E. grds. zulässig – Maklertätigkeiten. Leider fehlt es zur Zeit vielfach den Verwaltungsunternehmen an qualifiziertem Mitarbeiter-Nachwuchs für diesen nach wie vor zukunftssträchtigen Berufszweig trotz der heute vielerorts angebotenen und geförderten Ausbildungsmöglichkeiten,

was verwundert. Steht hier die Leistungserwartung mit der angebotenen und üblichen Dienstleistungsvergütung vielleicht nicht mehr im Einklang? Wird die umfangreiche Betreuung von Mensch und Materie (Bausubstanz) im Rahmen von Gesetz und Verträgen sowie nach den Geboten der Rechtsprechung trotz der interessanten und abwechslungsreichen Arbeitsbereiche als persönliche Leistungsüberforderung angesehen? Ohne Frage basiert nach wie vor die treuhänderische Verwalterstellung auf guten Referenzen, ideenreichem Organisationstalent, unabdingbaren Fachkenntnissen und Seriosität sowie auch menschlicher Größe. Allerdings muss sich ein jeder Verwalter – opferbereit – seinen Vertrauensbeweis stets auf's Neue hart erarbeiten.

WE-Verwalter und WEG

Pflichterfüllung im Rahmen leistungsgerechter und angemessener Vergütung wird nun dem WE-Verwalter heute nicht leicht gemacht. Neben der wachsenden Zahl der in der Literatur vertretenen Meinungen existiert eine Fülle zu beachtender Fachgerichts-Rechtsprechung insbesondere auch zu den Rechten und gesetzlichen Haupt- sowie insbesondere in dieser Branche geforderten besonderen Nebenpflichten, die sich allein aus dem sehr abstrakt formulierten Wortlaut des Gesetzes in derzeitiger Fassung – auch in Zusammenhang mit vielen anderen einschlägigen Gesetzen – nicht mehr ohne weiteres ableiten lassen. Viele im Gesetz verwendete, auslegungsbedürftige und erst von der Rechtsprechung ausgefüllte, bzw. neu begründete unbestimmte Rechtsbegriffe, wie z.B. „Ordnungsgemäßheit“, „wichtiger bzw. sachlicher Grund“, „Zumutbarkeit“, „billiges Ermessen“, „Nachteilwirkung“, „Verkehrsüblichkeit“, „typisierende Betrachtungsweise“, „Unbilligkeit“, „Umdeutungsauslegung“,

60er Jahre-Eindrücke



Wohnungseigentumsanlage Kaufbeuren,
Hausbau Wüstenrot GmbH, Ludwigsburg

„Rechtsmissbräuchlichkeit“, „Grundstruktur- und Kernbereichseingriff“ und zuletzt „Treu und Glauben“, erschweren Subsumtionen, Vergleichbarkeiten und Ergebnisprognosen im jeweiligen Einzelfall. Gerade im Verwaltungsbereich ist das Wohnungseigentumsrecht heute weitgehend vom Richterrecht als einer möglichen und zulässigen Rechtsquelle geprägt, welches u.a. auch „ordnungsgemäßes“ Verwalterhandeln diktiert. Neue Gesetzesauslegungen (objektiv-normativ, grammatikalisch, historisch, teleologisch) und Änderungen der obergerichtlichen Rechtsprechung zwingen insbesondere den pflichtbewussten Verwalter zum ständigen Umdenken und vielfach zu bürointernen, häufig auch sehr kostenintensiven Umorganisationen (z.B. in der Buchhaltung).

Von der Rechtsprechung derzeit festgeschriebene Grundsätze zu einigen in der Vergangenheit und zum Teil auch heute noch strittigen Problembereichen

Das „Schweigen des Gesetzes“ führte in einigen Problembereichen zu verbindlicher höchstrichterlicher Rechtsprechung. Herausgreifen und in Erinnerung rufen möchte ich in diesem Zusammenhang insbesondere einige beachtenswerte rechtsfortbildende gerichtliche Grundsatzentscheidungen aus den letzten Jahren, ohne neuerlich zu werten, ob sich alle gefundenen („erfundenen“?) Ergebnisse tatsächlich in der Praxis stets bewährt haben; die jeweiligen Interessengruppen kommentieren hier verständlicherweise vielfach auch unterschiedlich. Nur der Gesetzgeber könnte in diesen Problemfeldern bestätigend oder auch ändernd tätig werden. Fest-

geschriebene und derzeit als herrschend zu bezeichnende Entscheidungsergebnisse müssen allerdings auch verwalterseits in der Praxis akzeptiert und respektiert werden. Ich denke hier insbesondere an

- die Negierung des sog. faktischen Eigentümers in der Rechtsnachfolge durch BGH-Rechtsprechung von 1988/1989 und demgegenüber die Beibehaltung und Bestätigung dieser Rechtsfigur durch nachfolgende, bisher obergerichtliche Rechtsprechung in der Anfangsgemeinschaft nach konventionellem Wohnungserwerb vom Bauträger;
- die verfestigte – wenn auch in der Praxis immer noch vereinzelt bestrittene – obergerichtliche Rechtsprechung zum geforderten korrekten und allgemeinverständlichen Abrechnungsformbild (weitgehend als schlichter Einnahmen- und Ausgaben-Überschussrechnung) in ergänzender Auslegung zur sicher „dürftigen“ gesetzlichen Rahmenregelung in § 28 WEG;
- die gebotenen Abrechnungsbesonderheiten bei Eigentümerwechsel, d.h. an die grundsätzlich verneinte Erwerberhaftung für Wohngeldrückstände eines Voreigentümers, an den Fortbestand des Wirtschaftsplanes als Anspruchsgrundlage für Zahlungsrückstände (Wohngeldvorauszahlungs-Soll) des Vorgängers im Eigentum trotz nachfolgender beschlussgenehmigter Abrechnungssaldierung, d.h. die allein begrenzte Haftung eines jeglichen Rechtsnachfolgers nur für eine etwaige sog. Abrechnungsspitze (festgeschrieben vom BGH 1994, 1995 und 1999); in diesem Zusammenhang erwähnenswert ist auch die strikte Trennung des Außenverhältnisses (Eigentümer zur Gemeinschaft) und des Innenverhältnisses (Veräußerer und Erwerber) bei gleichzeitig erkennbarer Entscheidungstendenz des BGH, den Eigentümerminderheiten- und Rechtsnachfolgerschutz trotz häufig dem entgegenstehender Interessen einer Gemeinschaft zu verstärken. Wunsch vieler Verwalter war und ist es nach wie vor (auch im Interesse einer Gesamtgemeinschaft), eine solche schuldübernehmende Erwerbermithaftung auch im WEG und – befristet bzw. begrenzt – sogar im ZVG zu verankern (auch im Sinne der seinerzeitigen Lehre von Bärmann analog der Forderungs- und Vermögensübergänge);
- die erst durch den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe geklärten Frage der Abgeschlossenheitserfordernisse bei der Umwandlung vermieteter Altbauten in Eigentumswohnungen (im Spannungsfeld zwischen Eigentums- und Mieterschutz).
- die schon vor Jahren vom BGH weitgehend verneinte sog. actio pro socio (– anerkannt in anderen Gesellschaftsformen –) bei gemeinschafts- und verwaltungsbezogenen Ansprüchen der Miteigentümer untereinander und solchen gegen Verwalter, mit Betonung des vorrangigen Beschlussprinzips als Klagebefugnis-Voraussetzung und der evtl. Notwendigkeit, vorab ein sog. Vorschaltverfahren gegen die Ge-

meinschaft auf Zustimmung zu gemeinschaftlichem Vorgehen führen zu müssen;

- die nunmehr wohl in der Rechtsprechung verfestigte Trennung zwischen dem einseitigen Bestellungsakt eines Verwalters und der schuldrechtlichen Vertragsregelung bzw. der Amtsbeendigungsentscheidung der Eigentümer und davon zu unterscheidender Verwaltervertragskündigung;
- die Rechtsprechung zu Verwaltervertragsregelungen unter Beachtung auch des AGB-Gesetzes und neuerlicher Einschränkungen insbesondere auch im Rahmen bisher üblicher Sondervergütungsregelungen durch jüngste Grundsatzentscheidung des OLG Hamm (vom 19.10.2000);
- die umfangreiche Rechtsprechung zur Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum in strittigen Fragen der Zuordnung bestimmter Bauwerksteile (in Zusammenhang mit Sanierungskompetenzen und Kostentrachtungspflichten, vereinzelt auch über Umdeutungs-Auslegung) unter Hinweis auch die derzeit sehr knappe Legal-Negativdefinition des § 5 Abs. 2 WEG;
- die obergerichtlichen Entscheidungen im Grenzbereich notwendiger modernisierender Instandsetzungen und baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bzw. wirtschaftlich und technisch nicht erforderlicher Luxussanierungen, insbesondere unter Beachtung des verfestigten Kriteriums einer Kosten- und Nutzenanalyse;
- die umfangreiche Rechtsprechungs-Kasuistik zu veränderten Nutzungszweckbestimmungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, über Widersprüche zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan (Grundbuchunrichtigkeiten?) und zu baulichen Veränderungen durch einzelne Eigentümer mit und ohne Nachteilwirkungen (Erheblichkeit?) für andere Miteigentümer;
- die BGH-Rechtsprechung zur Nichtöffentlichkeit der EV (Stimmrechtsvertretung- und Teilnahmeproblematik von Begleitpersonen);
- Obergerichtsentscheidungen (insbesondere des Bay ObLG) zu Vollmachtsregelungen bezüglich nachträglicher Teilungserklärungs-Änderungen;
- und zuletzt an die für die Praxis so bedeutsame jüngste Grundsatzentscheidung des BGH vom 20.09.2000 zur Einschränkung bzw. sogar grundsätzlichen Nichtigkeit diverser, bisher vielfach auch üblicher sog. Zitterbeschlussfassungen (Pseudovereinbarungen) bei nur mehrheitlich beschlossenen, auf Dauer im Eigentümerkreis gewollten Gesetzes- oder Vereinbarungsänderungen, wenn der Gemeinschaft weder nach Gesetz noch über sog. Öffnungsklausel in Gemeinschaftsordnungen entsprechende Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft ausdrücklich eröffnet sein sollten. In diesem Zusammenhang stellen sich jedoch neuerlich u.a. schwierige Abgrenzungsfragen zwischen ändernden Dauer- oder ersetzenden Einzelfallentscheidungen sowie Rückwirkungspro-

bleme; in heftiger wissenschaftlicher Fachdiskussion stehen hier z.Zt. auch Fragen einer nachträglichen Sondernutzungsrechts-Begründung im Grenzbereich zu mehrheitlichen (nach wie vor grds. zulässigen) Beschlussentscheidungen nach § 15 WEG.

II. Klarstellungs- und Änderungsbedarf des Gesetzes aus Verwaltersicht (stichwortartig)

Einige, auch den Verwalterberuf tangierende, rechtliche Problembereiche sind aus Sicht dieser Berufsgruppe derzeit besonders unklar, häufig streitbefangen und diskussionswürdig; angesprochen wird hier primär der Gesetzgeber, allgemeine Rechtsunsicherheiten zu bereinigen; darüber hinaus wird auch verstärkt an das Verantwortungsbewusstsein vertragsgestaltender und vereinbarungsbeurkundender Notare appelliert.

Änderungsvorschläge an den Gesetzgeber (nur thematisch kurz angedeutet und in in unsystematischer Reihenfolge)

■ Ganz generell wird eine Aufwertung dieses anspruchsvollen selbständigen Berufs mit gleichzeitiger Stärkung der Stellung professioneller Verwalter erwünscht. Angedacht ist hier die Schaffung eines gesetzlich normierten Berufs- und Standesrechts sowie die Festschreibung einheitlich in abgestufter Form gesetzlich geregelter Ausbildungsgänge, wenn auch nicht unbedingt mit akademischem Hochschulabschluss. Zumindest sollten Grundsätze eines Honorar- bzw. Gebührenrahmens, Unterlagenaufbewahrungsfristen usw. festgelegt werden, ebenso vertragszulässige Haftungsbeschränkungen (analog anderer treuhänderisch tätiger Berufsgruppen) sowie eine – gesetzlich zwingende – Vermögensschadensversicherungspflicht.

■ Bedauert wird seit geraumer Zeit die Tatsache, dass Eigentümerwechsel gerade dem Verwalter nicht unverzüglich bekannt gemacht werden, obwohl er seine Rechte und Pflichten nach h.R.M. stets auf die aktuelle Eigentümerstellung auszurichten hat (insbesondere hinsichtlich förmlich korrekter Einladungen zu Versammlungen, Stimmrechtszuweisungen und eines Wohngeldinkassos). Erwünscht ist hier eine entsprechende Ergänzung der Notarordnung und/oder der Grundbuchordnung, was zur Voraussetzung haben dürfte, dass jeder Verwalter mit Amtsbeginn verpflichtet sein müsste, seinen Verwalterstatus dem Grundbuchamt (in die Grundakte) bekannt zu geben.

■ Da viele bestandskräftige Beschlüsse (sog. Zitterbeschlüsse) in Gemeinschaften existieren, die in Folge der neuen BGH-Entscheidung vom 20.09.2000 vielfach sogar rück-

wirkend nichtig sein dürften, besteht insoweit derzeit erhebliche Rechtsunsicherheit (Vertrauensschutz? Rückabwicklung?). Über eine gesetzliche Teilreform könnte und sollte hier eine „Heilungsbestimmung“ festgeschrieben werden, die sogar im Einzelfall Grundbuchunrichtigkeiten bereinigen helfen könnte (ähnlich wie zuletzt durch Einfügung des § 61 WEG geschehen).

Zur Ermöglichung auch zukünftiger Eigentümerbeschlussentscheidungen in größeren Gemeinschaften, in denen formgebundene Vereinbarungen mit Zustimmungsgesamt aller Eigentümer (und evtl. auch der Pfandgläubiger) trotz aller Bemühungen nicht realisierbar erscheinen, könnte auch eine reformgesetzliche „Öffnungsklausel“ (als erweiternde Beschlusskompetenz-Regelung) problembereinigend wirken. Insbesondere alte Gemeinschaftsordnungen mussten hier in der Vergangenheit im Eigentümerkreis notwendigerweise sehr häufig der Rechtsentwicklung angepasst, oftmals sogar korrigiert werden, was bis zum 20.09.2000 über unangefochten gebliebene Mehrheitsbeschlüsse auch grds. zulässig war. Insoweit wird heute verstärkt Bedarf gesehen, evtl. § 10 Abs. 1 und 2, zumindest aber insbesondere § 23 Abs. 1 und 4 WEG zu reformieren und – in Grenzen sicher berechtigten – Rechtsnachfolgerschutz gesondert in vertretbarer Weise zu regeln.

Vollmachten zur Änderung der Teilungserklärung noch allein durch die Begründer von WE sollten inhaltlich klar definiert und zeitlich eindeutig befristet werden.

Bei Änderungsvereinbarungen wäre die Frage evtl. Pfandgläubigerzustimmungen zu klären (rechtliche / wirtschaftliche Wertverschlechterung der Pfandobjekte?)

■ Bereits im Gesetzeswortlaut sollten aus Gründen der Eindeutigkeit und Transparenz Bestimmungen als zwingend bzw. unabdingbar eigens mit entsprechendem kurzem Vermerk versehen werden, wenn sie nach überzeugender Intention des Gesetzes keiner Disposition der Eigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss unterliegen sollen.

Neben einer Stimmauszählung zu Beschlussanträgen in der EV sollte auch jeder Versammlungsleiter im Rahmen einer Ergebnisverkündung eine erste (rechtliche) Entscheidungswertung vornehmen und protokollieren müssen (auch in Abgrenzung zu mehrheitlich abgelehnten Anträgen im Sinne sog. „Negativ-Beschlüsse“), was klarstellend gesetzlich neu zu regeln wäre.

Streit besteht insoweit zu Fragen der Existenz bzw. des Wirksamkeitsbeginns eines Beschlusses. Sollten auch die sog. Negativ-Beschlüsse generell oder eingeschränkt anfechtbar sein?

■ Unbefriedigend erscheint auch die bisherige h.R.M. zu Unterscheidungskriterien zwischen (ggf. auch allstimmigem) Beschluss und insbesondere schuldrechtlicher Vertragsvereinbarung (wirklich nur objektiv nach Inhalt und Gegenstand der Regelung im Sinne derzeit h.M. auszulegen?).

■ Hinsichtlich des Beschluss-Nichtigkeitskriteriums eines Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums bzw. die Grundstruktur und das Grundstatut einer Gemeinschaft (Inkompetenz zur Beschlussfassung) besteht Definitions-Unsicherheit auch bei Verwaltern, die primär dafür verantwortlich sein sollen, keine – von Anfang an „ipso iure“ – nichtigen Beschlüsse zur Abstimmung zu bringen.

■ Als nicht vertretbar angesehen wird auch die bereits vor Jahren vom BGH postulierte gerichtliche Zuständigkeitsdivergenz bei notwendigen Aktiv- wie Passiv-Streitverfahren von bzw. gegen ausgeschiedene(n) Eigentümer(n) und von bzw. gegen Ex-Verwalter(n), auch wenn in beiden Fällen die Streitproblematik in innerem sachlichem Zusammenhang mit dem WEG steht.

Jegliche Streitigkeiten mit thematischem, im weitesten Sinne streitgegenständlichen Bezug zum WE-Recht, also auch solche über die sachenrechtliche Zuordnung von Sondereigentum, Sondernutzungsrecht und Gemeinschaftseigentum sollten aufgrund der Sachnähe in die Zuständigkeit der WE-Gerichtsbarkeit fallen, was gesetzlich entsprechend neu zu regeln wäre.

Korrekturbedürftig erscheint mir auch die BGH-Rechtsprechung zulässiger Beschlussanfechtung bei unzuständigem Gericht!

§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG zur Zustellungsververtretung des Verwalters in Beschlussanfechtungsverfahren ist redaktionell zu ändern, ggf. auch zu erweitern.

■ In § 6 WEG (oder auch in § 13 oder § 15 WEG) könnte auch das im WE-Recht so häufig begründete verdinglichte Sondernutzungsrecht näher definiert werden; notwendig erscheint nunmehr wohl auch (im Anschluss an die BGH-Entscheidung vom 20.09.2000) eine Abgrenzung dieses so häufig streitbefangenen Sonderrechts zu gebrauchregelnden Mehrheitsbeschlüssen im Sinne des § 15 WEG; insoweit wäre u.U. auch § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG zu konkretisieren.

■ Von Erstverwaltern wird im Interesse einer Gemeinschaft häufig auch gefordert, alle Pläne (auch Detailpläne) zum Gemeinschaftseigentum vom Ersteller einer Wohnanlage als Verwaltungsunterlage zu erhalten (selbst ohne ausdrücklich erwerbsvertraglich entsprechend vereinbarte Individualansprüche der Ersteigentümer).

■ Aus Sicht der Verwalter hat sich i.ü. die nach wie vor häufig im m.E. nur vermeintlichen Interesse der Gemeinschaft vereinbarte Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG nicht bewährt und vielfach zu nicht unerheblichen Haftungsrisiken bei Fehlverhalten geführt; mögliche negative Prognosen über Erwerber können i.d.R. nur ganz selten im Rahmen sehr rasch erforderlicher „Überprüfung“ (?) unter Berücksichtigung des unbestimmten Rechtsbegriffs eines „wichtigen Grundes“ für eine berechtigte Zustimmungsverweigerung nachweisbar ermittelt werden. Vereinzelt vereinbarte analoge Ausweitung dieser Zustimmungs- und Prüfungspflicht sogar auf Vermietungsfälle erscheint mir als zu

gravierender Eingriff in die grundsätzliche Verfügungsfreiheit über Wohneigentum.

■ Auf häufiges Unverständnis stößt nicht nur im betroffenen Eigentümerkreis das Fehlen einer sog. (verschuldensunabhängigen) Gefährdungshaftung einer Gemeinschaft für Folgeschäden im Sondereigentum aufgrund ursächlich mangelhaften Gemeinschaftseigentums.

Der in § 14 Nr. 4 WEG geregelte Aufopferungsanspruch wird i.ü. vielfach als zu eingeschränkte Ausgleichsmöglichkeit angesehen.

■ Eine WE-Verwalterbestellung sollte in jeder Rechtsform, also – entgegen BGH in Auslegung des § 26 Abs.1 WEG – auch der einer bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft (ARGE, Sozietät, Bürogemeinschaft, Ehepaar) mit jeweils gesamtschuldnerisch haftenden Partnern ermöglicht werden.

■ Erhebliche Rechtsunsicherheit besteht zur Zeit auch im Anschluss an eine erfolgreiche Verwalter-Abberufungsbeschlussanfechtung (mit rückwirkender Beschlussungültigkeit) bei regelmäßig im Anschluss an die Abberufung erfolgter gültiger Verwalterneubestellungs-Beschlussfassung (im Hinblick auf das gesetzliche Verbot zwei gleichzeitig amtierender Verwalter gem. § 26 WEG). Das Anfechtungsrechtsschutzbedürfnis wird hier m.E. häufig zu sehr eingeschränkt. Über allein vertragsrechtliche Schadenersatzmöglichkeiten entsteht nicht immer eine endgültige Problembereinigung.

■ Rechtsklarheit wird auch von WEG-Verwaltern erwünscht, wenn es um das provisionsberechtigende Makeln von Mietverträgen und/oder Wohnungsverkäufen in der verwalteten Gemeinschaft geht; zur Mietervermittlung entscheiden unter Berücksichtigung des Wohnungsvermittlungsgesetzes die Landgerichte höchst unterschiedlich; bei Käufervermittlung wird nach BGH allein danach unterschieden, ob in der betreffenden Gemeinschaft eine Verwalterzustimmung nach § 12 WEG vereinbart ist bzw. nach entsprechender Aufklärung hierüber ein von den gesetzlichen Voraussetzungen des Maklerrechtes unabhängiges Provisionsversprechen individuell von einem Kaufinteressenten unterzeichnet wird; insoweit besteht wohl gesetzlicher Klärungsbedarf, ob nun auch eine Maklertätigkeit mit dem WEG-Verwalterberuf (der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums) generell vereinbar ist (oder nicht).

■ Erwünscht werden weiterhin gesetzliche Beirats-Kompetenzerweiterungen (ähnlich der Regelungen in ausländischen Rechtsordnungen zu diesem Sonderorgan).

§ 29 Abs. 1 WEG sollte auch liberaler geregelt werden, insbesondere hinsichtlich der bisher vorgegebenen Zahl und des Status der Beiratsmitglieder.

■ Kritisiert wird verwalterseits auch vereinzelt zu strenge Rechtsprechung zu Verkehrssicherungspflichten des Verwalters bis hin zu sogar bereits entschiedenen „Aufsichtspflichten“ insbesondere über ältere Menschen und klei-

ne Kinder (!). Ausufernde Rechtsprechung könnte und sollte hier durch den Gesetzgeber im Pflichtbereich präzisiert und eingeschränkt werden, ohne einen generellen Haftungsbe-freiungstatbestand schaffen zu müssen (zumal insoweit weit-gehender Versicherungsschutz besteht).

■ Erwünscht wird auch eine eindeutige Festlegung des or-ganisatorischen Umfangs der Nebenpflichten bei den ge-setzlich zwingend geregelten Instandsetzungsverpflichtun-gen eines Verwalters im Rahmen primär erwerbsvertraglich zu fordernder anfänglicher Baumängelbeseitigung (auf der Grundlage erwerbsvertraglicher Ansprüche); Nebenpflich-ten der nach h.R.M. geforderten Mängelfeststellung, Ei-gentümerinformation und rechtzeitigen Entscheidungsher-beiführung sollten hier gesetzlich näher konkretisiert werden. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sollte stets als „Gemeinschaftsaufgabe“ festgeschrieben werden.

■ Große Probleme bereitet häufig auch das gesetzlich zwingende Gebot einer Beschlussdurchführung durch den Verwalter (§ 27 Abs. 1 Nr. 1, 1. Altern., Abs. 3 WEG), wenn hier Beschlüsse mit erkennbarer oder auch nicht erkennbar-er Erfolgsprognose angefochten sind (Interessenabwägung?).

■ Änderungsbedarf besteht offensichtlich auch zur weit-gehend als redaktionell verfehlt angesehenen Bestimmung des § 16 Abs. 3 WEG, da bei gemeinschaftlich gewollten Ver-änderungen des Gemeinschaftseigentums (u.a. im Rahmen sog. modernisierender Instandsetzungen) grundsätzlich nach dem Willen der beschließenden Eigentümer davon ausge-gangen wird, dass über bestandskräftige Beschlussfassung auch alle Eigentümer gebunden und auch anteilig kosten-verantwortlich sein sollen, also kraft Bindungswirkung eines solchen Beschlusses auch überstimmte Eigentümer in Min-derheit; jedes andere Ergebnis würde zu namentlicher Ab-stimmung zwingen oder solche Veränderungen (zu Kosten-lasten nur befürwortender Eigentümer) gänzlich scheitern lassen.

Bei beschlussweise bestandskräftig gestatteten Veränderun-gen des Gemeinschaftseigentums durch einzelne Eigentümer sollten diese auch in Erweiterung des Rechtsgedankens zu § 16 Abs. 3 WEG jegliche zukünftigen Folgeinstandhaltungs- und Instandsetzungskosten übernehmen, ebenso deren Rechtsnachfolger (was ggf. gesetzlich klar zu stellen wäre). Eine solche Klarstellung sollte auch in Fragen einer Hand-lungs- und/oder Zustandsstörerhaftung erfolgen.

■ Das in den §§ 18 und 19 sowie §§ 53 ff. WEG geregel-te Entziehungsverfahren erscheint bisher in der Praxis wenig effektiv, weil zu umständlich, langwierig, auslegungsbe-dürftig und kostenaufwendig. Schwer einschätzbar sind auch die unbestimmten Rechtsbegriffe der „Zumutbarkeit“ und „gröblicher Pflichtverstöße“ sowie das Verschuldenskriteri-um im Einzelfall (z.B. bei Geisteskrankheit oder bei suchtbedingten Störungen des Gemeinschaftsfriedens). Empfohlen wird sogar gänzliche Streichung der Eigentumsentzugs-B-

60er Jahre-Eindrücke



Wohnungseigentumsanlage Hilden,
Bast Bau GmbH, Erkrath

stimmungen. In Folge der veränderten Einheitswerte wird zu-mindest § 18 Abs. 2 Nr. 2. WEG hinsichtlich der Höhe von Wohngeldschulden als reformbedürftig angesehen.

■ Materiell-rechtlich könnte auch § 24 Abs. 2 WEG klar-stellend und erweiternd über den bisherigen Wortlaut hin-aus auf Antragswünsche eines Minderheitenquorums zur TOP-Aufnahme in der Einladung zur nächsten Eigentü-mer-versammlung ausgedehnt werden, also nicht nur bezogen auf das generelle Quorums-Verlangen einer außerordentli-chen Eigentümerversammlung.

Die grundsätzliche Regel-Einberufungsfrist zu Eigentü-mer-versammlungen nach § 24 Abs. 4 WEG sollte im Interesse al-ler Beteiligten auf 2 oder 3 Wochen verlängert werden.

Auf persönliche Unterschriftsform der Einladungsschreiben sollte verzichtet werden (eine Gesetzesänderung in Zusam-menhang mit § 126 BGB soll hier bereits bevorstehen).

■ Auch wenn es um die Beschlussfassung einer Verwalter-bestellung eines majorisierenden Eigentümers bzw. firmen-oder verwandtschaftlich rechtlich mit dem Mehrheitsei-gentümer verbundener Personen bzw. Firmen geht, führt im konkreten Anfechtungsfalle das Rechtsmissbräuchlichkeits-argument nicht immer zu befriedigenden Ergebnissen; u.U. könnte gerade hier die Stimmrechtsausschluss-Bestimmung des § 25 Abs. 5 WEG auch auf solche Interessenskonfliktfäl-le mit unerwünschten Abhängigkeiten – vielleicht sogar ge-nerell – erweitert, also nicht nur auf den rechtsgeschäftlichen Vertragsteil beschränkt werden.

■ § 27 Abs. 4 WEG sollte vor den Absatz 3 gesetzt wer-den, um auch dieser Bestimmung zwingenden Charakter zu verleihen. Gleichzeitig könnte § 27 Abs. 4 Satz 1 WEG auch um die Pflicht des Verwalters erweitert werden, selbst Gel-

der verwalteter Gemeinschaften nicht mit denen anderer, ebenfalls von ihm verwalteter Gemeinschaften vermischen zu dürfen.

- Von einem jeden aus dem Amt gleich aus welchem Grunde ausscheidenden Verwalter sollte stets – also auch ohne gesonderte Beschlussfassung gem. § 28 Abs.4 WEG – Rechnungslegungspflicht vor Unterlagenübergabe zum Gebot gemacht werden.

- Was die Bindungswirkung richterlicher Entscheidungen nach § 10 Abs. 3 WEG betrifft, könnten hier auch gerichtliche Vergleiche in gemeinschaftlichen WE-Streitangelegenheiten durch Gesetzesergänzung in diese Bindungswirkung miteinbezogen werden.

- Unsicherheit besteht nach wie vor im Verwalterabrechnungswesen auch noch zu § 16 Abs. 5 WEG („Vorfinanzierung!“), hier vor allem in Fragen interner Kostenaufteilung einer gemäß Gerichtsentscheidung zahlungspflichtigen Eigentümermehrheit nach kopfgleichen Quoten oder auch insoweit nach Miteigentumsanteilen.

- Kritisiert wird auch die sog. „Einsichtsrechtsprechung“ (insbesondere des BayObLG) zur Frage außergerichtlicher Kostenerstattung im Falle einer Antrags- oder Rechtsmittelrücknahme im Rahmen der Ermessensentscheidung nach § 47 WEG in derzeitiger Fassung; die „Begünstigung“ auf Seiten des „Einsichtigen“ stellt sich hier häufig als ungerecht empfundene Belastung der Gegenseite dar, wenn diese in solchen Rücknahmefällen mit negativer Verfahrenserfolgs-Prognose eigene anwaltliche Vertretungskosten selbst zu tragen hat.

In rechtshängigen Verfahren sollten Gerichte mit einseitigen, „rechtsberatenden“ Hinweisen Zurückhaltung üben.

- Kein Verständnis besteht auch für eine obergerichtlich vertretene Argumentation, dass im Falle erfolgter Beschlussanfechtung ohne rasches ordnungsgemäßes Weiterbetreiben des Verfahrens durch den anfechtenden Antragsteller zunächst von einem „Ruhe des Verfahrens“ auszugehen sei; hier allein mit Verwirkungsgesichtspunkten nach gewisser Zeit zu argumentieren, verunsichert eine Gemeinschaft auf Antragsgegenseite; Gerichte sollten hier über entsprechende Gesetzesneuregelung die Gegenseite von einem erfolgten Anfechtungsschriftsatz stets unverzüglich (wenn auch vielleicht informell) unterrichten, Gerichtskostenvorschusszahlung nach vorläufig bestimmtem Geschäftswert vom Antragsteller anfordern bzw. unter Hinweis auf Stoffbeibringungs- und Mitwirkungspflichten Antragsbegründungsfrist setzen, im Anschluss daran zur Sühneverhandlung terminieren und u.U. im Sinne eines zivilprozessualen negativen Versäumnisurteils kostenpflichtig entscheiden. Der Amtsermittlungsgrundsatz der WE-Gerichte sollte nicht überstrapaziert werden!

- Auch die unterschiedliche gerichtliche Praxis zu Fragen einer Erstattung außergerichtlicher Kosten im Rahmen der

gerichtlichen Ermessensentscheidungen wird vielfach kritisiert; wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang in ergänzender Regelung zu § 47 WEG weitgehend die generelle Anwendung der zivilprozessualen Kostenerstattungsgrundsätze in Analogie.

- Bedauert wird abschließend auch von und in der Verwalterbranche, dass sich in WE-Streitverfahren aufgrund unterschiedlichster Ermessensentscheidungen der Gerichte generell Prozesskostenrisiken solcher Verfahren oft nur sehr schwer und vage ermitteln lassen; dies liegt insbesondere an den gerichtlich in gleicher oder ähnlicher Streitsache vielfach unterschiedlich festgesetzten Geschäftswerten auch unter Berücksichtigung etwaiger gebotener Wertreduzierungen aufgrund der verfassungsrechtlich gebotenen und nunmehr auch in § 48 WEG in Neufassung normierten Rechtswegegarantie für den einzelnen Eigentümer. Erwünschenswert wären hier bestimmte gesetzliche Rahmenwert-Festlegungen zumindest in häufigen Streitfällen.

- Gesetzlich verankert werden könnte auch das schiedsgerichtliche Verfahren zur Streitklärung als Alternative in festzulegenden Fällen geringerer Rechtsbedeutung aus objektiver Sicht.

Insbesondere zu vorgenannten Problembereichen im Rahmen der derzeit geltenden Gesetzesbestimmungen einschließlich gerichtlicher Auslegungsentscheidungen hierzu besteht aus weitverbreiteter Verwaltersicht neuerlicher gesetzlicher Regelungsbedarf, um die Attraktivität des Wohnungseigentums zu erhalten und vielleicht sogar noch zu verbessern, gleichzeitig – als *conditio sine qua non* – auch die Verwaltungsarbeit zu erleichtern, sowie im Interesse der jeweils betreuten Gemeinschaften die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums effektiver und kostengünstiger zu gestalten.

Angesprochene Streitkomplexe können auch nach wie vor der wissenschaftlichen Forschung und anschließender Klärung durch die höchstrichterliche Einzelfall-Rechtsprechung auf der Basis derzeitiger gesetzlicher Bestimmungen überlassen bleiben; zu endgültiger Problembereinigung und Befriedung in Gemeinschaften dürfte dies in heutiger Zeit allerdings m.E. gerade im WE-Recht kaum führen; manchmal kann auch ein ausgewogen überdachtes, abstrakt formuliertes und zeitgemäßes „Machtwort“ des Gesetzgebers „offene Wunden heilen“!

So manche vorgenannten Verbesserungsgedanken könnten den Wunsch nach gesetzlicher Teilreform allerdings dann vielfach als entbehrlich erscheinen lassen, wenn in heute zu formulierenden Gemeinschaftsordnungs-Vereinbarungen von Anfang an erwünschte „praxisfreundliche“ Regelungsvorschläge (in Abweichung zu derzeit dispositiven Gesetzesbestimmungen) unter Beachtung der Besonderheiten der jeweils begründeten Eigentumsanlage weitgehend Berücksichtigung fänden.

Zu überdenkende Vereinbarungsge- staltung

Verstärkt wollen und sollten auch veräußererseite vorgesehene Erstverwalter in die Formulierung der Erstfassung einer neuen Gemeinschaftsordnung miteingebunden werden. Sie besitzen meist die Erfahrung, vernünftige Organisationsregelungen als mögliche Vereinbarungen von Anfang an in Vorschlag zu bringen, ohne dass solche Regelungen in Widerspruch zu wohlverstandenen Interessen der Gemeinschaft stehen müssten.

Verwalter sollten auch von Anfang an ihr Augenmerk speziell darauf richten, ob sich evtl. Widersprüche aus der Teilungserklärung und dem dazugehörigen Aufteilungsplan ergeben, welche insbesondere die Begründung von Sondereigentum und die zweckbestimmungsgemäße Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum (sogar u.U. mit nachfolgenden Grundbuchunrichtigkeiten) in Frage stellen könnten, um hier vielleicht noch rechtzeitig Begründern von WE einseitig zulässige Korrekturen zu ermöglichen.

Beispielsweise zum Stimmrecht existieren nicht selten unklare, manchmal sogar widersprüchliche Vereinbarungsregelungen.

Besonders schwierig verwaltbar erscheinen auch sog. Mischobjekte mit unterschiedlichen Werterhaltungsinteressen der eigennutzenden Eigentümer bzw. der Mieter von Kapitalanlegern; hier besteht gesonderter Regelungsbedarf bei verzögerlichem, oft sogar obstruktiven Eigentümerverhalten insbesondere in Sanierungsfragen (Schadenersatz!).

Ich denke hier auch an praxisbewährte Vereinbarungen in anfänglicher Gemeinschaftsordnung (zulässig schon nach geltender Gesetzeslage), wie z.B.:

- die (Mit-)Haftung eines rechtsgeschäftlichen Rechtsnachfolgers im Eigentum für Wohngeldrückstände des Voreigentümers,
- ein verpflichtend zu respektierendes Lastschrifteinzugsermächtigungsverfahren zum Wohngeldinkasso,
- an vertretbare Wohngeldverzugszuschläge über die gesetzlichen Verzugszinsbestimmungen hinaus,
- die evtl. Beseitigung der Beschlussfähigkeitsvoraussetzungen einer Eigentümerversammlung nach § 25 Abs. 3 WEG bzw. zumindest die Vereinbarung der Zulässigkeit sog. Eventualeinberufungen in Abweichung von § 25 Abs. WEG,
- an Zustellfiktionen („letzte bekannte Eigentümeranschrift“) in Abweichung zu § 130 BGB,
- an eine Präzisierung bzw. „liberale“ Regelung des von der Rechtsprechung festgeschriebenen Abrechnungsformbildes (zu § 28 WEG), der Kontenführung (stets nur als offene Fremdkonten einzurichten!) und des Kontenplanes sowie der Ergänzung einer Abrechnung auch durch eine Ver-

mögensübersicht als wesentlicher Bestandteil einer solchen WE-Gesamtabrechnung,

- an die Festlegung etwaiger Leistungszurückbehaltungsrechte einer Gemeinschaft gegenüber zahlungssäumigen Eigentümern dem Grunde und der Höhe nach (§ 273 BGB),
- an die Vorlage bzw. Genehmigung einer Abrechnung bzw. eines Wirtschaftsplanes erst innerhalb von max. 9 Monaten des Folgegeschäftsjahres,
- an berechnete Kontokorrentkreditaufnahmen (zeitlich und summenmäßig limitiert),
- an zustimmungsfreie Veräußerung von WE,
- an flexible Beiratsbestellungsregelungen,
- Vermögensschadensversicherungspflichten von Verwaltung und Beirat,
- an klare Zuordnungsbestimmungen (SE/GE bei strittigen Bau- und Einrichtungsteilen (z.B. Hebeanlage, Fettabscheider, Zwischendecken, Jalousien, Zähler, Klingel- und Haussprechanlagen, Entlüfter, Kamine, Hebebühnentechnik, Heizkörper, Fußbodenheizung, Abdichtungsanschlüsse usw.
- eindeutige Stimmrechtsvertretungs- und Begleitpersonen-Regelungen,
- Formalien des schriftlichen Beschlussverfahrens,
- die Protokollierungsinhalte, -formen und Zustellungsfristen.
- Als gesondert regelungsbedürftig angesehen werden auch Fragen sog. Mehrhausanlagen mit gewollten Gruppenverantwortlichkeiten im Sinne noch möglicher Verwaltbarkeit (erreichbare Verbrauchsabrechnungen, klare Abgrenzungen); Unsicherheiten bestehen hier häufig auch bei zeitlich sukzessiver, baustufenweiser Erstellung einer Anlage (Stimmrechte, Kostenverteilung, Abrechnung hinsichtlich isolierter Miteigentumsanteile in noch nicht errichteter Baustufe?), im Besonderen auch zur Abnahme/Übergabe und zur Mängelgewährleistung.
- Auch Fragen der Unterteilung und Zusammenlegung von SE sollten von Anfang an klar geregelt sein.
- Erwünscht wird auch eine gesetzlich zwingend festgeschriebene oder zumindest vereinbarte Bildung einer Instandsetzungsrücklage von Anfang an mit entsprechender und angemessener Rahmenregelung der Höhe nach, um insbesondere im Falle von eilbedürftigen Notsanierungen mögliche Liquiditäts- und Inkassoprobleme der Gemeinschaft zu vermeiden.
- Verwalterseitige Mitwirkung an der Vereinbarungsgestaltung erscheint auch bei der Festlegung gerechter Kostenverteilungsschlüssel geboten. Veränderungen und Anpassungen (auch im Rahmen neuer verbrauchsabhängiger Abrechnungstechniken zu einzelnen Kostenpositionen) sollten hier durch vereinbarte Beschluss-„Öffnungsklausel“ (mit den bisher von der h.R.M. geforderten Einschränkungen) er-

leichtert werden. Zu Sanierungen im Gemeinschaftseigentum befindlicher Anlagen, Bau- und Einrichtungsteilen sollte durch Vereinbarung verstärkter als bisher darauf abgestellt werden, wem diese Anlagen und Teile besonders „dienen“ bzw. zugute kommen.

- ❑ Auch Zeiträume möglicher Anspruchsverwirkung bei Forderungen auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung, bei solchen auf Nutzungsunterlassung und auf Beseitigung bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes könnten mangels gesetzlicher Regelung vereinbart werden.
- ❑ Modernisierende Instandsetzungen sollten klar von baulichen Veränderungen abgegrenzt werden (Festlegung der Kriterien).
- ❑ Gefordert wird auch eine Präzisierung des zwingenden § 27 Abs. 1, 2. Fallvariante WEG hinsichtlich des unklaren gesetzlichen Gebotes einer Hausordnungs-„Durchführung“ zumindest in einer Vereinbarung.
- ❑ Vereinbarung bestimmter – von Anfang an verbindlicher Hausordnungs- und Verhaltensregelungen der Eigentümer zu § 14 und 15 WEG!
- ❑ Unklarheiten ergeben sich auch bei Gemeinschaftsverbindlichkeiten und -forderungen im Rahmen der vielfach allein schuldrechtlich begründeten sog. Haftungsverbandsrechtsprechung; eine ausschließlich schuldrechtliche Problemlösung sollte hier im Innen- und Außenverhältnis von der im WE-Recht vertretbaren besonderen Gemeinschaftsgebundenheit überlagert, der Verwalter auch gänzlich von Abrechnungs- und „Splittings“-Arbeiten im Sinne erst jüngster Rechtsprechung des KG Berlin gegenüber ausgeschiedenen Eigentümern freigestellt werden.
- ❑ Vereinbarung bestimmter Verwaltervertrags-Eckdaten!
- ❑ Jeder aus dem Amt scheidende Verwalter sollte auch seinem Nachfolger eine Übersicht über bestehende, bestandskräftige Beschlüsse aushändigen müssen, die auch jeweils fortgeschrieben werden müsste; eine solche aktuelle Beschluss-Übersicht (mit Datum und Beschlusstext) würde auch Einsichtsrechte aller Rechtsnachfolger bzw. schon bevollmächtigter Erwerbsinteressenten erleichtern. Auch eine solche Verwalternebenpflicht könnte ausdrücklich gesetzlich geregelt oder zumindest vereinbart werden.

Mit solchermaßen verantwortungsbewusst gestalteten, ausgewogenen, praxisbewährten „modernen“ Vereinbarungen könnten tatsächlich einige bereits entsprechend geforderte Gesetzesteilreformen vermieden werden. Nichts erscheint mir zur Zeit schädlicher für das Zusammenleben einer Gemeinschaft einschließlich deren ordnungsgemäßer Verwaltung und auch generell für die Attraktivität des Wohnungseigentums abträglicher, als nachträglich oft sehr rasch einsetzende Streitigkeiten der Beteiligten über die Schließung von Regelungslücken und die Auslegung bestimmter Vereinbarungspassagen mit unsicherem Ergebnis. Mühsam und

häufig aus rechtlichen Gründen nicht einmal erfolgversprechend sind auch erst spätere Korrekturversuche über Beschlussfassungen im Rahmen des § 21 WEG.

Rechtsanwalt Dr. Wolf-D. Deckert, München