



Stellungnahme Nr. 7/2020

März 2020

Zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht:

Rechtsanwältin Dr. Elke Bollwerk
Rechtsanwalt und Notar Dr. Georg Wolfram Butterwegge
Rechtsanwalt Andreas Dietzel
Rechtsanwältin Dr. Sonja Lange
Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow (Berichterstatter)
Rechtsanwalt beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk (Vorsitzender)
Rechtsanwalt Christian Wiebelt

Rechtsanwältin Eva Melina Buchmann, Bundesrechtsanwaltskammer

Mitglieder des Ausschusses Rechtsanwaltsvergütung:

Rechtsanwältin und Notarin Dagmar Beck-Bever, Vorsitzende
Rechtsanwalt und Notar Dr. Wulf Albach
Rechtsanwalt und Notar Joachim Bensmann
Rechtsanwalt Roland Gross
Rechtsanwalt Dirk Hinne
Rechtsanwältin Gabriele Loewenfeld (Berichterstatterin)
Rechtsanwältin Dr. Martina Rottmann
Rechtsanwalt und Notar Herbert P. Schons
Rechtsanwalt Dr. Markus Sickenberger

Rechtsanwältin Jennifer Witte, BRAK Berlin

Verteiler: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Deutscher Richterbund
Neue Richtervereinigung e.V.
Patentanwaltskammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, DRiZ, FamRZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, Handelsblatt, dpa, Spiegel, Focus, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit etwa 165.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Die Bundesrechtsanwaltskammer bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG).

Stellungnahme

A. Zu den Änderungen im allgemeinen Mietrecht

I.

§ 554 BGB-E

1. Abs. 1

§ 554 Abs. 1 BGB-E gibt dem Mieter hinsichtlich baulicher Veränderungen der Mietsache zu drei ausdrücklich geregelten Zwecken einen Anspruch auf Erlaubnis gegen seinen Vermieter.

Die Bundesrechtsanwaltskammer hat dazu die folgenden Anmerkungen:

a) Begriff der „**baulichen Veränderung**“

Abs. 1 sieht die Erlaubnis „für *bauliche Veränderungen*“ vor. Vor den Begriff der baulichen Veränderungen sollten die Worte „*konkret zu beschreibende*“ gesetzt werden. Denn nur dann kann der Vermieter entscheiden, ob er damit einverstanden ist oder ob er die durchzuführende Maßnahme an sich zieht.

b) **Kostentragungspflicht**

Abs. 1 enthält keine Regelung darüber, wer die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen hat. Im Außenverhältnis ist nach den allgemeinen Vorschriften daher derjenige verpflichtet, der die Arbeiten beauftragt.

Was das Innenverhältnis anbelangt, ist nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer eine Kostentragungspflicht des Mieters festzulegen, und zwar unabhängig davon, ob die bauliche Veränderung durch den Mieter selbst oder durch den Vermieter vorgenommen wird. Der Umstand, dass die bauliche Veränderung im Rahmen des § 554 Abs. 1 BGB-E auf Verlangen des Mieters erfolgt, rechtfertigt es, ihm die Kosten der Maßnahme aufzuerlegen.

In Abs. 1 sollte daher vor das Wort „*erlaubt*“, der Zusatz „*auf eigene Kosten*“ eingefügt werden. Nimmt der Vermieter die bauliche Veränderung vor, ist ihm etwa durch Verweis auf das Auftragsrecht ein Anspruch auf Ersatz der „erforderlichen Aufwendungen“ zu gewähren. Um Rechtsunsicherheiten in der Praxis zu vermeiden, bieten sich auch an, den Aufwendungsersatzanspruch aus § 539 Abs. 1 BGB ausdrücklich auszuschließen.

2. Abs. 2:

Abs. 2 regelt, unter welchen Umständen der Anspruch aus § 554 Abs. 1 BGB-E ausgeschlossen ist und strebt damit einen Ausgleich der widerstreitenden Interessen von Mieter und Vermieter an.

a) Harmonisierung von § 554 Abs. 2 BGB-E und § 20 WEG-E

Allerdings bestehen Bedenken dahingehend, ob der Anspruch aus § 554 Abs. 1 BGB-E mangels hinreichender Harmonisierung der Parallelvorschrift im WEG weitgehend leer laufen könnte.

Ist von der baulichen Veränderung Gemeinschaftseigentum betroffen, so hängt der Anspruch des Mieters aus § 554 Abs. 1 BGB-E letztlich davon ab, dass der vermietende Wohnungseigentümer einen zustimmenden Beschluss der WEG über die bauliche Veränderung gem. § 20 WEG-E herbeiführen kann. Von diesem Abhängigkeitsverhältnis geht auch die derzeitige Gesetzesbegründung zu § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB aus (S. 96 letzter Abschnitt).

Das Abhängigkeitsverhältnis folgt aus dem Umstand, dass dem Vermieter eine bauliche Veränderung i.S.d. § 554 BGB-E nicht „zumutbar“ ist, wenn diese das Gemeinschaftseigentum betrifft und nicht positiv von der WEG beschlossen wurde (Gesetzesbegründung, S. 96 letzter Abschnitt). Denn in diesem Fall macht sich der vermietende Eigentümer gegenüber der WEG schadensersatzpflichtig, wenn er die Erlaubnis dennoch erteilt und der Mieter daraufhin in das Gemeinschaftseigentum eingreift.

Ob der Wohnungseigentümer die Veränderung verlangen kann, wird in § 20 WEG-E aber lediglich davon abhängig gemacht, ob die bauliche Veränderung „angemessen“ ist. Ferner besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der baulichen Veränderung (Gesetzesbegründung, S. 69). Vielmehr wird diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beschlossen, § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E. Der Begriff der Durchführung bezieht sich laut Gesetzesbegründung sowohl auf die baulichen Details als auch auf die Frage, wer die Maßnahme durchführen darf (Gesetzesbegründung zu § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG-E, S. 69). Auch insofern wird daher der Umfang des Anspruchs aus § 554 Abs. 1 BGB-E mittelbar durch § 20 Abs. 2 WEG-E bestimmt.

Hinsichtlich der Frage, was als „angemessene“ bauliche Veränderung anzusehen ist, sollte der in § 554 Abs. 2 BGB-E angestrebte Interessenausgleich daher auch im Rahmen des § 20 WEG-E abgesichert werden. Dadurch würde sichergestellt, dass der Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung nicht dadurch leer läuft, dass der vermietende Wohnungseigentümer keine positiven Beschluss hinsichtlich der baulichen Veränderung erreichen kann, weil bei der Frage der Angemessenheit einer baulichen Veränderung nach dem Wortlaut des jetzigen § 20 WEG-E die Berücksichtigung von Interessen Dritter nicht vorgesehen ist.

Die Bundesrechtsanwaltskammer schlägt daher folgenden § 20 Abs. 2 Satz 3 WEG-E vor:

„Bei der Entscheidung sind auch die Interessen der Mieter, anderer Nutzer in dem Gebäude und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.“

b) Keine einzelfallunabhängige Duldungspflicht der WEG

Dennoch hält die Bundesrechtsanwaltskammer es für richtig, dass der Anspruch des vermietenden Wohnungseigentümers gem. § 20 Abs. 2 WEG-E nicht bereits dann entsteht, wenn der Mieter den Anspruch aus § 554 BGB geltend macht. Betreffen die baulichen Veränderungen das Gemeinschaftseigentum, so verlangt der Schutz des Eigentumsrechts der anderen Wohnungseigentümer, dass bei der Frage des Anspruchs gem. § 554 Abs. 1 BGB-E auch die Interessen der WEG über die Vorschrift des § 20 Abs. 2 WEG-E Berücksichtigung finden.

3. Sonstige Anmerkungen zu § 554 BGB-E

a) Wegnahmerecht und Abwendungsbefugnis

Der Referentenentwurf verzichtet auf die Regelung eines Wegnahmerechts des Mieters an den durch die baulichen Veränderungen eingebrachten Einrichtungen.

Hat der Mieter - wie oben vorgeschlagen - jedoch die Kosten der Maßnahme zu tragen, so ist es nach Ansicht der Bundesrechtsanwaltskammer interessengerecht, ihm bei Auszug ein Wegnahmerecht einzuräumen. Gleichzeitig ist es sinnvoll, dem Vermieter eine Abwendungsbefugnis zu geben.

Im Regelfall wird die bauliche Veränderung i.S.d. § 554 Abs. 1 BGB-E dazu führen, dass der Mieter die Mietsache mit einer „Einrichtungen“ i.S.d. § 539 Abs. 2 BGB versieht und ihm daher nach den allgemeinen Vorschriften ein Wegnahmerecht zusteht. § 552 BGB räumt dem Vermieter dann eine Abwendungsbefugnis ein.

Nach Ansicht der Bundesrechtsanwaltskammer ist durch die allgemeinen Vorschriften ein angemessener Interessenausgleich gewährleistet.

Zweifel an der Anwendbarkeit des § 539 Abs. 2 BGB könnten sich allenfalls dann ergeben, wenn nicht der Mieter, sondern der Vermieter die bauliche Veränderung i.S.d. § 554 Abs. 1 BGB-E vornimmt und dabei die Mietsache mit einer „Einrichtung“ versieht.

Um diesen Zweifeln an der Anwendbarkeit vorzubeugen, könnte die Anwendbarkeit des § 539 Abs. 2 BGB für diesen Fall noch einmal ausdrücklich klargestellt werden. Aufgrund der vorgeschlagenen Kostentragungspflicht des Mieters ist nämlich auch in dieser Konstellation ein Wegnahmerecht zum Schutze der Interessen des Mieters geboten.

b) Schadensersatzpflichten des Vermieters

Der Referentenentwurf enthält keine Regelung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche des Mieters im Falle einer unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter. Nach Ansicht der Bundesrechtsanwaltskammer ist dies richtig, da nicht erforderlich. Der Mieter kann nach allgemeinen Regeln Schadensersatz verlangen (§§ 280 ff. BGB).

B. Zu den Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz

I.

§ 3 WEG-E: Erweiterung auf bereits bestehende WEG

§ 3 Abs. 3 WEG-E bestimmt, dass außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, die zu Sondereigentum erklärt werden sollen, „*durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt*“ werden. Nach der Gesetzesbegründung (Seite 39 Zu Buchstabe c (Absatz 3)) muss sich dafür aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben. Insbesondere das letztgenannte Kriterium wird aus dem Gesetzeswortlaut nicht hinreichend deutlich.

Wenn dies die maßgeblichen Voraussetzungen sein sollen, sollten sie sogleich in § 3 Abs. 3 WEG-E ausdrücklich genannt werden, z.B. indem ein weiterer Satz in Absatz 3 eingefügt wird:

Hierzu ist in dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen anzugeben.

Insbesondere wird eine Erweiterung des bisherigen Referentenentwurfes auf bereits bestehende Wohnungseigentümergeinschaften und dort bereits eingerichtete Sondernutzungsrechte angeregt. Sinnvoll erscheint eine Regelung, wie eine Umwandlung eines Sondernutzungsrechts zu einem Sondereigentum mit möglichst geringem Verwaltungs- und Kostenaufwand von statten gehen kann, um ein Nebeneinander der beiden Institute soweit es geht zu vermeiden.

II.

§ 5 Abs. 4 WEG-E

Bestätigen können wir zunächst die im Referentenentwurf getroffene Feststellung, dass beim Erwerb von Wohnungseigentum die Einsicht des Käufers in das Grundbuch stets, die Einsicht in die Beschlussammlung jedoch eher selten stattfindet und sich aus dieser Tatsache eindeutig Handlungsbedarf ergibt.

Begrüßenswert ist auch das Bestreben des Referentenentwurfes, das Grundbuch nicht unnötig mit Beschlüssen zu überfrachten und insofern die Eintragungspflicht nicht zu sehr auszudehnen. Allerdings dürfte es in der Regel weder für die Wohnungseigentümer noch für den möglichen Erwerber erkennbar sein, welche Beschlüsse gem. § 5 Abs. 4 WEG-E eintragungsfähig und welche nicht eintragungsfähig sind. Dies birgt das Risiko, dass der Blick in das Grundbuch für den Erwerber zu einer trügerischen, vermeintlichen Sicherheit führt, die ihn am Ende nicht schützt, sondern einem Risiko aussetzt. Konsequenter wäre es daher, in § 5 Abs. 4 WEG-E die Aufnahme aller vereinbarungsändernden Beschlüsse, gleich ob auf einer gesetzlichen oder einer vertraglichen Öffnungsklausel beruhend, ins Grundbuch vorzuschreiben.

Vorzugswürdig dürfte es aber ohnehin sein, am Prinzip der bisherigen Beschlussammlung festzuhalten und lediglich in § 19 Abs. 2 Nr. 6 neu zu normieren, dass die Beschlussammlung durch die Verwaltung ordentlich geführt werden muss. Diese Lösung vermeidet eine Überfrachtung des Grundbuches.

III.**§ 14 WEG-E: Pflichten des Wohnungseigentümers**

Die in § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E getroffene Regelung, dass Eingriffe in das Sondereigentum oder in das Sondernutzungsrecht eines anderen Miteigentümers, z. B. durch Verlegung eines Kabels über den Stellplatz eines anderen Miteigentümers, geduldet werden muss, schafft für die Zukunft die notwendige Rechtssicherheit für die Betroffenen.

Zur Regelung des Schadensersatzes in § 14 Abs. 3 WEG-E bedarf es aber noch einer Erweiterung. In Satz 2 sollte es heißen:

Er ist darüber hinaus verpflichtet, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Maßnahme und die notwendigen Folgekosten zu erstatten und sich anteilig in angemessenem Umfang an den Kosten zu beteiligen, die einem anderen Wohnungseigentümer durch die Duldung des Absatzes 1 Nr. 2 entstanden sind oder entstehen. Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit eine von Satz 2 abweichende Regelung beschließen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch den betreffenden Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

Andernfalls führte die Regelung zu einer unbilligen Kostenlast der Wohnungseigentümergeinschaft und des zur Duldung verpflichteten Wohnungseigentümers.

IV.**§ 16 WEG-E: Nutzungen und Kosten**

Die Bundesrechtsanwaltskammer begrüßt, dass die Abweichungen der Kostenverteilung nunmehr individueller von den Wohnungseigentümern geregelt werden kann. Es fehlt allerdings an einer konkreten Regelung, welche Kostenregelung gelten soll, wenn andere Miteigentümer im Nachhinein eine auf Kosten eines Wohnungseigentümers errichtete bauliche Veränderung, wie z. B. eine Elektroladesäule, mitnutzen wollen. Hier wäre eine genauere Regelung zur Rechtssicherheit wünschenswert.

V.**§ 18 WEG-E: Verwaltung und Benutzung**

Kritisch ist die Regelung in § 18 Abs. 4 WEG. Häufig ist es dem Eigentümer nicht zumutbar, sich für die Einsichtnahme an den Ort der Verwaltung zu begeben – zumal in der Tat immer mehr Verwaltungen ihren Sitz nicht mehr in der Nähe der verwalteten Objekte haben. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund der Verwaltung eine Übersendung von Kopien oder eine Bereitstellung in elektronischer Form nicht zumutbar sein soll. Der Großteil der Verwaltungen führt ihre Geschäfte ohnehin nicht mehr rein analog, sondern digital.

VI.**§ 27 WEG-E (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)**

Die Neufassung des § 27 WEG-E führt zu einer ersatzlosen Streichung der Regelung des § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Diese ersatzlose Streichung wird von der Bundesrechtsanwaltskammer abgelehnt.

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4

oder Nr. 5 WEG zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG bestimmten Streitwert bemessen.

Nunmehr sieht § 27 Abs. 1 WEG-E vor, dass der Verwalter für Maßnahmen der gewöhnlichen Verwaltung und für dringliche Maßnahmen zuständig ist. Damit stellt sich die Frage, ob die Vereinbarung eines höheren Streitwerts mit einem Rechtsanwalt eine Maßnahme der gewöhnlichen Verwaltung darstellt. Für die Klärung dieser Frage, die Entscheidungen der Gerichte abzuwarten, erscheint unbillig und dürfte dazu führen, dass der Verwalter keine Vereinbarungen über einen höheren als den gesetzlichen Streitwert treffen wird, um nicht etwaigen Regressansprüchen ausgesetzt zu werden. Zwar könnte der Verwalter eine Stundenhonorarvereinbarung mit einem Rechtsanwalt treffen. Hierbei ist jedoch die uneinheitliche und einschränkende Rechtsprechung zu beachten.

Vor diesem Hintergrund regt die Bundesrechtsanwaltskammer wegen der generellen Neufassung des § 27 WEG-E an, die Regelung des § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG in eine entsprechende Vorschrift in einem anderen Kontext, wie den Verfahrensvorschriften, mit aufzunehmen.

Im Übrigen gelten diese Ausführungen auch für den im Referentenentwurf vorgesehenen Wegfall des § 16 Abs. 8 WEG, der eine Folge der ersatzlosen Streichung des § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG ist.

VII. § 29 WEG-E: Verwaltungsbeirat

Es ist aus Sicht der Bundesrechtsanwaltskammer durchaus sachgerecht, den Kreis der Beiratsmitglieder auf den Kreis der Wohnungseigentümer zu beschränken. Die durch den Referentenentwurf vorgeschlagenen Erleichterungen, wie z.B. Reduzierung der Anzahl der Beiräte, reichen aus, um die Bildung eines Verwaltungsbeirates zu ermöglichen bzw. zu gewährleisten.

Auch bezüglich der Haftungserleichterung ist dem Referentenentwurf zuzustimmen. Das Gesetz kennt bereits Haftungserleichterungen wegen Unentgeltlichkeit der Tätigkeit, vgl. die Haftungsregelungen im Auftragsrecht. Eine Haftungserleichterung entfällt auch hier bereits bei geringfügiger Entlohnung. Eine Differenzierung zwischen einer für die Haftung „erheblichen“ und „unerheblichen“ Vergütung ist praktisch schwer handhabbar.

VIII. § 44 Abs. 2 WEG-E

Nach § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG-E sind die Beschlussklagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten und nicht mehr – wie nach bisher geltender Rechtslage – gegen alle anderen Wohnungseigentümer. Insofern ist nunmehr die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft Beklagter. In der Folge würde die Gebührenerhöhung der Verfahrens- oder Geschäftsgebühr nach Nr. 1008 VV RVG für die Mehrvertretung nicht zum Tragen kommen. Dieser Mehrvertretungszuschlag fällt bislang in das Beschlussanfechtungsverfahren für den Rechtsanwalt, der die übrigen Wohnungseigentümer – abgesehen von einer in der Praxis seltenen zweier Wohnungseigentümergeinschaft – vertritt, zwangsläufig an.

Der durch die Änderung des § 44 Abs. 2 WEG-E bedingte Wegfall dieser Gebührenerhöhung für den Rechtsanwalt ist nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer unbillig. Denn die Mehrarbeit des Rechtsanwalts, die durch die Korrespondenz und den Austausch von Informationen mit der Verwaltung und mit einzelnen Wohnungseigentümern im Hinblick auf die Beschlussanfechtung entsteht, entfällt durch die Gesetzesänderung nicht – sie würde aber nicht mehr abgegolten werden.

Daher regt die Bundesrechtsanwaltskammer an, die im Referentenentwurf vorgesehene Änderung des § 44 Abs. 2 WEG-E nochmals zu überdenken.

Zumal die in der Begründung des Referentenentwurfs (siehe S. 88 f.) angeführten Gründe gegen die Beibehaltung der geltenden Rechtslage nicht überzeugen. Danach führe das geltende Recht zu schwer handhabbaren Prozessen mit einer Vielzahl von Beteiligten. Richtig ist zwar, dass es derzeit eine Vielzahl von Beteiligten gibt. Allerdings werden die Wohnungseigentümer im Prozess durch den Vertreter vertreten. Dieser ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer; falls er als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, wird ein Ersatzzustellungsvertreter bestimmt. Die Prozesse sind daher entgegen der Begründung des Referentenentwurfs nicht „schwer handhabbar“.

Zudem wird in der Begründung dargelegt, dass sich Irritationen bei den Wohnungseigentümern ergeben würden, weil auch diejenigen Wohnungseigentümer verklagt werden müssen, obwohl sie auch gegen den Beschluss gestimmt haben. Allerdings befinden sich bei einer Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft diese Wohnungseigentümer als Mitglieder dieses Verbands indirekt ebenfalls auf Beklagtenseite. Demzufolge werden sich solche Irritationen wohl nicht vermeiden lassen.

Auch die in der Begründung aufgeführte Gefahr, einen falschen Prozessgegner zu benennen, besteht nach Ansicht der Bundesrechtsanwaltskammer nicht. Der Klageantrag kann so formuliert werden, dass alle zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit eingetragenen Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger im Wege der Zwangsversteigerung oder der Gesamtrechtsnachfolge – mit Ausnahme des Klägers – Partei sind. Der Bundesrechtsanwaltskammer sind diesbezüglich keine Schwierigkeiten in der Praxis bekannt.

Ebenso wenig greift das Argument, dass mit der Neuregelung die meisten prozessualen Sondervorschriften für Wohnungseigentumssachen aufgehoben werden, da nach wie vor Sondervorschriften existieren. Insofern kann man es auch hier bei der geltenden Rechtslage belassen.

Im Übrigen bleibt es dabei, dass die Wohnungseigentümer Beschlüsse fassen, nicht der Verband. Dementsprechend macht es auch Sinn, wenn nach wie vor die übrigen Wohnungseigentümer verklagt werden.

* * *