

# Überlegungen zur WEG-Reform – Entstehung, Ende und Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft

Von Rechtsanwalt Dr. *David Greiner*, Tübingen

Im Märzheft<sup>1)</sup> wurde dargestellt, wie der erste Teil (Abs. 1–5) des § 10 WEG reformiert werden könnte. Im Kern bestand der Vorschlag darin, Änderungen der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss zu ermöglichen und ein „Zentralgrundbuch“ zu etablieren, in dem die jeweils aktuelle Version der Gemeinschaftsordnung sowie die Person des Verwalters verzeichnet sind. Jetzt geht es um den zweiten Teil des § 10 WEG (Abs. 6–8), also um die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft und deren Haftungsverfassung. Was bislang fehlt, sind Regelungen zum Entstehungsstadium der Gemeinschaft; auch ist offen, wann die Gemeinschaft als rechtsfähiges Subjekt entsteht. Die geltende Regelung kann durch die folgenden Paragraphen ersetzt werden:

## § 6 Entstehung und Rechtsfähigkeit der Raumeigentümergeinschaft<sup>2)</sup>

(1) Die Raumeigentümergeinschaft entsteht mit der Anlegung der Raumgrundbücher.

(2) Stehen im Zeitpunkt der Begründung gem. Abs. 1 alle Raumeigentumsrechte einer Person zu (aufteilender Eigentümer), gelten die Bestimmungen dieses Absatzes sofern noch kein Verwalter bestellt ist, ist der aufteilende

Eigentümer zur Einberufung einer Raumeigentümergeinschaft befugt. Er ist auch befugt, für die Gemeinschaft einen Verwalter mit einer Vertragslaufzeit von höchstens zwei Jahren zu bestellen. Bis zur Bestellung eines Verwalters vertritt der aufteilende Eigentümer die Gemeinschaft. Sein Recht zur Aktivvertretung ist beschränkt auf den Abschluss von Verträgen, die eine Laufzeit von zwei Jahren nicht überschreiten.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auch auf die Erwerber von Raumeigentum Anwendung, die Raumeigentum innerhalb von fünf Jahren ab der Anlegung der Raumgrundbücher unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer erwerben, sobald sie mit diesem einen auf die Über-eignung von Raumeigentum gerichteten Erwerbsvertrag

1) ZMR 2019, 182. Alle Beiträge dieser Reihe finden sich auch auf der Homepage des Verf. [www.greiner.one](http://www.greiner.one) unter dem Menüpunkt „WEG-Reform“. Hier können Kommentare und Verbesserungsvorschläge eingestellt werden.

2) Raumeigentum ist der in diesem Entwurf vorgeschlagene Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum (siehe ZMR 2018, 821). Wer sich daran stört, möge gedanklich „Wohnungseigentum“ an die Stelle von „Raumeigentum“ setzen.

geschlossen haben und ihr daraus folgender Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist (werdende Eigentümer).

(4) Die Raumeigentümergeinschaft ist rechtsfähig. Sie muss die Bezeichnung „Raumeigentümergeinschaft“ oder „REG“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Ihr obliegt die Verwaltung der Liegenschaft. Sie übt diejenigen Rechte der Raumeigentümer aus und nimmt diejenigen Pflichten der Raumeigentümer wahr, die ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordern (gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten). Es kann beschlossen oder vereinbart werden, dass die Raumeigentümergeinschaft auch sonstige Rechte der Raumeigentümer ausübt oder sonstige Pflichten wahrnimmt.

(5) Das Verwaltungsvermögen gehört der Raumeigentümergeinschaft. Es besteht aus den von der Gemeinschaft erworbenen Sachen und Rechten sowie den von ihr zu erfüllenden Verbindlichkeiten. Zum Verwaltungsvermögen gehören insb. die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Raumeigentümern sowie die eingenommenen Gelder.

(6) Jeder Raumeigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Raumeigentümergeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Raumeigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

#### § 7 Ende der Raumeigentümergeinschaft

(1) Die Gemeinschaft endet mit der Schließung der Raumgrundbücher gem. § 3 Abs. 1.<sup>3)</sup>

(2) Ist die Liegenschaft zu mehr als der Hälfte ihres Werts zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht verlangt werden. Der Zerstörung steht es gleich, wenn die Kosten der erforderlichen Instandsetzung der Liegenschaft die Hälfte ihres Werts übersteigen. In diesem Fall können die Raumeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft beschließen und von den Raumeigentümern die Zustimmung zur Schließung der Raumgrundbücher verlangen; auch kann jeder Raumeigentümer die Zustimmung zur Schließung der Raumgrundbücher von den übrigen Eigentümern verlangen.

[Notwendige Folgeänderungen außerhalb des WEG/REG:

§ 49a Abs. 3 GKG: Der Streitwert einer Klage auf Zustimmung zur Schließung der Raumgrundbücher oder gegen einen entsprechenden Beschluss darf 10 % des Verkehrswerts der Liegenschaft nicht übersteigen.

§ 182 Abs. 1 Satz 2 ZVG: Das gilt nicht für die Versteigerung eines zuvor in Raumeigentum aufgeteilten Grund-

stücks, sofern der Antrag binnen eines Monats nach Schließung der Raumgrundbücher gestellt wird; in diesem Fall sind im geringsten Gebot nur die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten des Verfahrens zu berücksichtigen.]

(3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

#### § 8 Vertretung der Gemeinschaft der Raumeigentümer

Die Raumeigentümergeinschaft wird vertreten:

a) Wenn ein Verwalter bestellt ist, sind durch diesen Beschränkungen der Vertretungsmacht gegenüber Dritten nur wirksam, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

b) Wenn kein Verwalter bestellt ist, vorbehaltlich der Sonderregelung in § 6 Abs. 2, durch alle Raumeigentümer oder durch einen oder mehrere durch Mehrheitsbeschluss zur Vertretung ermächtigte Raumeigentümer.

#### Begründung:

§ 6 Abs. 1: Die bislang offene Frage nach dem Zeitpunkt, zu dem die rechtsfähige Gemeinschaft entsteht, wird im Entwurf klar beantwortet: Es ist der Zeitpunkt der Anlegung der Raumgrundbücher. Er ist objektiv und zweifelsfrei feststellbar.

§ 6 Abs. 2: Mit der frühen Entstehung der Gemeinschaft ist die Anerkennung der „Einpersonengesellschaft“ verbunden, gegen die hier ebenso wenig spricht wie im GmbH-Recht.<sup>4)</sup> Allerdings stellt die Einpersonengesellschaft typischerweise nur ein unvermeidliches Durchgangsstadium bei der Entstehung der Gemeinschaft durch einen aufteilenden Eigentümer (Bauträger) dar. Zum Schutz der späteren Raumeigentümer werden die Befugnisse des Alleineigentümers beschränkt. Der hier vorgeschlagene Zeitraum von zwei Jahren entspricht der Regelung in § 309 Nr. 9a BGB. Ein vergleichbares Konzept liegt § 38 WEG 2002 in Österreich zugrunde, wonach Vereinbarungen des aufteilenden Eigentümers unwirksam sind, sofern sie geeignet sind, die Rechte der Wohnungseigentümererwerber unbillig zu beschränken. Der Entwurf sieht keine Ausnahmen von dieser Beschränkung für Verträge mit Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgungsunternehmen vor, was in Anlehnung an § 310 Abs. 2 BGB denkbar gewesen wäre. Zwar haben insb. Fernwärmeverträge typischerweise eine längere Laufzeit als zwei Jahre, aber eine neu gebaute Liegenschaft wird trotzdem auch künftig an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen werden können. Nach heutiger Rechtslage kann ein Bauträger überhaupt keine Verträge für die (künftige) Gemeinschaft abschließen, was

3) § 3 Abs. 1 des Entwurfs lautet: (1) Die Raumgrundbücher werden geschlossen: 1. von Amts wegen, wenn die Raumeigentumsrechte von den Raumeigentümern einvernehmlich aufgehoben werden; für die Aufhebung des Raumeigentums gelten die Vorschriften über die Begründung (§ 2) entsprechend. Der Anteil der Miteigentümer am Grundstück bestimmt sich nach dem zuvor bestehenden Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; 2. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Raumeigentumsrechte in einer Person vereinigen.

4) *Lieder*, DNotZ 2018, 177. Ausführlich neben vielen anderen auch *Häublein*, Stellungnahme zu den Diskussionsentwürfen, demnächst in der NZM.

bislang aber nicht dazu führte, dass Fernwärmeanschlüsse unterblieben wären; nach dem Entwurf kann ein Bauträger wenigstens Verträge bis zu einer Laufzeit von zwei Jahren wirksam abschließen. Darüber hinaus können Verträge der Gemeinschaft nach dem Konzept des Entwurfs künftig auch schon vor dem Bezug der Liegenschaft auf der Grundlage von Beschlüssen der (werdenden) Raumeigentümer geschlossen; wenn das geschieht, kommt es auf die Beschränkung der Vertragsabschlussbefugnis des Bauträgers nicht mehr an.

§ 6 Abs. 3: Die Gemeinschaft entsteht (im Normalfall der Baurägereilung) nach dem Entwurf zunächst als Einpersonengemeinschaft. Eine Gemeinschaft in dem Sinne, dass es mehrere (Wohnungs- bzw. Raum-)Eigentümer gibt, liegt hingegen erst mit der Umschreibung des Eigentums auf die Käufer vor, also zu einem (viel) späteren Zeitpunkt. Dass die Käufer auch schon vor der Eigentumsumschreibung wie „echte“ Eigentümer zu behandeln sind, ist mit der von der Rechtsprechung entwickelten Figur des „werdenden Wohnungseigentümers“ anerkannt. Was bislang fehlt, ist eine gesetzliche Fundierung. Der bayerische Diskussionsentwurf<sup>5)</sup> greift insoweit die vom BGH entwickelten Kriterien auf und zählt deshalb den Besitzübergang (die Wohnungsübergabe) zu den entscheidenden Kriterien des werdenden Eigentümers. Aber genauso wie bei der Festlegung des Zeitpunkts des Entstehens der rechtsfähigen Gemeinschaft sollte auch hier schon aus Publizitätsgründen allein die Grundbuchlage maßgeblich sein.<sup>6)</sup> Es kann Schwierigkeiten machen, verlässlich festzustellen, wann die Besitzerräumung erfolgte; außerdem ist der Zeitpunkt der Besitzübergabe dann zu spät, wenn die Käufer das Objekt im Falle der Insolvenz des Bauträgers in Eigenregie fertigstellen müssen.<sup>7)</sup> Abgesehen von diesem Sonderfall sind die ersten Beschlüsse zur Verwaltung auch im Normalfall schon vor der Wohnungsübergabe erforderlich. Das alles spricht dafür, die Käufer schon ab dem Zeitpunkt, zu dem zu ihren Gunsten eine Erwerbsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, als „werdende Eigentümer“ zu betrachten und sie in Bezug auf ihre Stellung in der Gemeinschaft wie „echte“ Eigentümer zu behandeln. Der aufteilende Eigentümer kann also in Ausübung der ihm im Entwurf eingeräumten Befugnis die erste Versammlung der (werdenden) Wohnungseigentümer vor dem Bezug der Liegenschaft einberufen und alle zur Verwaltung erforderlichen Beschlüsse fassen lassen: Bestellung des ersten Verwalters, Abschluss von Ver- und Entsorgungsverträgen, Organisation der Abfallentsorgung, Aufstellung einer Hausordnung, Beschluss eines Wirtschaftsplans usw. Sollten die Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, können die Käufer (werdenden Eigentümer), die sich womöglich übervorteilt fühlen, die Beschlüsse per Anfechtungsklage gerichtlich überprüfen lassen. Theoretisch bleibt trotzdem ein Missbrauchspotential: So könnte der Bauträger zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine Wohnung an einen Vertrauten verkaufen, gemeinsam mit diesem einen Verwalter bestellen und andere weitreichende Beschlüsse fassen, kurz gesagt also die Beschränkung seiner Befugnisse als Alleineigentümer umgehen. Das Missbrauchspotential ist aber überschaubar und besteht in prinzipiell gleicher Weise auch nach der geltenden Rechtslage, ohne dass daraus resultierende nennenswerte praktische Probleme

bekannt geworden wären. Zudem können spätere Käufer, sofern die Anfechtungsfrist noch nicht abgelaufen ist, die Beschlüsse anfechten; nach Ablauf der Anfechtungsfrist können ggf. mit anderen Mehrheiten neue Beschlüsse (unter Änderung der bisherigen) gefasst werden.

Die Zuerkennung des Status' eines „werdenden Eigentümers“ ist eine für das Entstehungsstadium gebotene Ausnahmeregelung, die zeitlich zu begrenzen ist. Die im Entwurf vorgeschlagene Grenze von fünf Jahren ist zwangsläufig „gegriffen“. Sie wird gewählt, weil in den ersten fünf Jahren typischerweise Baumängelstreitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und dem Bauträger ausgetragen sind und gerade hier die Erstkäufer ein Interesse an Mitwirkung haben.

Das Problem, dass im Begründungsstadium der sachenrechtliche (Raum-)Eigentümer nicht zugleich der Hausgeldschuldner ist und deshalb nach (bestrittener) Auffassung des BGH wegen Hausgeldschulden keine Immobiliarzwangsvollstreckung möglich ist, ist an anderer Stelle des Gesetzes zu lösen. Bei den Vorschriften über die Finanzverfassung der Gemeinschaft ist der dingliche Charakter der Hausgeldforderungen ausdrücklich festzuschreiben. Der diesbzgl. Vorschlag wird in einer späteren Folge dieser Reihe dargestellt.

§ 6 Abs. 4: Die bisherigen Bemühungen, der „Teilrechtsfähigkeit“ der Gemeinschaft brauchbare Konturen zu verleihen, können als gescheitert betrachtet werden. Die Gemeinschaft ist rechtsfähig; mehr als diese Aussage ist im Gesetz nicht nötig. Was die Rechtsfähigkeit beinhaltet (aktive und passive Prozessfähigkeit usw.) ist unstrittig und bedarf keiner beispielhaften Erläuterung im Gesetz. Zu regeln ist aber an dieser Stelle die Funktion der Gemeinschaft. Nach aktueller Rechtslage auf der Grundlage des BGH-Urteils vom 08.06.2018<sup>8)</sup> obliegt die Verwaltung den Wohnungseigentümern und dem Verwalter, aber nicht der Gemeinschaft. Infolgedessen unterbleibt eine Verschuldenszurechnung der von der Gemeinschaft beauftragten Auftragnehmer, des Verwalters und der Miteigentümer (soweit diese fehlerhafte Beschlüsse fassen oder die Fassung notwendiger Beschlüsse unterlassen) an die Gemeinschaft. Wird ein Wohnungseigentümer durch fehlerhafte Verwaltungsmaßnahmen geschädigt (typischer Fall: unterbliebene, verzögerte oder mangelhaft durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen und daraus resultierende Schäden im Sondereigentum), muss er sich deshalb an den Verwalter oder gar an die Miteigentümer halten. Demgegenüber ist es konsequent und praktikabel, wenn – wie bei anderen Verbänden auch – das Verschul-

5) Die Diskussionsentwürfe der Bundesregierung („Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“) und des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz („Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“) finden sich auf der Homepage des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz unter „Aktuelle Gesetzgebungsverfahren“.

6) So auch die Stellungnahme des V. Zivilsenats des BGH zu den Diskussionsentwürfen des BMJV und des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zur Änderung des WEG, ZfIR 2019, 41.

7) So auch die Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins, Ausschuss Miet- und Wohnrecht unter Mitwirkung des Ausschusses Anwaltsnotariat, zu finden auf der Homepage des DAV anwaltverein.de/de/newsroom.

8) BGH v. 08.06.2018 – V ZR 125/17, ZMR 2018, 777.

den des Verwalters (*dem* Organ der Gemeinschaft) analog § 31 BGB der Gemeinschaft wie eigenes Verschulden zugerechnet wird. Auch die Haftung der Miteigentümer für pflichtwidrige oder unterbliebene Beschlussfassungen wirft schwierige rechtliche und praktische Probleme auf. Sie ist schon deshalb wenig überzeugend, weil Wohnungseigentümer nicht verpflichtet sind, überhaupt an einer Versammlung teilzunehmen.<sup>9)</sup> Insgesamt ist das vom BGH entwickelte Haftungskonzept in sich nicht wirklich schlüssig.<sup>10)</sup> Der berühmte Federstrich des Gesetzgebers kann die Probleme lösen: Der derzeit in § 10 Abs. 1 WEG enthaltene „Programmsatz“, wonach die Verwaltung den Wohnungseigentümern obliegt, wird gestrichen,<sup>11)</sup> stattdessen wird die Verwaltung zur Aufgabe der Gemeinschaft erklärt. Damit liegt die Verantwortung für eine fehlerhafte oder unterbliebene Beschlussfassung beim Verband: fehlerhafte Beschlüsse der Miteigentümer sind fehlerhafte Beschlüsse des Verbandes; ein Verschulden des Verwalters ist Verschulden des Verbandes. Pflichtverletzungen von Auftragnehmern der Gemeinschaft werden ihr gem. § 278 BGB zugerechnet.

Die schwierige Abgrenzung, welche Angelegenheiten von vornherein in die Ausübungskompetenz der Gemeinschaft fallen und welche die Raumeigentümer durch Beschluss zu einer gemeinschaftlichen Angelegenheit machen können, kann im Gesetz nicht detailliert geregelt werden. Der Entwurf fasst insoweit nur die derzeitige Regelung in eine sprachlich besser verständliche Fassung.<sup>12)</sup>

§ 6 Abs. 5 und Abs. 6 entsprechen inhaltlich weitgehend unverändert der jetzigen Regelung.

§ 7: Es ist eine traurige Tatsache, dass auch und insb. große Liegenschaften mitunter derartig heruntergewirtschaftet sind oder noch nie werthaltig existierten (so in Fällen betrügerisch vertriebener „Schrottimmobilien“), dass nur noch der Verkauf des Grundstücks zwecks Abrisses und ggf. anderweitiger Bebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Weil ein solcher „Notausstieg“ derzeit praktisch nicht gangbar ist und nicht einmal eine Dereliktion (Verzicht auf das Eigentum) möglich ist,<sup>13)</sup> versuchen mitunter diejenigen Eigentümer, die noch über ausreichende Geldmittel und einschlägige Beratung verfügen, sich trickreich aus der Gemeinschaft zu verabschieden,<sup>14)</sup> während die verbleibenden Eigentümer der Insolvenz anheimfallen, bis sich eine öffentliche Stelle zum Erwerb des Objekts gezwungen sieht. Demgegenüber ist ein geordnetes „Ende mit Schrecken“ sowohl für die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit als auch für die Gesellschaft besser als ein „Schrecken ohne Ende“. Zwar wurde das Recht zur jederzeitigen Aufhebung der Gemeinschaft (§ 749 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB) vom Gesetzgeber mit Bedacht ausgeschlossen, weil sich sonst die Beleihbarkeit von Wohnungseigentum nicht sicherstellen ließe.<sup>15)</sup> Aber

auch in der geltenden Fassung eröffnet das Gesetz – wenn auch reichlich verstreut in den §§ 11 Abs. 1 Satz 2, 17 und 22 Abs. 4 WEG – in dem Ausnahmefall, dass die Liegenschaft zu mehr als der Hälfte ihres Wertes zerstört ist, die Möglichkeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Ein Anspruch auf Aufhebung findet sich im Gesetz zwar nicht, wird aber nach Treu und Glauben bejaht. Ein Verlust der Beleihbarkeit ist dadurch schon bislang nicht eingetreten und auch künftig nicht zu befürchten. Die derzeitigen Regelungen werden durch den Entwurf sinnvoll zusammengeführt und um einen Individualanspruch sowie um komplementäre Regelungen im ZVG und im GKG ergänzt. Die Aufhebung der Wohnungs-/Raumeigentümergeinschaft ist nur ein Durchgangsstadium auf dem Weg zur (Teilungs-)Versteigerung des Grundstücks. Soll diese glücken, dürfen die ehemals auf den Wohnungen, nach Schließung der Raumgrundbücher auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte nicht in das geringste Gebot fallen. Ein relevanter Nachteil ist damit für die dinglichen Gläubiger nicht verbunden, im Gegenteil. Die Beteiligung an dem unter den Grundpfandgläubigern zu verteilenden Erlös dürfte eine größere Befriedigung erwarten lassen als die Verwertung des – in solchen Fällen wenig werthaltigen – Sondereigentums. Würden die einzelnen Wohnungen wegen etwaiger Hausgeldrückstände (die in Rangklasse 2 gem. § 10 ZVG fallen) versteigert, hätten die dinglichen Gläubiger per Saldo noch weniger zu erwarten.

§ 8: Wie jeder andere Verband auch, wird die Wohnungseigentümergeinschaft (bzw. in der Terminologie dieses Entwurfs: die Raumeigentümergeinschaft) durch ihr Exekutivorgan vertreten. Das ist der Verwalter, dessen Stellung derjenigen des Geschäftsführers einer GmbH oder des Vorstands eines Vereins oder einer Aktiengesellschaft vergleichbar ist. Eine Gemeinschaft kann übrigens auch mehrere Verwalter haben, denn warum sollte hier unmöglich sein, was bei allen anderen Verbänden vorgesehen ist (mehrere Geschäftsführer oder Vorstandsmitglieder) und problemlos praktiziert wird? An anderer Stelle des Gesetzes wird deshalb zu regeln sein, dass auch mehrere Personen „Verwalter“ sein können.

9) Näher Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2017, § 2 Rn. 80.

10) Pars pro toto sei auf die Kritik von Häublein, ZWE 2019, 25 verwiesen.

11) Insoweit wird auf den Vorschlag und die Begründung in ZMR 2019, 182 verwiesen.

12) In Anlehnung an den Formulierungsvorschlag von Häublein, Stellungnahme zu den Reformentwürfen, demnächst in der NZM.

13) BGH v. 10.05.2007 – V ZB 6/07, ZMR 2007, 793.

14) Hier kommt namentlich die Übertragung an eine zu diesem Zweck gegründete, i.Ü. vermögenslose Gesellschaft (Limited oder UG) in Betracht (vgl. Grziwotz, Schrottimmobilien – Ausstieg oder mehrheitliche Umwandlung beim Wohnungseigentum?, ZfR 2017, 81).

15) BGH v. 14.09.2018 – V ZR 138/17, ZMR 2019, 51 Rn. 15 mit Hinweis auf BR-Drucks. 75/51 Begründung S. 17 f.