

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG

- 1. Mit der Vereinigung aller Anteile in der Hand des Alleineigentümers geht nach altem WEG-Recht die bis dahin bestehende Wohnungseigentümergeinschaft unter.**
- 2. Dass zwischenzeitlich der Gesetzgeber eine Ein-Personen-Gemeinschaft mit der Regelung in § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. zulässt, bedeutet nicht, dass auch mit Wirkung für die Vergangenheit das Verständnis des Begriffs der (Wohnungseigentümer-) Gemeinschaft zu korrigieren ist.**
- 3. Sind bei Inkrafttreten des § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. Wohnungsgrundbücher bereits angelegt, dann ist von einer Entstehung einer Gemeinschaft der Eigentümer zum 01.12.2020 auszugehen.**
- 4. Die so zum 01.12.2020 neu entstandene Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht für die Verbindlichkeiten der zuvor untergegangenen WEG.**

LG Dresden, Urteil vom 25.11.2022; Az.: 2 S 98/22

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Endurteil des Amtsgerichtes Chemnitz vom 23.2.2022 (Gz.: 17 C 1438/20) wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten Entgelt gemäß eines Verwaltervertrages vom 19.10.2017.

Am 19.10.2017 wurde die Klägerin in einer Eigentümerversammlung der ___ vom 19.10.2017 zur Verwalterin bestellt.

___ als notariell bestellter Vertreter der ___ und als "Vertreter der Eigentümergemeinschaft" auftretend schloss namens der ___ am 19.10.2022 einen Vertrag betreffend die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die ___ verkaufte mit Kaufvertrag vom 3.4.2018 sämtliche Wohnungseigentumseinheiten an ___. Dieser wurde in der Folge als Eigentümer aller Wohnungseigentumseinheiten in das Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin erklärte gegenüber der ___ mit Schreiben vom 16.12.2019, dass die ihr Amt als Verwalterin niederlege und forderte die Zahlung rückständigen Verwalterhonorars, nämlich je ___ € monatlich für den Zeitraum von Juli 2018 bis August 2019 und je ___ € für den Zeitraum von September 2019 bis Dezember 2019. Hierauf zahlte ___ am 9.1.2020 ___ €. Mit den zuletzt in erster Instanz gestellten Klageanträgen begehrt die Klägerin restliche Vergütung für den Zeitraum bis Dezember 2019 und Schadensersatz statt der Leistung für den Zeitraum von Januar 2020 bis Dezember 2021 abzüglich ersparter Aufwendungen. Insgesamt forderte die Klägerin von der Beklagten in erster Instanz zuletzt die Zahlung von ___ € zuzüglich Zinsen abzüglich am 15.7.2020 verrechneter ___ €.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass die ___ nicht durch die Vereinigung aller Wohnungseigentumseinheiten in einer Hand untergegangen sei. Vielmehr wäre von einem Untergang der WEG nur bei Schließung der Wohnungsgrundbücher auszugehen gewesen.

Die Beklagte behauptet, bereits vor dem Verkauf aller Miteigentumsanteile an ___ seien alle Wohnungseigentumsanteile in der Hand einer Eigentümerin vereinigt gewesen, nämlich bei der ___.

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im Tatbestand des Endurteils des Amtsgerichtes Chemnitz vom 23.2.2022 (Gz.: 17 C 1438/20) Bezug genommen.

Das Amtsgericht Chemnitz wies mit Endurteil vom 23.2.2022 die Klage als unzulässig ab. Die Beklagte ___ könne nicht mehr verklagt werden und habe auch

bei Eingang der Klageschrift nicht mehr verklagt werden können, da sie nicht mehr existiert habe. Darauf, dass nach In-Kraft-Treten der WEG-Reform zum 1.12.2020 auch bei Zusammenfallen aller Anteile bei einem Wohnungseigentümer nach § 9a Abs. 1 S. 2 WEG die Existenz der Wohnungseigentümergeinschaft erst dann ende, wenn die entsprechenden Grundbücher zu den einzelnen Anteilen geschlossen werden, komme es nicht an, da die in Anspruch genommene Wohnungseigentümergeinschaft schon vor Inkrafttreten der WEG-Reform untergegangen sei.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass auf den streitgegenständlichen Sachverhalt durch die am 1.12.2020 in Kraft getretene Reform § 7 Abs. 4 WEG a.F. nicht mehr anwendbar sei, da § 9 WEG greife. Nach § 48 Abs. 5 WEG seien auf die vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren nur die Vorschriften des 3. Teils des Gesetzes in der vor dem 1.12.2020 geltenden Fassung weiter anzuwenden; dazu gehöre § 9 WEG aber nicht, so dass auch § 7 Abs. 4 WEG a.F. als Vorgängernorm keine Anwendung mehr finden könne.

Die Vereinigung aller Anteile in der Hand eines Wohnungseigentümers habe im Übrigen auch nach der vor dem 1.12.2020 geltenden Rechtslage nicht zum Untergang der ___ geführt; vielmehr sei von einem ununterbrochenen Fortbestand dieser Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen. Vor dem Hintergrund der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sei diese von der Anzahl ihrer Mitglieder zu abstrahieren gewesen, sodass schon nach alter Rechtslage kein endgültiges Erlöschen der Eigentümergeinschaft durch bloße Vereinigung erfolgt sei. Durch § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG (n.F.) habe der Gesetzgeber die bereits zuvor bestehende Rechtslage klarstellend bestätigt.

Selbst, wenn man sich dem nicht anschließen wollte, sei jedenfalls mit der Veräußerung von Miteigentumsanteilen an einen weiteren Miteigentümer von einem Wiederaufleben der ursprünglichen Gemeinschaft auszugehen.

Auch, wenn man nicht von einem Fortbestand, sondern von einem Wiederaufleben der Wohnungseigentümergeinschaft ausgehe, stehe das bisherige Verwaltungsvermögen der vormaligen Wohnungseigentümergeinschaft der wiederauflebenden Wohnungseigentümergeinschaft erneut zu; genau dies entspreche dem Willen des Gesetzgebers ausweislich der Gesetzesbegründung zu § 10 Abs. 7 WEG a.F. (vgl. S. 63 der Bundestagsdrucksache 16/887).

Die Klägerin beantragte im Berufungsverfahren zuletzt:

1. Das Urteil des Amtsgerichts Chemnitz vom 23.02.2022, Geschäftszeichen 17 C 1438/20, wird abgeändert.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin ___ € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins aus ___ € seit dem 16.12.2019 und aus je ___ € jeweils seit dem Monatssechzehnten eines Monats ab Januar 2020 zu zahlen, abzüglich zum 15.07.2020 verrechneter ___ €.

3. Die Beklagte wird weiter verurteilt, die Klägerin von deren vorgerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung gegenüber den ___ in Höhe von ___ € freizustellen.

Der ursprüngliche Antrag zu 3. wurde mit Schriftsatz vom 22.8.2022 mit dem vormaligen Antrag zu 2. zusammengefasst und neu formuliert.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, auch nach neuer Rechtslage ab 1.12.2020 erlösche eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Vereinigung aller Anteile in einer Hand.

Hinsichtlich des weiteren Vortrages der Parteien in der Berufungsinstanz wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist in der Sache nicht begründet.

Entgegen der vertretbaren Auffassung des Amtsgerichtes Chemnitz ist nach Auffassung der Kammer die Klage zwar zulässig, aber nicht begründet.

1.) Dem Amtsgericht Chemnitz ist beizupflichten, dass die Klage bei Einreichung unzulässig war; abzustellen ist jedoch auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung. Zu jenem Zeitpunkt geht die Kammer von einer zulässigen Klage aus.

a) Zum Zeitpunkt der Klageerhebung bestand eine ___ in ___ nicht.

Mit der Vereinigung aller Anteile in der Hand des Alleineigentümers war die bis dahin bestehende Wohnungseigentümergeinschaft ___ in ___ untergegangen (vgl. Suilmann in Bärmann, WEG, 14. Aufl., § 10 RN 343; LG Duisburg, Urteil vom 11. März 2019, Gz.: 1 O 160/18; Wicke in Palandt, BGB, 79. Aufl., § 9 WEG (a.F.), RN 4 und § 10 WEG (a.F.), RN 40). Hierfür spricht die Systematik des Gesetzes: gemäß § 10 Abs. 7 S. 4 WEG a.F. ging das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen. Für die dort geregelte Gesamtrechtsnachfolge hätte kein Anlass bestanden, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft fortbestanden hätte; vielmehr wäre es dann kontraproduktiv gewesen, ihr das Verwaltungsvermögen zu entziehen (vgl. LG Duisburg, a.a.O.; Bonifacio, NZM 2009, 561, 562).

Von dieser Rechtsfolge der Vereinigung aller Anteile in der Hand eines Wohnungseigentümers ging im Übrigen auch die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 09.03.2006 (Bundestagsdrucksache 16/887, S. 63) aus; dort heißt es u.a.: zu § 10 WEG (damals n.F., nunmehr a.F.): "Satz 4 sieht einen gesetzlichen Übergang des Verwaltungsvermögens auf den Grundstückseigentümer vor, wenn sich alle Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen. Da die Gemeinschaft in einem solchen Fall nicht mehr besteht, kann sie auch nicht mehr Träger des Verwaltungsvermögens sein."

Die Gegenauffassung des Landgerichtes Frankfurt/Main (Urteil vom 25.3.2014, Gz.: 2-09 S 63/12) vermag nicht zu überzeugen. Es geht davon aus, dass deshalb, weil sachenrechtlich die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten - sofern nicht ein Verfahren nach § 9 Nr. 3 WEG (a.F.) betrieben wurde - selbständig blieben, auch die Wohnungseigentümergeinschaft bestehen bleibe. Dieser Schluss überzeugt jedoch nicht, da eine Gemeinschaft schon sprachlich eine Personenmehrheit meint und § 10 Abs. 7 S. 4 WEG (a.F.) offensichtlich beim Fehlen einer Personenmehrheit nicht mehr von einer Gemeinschaft ausging. Dass zwischenzeitlich der Gesetzgeber eine Ein-Personen-Gemeinschaft mit der Regelung in § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. zulässt, bedeutet nicht, dass auch mit Wirkung für die Vergangenheit das Verständnis des Begriffs der (Wohnungseigentümer-) Gemeinschaft zu korrigieren ist.

Durch die WEG-Reform, die zum 01.12.2020 in Kraft trat, konnte der Untergang von Wohnungseigentum, zu dem es in der Vergangenheit gekommen war, nicht rückwirkend aufgehoben werden. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass für die ab 01.12.2020 geltenden materiell-rechtlichen Vorschriften abgesehen von den Regelungen in § 48 Abs. 1 bis 4 WEG Übergangsregelungen fehlen und die neuen Bestimmungen - soweit keine anderweitige Regelung getroffen wurde - auch auf noch nicht abgeschlossene Sachverhalte Anwendung finden. Bei dem Untergang der vormaligen Wohnungseigentumsgemeinschaft ___ in ___ handelte es sich jedoch um einen in der Vergangenheit - vor dem 1.12.2020 - abgeschlossenen Sachverhalt.

Dahinstehen kann, ob schon von ___ bereits bei der ___ - ohne dass die Wohnungsgrundbücher geschlossen wurden - das Eigentum an allen Wohnungseigentumseinheiten in einer Person zusammenfiel.

b) Allerdings ist von einem Neuentstehen einer ___ in ___ zum 01.12.2020 auszugehen.

aa) Nach der Rechtslage vor dem 01.12.2020 entstand eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne mit der Eintragung des ersten Erwerbers, der eine Wohnungseinheit von dem teilenden Eigentümer erwirbt, in das Wohnungsgrundbuch (vgl. BGH, Urteil vom 14. Februar 2020, Gz. V ZR 159/19, RN 9).

bb) Insoweit trifft § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. eine neue Regelung: nunmehr entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Sind bei Inkrafttreten des § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. Wohnungsgrundbücher bereits angelegt, dann ist nach dem Dafürhalten der Kammer von einer Entstehung einer Gemeinschaft der Eigentümer zum 01.12.2020 auszugehen. Da es an einer Übergangsregelung zu § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. fehlt, ist die Vorschrift auch dann anzuwenden, wenn die Anlage der Wohnungsgrundbücher bereits vor dem 01.12.2020 erfolgt ist. Nachdem der Gesetzgeber sich mit § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. für die Einführung einer Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft entschieden hat, erscheint es nicht angemessen, in Fällen, in denen vor dem 01.12.2020 sämtliche Wohnungseigentumseinheiten in der Hand eines Wohnungseigentümers zusammengefallen sind, die Neuentstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft von der Veräußerung zumindest eines Wohnungseigentumsanteils an einen Erwerber und dessen Eintragung in das Grundbuch abhängig anzusehen. Dies passt nicht zur Systematik der Neuregelung, die auch darauf abzielte, das richterrechtlich entwickelte Rechtsinstitut der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft obsolet zu machen (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 9 a WEG RN 32; Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 45 f.).

c) Die Klägerin ist der Rechtsauffassung, die ursprünglich bestehende ___ in ___ sei zu keinem Zeitpunkt untergegangen. Hilfsweise begründet sie jedoch ihre Klage damit, dass auch eine (etwaig) wiederaufgelebte ___ in ___ für die von ihr geltend gemachten Ansprüche hafte. Darin kommt ihr Wille zum Ausdruck, soweit eine ___ in ___ besteht, die Klage gegen diese richten zu wollen.

2.) Die Klage ist jedoch nicht begründet.

Die zum 01.12.2020 neu entstandene ___ in ___ haftet nicht für die Verbindlichkeiten der untergegangenen ___ in ___ (vgl. Suilmann in Bärmann, WEG, 14. Aufl., § 10 RN 346; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 9a RN 39; Wicke in Palandt, BGB, 79. Aufl., § 10 WEG (a.F.), RN 40; Abramenko in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 10 WEG RN 159; Bonifacio, NZM 2009, 561 ff, 563; Elzer in Riecke/Schmid, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., § 10 RN 451). Die Vorstellungen der Bundesregierung im Gesetzgebungsverfahren 2006 waren insoweit andere: in der Gegenerklärung zur Stellungnahme des Bundesrates hieß es zu § 10 Abs. 7 WEG: "Veräußert der Grundstückseigentümer im Anschluss wieder ein Wohnungseigentumsrecht, so dass erneut eine Gemeinschaft entsteht, steht dieser das Verwaltungsvermögen gemäß den Sätzen 1 und 2 (neu) wieder zu" (Bundestagsdrucksache 16/887, S. 63). Insoweit ist jedoch Suilmann (a.a.O.) beizupflichten, dass es an einer gesetzlichen Grundlage für einen solchen Übergang eines Teils des Vermögens und der Passiva des Alleineigentümers auf die neu entstandene Wohnungseigentümergeinschaft fehlt. Es genügt nicht nur, dass ein am Gesetzgebungsprozess beteiligtes Verfassungsorgan im Gesetzgebungsverfahren zu einem Teilaspekt eine bestimmte Vorstellung über die Rechtslage nach einer geplanten Gesetzesänderung hatte; diese Vorstellung über einen bestimmten Aspekt der Rechtslage nach der Reform muss sich auch in dem Gesetzestext wiederfinden. Die Gesetzgebungsmaterialien können eine Auslegungshilfe darstellen, können aber eine gesetzliche Regelung nicht ersetzen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10 ZPO.

IV.

Die von der Klägerin angeregte Zulassung der Revision war nicht geboten, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und zur Fortbildung des rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist.

Insbesondere ist die Frage, ob nach der bis zum 1.12.2020 geltenden Rechtslage eine Wohnungseigentümergeinschaft mit der Vereinigung aller Miteigentumsanteile in der Hand eines Wohnungseigentümers unterging, ist in Rechtsprechung und Literatur trotz der Entscheidung des Landgerichtes Frankfurt/Main (Urteil vom 25.3.2014, Gz.: 2-09 S 63/12) als hinreichend geklärt anzusehen.