

---

**Aufsätze**

---

Dr. David Greiner\*

**Ein Jahr WEG-Reform aus anwaltlicher Sicht**

In gerichtlichen Verfahren musste sich das neue WEG bislang verhältnismäßig selten bewähren. Außerdem hat die Anzahl streitiger Wohnungseigentumsverfahren in letzter Zeit zumindest in der Praxis des Verfassers gegenüber den früheren Jahren abgenommen. Das ist allerdings vermutlich weniger eine Folge des neuen WEG als vielmehr des Umstands, dass coronabedingt weniger Versammlungen als sonst stattfinden und dass streitanfällige Beschlussfassungen aufgeschoben wurden. Der Bedarf an außergerichtlicher Beratung infolge der Reform ist hingegen groß, insbesondere auf Seiten von Wohnungseigentumsverwaltern.

**I. Wohnungseigentümersammlungen**

Das reformierte WEG trat bekanntlich am 1.12.2020, also mitten in der Coronakrise in Kraft. Wohnungseigentumsverwalter standen im Frühjahr und Sommer 2021 – wie schon im Jahr zuvor – vor der Frage, ob und wie sie trotz der coronabedingten Beschränkungen Versammlungen einberufen sollten. Ungerührt von den Möglichkeiten des neuen Rechts versuchten viele Verwalter, die Eigentümer zur Erteilung von Vollmachten zu motivieren, wenn nicht gleich (vermeintlich konsequent) reine „Vollmachtversammlungen“ einberufen wurden; letzteres bedeutete praktisch, dass die Wohnungseigentümer nicht ein-, sondern eingeladen wurden. Das Ergebnis waren häufig anfechtbare oder nichtige Beschlüsse.<sup>1</sup>

Die Möglichkeit der „Hybridversammlung“ nach neuem Recht (dieser Begriff hat sich für eine Versammlung durchgesetzt, an der iSv § 23 I 2 WEG Wohnungseigentümer digital teilnehmen können) war den meisten Verwaltern zwar bekannt und dementsprechend waren auch einschlägige Beschlussmuster stark gefragt. In der Praxis wurde diese Möglichkeit bislang aber nur selten genutzt. Dafür waren zwei Gründe maßgeblich: Zum einen schrecken nicht wenige Verwalter vor den vermeintlichen Schwierigkeiten und Kosten derartiger Hybridversammlungen zurück. Diese Befürchtungen haben sich indes als unbegründet erwiesen. Die erforderliche technische Ausrüstung und die erforderlichen Programme sind in der Erstanschaffung nicht besonders kostenintensiv. So kann bspw. eine „Mikrofonspinne“ (für die Übertragung von Redebeiträgen der „Onlineteilnehmer“ in die Präsenzzunde und umgekehrt) schon für rund 100 EUR angeschafft werden. Zum anderen scheuten sich auch diejenigen Verwalter, die dem Thema aufgeschlossen gegenüberstehen, zumeist davor, sogleich zu einer Hybridversammlung

einzuladen, da sie den erforderlichen Beschluss zunächst in einer „normalen“ Versammlung fassen lassen wollten. Also wurden für 2021 reguläre (Präsenz-)Versammlungen einberufen, auf denen aber das Thema „Ermöglichung von Hybridversammlungen“ auf der Tagesordnung stand. Dass die vorgeschlagene Option künftiger „Hybridversammlungen“ einmal abgelehnt wurde, ist dem *Verf.* übrigens nicht bekannt geworden; die Wohnungseigentümer greifen das Angebot dankbar auf.

Somit wird in den meisten Gemeinschaften wenigstens bei den Versammlungen 2022 die digitale Teilnahme ermöglicht. Es gab aber auch Verwalter, bei denen bereits alle Versammlungen des Jahres 2021 hybrid stattfanden. Wie das funktionierte? Nun, diese Verwalter kündigten das Thema „Hybridversammlung“ als TOP 1 an und wiesen die Eigentümer im Einberufungsschreiben darauf hin, dass bei positiver Beschlussfassung die neue Regelung sofort in Kraft treten würde. Dann wurde nach der Eröffnung der Versammlung zunächst unter TOP 1 die Zulassung digitaler Teilnehmer beschlossen. Den Beschluss konnte der Verwalter in Ausübung ihm erteilter Vollmachten ggf. sogar allein fassen, sofern kein Eigentümer real anwesend war. Ab TOP 2 wurden sodann die bereits wartenden übrigen Wohnungseigentümer digital zugeschaltet.

Die Bedeutung der neuen Regelung, also die Möglichkeit von Hybridversammlung gem. § 23 I 2 WEG, kann kaum überschätzt werden. Nach der Prognose des *Verf.* werden Hybridversammlungen künftig der reguläre Standard sein. Soweit immer wieder beklagt wird, dass der Gesetzgeber es versäumt habe, eine vollständig digitale Versammlung zu ermöglichen,<sup>2</sup> kann der *Verf.* diese Klage nicht nachvollziehen. Kein Eigentümer ist gezwungen, in Persona zur Versammlung zu erscheinen. Und das Gesetz verbietet nicht, dass 100 % der Eigentümer an der Eigentümersammlung digital teilnehmen, sodass reine Onlineversammlungen ohne weiteres zulässig sind. Nur der Verwalter muss physisch an einem bestimmten und angekündigten Ort die Versammlung

---

\* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.

1 AG Hannover ZMR 2021, 686 = BeckRS 2021, 6481; LG Frankfurt a.M. ZWE 2021, 134; AG Lemgo ZWE 2020, 480 mit Anm. Greiner ZWE 2020, 482.

2 Vgl. nur Kessler (Geschäftsführer des VDIV Verbands der Immobilienverwalter Deutschland e.V.), vdiv Aktuell 6/2021, 16: 10 Forderungen an die Politik nach der Bundestagswahl, Forderung Nr. 1: Online-Eigentümersammlung rechtssicher ermöglichen.

aufrufen und leiten. Der Versammlungsort muss die Teilnahme einer gewissen Anzahl weiterer Personen ermöglichen, denn die reale Teilnahme von Wohnungseigentümern muss möglich bleiben. Das bedeutet indes nicht, dass Verwalter künftig ihre Versammlungen allein oder in kleiner Runde in überdimensionierten Sälen abhalten müssen. Für die Wahl eines geeigneten Versammlungsorts muss abgeschätzt werden, wie viele Eigentümer (oder deren Vertreter) voraussichtlich real erscheinen werden. Dabei kann als Ergebnis herauskommen, dass ein Zimmer im Verwalterbüro genügt. Dass diese Prognose angestellt werden muss, ist keine Besonderheit des neuen Rechts. Seit eh und je sind Verwalter nicht dazu verpflichtet, einen so großen Versammlungsort auszusuchen, dass im Zweifel sämtliche Wohnungseigentümer hineinpassen, wenn aufgrund der Erfahrung früherer Jahre und in Ansehung der anstehenden Tagesordnung nicht zu erwarten ist, dass viele oder gar alle Wohnungseigentümer erscheinen. Wenn in einer Gemeinschaft mit bspw. 100 Eigentümern erfahrungsgemäß maximal 50 zur Versammlung erscheinen, reicht es aus, einen Versammlungsraum für ca. 50 Teilnehmer auszuwählen.<sup>3</sup> Und wenn sich künftig zeigt, dass die Eigentümer mehrheitlich digital an Versammlungen teilnehmen, kann der Versammlungsort entsprechend klein ausfallen.

## II. Kostenverteilungsbeschlüsse, insbesondere „Fensterbeschlüsse“

Ein großer „Renner“ des neuen Rechts sind Kostenverteilungsbeschlüsse nach § 16 II 2 WEG. Wohl aus vermeintlichen „Gerechtigkeitsgründen“ scheint es vielen Eigentümern ein Anliegen zu sein, dass die Kosten von Reparaturen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich des Sonder Eigentums nicht nach Miteigentumsanteilen (MEA) verteilt werden, sondern dass die betroffenen Wohnungseigentümer die Kosten allein tragen. Seit Jahrzehnten wurden entsprechende Beschlüsse – insbesondere bezüglich der Fenster – gefasst; nur waren diese Beschlüsse nach früherem Recht nichtig. Nach dem nunmehr geltenden Recht kann endlich wirksam und rechtmäßig dem Eigentümerwillen entsprochen werden. Zwar kann man immer noch nicht per Beschluss dem einzelnen Wohnungseigentümer die Pflicht zur Erhaltung der Fenster seiner Wohnung (also die sog. Erhaltungslast) aufbürden. Aber man kann die Kostentragung des Einzelnen beschließen und zugleich im Voraus Erhaltungsmaßnahmen des Einzelnen gestatten. Mit dem Ergebnis sind die Wohnungseigentümer fast immer zufrieden: Wer die Fenster seiner Wohnung selbst austauschen möchte, kann dies auf eigene Kosten tun. Wer's nicht möchte, lässt den Fenstertausch (im Bedarfsfall) von der Verwaltung erledigen und trägt die Kosten über die Umlage in der Einzelabrechnung. Hier das vom *Verf.* empfohlene Muster:

„xx) *Kostenverteilung.* Die Kosten für die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) von Fenstern, Rollläden, Jalousien, Markisen [ggf. auch Wohnungseingangstüren, Balkonbretter usw.] sind von dem Eigentümer des Sonder Eigentums zu tragen, zu dessen räumlichem Bereich diese Gebäudebestandteile jeweils gehören. Die Kosten für die Erhaltung von Fenstern, Rollläden, Jalousien, Markisen (nicht aber Wohnungseingangstüren), die sich im räumlichen Bereich von gemeinschaftlichen Räumen befinden (zB Treppenhaus, Kellerflur usw.), sind von allen Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

yy) *Gestattung baulicher Maßnahmen.* Den Wohnungseigentümern wird gestattet, die vorstehend unter xx) genannten Gebäudebestandteile im räumlichen Bereich ihres Sonder Eigentums fachgerecht zu erhalten. Im Falle eines Austausches

müssen die neuen Gebäudebestandteile in der Optik den bisherigen entsprechen und hinsichtlich der Qualität gleich gut oder besser sein. [*Optional: Vorgaben für die Ausführung, zB in Bezug auf Markisen:* „Die Markisen müssen in der Farbe „weiß-grau gestreift“ ausgeführt sein und dürfen eine Größe von max. 4 m Breite und 2,50 m Ausladung haben.“] Eventuelle im Zuge der Ausführung entstehende Schäden am Gebäude sind unverzüglich zu beseitigen. Ein Austausch bzw. eine Erneuerung von Gebäudebestandteilen darf erst dann durchgeführt werden (insofern steht die Gestattung unter einer aufschiebenden Bedingung), wenn der Verwalter der Maßnahme in Textform zugestimmt hat. Der Verwalter hat die Zustimmung zu erteilen, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer Unterlagen vorlegt, aus denen sich zur Überzeugung des Verwalters ergibt, dass die Maßnahme unter Beachtung der vorstehenden Anforderungen fachgerecht, im Normalfall also durch ein Fachunternehmen erfolgen wird. Wenn der Verwalter die Zustimmung nicht erteilt, kann sie durch Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt werden; dieser Beschluss kann auch im schriftlichen Verfahren (§ 23 III WEG) mit einfacher Mehrheit gefasst werden.“<sup>4</sup>

## III. Erhaltung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung

### 1. Erhaltungsmaßnahmen

Bei den Erhaltungsmaßnahmen (Oberbegriff für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, wie sich aus § 13 II WEG ergibt) hat sich gegenüber dem früheren Recht in punkto Beschlussfassung nichts geändert: Die einfache Mehrheit genügt für den Beschluss der Maßnahmen als solcher, die Kosten sind gem. § 16 II 1 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) zu verteilen. Den Aufwand für die Vorbereitung der Beschlussfassung kann die Gemeinschaft nach neuem Recht verschlanken, sofern sie entsprechende Regelungen einführt. Die Praxis leidet bekanntlich erheblich unter der von der Rspr. entwickelten Pflicht, zur Vorbereitung der Beschlussfassung bei größeren Maßnahmen mindestens drei vergleichbare Angebote vorzulegen (die häufig kaum oder nicht zu beschaffen sind). Jedenfalls nach Auffassung des *Verf.* dürfen die Wohnungseigentümer dem Verwalter gemäß dem neuen § 27 II WEG verbindlich vorschreiben, in welchen Fällen er Vergleichsangebote einholen muss – oder eben nicht. Wird eine solche Regelung beschlossen, wird damit nicht nur dem Verwalter eine klare Handlungsanweisung gegeben, sondern scheidet auch eine Anfechtung des Beschlusses über die fragliche Maßnahme aus (zumindest soweit diese nur auf den Gesichtspunkt fehlender Vergleichsangebote gestützt wird und sofern der Verwalter sich an die beschlossenen Vorgaben gehalten hat).

Hier der Vorschlag des *Verf.* für ein entsprechendes Beschlussmuster:<sup>5</sup>

„Zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Verträge mit einem Volumen von mehr als 3000 EUR hat der Verwalter grundsätzlich Vergleichsangebote einzuholen. Diese sind den Eigentümern vor der Versammlung, aber nicht zwingend innerhalb der Einberufungsfrist zur Kenntnis zu bringen. Im Einzelfall sind Ausnahmen hiervon möglich, bspw. wegen Dringlichkeit, wegen erforderlicher Spezialkenntnisse, lau-

3 LG Frankfurt a. M. ZWE 2021, 134.

4 Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Regelung im letzten Halbsatz den gem. § 23 III WEG auf „einen einzelnen Gegenstand“ bezogenen Gesetzeszweck überschreitet (einschlägige Rspr. fehlt noch). In diesem Fall wäre der Beschluss – nur insoweit – anfechtbar; das ist zu verschmerzen.

5 Aus dem Musterverwaltervertrag bei BeckOGK/Greiner, 1.9.2021, WEG § 26 Rn. 157.

fender Vertragsbindungen, bestehender Gewährleistungsansprüche oder weil sich mit zumutbarem Aufwand keine weiteren Anbieter finden lassen.“

Damit sollten unerfreuliche Beschlussanfechtungen, die nur damit begründet werden, es hätten nicht genügend Vergleichsangebote vorgelegen oder deren Vorlage sei nicht rechtzeitig erfolgt (grundsätzlich verlangt der BGH<sup>6</sup> die Vorlage innerhalb der Einberufungsfrist), der Vergangenheit angehören. Zwar könnte man einwenden, dass die Anweisung an den Verwalter nichts an der Anfechtbarkeit ändern könne. Denn wenn die Rspr. vorgebe, dass mindestens drei Vergleichsangebote innerhalb der Einberufungsfrist vorgelegt werden müssten, könne eine dieser Vorgabe widersprechende, mithin rechtswidrige Verfahrensvorgabe nicht dazu führen, dass die dem Minderheitenschutz dienende gerichtliche Beschlussmängelkontrolle ausgehebelt wird. Die vorgeschlagene Verfahrensweise ist aber nicht rechtswidrig; vielmehr hat der BGH entschieden: „Wie viele Alternativangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums aber selbst festlegen.“<sup>7</sup> Und wenn die Eigentümer festlegen können, wie viele Alternativangebote sie für erforderlich halten, können sie auch festlegen, innerhalb welchen Zeitraums vor der Beschlussfassung die Angebote vorliegen müssen. Diese Festlegung geschieht im Zuge der Beschlussfassung über einen Verwaltervertrag mit dem vorgeschlagenen Inhalt. Sie beinhaltet aber ersichtlich keinen „Freibrief“ für Verwalter, Angebote beliebig spät vorlegen zu können. Es kommt vielmehr wie immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Übersendet der Verwalter das Angebot oder die Angebote bspw. innerhalb von zwei (statt entsprechend der Einberufungsfrist innerhalb von drei) Wochen vor der Beschlussfassung, dürfte eine Anfechtung mit der Begründung, es habe am erforderlichen zeitlichen Vorlauf gefehlt, keinen Erfolg haben. Anders, wenn die Vorlage des Angebots ohne zwingenden Grund erst kurz vor oder in der Versammlung erfolgte.

## 2. Sanierungsbeschlüsse

Sehr schwierig stellt sich die Situation nach neuem Recht hinsichtlich der sogenannten Sanierungsbeschlüsse dar. Das betrifft die Maßnahmen, die in der Terminologie des alten Rechts eine modernisierende Instandsetzung (§ 22 III WEG aF) oder eine Modernisierung (§ 22 II WEG aF) darstellten. Nur theoretisch bzw. vordergründig hat das WEMoG insofern die Beschlussfassung erleichtert, da bauliche Veränderungen jeder Art gem. § 22 I WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Tatsächlich ist die Beschlussfassung massiv erschwert, denn zu jedem mit einer Geldausgabe verbundenen Beschluss gehört zwangsläufig eine Kostenregelung und eben jene ist nach neuem Recht (§ 21 WEG) in diesen Fällen problematisch.

Größere Maßnahmen an einem Bestandsobjekt sind nämlich selten reine Erhaltungsmaßnahmen (worunter die Wiederherstellung des bisherigen Zustands ohne nennenswerte Änderung zu verstehen ist). Fast immer wird aus Anlass eines Instandsetzungsbedarfs irgendetwas geändert, sei es, weil es inzwischen eine neue, bessere Technik gibt, sei es, weil der betreffende Gebäudebestandteil nach seiner Überarbeitung in Farbe, Form, Material oder anderer Hinsicht nicht genau dem vorherigen Zustand entspricht. Jede Änderung führt dazu, dass die Maßnahme keine (reine) Erhaltung mehr darstellt, sondern eine bauliche Veränderung. Und bei baulichen Veränderungen gilt für die Kostentragung die Regelung des § 21 II WEG: Nur die Eigentümer, die für den Beschluss gestimmt haben, bezahlen die Maßnahme.<sup>8</sup> Es ist fast unnötig zu erwähnen, dass dieses Ergebnis im Normalfall nicht

dem Interesse der (zustimmenden) Eigentümer entspricht. Selbstverständlich befürworten Eigentümer den Beschluss solcher Maßnahmen nur dann, wenn die Kosten (nach MEA) auf alle verteilt werden. Droht hingegen die ausschließliche Kostentragung der Befürworter, wird niemand der Maßnahme zustimmen.

Es stellt sich also stets die Frage, ob einer der beiden Ausnahmefälle des § 21 II WEG vorliegt und ob auf diesem Weg die (allein sinnvolle) Umlage nach MEA beschlossen werden kann. Beginnen wir mit dem Fall des § 21 II Nr. 1 WEG. Die Voraussetzungen dieser Variante (dass ein Beschluss mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und mit der Hälfte aller MEA gefasst wird) liegen selten vor; und vor allem weiß man nicht im Voraus, ob es dazu kommt. Dazu kommt das Detailproblem, dass umstritten ist, ob das Gesetz insofern wörtlich zu verstehen ist, dass wirklich genau die Hälfte der MEA gemeint ist oder ob „mehr als die Hälfte“ erforderlich ist. Um zu verhindern, dass die Beschlussfassung völlig scheitert oder dass es nachher „Krieg in der Gemeinschaft“ gibt, weil die mit „Ja“ stimmenden Eigentümer davon überrascht werden, dass sie die Maßnahme allein bezahlen müssen, sind Vorkehrungen zu treffen.<sup>9</sup>

Man kann daher der Empfehlung folgen, die der Gesetzgeber freundlicherweise in der Gesetzesbegründung mitgegeben wie folgt hat: „Daneben ist es auch möglich, den Beschluss über die bauliche Veränderung unter die Bedingung einer entsprechenden Kostentragung zu stellen. Jeder Wohnungseigentümer, der die Baumaßnahme befürwortet, sich aber höchstens entsprechend seinem MEA an den Kosten beteiligen möchte, kann dann bedenkenlos mit „Ja“ stimmen, denn wirksam wird der Beschluss eben nur dann, wenn es nach dem Stimmverhalten zu einer entsprechenden Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt.“<sup>10</sup> Aber man versuche einmal, diese Vorgehensweise einem Verwalter bzw. einer Wohnungseigentümergeinschaft zu erklären. Das ist schwierig. Deshalb empfiehlt der *Verf.*, entsprechende Anregungen des Gesetzgebers aufgreifend,<sup>11</sup> nach dem Motto „Augen zu und durch“ zusammen mit dem Beschluss der Durchführung der Maßnahme die Kostenverteilung nach MEA ohne weiteres ausdrücklich und im Vertrauen darauf zu beschließen, dass die Voraussetzungen des § 21 II Nr. 2 WEG vorliegen, dass sich nämlich die Kosten (der „Modernisierungsanteil“) der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Sinnvolle Maßnahmen (und andere wird eine Gemeinschaft doch nicht beschließen!) amortisieren sich irgendwann immer. Wer meint, dagegen Anfechtungsklage erheben zu müssen, möge es tun; wie sich die Rspr. zu diesen Fragen positioniert, bleibt abzuwarten. Hilfreich wäre es freilich, wenn der Gesetzgeber – auch vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Klimakrise – das WEG nachbessern und vorsehen würde, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen grundsätzlich nach MEA zu verteilen sind.<sup>12</sup> Will man die Modernisierung von Woh-

6 BGH ZWE 2020, 284 Rn. 13.

7 BGH NZM 2012, 654 Rn. 10 = ZWE 2012, 427.

8 AA MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 15 ff.; Hügell/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 71 f.: Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung seien nach wie vor ein Unterfall der Erhaltungsmaßnahmen.

9 Laut Dötsch ZWE 2021, 341 (345) eine „neue wichtige Verwaltungsaufgabe“.

10 Beschlussempfehlung BT-Drs. 19/22634, 45.

11 Vgl. Regierungsentwurf WEMoG 2020 vom 27.4.2020, BT Drs. 19/18791, 69.

12 So auch Zschieschack ZWE 2021, 440 (in diesem Heft) unter V. mit Hinweis auf den erfolglos gebliebenen Entschließungsantrag vom 16.9.2020 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, BT-Drs. 19/22643, in dem entsprechende Regelungen vorgeschlagen wurden.

nungseigentumsanlagen effektiv befördern, führt daran wohl kein Weg vorbei.

#### IV. Elektromobilität

Das WEMoG heißt nicht zufällig „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität usw.“. Kernelement dieser vom WEMoG bezweckten Förderung ist der neue § 20 II WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer die Gestattung oder den Beschluss von Maßnahmen, die dem Laden elektrischer Fahrzeuge dienen, verlangen kann. Die Vorschrift verfehlt ihre Wirkung in der Praxis nicht. Es besteht sowohl seitens der Eigentümer, als auch der Verwalter ein großer Bedarf an Beratung und an Beschlussvorlagen, um die immer häufiger werdenden Anträge von Eigentümern, die die Einrichtung einer Ladestation wünschen, befriedigen zu können. Auch wenn viele Detailfragen noch offen sind, lässt sich schon jetzt konstatieren, dass sich das neue Gesetz in diesem Aspekt bewährt hat. (Nur) weil der Anspruch auf Beschlussfassung gesetzlich verbrieft ist, nimmt die Einrichtung von Ladeinfrastruktur in Wohnungseigentumsanlagen Fahrt auf. Dass es immer noch Verwalter gibt, die den Anspruch zumindest temporär faktisch ins Leere laufen lassen, indem sie (ggf. unter Hinweis auf die Coronakrise) keine Versammlung einberufen bzw. die Antragsteller auf die nächste ordentliche Versammlung verweisen (deren Einberufung aber in ungewisser und ferner Zukunft liegt), steht auf einem anderen Blatt. Nach Auffassung des *Verf.* ist in diesen Fällen eine Klage gegen die Gemeinschaft auf Einberufung einer Versammlung angezeigt.

In den meisten Fällen geht es einzelnen Eigentümern darum, sich per Beschluss die Einrichtung einer Wallbox gestatten zu lassen. Die Gestattung dieser Maßnahme sollte schon deshalb nicht in die Länge gezogen werden, weil der aktuelle „Fördertopf“ (900 EUR je Ladestation) nicht unbegrenzt lange gefüllt sein wird; nur derzeit kostet die Einrichtung einer Wallbox einen Wohnungseigentümer wenig bis nichts (vorbehaltlich der eventuellen Kosten für eine Ertüchtigung der Gebäudeelektrik). Zugleich wird seitens der Verwaltungen überlegt, wie (anstelle von Einzelmaßnahmen) eine „große Lösung“ als gemeinschaftliche Infrastruktur eingerichtet werden kann, an die sich nach und nach immer mehr Eigentümer anschließen können. Oftmals bieten Stadtwerke und andere Unternehmen derartige Komplettlösungen an. Das eine schließt das andere allerdings nicht zwangsläufig aus. Nach der Empfehlung des *Verf.* sollte einzelnen Eigentümern grundsätzlich und kurzfristig auf deren Verlangen hin die Einrichtung einer eigenen Wallbox gestattet werden, wobei „sicherheitshalber“ noch ausdrücklich beschlossen wird, dass die einzelne Wallbox erforderlichenfalls später stillgelegt werden und der Anschluss an eine gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur erfolgen muss. Der notwendige Gestattungsbeschluss kann ohne großen Aufwand gefasst werden, indem der Verwalter eine Versammlung mit nur diesem Beschlussgegenstand (Tagesordnungspunkt) einberuft, den konkreten Beschlussantrag im Einladungsschreiben mitteilt und auf die Möglichkeit verweist, ihm Vollmachten zu erteilen. Typischerweise wird der Verwalter dann am Versammlungstermin mehr oder weniger allein sein und in Ausübung der ihm erteilten Vollmachten den Beschluss fassen; denn mindestens der antragstellende Wohnungseigentümer wird ihn bevollmächtigt haben.

#### V. Rechnungswesen

Der Beratungsbedarf in Sachen Rechnungswesen hielt sich in Grenzen. Das verwundert nicht, weil das neue Gesetz in § 28 I und II WEG vor allem die von der Rechtsprechung des

BGH entwickelten und wohlbekannten Grundsätze kodifiziert hat. Die Gesamt- und Einzelabrechnungen nach neuem Recht unterscheiden sich allenfalls terminologisch von den früheren Abrechnungen. Die meisten Verwalter allerdings mussten (oder müssen noch) abwarten, bis ihre jeweiligen Programmhersteller diesbezüglich Aktualisierungen vornehmen. Lediglich der Inhalt des Vermögensberichts bereitet dem einen oder anderen Verwalter Kopfzerbrechen. Auch hier lautet die Empfehlung des *Verf.* indes: „Augen zu und durch“. Es lohnt sich nicht, auf den Inhalt des Vermögensberichts allzu viel Mühe zu verwenden, denn etwaige Unzulänglichkeiten des Vermögensberichts sind so gut wie unschädlich; sie begründen jedenfalls keine Anfechtbarkeit des Abrechnungsbeschlusses.

Der nach § 28 II WEG zu fassende Beschluss heißt allerdings „offiziell“ nicht mehr „Abrechnungsbeschluss“. Nach dem Gesetz wird bekanntlich nicht mehr die Abrechnung beschlossen, sondern über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Diesbezüglich gab es allerdings einigen Beratungsbedarf, weil Verwalter begrifflicherweise wissen möchten, wie die Beschlussfassung sinnvollerweise anzukündigen ist und wie der Beschlusstext zu lauten hat. Nach Meinung des *Verf.* sind Ankündigung und Beschlussfassung unter Verwendung der neuen gesetzlichen Termini für die Endkunden, also die Wohnungseigentümer (für die das ganze ja gemacht wird), eher verwirrend. Der *Verf.* plädiert deshalb dafür, dass der Beschluss wie eh und je lauten darf: „Die Jahresabrechnung 2021 wird beschlossen.“ Bei vernünftiger Auslegung hat dieser Beschluss den gesetzlichen Inhalt: es wird die sog. Abrechnungsspitze in Geltung gesetzt bzw. es wird – je nach bevorzugter Sicht- und Ausdrucksweise – der Wirtschaftsplan (rückwirkend) angepasst. Auch vor der WEG-Reform 2020 wurde im Rechtssinne nur die Abrechnungsspitze beschlossen, obwohl nach dem Wortlaut der Beschlüsse und des Gesetzes „die Jahresabrechnung“ beschlossen wurde. Ohne eine Bezugnahme auf die vorgelegte Jahresabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen) ist eine Beschlussfassung im Normalfall sowieso nicht möglich. Vorschläge für Beschlusstexte, in denen konkret aufgelistet wird, welche Nachzahlung oder Rückzahlung auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfällt, sind allenfalls in Kleinstgemeinschaften praktikabel. Es bleibt nur zu hoffen, dass die Rechtsprechung sich der hier vertretenen Auffassung anschließt und den vorstehend empfohlenen Beschlusstext nicht beanstandet.<sup>13</sup>

Die Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen hat seit dem Inkrafttreten des neuen Rechts Seltenheitswert. Sofern dies nicht wieder nur auf die Coronapandemie zurückzuführen ist, scheint der diesbezügliche (fragwürdige) Plan des Gesetzgebers aufgegangen zu sein: Abrechnungsbeschlüsse können aus materiellen Gründen kaum noch angefochten werden, und da die Streitwerte nur noch einen Bruchteil der früheren betragen, sind solche Verfahren für die beteiligten Rechtsanwälte zumindest bei Geltung des RVG unrentabel respektive eine Zumutung.

Es hat sich aber anscheinend noch nicht überall herumgesprochen, dass die bisherigen materiellen Anforderungen an Jahresabrechnungen auch unter der Geltung des neuen Rechts unverändert weiter gelten; nicht ein Jota der Rechtsprechung wurde von der WEG-Reform 2020 geändert. Im Unterschied zur früheren Rechtslage führen Verstöße gegen die Vorgaben des BGH im Regelfall wegen der fehlenden

<sup>13</sup> Leider aber schon anders AG Kaiserslautern ZMR 2021, 686 („nichtig“).

Auswirkung auf das Ergebnis lediglich nicht mehr zur Anfechtbarkeit der Abrechnungsbeschlüsse. Eben dies gilt aber nicht für die allgemein übliche Praxis, die Vorgaben des „Heizkostenurteils“<sup>14</sup> zu übergehen, indem die Differenz zwischen Ausgaben und Verbrauchskosten bei den Heizkosten nicht abgerechnet bzw. gutgeschrieben wird. Dieser Fehler wirkt sich nämlich durchaus auf das Ergebnis (Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse) aus. Es sei deshalb – auch auf die Gefahr hin, mit diesem Hinweis eine Lawine loszutreten – nicht verhehlt, dass nach Auffassung des *Verf.* die meisten Abrechnungsbeschlüsse aus diesem Grund auch bzw. gerade nach aktuellem Recht anfechtbar sein dürften. Unabhängig davon kann jeder Eigentümer, wenn ihm vom Verwalter eine Abrechnung vorgelegt wird, die nicht den Vorgaben des BGH entspricht, Leistungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (nicht gegen den Verwalter) des Inhalts erheben, dass die Gemeinschaft verpflichtet wird, eine rechtmäßige, also rechtssprechungskonforme Abrechnung zu erstellen. Dies deutlich festzuhalten, war dem Gesetzgeber ein Anliegen: „Der Rechtsausschuss hält es für erforderlich, darauf hinzuweisen, dass der Entwurf den Anspruch der Wohnungseigentümer auf einen korrekten Wirtschaftspland und eine korrekte Jahresabrechnung nicht in Frage stellt. Jeder Wohnungseigentümer kann diesen Anspruch auch weiterhin gerichtlich durchsetzen, nämlich im Wege der Leistungsklage“.<sup>15</sup> Solche Klagen sind dem *Verf.* bislang zwar nicht begegnet; sie werden aber künftig sicher zunehmen.

## VI. Störungsabwehr

Die Tatsache, dass gem. § 9 a II WEG nur noch die Gemeinschaft Ansprüche aus dem Eigentum geltend machen kann, beschränkt in der Praxis erheblich die Rechtsschutzmöglichkeiten einzelner Eigentümer. Exemplarisch sei ein Fall aus der Praxis geschildert: Ohne Gestattungsbeschluss (und damit schon formell rechtswidrig) baute ein Teileigentümer eine störend brummende Klimaanlage an die Außenwand seines Teileigentums, nachdem der Verwalter in völliger Verkennung der Rechtslage seine (rechtlich irrelevante) Zustimmung zu dieser Maßnahme erklärt hatte. Der Mandant, Eigentümer und Bewohner der über dem Teileigentum befindlichen Wohnung, leidet unter den Betriebsgeräuschen des Klimageräts. Wie einfach wäre es, wenn der Mandant den offenkundig gegebenen Anspruch auf Rückbau der unzulässigen baulichen Veränderung gem. §§ 823 I BGB, 1004 BGB gegen den störenden Teileigentümer geltend machen könnte; aber genau das kann er (derzeit) nicht.<sup>16</sup> Er könnte nur die Störung seines Sondereigentums abwehren, also verlangen, dass die Störung seiner Wohnung durch Betriebsgeräusche des Klimageräts unterlassen wird. In einem solchen Prozess müsste aufgeklärt werden, in welcher Intensität die Störungen auftreten und wie störend sie tatsächlich sind.

Der *Verf.* weiß aus leidvoller Erfahrung von den praktischen Schwierigkeiten solcher Prozesse (wenn bspw. beim Ortstermin das Klimagerät ausgeschaltet oder auf kleinster Stufe betrieben wird und deshalb kaum zu hören ist usw.). Also nimmt der Mandant davon Abstand, aus eigenem Recht die Unterlassung der Störungen zu verlangen und hofft darauf, dass die Gemeinschaft den Rückbau geltend macht. Nur müsste hierfür erst einmal eine Versammlung stattfinden, die der Verwalter aber „wegen Corona“ schlichtweg ausfallen lässt. Auch ist schon abzusehen, dass die Mehrheit der Eigentümer wenig Neigung verspürt, sich auf eine Streitige Auseinandersetzung über das Klimagerät mit dem dieses betreibenden Teileigentümer einzulassen: gestört wird ja nur ein einziger Wohnungseigentümer, und der soll sich nicht so haben. Der Mandant möchte nicht auch noch eine Beschluss-

ersetzungsklage gegen seine Miteigentümer (rechtlich genauer: gegen die Gemeinschaft) führen; lieber nimmt er die rechtswidrige Störung dauerhaft hin.

Der *Verf.* möchte hier nicht die Sinnhaftigkeit der gesetzlichen Neuregelung grundsätzlich infrage stellen. Es hat im Normalfall schon einen guten Sinn, dass es in der ausschließlichen Kompetenz der Gemeinschaft liegt zu entscheiden, ob bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums vorgenommen werden oder nicht. Aber die Regelung hat eben auch die aufgezeigten Schattenseiten. Zu diesen gehört auch das Problem, dass das „Nebeneinander“ von Störungsabwehrklagen (Klage des Einzelnen auf Unterlassung von Störungen einerseits und Klage der Gemeinschaft auf Rückbau baulicher Veränderungen andererseits) schwierige Abgrenzungsfragen aufwirft, die auch nach neuem Recht eben doch nicht völlig ausgeschlossen sind. Diesbezüglich wird auf den Beitrag von *Zschieschack* (ZWE 2021, 440, in diesem Heft, dort unter I. 2.) verwiesen.

## VII. Verwalterkompetenzen

Die unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gemäß § 9 b I 1 WEG wirkt sich in der Verwalterpraxis wohltuend „beruhigend“ aus. Im Gegensatz zum früheren Recht kann ein Verwalter sicher sein, dass seine im Namen der Gemeinschaft vorgenommenen Rechtshandlungen wirksam sind, während er früher vielfach bangen musste, ob er mit Vertretungsmacht handelte (nach altem Recht abhängig von den ihm seitens der Gemeinschaft im Einzelfall erteilten Befugnissen). Als nützlich erweist sich auch die Möglichkeit der Kompetenzerweiterung im Innenverhältnis, also der Beschluss gem. § 27 II WEG. Eine Gemeinschaft kann ihrem Verwalter jetzt klare Vorgaben machen, bis zu welcher Größenordnung er ohne Beschluss Geld ausgeben darf. Solche Regelungen waren in Verwalterverträgen zwar schon immer enthalten. Aber die Neuerung besteht darin, dass sie jetzt (wenn sie unter Geltung des neuen Rechts, also nach dem 30.11.2020, eingeführt werden) im Gegensatz zu früher grundsätzlich wirksam sind. Hier die entsprechende Klausel zur Regelung von Erhaltungsmaßnahmen aus dem Musterverwaltervertrag des *Verf.*:<sup>17</sup>

„Erhaltungsmaßnahmen bis zu einer Höhe von voraussichtlich 3000 EUR darf der Verwalter nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen beauftragen; bis zu einer Höhe von 7000 EUR bedarf es der Zustimmung des Verwaltungsbeirats (Mehrheit der Beiratsmitglieder). Für Maßnahmen, deren Kosten voraussichtlich über 7000 EUR liegen, bedarf es der vorherigen Beschlussfassung der Gemeinschaft. Der Kostenrahmen gilt für jeden Einzelfall.“

Die neue gesetzliche Regelung macht es auch möglich, dass Verwaltern und ihren Gemeinschaften künftig weiterhin spezialisierte Rechtsanwälte gegen angemessene Bezahlung zur Verfügung stehen. Denn dem Verwalter kann der Abschluss einer (Zeit-)Vergütungsvereinbarung mit einer Anwaltskanzlei im Voraus gestattet werden. Hierfür ein weiteres Muster:

„Soweit der Verwalter zur Geltendmachung oder Abwehr von Ansprüchen ermächtigt bzw. beauftragt wird, darf er eine Rechtsanwaltskanzlei seiner Wahl (außer im Fall der Interessenkollision) mit der außergerichtlichen und gericht-

14 BGH ZWE 2012, 216.

15 Beschlussempfehlung des Bundesrats BT-Drs. 19/22634, 43. So auch schon nach altem Recht BGH ZWE 2020, 425 Rn. 23.

16 AA AG Hamburg-St. Georg ZMR 2021, 772 = BeckRS 2021, 26698 für den vergleichbaren Fall einer optisch und akustisch störenden Markise.

17 BeckOGK/Greiner, 1.9.2021, WEG § 26 Rn. 157.

lichen Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft beauftragen. Der Einholung von Vergleichsangeboten bedarf es dabei nicht. Er darf mit der Rechtsanwaltskanzlei nötigenfalls eine Vergütungsvereinbarung abschließen (Stundensatz bis zu x EUR, Fahrtkosten bis zu x EUR/km).“

In der Literatur wird teilweise die Frage thematisiert, ob Kompetenzregelungen gemäß § 27 II WEG wirksam im Rahmen eines Verwaltervertrags enthalten sein können. Die Frage ist letztlich aus mehreren Gründen akademischer Natur („viel Lärm um nichts“). Zum einen kann ein Verwaltervertrag nur in Kraft treten, wenn die Gemeinschaft beschlossen hat, eine entsprechende Willenserklärung abzugeben (vereinfacht gesagt: den „Verwaltervertrag beschließt“); somit umfasst der Beschluss auch die im Vertrag enthaltenen Kompetenzregelungen. Zum anderen handelt der Verwalter im Außenverhältnis stets mit Vertretungsmacht. Sollte es im Innenverhältnis an einem erforderlichen Beschluss fehlen, könnte die Gemeinschaft trotzdem keine Schadensersatzansprüche wegen Überschreitung der internen Kompetenzen geltend machen, weil jedenfalls der Vertrag für die Gemeinschaft bindend ist und der Verwalter sich hierauf berufen kann.

Nützlich ist auch die neue gesetzliche Kompetenzregelung für das Innenverhältnis gem. § 27 I WEG, wonach der Verwalter Maßnahmen treffen darf, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder die zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Auf sie kommt es an, wenn der Verwaltervertrag keine einschlägige Regelung enthält. Wie oft ergibt es sich im Laufe des Jahres, dass ein Verwalter eine Geldausgabe in überschaubarer Höhe veranlassen muss, sei es für die Reparatur oder sachverständige Begutachtung eines Gebäudeschadens, sei es für eine rechtliche oder technische Stellungnahme oder auch für eine rechtliche Vertretung der Gemeinschaft. Entsprechender Bedarf kann jederzeit entstehen, wie ein aktueller Fall aus der Praxis des *Verf.* zeigt: das Grundstück einer Gemeinschaft wurde vom Nachbarn unzulässig als Lagerplatz für Baumaterialien im Zuge seines Neubauvorhabens in Beschlag genommen, wogegen sich die Wohnungseigentümer wehren wollten. War es früher nötig, jegliche rechtlichen Schritte zunächst auf einer außerordentlichen Eigentümersammlung beschließen zu lassen, kann der Verwalter jetzt ohne Umstände wirksam ein Rechtsanwaltsmandat erteilen. Dass mit dieser Möglichkeit auch Missbrauchsgefahren verbunden sind (indem streitlustige Verwalter ihre „Lieblingskanzlei“ ständig auf Rechnung der verwalteten Gemeinschaften mit Mandaten versorgen), liegt auf der Hand; Missbrauchsgefahr ist aber die unvermeidbare Kehrseite der „Kompetenzmedaille“.

Speziell bei der Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei werden Verwalter zunehmend mit dem Verlangen auf Abschluss einer Vergütungsvereinbarung (Zeitvergütung) konfrontiert. Eine solche Vergütungsvereinbarung wird von Rechtsanwältinnen in Wohnungseigentumsstreitigkeiten aus gutem Grund verlangt, weil bzw. wenn die Streitwerte – insbesondere nach neuem Recht – so gering ausfallen, dass eine einschlägig versierte Rechtsanwaltskanzlei nicht zum RVG-Honorar tätig werden wird. Es liegt aber gleichermaßen im Interesse der Wohnungseigentümer als auch der Justiz, wenn Gemeinschaften professionell beraten und vertreten werden. Früher war es einem Verwalter kaum rechtssicher möglich, ungeplante Verträge über Leistungen wie die vorstehend genannten (Reparaturen, Begutachtungen, Rechtsanwaltsbeauftragung mit Vergütungsvereinbarung usw.) abzuschließen. Das ist nach neuem Recht anders: Jetzt haben Verwalter in diesen Fällen nicht nur die erforderliche Vertretungsmacht

gemäß § 9 b I 1 WEG, sondern in der Regel auch schon kraft Gesetzes (§ 27 I WEG) die interne (Geschäftsführungs-)Befugnis zum Vertragsabschluss, weil die Ausgaben (Verpflichtungen) entweder keine erhebliche Höhe haben oder unvermeidbar bzw. dringend sind. Verwalter können unter diesen Voraussetzungen erforderliche Aufträge ohne Umstände erteilen und müssen nicht mehr befürchten, womöglich später Regressansprüchen der Gemeinschaft ausgesetzt zu sein, wenn diese, aus welchen Gründen auch immer, mit der betreffenden Ausgabe nicht einverstanden sein sollten. Trotzdem ist es natürlich – sowohl für die Verwalter also auch für die verwalteten Gemeinschaften – noch besser, dem Verwalter im Verwaltervertrag (oder in einem gesonderten Beschluss) klare Vorgaben zu machen.

### VIII. Verwalterlose Gemeinschaften

Verwalterlose Gemeinschaften, „das ungewollte Stiefkind der WEG-Reform 2020“,<sup>18</sup> bereiten in der Praxis vielfache Probleme.

Wie verklagt man eine verwalterlose Gemeinschaft? Und wie wird eine solche Gemeinschaft im Passivprozess vertreten (siehe hierzu auch den Beitrag von *Zschieschack* ZWE 2021, 440, in diesem Heft, dort unter IV.)? Problematisch ist bereits die Frage, wem die Klage zuzustellen ist; mit dem Verwalter fehlt ja der reguläre Empfangsvertreter der Gemeinschaft. Die wohl hM macht es sich insofern einfach und lässt entsprechend § 170 III ZPO die Zustellung an einen x-beliebigen Miteigentümer genügen. Diese Lösung entspricht dem Konzept des Gesetzgebers, der in der Gesetzesbegründung für die Abgabe von Willenserklärungen das Konzept der passiven Gesamtvertretung durch jeden Wohnungseigentümer befürwortete: „Ist eine Willenserklärung gegenüber einer verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzugeben, so genügt nach allgemeinen Grundsätzen die Abgabe gegenüber einem Wohnungseigentümer.“<sup>19</sup> Dieser betreffende Wohnungseigentümer soll sodann zur Information seiner Miteigentümer verpflichtet sein, widrigenfalls er sich gem. § 280 I BGB (wegen Verletzung der aus der Treuepflicht abzuleitenden Informationspflicht) der Gemeinschaft gegenüber schadenersatzpflichtig mache.<sup>20</sup>

Jegliche damit zusammenhängenden Fragen müssen allerdings als offen bezeichnet werden. Die Rechtslage ist insofern – zurückhaltend ausgedrückt – unbefriedigend. Zunächst ist in rechtsdogmatischer Hinsicht zu kritisieren, dass die vom Gesetzgeber bemühten „allgemeinen Grundsätze“ bei näherer Betrachtung das Konzept der passiven Gesamtvertretung durch einen einzelnen Miteigentümer nicht tragen. Die einschlägigen Regelungen anderer Verbände (§§ 125 II 3 HGB, 78 II 2 AktG, 25 I 2 GenG) erklären stets ein Mitglied des vertretungsberechtigten Organs des jeweiligen Verbandes zum Passivvertreter; der Kreis der potentiellen Passivvertreter ist also von vornherein beschränkt und umfasst zudem nur solche Personen, die sowieso in leitender Funktion für den Verband tätig sind. Die Regelungen sind nicht für den Fall konzipiert, dass sämtliche Mitglieder des Verbands zur Passivvertretung berufen sind. Ihre analoge Anwendung im Wohnungseigentumsrecht führt zu einem Wertungswiderspruch: Zur Aktivvertretung der verwalterlosen Gemeinschaft sind gem. § 9 b I 2 WEG die „Wohnungseigentümer gemeinschaftlich“, also *alle* ermächtigt; und bei der passiven Vertretung soll die Mitwirkung eines einzigen Wohnungseigentümers genügen? Das leuchtet nicht ein.<sup>21</sup>

18 *Zschieschack* ZMR 2021, 367.

19 RegE BT-Drs. 19/18791, 49 mit Hinweis auf BGHZ 62, 166.

20 *Hügel/Elzer* § 9 b Rn. 22.

21 Näher BeckOGK/Greiner, 1.9.2021, WEG § 9 b Rn. 16.1.

Sodann ist in praktischer Hinsicht zu kritisieren, dass das Konzept der Gesamtvertretung durch einzelne Wohnungseigentümer insbesondere bei größeren Gemeinschaften zu inakzeptablen Ergebnissen führen kann. Denn im Normalfall gibt es immer Eigentümer, deren intellektuelle Verfassung nicht dazu ausreicht, die Bedeutung einer erhaltenen Erklärung zu erfassen und anschließend sachgerecht zu handeln. Wird beispielsweise eine Kündigung, ein Forderungsschreiben oder eine Klage einer verwalterlosen Gemeinschaft zugestellt, indem das Schriftstück einem betagten Miteigentümer im beginnenden Stadium der Demenz übergeben oder – wie es in der Praxis der (rechtswidrige) Normalfall der Zustellung ist – in den Briefkasten geworfen wird, kann man nicht davon ausgehen, dass die übrigen Miteigentümer sachgerecht von der Zustellung informiert werden; die Zustellung ist nach hM gleichwohl wirksam. Aber auch dann, wenn der Wohnungseigentümer, dem eine Willenserklärung oder Klage zugestellt wurde, handlungsfähig und -bereit sein sollte, ist fraglich, wie die Information der Miteigentümer erfolgen soll. Denn im Normalfall hat keineswegs jeder Miteigentümer eine aktuelle Eigentümerliste zur Hand. Dabei ist zu bedenken, dass die Situation der Verwalterlosigkeit jede Gemeinschaft (auch große bis sehr große) jederzeit und auch überraschend treffen kann, beispielsweise wenn der bestellte Verwalter überraschend sein Amt niederlegt. Wie soll ein einzelner Miteigentümer einer Gemeinschaft mit 100 oder gar 1000 Mitgliedern diese informieren, wenn er noch nicht einmal deren Namen und Anschriften kennt?

Wer eine verwalterlose Gemeinschaft verklagen möchte, wird die Situation nicht unbedingt bedauern, denn nach der Zustellung der Klage ist eine gemeinschaftliche Verteidigung der Gemeinschaft (also deren aktive Vertretung) nahezu unmöglich; ohne Verwalter ist die Gemeinschaft faktisch handlungsunfähig. Will die Gemeinschaft ein Versäumnisurteil abwenden, muss sich ein einzelner Wohnungseigentümer finden, der a) über die Klage informiert wurde und b) willens und in der Lage ist, auf eigene Rechnung der Klage entgegenzutreten, was er im Wege des Streitbeitritts als streitgenössischer Nebenintervenient tun kann. Und wenn sich ein solcher Eigentümer nicht findet? Dann können Ansprüche fast beliebigen Inhalts gegen die wehrlose Gemeinschaft per Versäumnisurteil tituliert werden. Ein Kommentar erübrigt sich.

Katastrophal unzureichend sind auch die vom Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten, für eine verwalterlose Gemeinschaft einen **neuen Verwalter zu bestellen**. Zumindest dann, wenn es keinen Verwaltungsbeirat gibt (der anstelle des fehlenden Verwalters rechtmäßig eine Versammlung einberufen könnte) und wenn es sich nicht zufällig um eine „Kleinstgemeinschaft“ handelt. Die gerichtliche Verwalterbestellung erfolgt im Wege der Beschlussersetzung gem. § 44 I 2 WEG, denn da eine notwendige Beschlussfassung (die Verwalterbestellung) unterblieb, muss das Gericht auf die (Beschlussersatzungs-)Klage eines Wohnungseigentümers hin den Beschluss fassen.<sup>22</sup> Eine Klage auf gerichtliche Verwalterbestellung ist wegen des Gebots der Vorbefassung aber unzulässig, solange nicht versucht wurde, den erforderlichen Beststellungsbeschluss durch die Gemeinschaft zu bewerkstelligen. Folglich muss eine Versammlung einberufen werden. Es gibt aber – mangels Verwalter (und mangels Verwaltungsbeirat) – niemand, der rechtmäßig eine Versammlung einberufen könnte. Demnach muss sich (wieder einmal) ein engagierter Eigentümer finden, der eine Klage gegen seine Gemeinschaft erhebt mit dem Ziel, sich zur Einberufung einer Versammlung ermächtigen zu lassen. Wer aber sollte dazu bereit sein? Wer investiert aus Verantwortungsgefühl für die Gemeinschaft Zeit und Geld für einen Rechtsstreit, durch den er

vielfach auch noch Anfeindungen seiner Miteigentümer auf sich ziehen wird, die nicht verstehen, dass der Prozess gegen die Gemeinschaft vom Gesetz vorgegeben ist und dem Gemeinschaftsinteresse entspricht?

Findet sich trotz allem ein engagierter Eigentümer, der eine Versammlung mit dem Ziel der Verwalterbestellung einberuft, ohne vorher die gerichtliche Ermächtigung eingeholt zu haben, muss dieser befürchten, dass ihm auf Antrag eines Miteigentümers vom Amtsgericht die Durchführung der Versammlung mit der Begründung, er sei zur Einberufung nicht befugt, im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt wird.<sup>23</sup> Ob eine solche Untersagung richtig ist oder nicht, sei hier dahingestellt. Die Situation ist jedenfalls rechtlich heikel. Das Ergebnis lässt den Rechtsanwender fassungslos zurück: Obwohl eine Gemeinschaft ohne Verwalter (führungslos und praktisch handlungsunfähig) einen irregulären Ausnahmezustand darstellt, eröffnet das Gesetz keinen praktikablen Weg zur gerichtlichen Verwaltereinsetzung. Der theoretisch bestehende Anspruch jedes Eigentümers auf Verwalterbestellung läuft faktisch ins Leere. Dieser Zustand ist weder für die Miteigentümer einer verwalterlosen Gemeinschaft, noch für den Rechtsverkehr als Ganzes hinnehmbar, und deshalb besteht diesbezüglich dringender Handlungsbedarf auf Seiten des Gesetzgebers. Was fehlt, ist die Möglichkeit der Einsetzung eines „Notverwalters“ durch das Amtsgericht auf Antrag eines Eigentümers. Diese Möglichkeit bestand bis zur WEG-Reform 2007 und sollte wieder in das Gesetz aufgenommen werden. Bis dahin sollte dem Vorschlag von *Suilmann* gefolgt werden, der für die analoge Anwendung des für Vereine geltenden § 29 BGB<sup>24</sup> im Wohnungseigentumsrecht plädiert.<sup>25</sup>

## IX. Beschlussanfechtungsklagen

Dass Beschlussanfechtungsklagen nunmehr gegen die Gemeinschaft und nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer zu richten sind, bereitet Rechtsanwälten anscheinend wenige Probleme. Die Gerichte wiederum müssten entzückt sein, dass die Fragen rund um die Eigentümerliste und die richtige Bezeichnung der Beklagten im Rubrum der Vergangenheit angehören – eigentlich. Erstaunlicherweise kam es aber (in der Praxis des *Verf.* mehr als einmal) vor, dass Gerichte (!) in Verkennung der neuen Rechtslage und entgegen der zutreffenden Beklagtenbezeichnung in der Klage fälschlich die „übrigen Eigentümer“ auf Beklagtenseite aufführten und den Kläger zur Vorlage einer Eigentümerliste aufforderten. Ein Kommentar erübrigt sich.

Dass der ersatzlose Wegfall der Mehrvertretungsgebühr bei Rechtsanwälten mit Schwerpunkt Wohnungseigentumsrecht zu einem teilweise massiven Umsatzrückgang führt, ist eine unbestreitbare Tatsache, die je nach Sichtweise mit Bedauern, Achselzucken oder Häme quittiert wird. Kompensiert wird dieser Einkommensverlust ein Stück weit durch die oben (Ziff. VII.) schon angesprochene Möglichkeit des Abschlusses von Vergütungsvereinbarungen. ■

22 Ausführlich BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 326 ff.

23 So geschehen im Fall des AG Tettmang ZMR 2021, 622 = ZWE 2021, 419 mAnm Lehmann-Richter. Dagegen ausführlich Greiner ZMR 2021, 560.

24 Die Vorschrift lautet: „Soweit die erforderlichen Mitglieder des Vorstands fehlen, sind sie in dringenden Fällen für die Zeit bis zur Behebung des Mangels auf Antrag eines Beteiligten von dem Amtsgericht zu bestellen, das für den Bezirk, in dem der Verein seinen Sitz hat, das Vereinsregister führt.“

25 *Suilmann* ZWE 2021, 246 (248).