

## **Was brachte die WEG-Novellierung vom 1.7.2007 für die Eigentümer?**

### **Eine kritische Betrachtung nach über 10 Jahren Erfahrungen**

**Vor jetzt über 10 Jahren wurde die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts (WEG) von den einen als "großer Wurf" und "neuer Impuls für das Wohnungseigentum" gelobt, von den anderen als ein "undurchdachter Schnellschuss des Gesetzgebers" und "reines Lobbygesetz für die Immobilienwirtschaft" gescholten. Das war das breite Spektrum der Meinungen zur Änderung dieses Gesetzes nach über 50 Jahren weitgehender Rechtssicherheit und dem bisherigen Vertrauen in die Festlegungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Zum 1.7.2007 wurden alte bewährte Regelungen in Verbindung mit sich permanent fortentwickelnder Rechtsprechung einer "Modernisierung" geopfert. Ein Rückblick was aus den großen Lobpreisungen für die damaligen Änderungen übrig geblieben ist, dürfte deshalb angemessen sein.**

Warum sich der Gesetzgeber damals über die berechtigte Kritik ausgewiesener Fachleute des Wohnungseigentumsgesetzes hinweggesetzt hat, wurde schon damals aufgedeckt und schonungslos kritisiert. Es ging im Kern um erhebliche Mehreinnahmen für die Justizverwaltungen und um die Möglichkeit, bauliche Veränderungen und Modernisierungen auch gegen den ausdrücklichen Willen kleiner Eigentümergruppen durchzusetzen - ohne auf deren finanzielle Möglichkeiten Rücksicht nehmen zu müssen. Und zugleich sollten widerstrebende Eigentümer finanziell abgeschreckt werden, ihre Rechte bei Gericht geltend zu machen. Das war und ist auch heute noch nach über 10 Jahren Erfahrung meine Meinung.

Denn neben der einschneidenden Änderung, dass es in bestimmten Fällen auf die einzelne Stimme eines Eigentümers nicht mehr ankommt, hat die Änderung zum WEG vor allem das bisherige Gerichtsverfahren einschließlich der Kostenregelung vollkommen neu gestaltet.

Der Gesetzgeber sah damals in der Abkehr von der bisherigen Freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG), bei der der Amtsermittlungsgrundsatz galt, um zu einer gerechten Entscheidung oder einem guten Vergleichsvorschlag zu kommen, einen unnötigen Aufwand. Dies galt damals nicht mehr als zeitgemäß und vor allem als nicht angemessen bezahlt. In der Überführung in ein normales Zivilprozessverfahren (ZPO) in Verbindung mit den wesentlich erhöhten Gebühren nach dem Gerichtskostengesetz (GKG) lag damals aus Gesetzgebersicht die Lösung.

Schon die Erhöhung der Gerichtskosten um ca. 300% war hier verlockend, so dass die vielfältigen Forderungen von verschiedensten Seiten zur Beibehaltung des FGG-Verfahrens verpufften.

Aus bestimmten Kreisen wurde zudem verbreitet, dass Wohnungseigentümer, die das WEG-Gericht anrufen, in der Regel ohnehin nur notorische Querulanten seien. Ein dazu passender PR-Bericht in einem maßgeblichen Wirtschafts-Magazin von bekannten Lobby-Anwälten, die Einzelfälle vortrugen, führte zur Verfestigung des angestrebten Eindrucks, dass bei Gericht „unverschämte, nörgelnde und quer treibende Miteigentümer“ den Traum vom Wohneigentum zunichtemachen würden. Vergleichbares wurde in den einschlägigen Zeitungen verbreitet.

Die gewünschte Wirkung wurde deshalb auch bei den infrage kommenden Politikern erreicht, so dass von denen sogar teilweise die Wortwahl dieser Lobbyisten übernommen wurde. Es ging also jetzt darum, den „Prozesshanseln“ die Suppe mit neuen kostenträchtigen Regelungen zu versalzen. Auf solch einer unsachlichen Basis muss die neue Gesetzgebung in Sachen Gerichtsverfahrensabwicklung dann entstanden sein. Denn

eine Analyse über die Sachinhalte der damaligen Klagen hätte zu ganz anderen Ergebnissen führen müssen. In rund 95 % der Verfahren ging es schon damals um nicht ordnungsgemäße Verwaltung, Einsichtsverweigerung in Abrechnungen, unkorrekte Abrechnungen, unnötige Ausgaben und unzulässige Handlungen bei der Verwaltung.

Im am 1.7.2007 eingeführten ZPO-Verfahren entfiel der Amtsermittlungsgrundsatz für den Richter, was für rechtlich unerfahrene Eigentümer und auch weniger routinierte Anwälte ein hilfreiches Regulativ gegen Profi-Gegner war, um bei einem berechtigten Anspruch zu einer sachgerechten und befriedenden Entscheidung zu kommen.

Der juristisch nicht so Sachkundige war jetzt im neuen ZPO-Verfahren eindeutig benachteiligt, da entscheidungserhebliche Sachverhalte sofort juristisch einwandfrei und schlüssig schriftlich vorzutragen waren. Die Parteien bestimmten jetzt allein, über was der Richter entscheiden soll.

Der juristisch ungeschulte Eigentümer zwar gezwungen, für seine Belange jetzt einen Fachanwalt zuzuziehen. Selbst ein normaler Anwalt genügte in der Praxis den Anforderungen der neuen Verfahrensführung häufig nicht mehr. Fehler in der Prozessführung vor dem Gericht in der ersten Instanz waren kaum noch heilbar und führten gerade in den Anfangsjahren zu vielen Klageabweisungen. Es galt jetzt der „Beibringungsgrundsatz“ der Klagepartei und dies innerhalb der Klagebegründungsfrist von 2 Monaten nach der Eigentümerversammlung.

Das Versprechen der Beschleunigung der Verfahren stellte sich in der Praxis als reine Sprechblase heraus. Entscheidungen in der I. Instanz waren kaum unter einen Jahr erhältlich,

weil jetzt noch verbissener vor Gericht mit eine Fülle von Schriftsätzen und Gegenschriftsätzen gekämpft wurde. Schließlich hatte jetzt der Verlierer die gesamten Kosten des Verfahrens zu zahlen und häufig dazu noch die Kosten des gerichtlich beigezogenen Sachverständigen.

Die Richter wurden überlastet - zusätzlich auch durch streitmehrende neue Paragraphen, was zu angreifbaren Urteilen führen musste und in der Folge auch die Berufungsgerichte (Landgerichte) mehr belastete.

Es kam nämlich so, wie es Weitsichtige voraussehen hatten. Wegen der Gefahr, die Kosten der Gegenseite im Unterliegensfalle auferlegt zu bekommen, wurde erbittert vor Gericht und auch nach dem Verfahren weiter gekämpft. Während die Richter im FGG-Verfahren auf eine Einigung abzielten und jeder Partei in der Regel „etwas Recht“ oder „nicht ganz Unrecht“ gaben, ging es

jetzt knallhart zur Sache um Gewinner“ und „Verlierer“, um die Kosten danach auf den Verlierer allein zu verteilen. Ob dieses System dem Zusammenleben nach der Verhandlung dienlich war, kann nach der Erfahrung bezweifelt werden. Der Gesetzgeber und seine „Einflüsterer“ hatten das durchgesetzt, was sich kontraproduktiv auf ein sachliches und ordnungsgemäßes Umgehen miteinander auswirkte.

Der Instanzenweg ist damals auf das Amtsgericht und das Landgericht begrenzt worden. Dieses Abschaffen des früheren Oberlandesgerichts als Regulativ bei unterschiedlichen Meinungen der Amtsgerichts- und Landgerichtsrichter hat sich ebenfalls als Nachteil für den Eigentümer erwiesen - zumal die Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH über eine unzumutbare Zeit ausgesetzt und damit eine Revision abgeschnitten wurde.

Und als einzeleigentümerfeindlich muss die Handhabung beurteilt werden, dass der in einem Klageverfahren unterlegenen Eigentümer in der Regel 4,5 Anwaltsgebühren der Gegenseite plus

seine eigenen Kosten zu bezahlen hatte, während der Anwalt des Einzeleigentümers nur 2,5 Gebühren bei einen Gewinn seiner Klage erhielt. Dass herausragende Fachanwälte wenig geneigt erschienen, die Interessen eines Einzeleigentümers für nur 2,5 Anwaltsgebühren zu vertreten, war verständlich, wenn sie vom Verwalter für die übrigen Eigentümer beauftragt

4,5 Gebühren erhalten konnten.

Und eines der Ziele der Novellierung, weniger Gerichtsverfahren zu erhalten, wurde schon deshalb voraussehbar verfehlt, weil speziell die §§ 16 Abs. 3 und 4 sowie 22 Abs. 1, 2 und 3 zu zusätzlichen Streitigkeiten führen mussten.

**Kein Wunder also, dass heute nach 10 Jahren negativer Erfahrung u.a. außergerichtliche Streitschlichtung und eine Vereinfachung des Gesetzes ebenso im Gespräch sind wie die längst überfällige Anpassung des Gesetzes an das Mietrecht.**

18.12.2017 - Norbert Deul