



Stellungnahme
der Bundesrechtsanwaltskammer
zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze (BT-Drs. 16/887)

erarbeitet vom
Ausschuss ZPO/GVG
der Bundesrechtsanwaltskammer

Mitglieder:

RA	Dr. Hermann Büttner , Karlsruhe, Vorsitzender (Berichterstatter)
RAuN	Horst Droit , Wallenhorst
RA	Dr. Hans Eichele , Mainz (Berichterstatter)
RA	Dr. Gerold Kantner , Rostock
RA	Dr. Jürgen Lauer , Köln
RA	Lothar Schmude , Köln
RA	Dr. Michael Weigel , Frankfurt/M.
RAuN	Dr. Hans-Heinrich Winte , Hildesheim
RAin	Anabel von Preuschen , BRAK, Berlin

Verteiler:

Bundesministerium der Justiz
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Richterbund
Deutscher Gerichtsvollzieherbund
Deutsche Rechtspflegervereinigung
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein

November 2006

BRAK-Stellungnahme-Nr. 33/2006

Im Internet unter www.brak.de (Stellungnahmen)

Die nachfolgende Stellungnahme beschränkt sich auf die verfahrensrechtlichen Vorschriften des Entwurfs (§§ 43 ff. WEG-E).

1. Der Grundüberlegung des Entwurfs, Verfahren in Wohnungseigentumssachen künftig nicht mehr nach dem FGG (bzw. nach dem künftigen FamFG), sondern nach den Vorschriften der ZPO durchzuführen, stimmt die Bundesrechtsanwaltskammer zu. Insbesondere ist zu begrüßen, dass auf diese Weise der Beibringungsgrundsatz in WEG-Verfahren gestärkt werden soll. Gerade im Hinblick darauf, dass das FG-Verfahren neu geordnet werden soll, ist es konsequent, Streitigkeiten im Zusammenhang mit Wohnungseigentümergeinschaften nach den Regelungen für streitige Verfahren der ZPO zu behandeln. Allerdings erscheinen die vorgesehenen Regelungen im Hinblick auf die Vielzahl der Beteiligten in WEG-Verfahren noch klärungsbedürftig.

2. Die Eingangszuständigkeit bleibt gemäß § 23 Nr. 2 lit. c GVG-E beim Amtsgericht; § 43 WEG-E ordnet eine ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts des belegenen Grundstücks an. Die Zuständigkeit für die Berufung soll dagegen auf das Oberlandesgericht übertragen werden (§ 119 Abs. 1 Nr. 1 lit. d GVG-E). Ein überzeugender Grund dafür ist nicht ersichtlich. Gerade weil die Eingangszuständigkeit beim Amtsgericht verbleiben soll, um die Ortsnähe zu wahren, sollte aus dem gleichen Grund für die Berufung das Landgericht zuständig sein. Gerade wegen der möglichen Vielzahl der Parteien sollte auf den Gesichtspunkt der Ortsnähe auch des für die Berufung zuständigen Gerichts Bedacht genommen werden; denn es sollte vermieden werden, dass die Rechtsanwälte und ihre Mandanten - womöglich in großer Zahl - gezwungen sind, in der zweiten Instanz mehrstündige Reisen zum Oberlandesgericht zu unternehmen.

Der nach dem Entwurf vorgesehene Instanzenzug würde dadurch nicht beeinträchtigt. Denn auch die Landgerichte können als Berufungsgerichte die Revision zulassen; desgleichen ist auch die Nichtzulassungsbeschwerde gegen ein Berufungsurteil des Landgerichts statthaft.

3. Der Katalog der WEG-Sachen, für die das Amtsgericht zuständig ist, ist in § 43 WEG-E aufgeführt. Die bisherige Regelung des § 43 Abs. 1 Nr. 3 WEG, wonach ein Notverwalter vom Gericht eingesetzt werden kann, soll entfallen. In der Begründung zur Streichung der Vorschrift des § 26 Abs. 3 WEG heißt es, Dritte sollten nicht mehr die Möglichkeit haben, einen Notverwalter bestellen zu lassen; die Wohnungseigentümer hätten künftig diese Möglichkeit nach § 43 Nr. 1 WEG-E in Verbindung mit den Regelungen über den einstweiligen Rechtsschutz.

Aus dem Wortlaut des § 43 Nr. 1 WEG-E ergibt sich das nicht. Wenn beabsichtigt ist, dass auch die Bestellung eines Notverwalters vor dem Amtsgericht im Streitverfahren begehrt werden kann, sollte dies ausdrücklich im Gesetz (und nicht nur in der Begründung) zum Ausdruck gebracht werden. Denn bislang fehlt im Gesetz eine etwa dem § 29 BGB vergleichbare materielle Regelung.

4. § 44 WEG-E erlaubt es in Abs. 1, in der Klageschrift die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst nur durch Bezeichnung des Grundstücks anzugeben. Nach der Begründung soll die Angabe der Postanschrift des Grundstücks ebenso ausreichen wie die Angabe der Grundbuchbezeichnung. Aus Gründen der Klarheit empfiehlt es sich jedoch, die Grundbuchbezeichnung zu fordern: Von den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft kann man verlangen, dass diese die Grundbuchbezeichnung kennen. Damit wird es dem Amtsgericht ermöglicht, die Grundbuchakte beizuziehen, um so auch eine Eigentümerliste zu finden.

Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG-E soll es genügen, dass die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung erfolgt. Dies mag im Fall des § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG-E (Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer) ausreichend sein. Wenn aber im Fall des § 44 Abs. 2 WEG-E (am Rechtsstreit sind nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt) sich die Frage der Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer stellt (§ 48 Abs. 1 WEG-E), sollte das Gericht, um die mündliche Verhandlung rechtzeitig vorbereiten zu können, befugt sein, der

Klagepartei unter Fristsetzung aufzugeben, die anderen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft schon vorher namentlich zu bezeichnen. Denn nur dann ist es möglich, die rechtlich betroffenen anderen Wohnungseigentümer so rechtzeitig beizuladen, dass der Rechtsstreit gegebenenfalls in einer mündlichen Verhandlung erledigt werden kann.

5. Unnötig kompliziert und systematisch am falschen Platz erscheint die Regelung über den "Ersatzzustellungsvertreter" und dessen Vertreter, die nach § 45 Abs. 2 WEG-E von der Eigentümerversammlung zu bestellen sind.

An sich ist der Verwalter der Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 45 Abs. 1 WEG-E); die Vorschrift überschneidet sich teilweise mit § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sein soll, einen Ersatzzustellungsvertreter und dessen Vertreter zu bestellen, sollte dies besser in § 20 WEG angeordnet werden; in § 45 Abs. 2 WEG-E wird eine solche Verpflichtung zu dieser vorsorglichen organisatorischen Maßnahme vermutlich übersehen werden.

§ 45 Abs. 3 WEG-E sieht ohnehin eine an die Regelung des § 57 ZPO (Prozesspfleger) angelehnte Möglichkeit vor, einen Ersatzzustellungsvertreter durch das Gericht zu bestellen. Dies erscheint ausreichend für die Fälle, in denen nicht an den WEG-Verwalter wegen § 45 Abs. 1 WEG-E zugestellt werden kann. Eines von der Wohnungseigentümergeinschaft bestellten Ersatzzustellungsverreters bedürfte es dann nicht.

6. Zuzustimmen ist der Regelung in § 46 Abs. 2 WEG-E, die eine Hinweispflicht bei Anzeichen für Nichtigkeitsgründe des Beschlusses begründet. Nach der Begründung korrespondiert diese Hinweispflicht mit der Rechtskrafterstreckung in § 48 Abs. 4 WEG-E. Dort sollte allerdings der Gesetzestext dahin ergänzt werden, dass diese Regelung nur für **rechtskräftige** Entscheidungen gilt - und deshalb keinesfalls eine Überprüfung von Nichtigkeitsgründen in der Berufungsinstanz ausschließt.

7. § 47 WEG-E regelt zwar das Verhältnis mehrerer Parteien auf der Klägerseite, die den gleichen Beschluss anfechten, wenn die Verfahren verbunden werden; diese werden Streitgenossen. Eine entsprechende Vorschrift fehlt aber für das Verhältnis auf der Beklagtenseite. Da die beklagten Wohnungseigentümer ein Kostenrisiko tragen - insbesondere wegen § 50 Abs. 2 Satz 4 WEG-E -, kann bei ihnen, wenn sie die Klage für begründet halten, ein Interesse daran bestehen, dem Verfahren auf Seiten des Klägers beizutreten. Ein solches Beitrittsrecht sollte nicht ausgeschlossen sein, bedürfte aber - auch im Hinblick auf seine Folgen - einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung.

8. § 48 Abs. 1 WEG-E sieht vor, dass die nicht als Partei beteiligten WEG-Mitglieder beizuladen sind. Die Begründung stellt klar, dass damit nicht nur ein "Hinzuladen" zur mündlichen Verhandlung gemeint ist, sondern dass die übrigen Beteiligten, die nach § 48 Abs. 3 WEG-E rechtskräftig durch die gerichtliche Entscheidung gebunden werden, rechtliches Gehör erhalten sollen.

Die Entscheidung, ob und gegebenenfalls welche übrigen Wohnungseigentümer beizuladen sind (§ 48 Abs. 1 Satz 1 WEG-E), kann im Einzelfall schwierig sein. Der Entwurf äußert sich auch nicht zu der Frage, welche Rechte ein Wohnungseigentümer hat, dessen Beiladung vom Gericht vorschriftswidrig unterblieben ist. Um dem Gericht die Entscheidung zu erleichtern, sollte der Kläger bereits in der Klageschrift begründen müssen, warum seine Klage nicht gegen alle Wohnungseigentümer gerichtet wird.

9. In § 10 Abs. 3 ZVG-E versteckt sich das Erfordernis, bei Klage auf rückständiges Hausgeld künftig im Klageantrag anzugeben, welche Forderung für welchen Zeitraum geltend gemacht wird, um den Rangvorteil zu erhalten, den die Vorschrift vorsieht. Es empfiehlt sich, dies als Zulässigkeitsvoraussetzung in die §§ 43 ff. WEG-E aufzunehmen, um zu verhindern, dass später im Rahmen der Vollstreckung die als Vereinfachung gedachte Vorschrift zu Schwierigkeiten führt.