

spitzfindig herstellt setzt der BGH die Kenntnis des fehlenden Rechtsgrundes mit der Kenntnis vom Widerruf der Anweisung gleich.<sup>31)</sup> Zwar spricht einiges dafür, dass der Vermieter bei gekündigtem Mietverhältnis und noch nicht widerrufenen Anweisung durch den Mieter dennoch nicht schutzwürdig ist. Doch lassen sich aus der vorliegenden Urteilsbegründung keine weitergehenden Rückschlüsse darauf ziehen, welches Wissen auf Seiten des Zahlungs-

empfängers genau maßgeblich ist. Damit beschränkt sich der praxisleitende Aussagewert auf die Wesentlichen Strukturen der vorliegenden Fallkonstellation, wonach die Anweisung widerrufen und das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Zahlung gekündigt war.

31) Schwab, JZ 2018, 523.

## Überlegungen zur WEG-Reform

von Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Tübingen

Im Oktoberheft<sup>1)</sup> wurde die aktuellste „Baustelle“ der WEG-Reform, die Regelung der baulichen Maßnahmen, erörtert. Der von der Regierung angestoßene Reformprozess soll aber darüber hinausgehen und das Wohnungseigentum generell attraktiver machen. In der Tat bedarf das Wohnungseigentumsgesetz einer grundlegenden Überarbeitung, was sich geschichtlich erklären lässt. Als das Gesetz 1951 geschaffen wurde, stellte es eine Pionierleistung dar, die kaum auf Vorbilder zurückgreifen konnte. Auch hatte das Gesetzgebungsverfahren, das kurz nach dem Ende des zweiten Weltkriegs seinen Anfang nahm, zeitlich keinen großen Vorlauf. Das Gesetz sollte möglichst schnell in Kraft treten; es sollte die seinerzeit in Folge der Flüchtlingsproblematik (vertriebene Deutsche aus den Ostgebieten) grassierende Wohnungsnot lindern. Bei nüchterner Betrachtung stellt man heute fest, dass viele Vorschriften überflüssig sind und zahlreiche Formulierungen stringenter gefasst werden können. Bereits durch entsprechende Kürzungen und sprachliche Änderungen lässt sich der Umfang des Gesetzes deutlich reduzieren, ohne dass damit nennenswerte inhaltliche Änderungen verbunden sind. Auch konnte der historische Gesetzgeber die fulminante Entwicklung nicht vorhersehen, die das Wohnungseigentum genommen hat. Im Jahr 1951 stellte man sich Wohnungseigentumsanlagen vor allem als kleine oder mittelgroße Häuser vor, deren Eigentümer sich zwecks Gründung einer Gemeinschaft zusammenfinden und im Wesentlichen selbst verwalten würden. Dementsprechend sah der Gesetzgeber die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag (§ 3 WEG) als Normalfall an, die Teilung durch den Alleineigentümer (§ 8 WEG) demgegenüber als Ausnahme. Dem entsprechen die starke Betonung des Einstimmigkeitsprinzips und die beschränkten Befugnisse des Verwalters. Die heutige Realität sieht anders aus: Wohnungseigentumsanlagen bestehen häufig aus großen bis sehr großen Gebäudekomplexen ohne persönliche Bindung der Eigentümer untereinander.

Die WEG-Novelle 2007 hatte eine gründliche „Modernisierung“ des Gesetzes weder zum Ziel noch zum Inhalt. Sie war im Wesentlichen die legislative Reaktion auf zwei herausragende Entscheidungen des BGH: Die „Jahrhundertentscheidung“ vom 20.09.2000, die der Möglichkeit zur Änderung der Teilungserklärung durch (Zitter-)Beschluss ein Ende setzte;<sup>2)</sup> und die „Jahrtausendentscheidung“ vom 02.06.2005, in welcher die Rechtsfähigkeit der

Wohnungseigentümergeinschaft „entdeckt“ wurde.<sup>3)</sup> Die WEG-Reform 2007 beseitigte lediglich durch punktuelle Änderungen einige der durch die beiden BGH-Entscheidungen entstandenen Probleme (und schuf teilweise neue Probleme, die bis heute auf ihre „Reparatur“ warten).

Es ist an der Zeit, sich vom überkommenen Gesetzestext freizumachen. Materiell kann und soll das Grundgerüst erhalten bleiben, aber das Gesetz kann sprachlich gestrafft und inhaltlich „modernisiert“ werden. In diesem Sinne will der hier vorgestellte Entwurf das Institut „Wohnungseigentum“ (bzw. nach dem folgenden Vorschlag künftig „Raumeigentum“) praktikabel und attraktiv erhalten. Die folgenden vier Paragraphen ersetzen die derzeitigen §§ 1 bis 9 WEG.

### § 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann ein Grundstück in Raumeigentum aufgeteilt werden.
- (2) Raumeigentum ist das Sondereigentum an Räumen i.V.m. dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem die Räume gehören. Raumeigentum kann nicht mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden werden.
- (3) Ist an dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, kann der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 2 teilen. Für das Raumerbbaurecht gelten die Vorschriften über das Raumeigentum.

### § 2 Begründung von Raumeigentum

- (1) Raumeigentum kann nur an in sich abgeschlossenen Räumen begründet werden. Balkone, Terrassen und anderweitige Außenflächen können mit dem Raumeigentum verbunden werden. Fahrzeugstellplätze und sonstige nicht zum Aufenthalt bestimmte Flächen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Grenzen durch dauerhafte Markierung ersichtlich sind. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Einzelheiten bestimmen.

1) ZMR 2018, 821.

2) BGH v. 20.09.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771.

3) BGH v. 02.06.2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547.

- (2) Die Miteigentumsanteile müssen dem Verhältnis der Nutzflächen entsprechen. Die Nutzflächen sind nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln; das gilt auch dann, wenn ein Raumeigentum nicht Wohnzwecken dient. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1 der Wohnflächenverordnung zählen die Flächen der dort aufgeführten Zubehörräume mit der Hälfte ihrer Grundfläche zur Nutzfläche. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Einzelheiten bestimmen.
- (3) Zur Begründung des Raumeigentums ist die unbedingte und unbefristete Erklärung des Grundstückseigentümers über den Eintritt der Rechtsänderung (Teilungserklärung) und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Die Erklärung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form.
- (4) Bei der Begründung von Raumeigentum wird für jede Raumeinheit von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Raumgrundbuch) angelegt. Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Raumeigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Raumeigentumsrechte einzutragen. Wird das Raumeigentum von einem Erbbauberechtigten begründet, wird ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Raumerbbaugrundbuch). Das Grundbuchblatt des Grundstücks oder (im Falle des Erbbaurechts) des Erbbaurechts wird von Amts wegen geschlossen.
- (5) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Raumeigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.
- (6) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:
1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Nutzfläche der dem Raumeigentum zugewiesenen Räume und Flächen ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Raumeigentum gehörenden Einzelräume und Flächen sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;
  2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des Abs. 1 und 2 vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Raumeigentumseinheiten Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen. ... [Ab hier kann der Text des § 7 Abs. 4 WEG ab Satz 3 unverändert übernommen werden]

### § 3 Schließung der Raumgrundbücher

[Hier kann die Regelung des § 9 WEG mit der Maßgabe übernommen werden, dass das Wort „Wohnungseigentum“ durch „Raumeigentum“ und das Wort „Wohnungsgrundbücher“ durch „Raumeigentumsgrundbücher“ ersetzt wird.]

### § 4 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die zu einem Raumeigentum gehörenden Räume und Flächen sowie

die zu den Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert oder beseitigt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

- (2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich innerhalb eines Raumeigentums befinden.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 können in der Gemeinschaftsordnung einzelne Bestandteile des Gebäudes dem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen werden.

#### Begründung:

##### 1. Raumeigentum als Oberbegriff

Die derzeitige Regelung unterscheidet Wohnungs- und Teileigentum. Gem. § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung; gem. § 1 Abs. 3 WEG ist Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wofür gem. § 1 Abs. 6 WEG die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten sollen. In § 7 Abs. 5 WEG wird das Teileigentum wieder angesprochen, indem angeordnet wird, dass für Teileigentumsgrundbücher die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend gelten.

Die Regelung ist weder sprachlich noch inhaltlich überzeugend und stringent. Sie suggeriert einen grundlegenden, strukturellen Unterschied zwischen Wohnungs- und Teileigentum. Tatsächlich unterscheiden sich Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aber lediglich in der vereinbarten Nutzungsbefugnis.<sup>4)</sup> Die Bezeichnungen haben keinen sachenrechtlichen Gehalt, sondern stellen Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter dar. Der Begriff „Teileigentum“ wurde vom historischen Gesetzgeber nur deshalb eingeführt, um als Gegenbegriff zur „Wohnung“ eine schlagwortartige Kurzbezeichnung für die „nicht Wohnzwecken dienenden Räume“ zu schaffen: „Die Notwendigkeit, neben dem Begriff des Wohnungseigentums noch den des Teileigentums einzuführen, beruht darauf, dass es an einem Ausdruck fehlt, der sowohl Wohnungen als [auch] nicht zu Wohnzwecken dienende Räume erfasst. Der gelegentlich erörterte Gedanke, für beide Begriffe den Oberbegriff des ‚Gelaßeigentums‘ zu bilden, ist aus sprachlichen Gründen abgelehnt worden.“<sup>5)</sup> Ja, der Begriff des „Gelaßeigentums“ ist seinerzeit sicher zu Recht abgelehnt worden. Aber nichts außer der Popularität des Begriffs „Wohnungseigentum“<sup>6)</sup> spricht gegen die Verwendung des Oberbegriffs „Raumeigentum“. Die Zweckbestimmung der zum Raumeigentum gehörenden Räume ist vom aufteilenden Eigentümer gesondert festzulegen. Mit der sprachlichen Vereinfachung gehen praktische Vorteile einher. Es erübrigt sich nicht nur die Anlegung unterschiedlich bezeichneter Grundbücher

4) Schneider, Wohnungseigentumsrecht, Kap. B, Rn. 9.

5) Gesetzesbegründung zu § 1 WEG, BR-Drucks. 75/51, aufzuerufen im Internet oder abgedruckt bei Bärmann, WEG-Kommentar, 13. Aufl. 2015, Anh. II 1.

6) Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 1 Rn. 3.

(Teileigentumsgrundbuch vs. Wohnungsgrundbuch); es entfällt auch die Notwendigkeit, in Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen, Hausordnungen, Beschlüssen, Urteilen usw. immer dann, wenn von Wohnungseigentum die Rede ist, ausdrücklich oder gedanklich hinzuzufügen, dass das Teileigentum mitgemeint ist. Abschlussbemerkung: Wenn man die terminologische Neuerung für zu revolutionär und deshalb nicht für vermittelbar hält, kann der Begriff „Wohnungseigentum“ weiter verwendet werden (und wäre in Entwurf jeweils an die Stelle des Begriffs „Raumeigentum“ zu setzen); denn was der Entwurf an sprachlichen und inhaltlichen Verbesserungen vorschlägt, hängt nicht vom Begriff „Raumeigentum“ ab. Der Begriff „Teileigentum“ sollte trotzdem als überflüssig entfallen, denn einem Wohnungseigentum kann auch eine andere Zweckbestimmung als das Wohnen gegeben werden.

## 2. Stellplätze und sonstige Flächen als Sondereigentum

An Außenflächen kann derzeit (mangels Raumeigenschaft) kein Sondereigentum begründet werden. Ob an Balkonen, an Terrassen oder an Stellplätzen auf der obersten Ebene von Parkdecks Sondereigentum begründet werden kann, ist streitig. Für die Wohnungseigentümer ist das alles schwer zu verstehen. Weshalb kann bspw. an einer zu einer Wohnung gehörenden (Dach-)Terrasse nur ein „Sondernutzungsrecht“ (ein Begriff, der sich im Gesetz nicht findet) begründet werden? Die Begründung von Sondernutzungsrechten ist auch fehleranfällig: Vergisst der Verfasser der Teilungserklärung, den Sondernutzungsberechtigten die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung aufzuerlegen, haben sie ein Gebrauchsrecht ohne korrespondierende Pflichten und sind besser gestellt, als es Eigentümer an ihrer Stelle wären. Das Problem lässt sich durch den berühmten „Federstrich“ des Gesetzgebers beheben. Schon derzeit kann man an Garagenstellplätzen Sondereigentum begründen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG); warum also nicht auch an sonstigen Freiflächen?<sup>7)</sup>

## 3. Miteigentumsanteil muss der Nutzfläche entsprechen

Obwohl der Miteigentumsanteil als gesetzlicher Maßstab für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten von großer Bedeutung ist, hat der aufteilende Eigentümer derzeit bei der Festlegung freie Hand und muss seine Entscheidung nicht begründen. Es ist zwar üblich, dass die Miteigentumsanteile den Wohnflächen entsprechen, aber mangels gesetzlicher Vorgabe nicht zwingend. Der aufteilende Eigentümer kann bestimmte Einheiten begünstigen (durch Zuweisung von weniger Miteigentumsanteilen, als der Nutzfläche entspricht), ohne dass dies aus der Teilungserklärung ersichtlich wäre. Das Problem lässt sich leicht beheben, indem die der typischen Erwartungshaltung entsprechende übliche Praxis zur Pflicht gemacht wird: Die Miteigentumsanteile müssen bei der Begründung des Raumeigentums den Nutzflächen ent-

sprechen. Alternativ könnte man – dem österreichischen Vorbild folgend (§§ 7 ff. ÖWEG) – die Miteigentumsanteile nach Maßgabe einer verbindlichen und amtlich geprüften Nutzwertberechnung (sog. Parifizierung) zuteilen, wobei Unterschiede in Lage und Ausstattung der Räume berücksichtigt werden können. Dem Vorteil der dadurch herbeigeführten geringfügig größeren Verteilungsgerechtigkeit stünde aber der Nachteil größerer Bürokratie gegenüber. Abschlussbemerkung: Wenn man die Regelung (§ 2 Abs. 2 REG-Entwurf) für unpraktikabel oder für zu weitgehend, kurz: nicht für sinnvoll hält, kann sie ersatzlos entfallen, weil sie ohne Auswirkung auf das übrige Gesetz ist.

## 4. Teilungserklärung statt Teilungsvertrag

Eine separate Regelung der „Vertraglichen Einräumung von Sondereigentum“ (derzeit § 3 WEG) ist überflüssig, denn auch mehrere Personen können eine Teilungserklärung abgeben. Die in § 2 Abs. 3 REG-Entwurf vorgesehene „Teilungserklärung des Eigentümers“ genügt.

## 5. Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Zutreffend bezeichnet es *Elzer*<sup>8)</sup> als einen Kardinalfehler, dass § 5 WEG die sachenrechtliche Zuordnung unter anderem von bloßen Wertungen abhängig macht („Nachteil“ i.S.v. § 14 WEG bzw. „dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen“). Die hier vorgeschlagene Regelung in § 4 REG-Entwurf kommt ohne solche Wertungen aus. Der Entwurf legalisiert ferner die jahrzehntelang in Teilungserklärungen übliche Praxis, bestimmte Gebäudeteile (Fenster, Wohnungseingangstüren, Leitungen usw.) dem Sondereigentum zuzuweisen. Nach derzeitiger Rechtslage sind solche Sondereigentumszuweisungen nichtig; die alleinige Zuständigkeit einzelner Eigentümer für bestimmte Gebäudeteile kann nur durch entsprechende „Zuständigkeitsklauseln“ bewirkt werden. Die Frage, ob die (derzeit unwirksamen) Sondereigentumszuweisungen im Sinne einer Zuständigkeitsverlagerung (oder wenigstens in eine Kostentragungsklausel) umgedeutet werden können, ist umstritten; dementsprechend unklar ist in vielen Fällen die Frage der Zuständigkeit und Kostentragung für die Instandsetzung bestimmter Gebäudebestandteile. Dieses Problem ist mit der vorgeschlagenen Regelung eliminiert. Dass § 4 Abs. 3 REG-Entwurf die Zuweisung zum Sondereigentum nicht „durch Vereinbarung“, sondern durch die „Gemeinschaftsordnung“ ermöglicht, ist Absicht; Näheres wird im nächsten Teil erläutert, wenn es um Beschlüsse und Vereinbarungen – und um die Gemeinschaftsordnung – geht.

7) Die Frage stellt auch *Elzer*, ZRP 2018, 148 in seiner „Roadmap zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes“.

8) *Elzer* a.a.O. (Vornote).