



Liebe Kolleginnen und Kollegen,

ein heißer, arbeitsreicher Sommer ist zu Ende. Ein ebenso arbeitsreicher Herbst kann beginnen. Tatsächlich gibt es viel zu tun; das neue WEG hält die Anwaltschaft und auch die Gerichte auf Trab und es ist zu konstatieren: Leichter ist die Materie nicht geworden.

Zwischenzeitlich dürfte auch zu den im Wohnungseigentumsrecht nicht so versierten Kolleginnen und Kollegen durchgedrungen sein, dass die Beschlussklage nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist. Wie soll aber im Falle des Fehlens eines Verwalters, der die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer umfassend vertritt, vorgegangen werden? Hier werden unterschiedliche Ansätze diskutiert: Bestellung eines Prozesspflegers gem. § 57 ZPO für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch die nicht klagenden Eigentümer. Das LG Frankfurt/Main scheint sich hier mit seinem Beschluss vom 11.07.2022 auf die zweite Möglichkeit festgelegt zu haben (S. 407). Es bezeichnet diese Rechtsanwendung als „ständige Rechtsprechung der Kammer“.

Eine Entscheidung des BGH steht hierzu noch aus. Dieser hat sich als 3. Instanz noch vorwiegend mit dem alten Recht zu befassen, so auch in seinem Urteil vom 08.07.2022 (S. 406); einen Bogen zum neuen Recht spannt darin der IMR-Beitrag von RiKG Dr. Elzer.

Ebenso schwierig gestaltet sich die Verfolgung von Ansprüchen, die durch das Verwalterhandeln entstehen. Hier kann eben nicht mehr der möglicherweise rechtswidrig handelnde Verwalter in Anspruch genommen werden. Ansprüche sind nach einem Beschluss des LG München I vom 16.02.2022 gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ausschließlich und uneingeschränkt obliegt, zu richten (S. 412). Aus anwaltlicher Sicht eine Tatsache, die viel Erklärungsbedarf gegenüber der Mandantschaft auslöst.

Wie Sie sehen: Es bleibt spannend.

Mit den besten Grüßen aus München und vom Oktoberfest verbleibe ich

Beate Müller  
RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht