



| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Zeitschrift | BauR - Baurecht |
| Autor | Dr. Hans-Joachim Weingart |
| Rubrik | Aufsätze |
| Referenz | BauR 2022, 568 - 579 (Heft 4) |
| Verlag | Werner Verlag |

Weingart, BauR 2022, 568

Die Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft – Teil 1



von Rechtsanwalt Dr. Hans-Joachim Weingart

Der Aufsatz befasst sich aus Anlass der Novellierung und erheblichen strukturellen Veränderung des WEG-Rechts mit der vom Gesetzgeber offen gelassenen Frage, wann und wie die inzwischen körperschaftsähnlich ausgestaltete Wohnungseigentümergeinschaft endet. Lediglich die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft hat der Gesetzgeber ausdrücklich geregelt und an die Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter geknüpft, [§ 9a I Satz 2 WEG](#). Zu dem Zeitpunkt der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft und deren Modalitäten schweigt das Gesetz dagegen.



I. Einleitung

Der Gegenstand des Aufsatzes mit aufgeworfenen Grundsatzfragen bedingt etwas umfänglichere Ausführungen. Dies führt zu einer Aufteilung in zwei Teile und zu dem Abdruck des zweiten Teils im Folgeheft.

Das Wohnungseigentumsrecht ist durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz grundlegend umgestaltet worden.

Das wohl in Bezug auf das rechtliche Gewicht am Meisten herausstechende und bedeutendste Kernelement der seit dem 01.12.2020 in Kraft befindlichen WEG-Novelle ist, dass nunmehr [§ 9a I Satz 1 WEG](#) die zunächst von der Rechtsprechung im Wege der Rechtsfortbildung entwickelte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ausdehnt. An die Stelle der bereichsmäßig auf die Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums beschränkten Teilrechtsfähigkeit tritt eine gegenständlich unbeschränkte und sich auf alle möglichen Rechte und Verbindlichkeiten als Zuordnungsobjekte eines Rechtsträgers erstreckende Rechtsfähigkeit.¹

Formulierungstechnisch hat der Gesetzgeber diese Erweiterung der Rechtsfähigkeit in das bei Personenhandelsgesellschaften bekannte Gewand gekleidet, [§ 124 I HGB](#), [§ 161 II HGB](#).

Strukturell handelt es sich um eine Verstärkung der rechtlichen Kompetenzen und um eine größere Selbstständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband. Unverändert geblieben ist hierbei der in der Rechtsprechung herausgearbeitete Typus, dass es sich um einen Verband sui generis handelt.²

Es dürfte nicht fehl gehen, wenn die naturgemäß zum neuen Recht erst spärlich vorhandene Literatur zum einen eindeutig konstatiert, dass die Wohnungseigentümergeinschaft weiterhin weder juristische Person noch rechtsfähige Personengesellschaft ist und mit einer hier verbleibenden Bandbreite der Bewertung im Einzelnen annimmt, dass die gestärkte Verselbstständigung des Verbandes in dem Spannungsfeld zwischen Körperschaft und Personengesellschaft für eine rechtliche Positionierung dieses Spezialverbandes eher in Richtung einer körperschaftlichen Organisation spricht.³



Wie bei jedem Rechtsträger stellt sich auch bei der Wohnungseigentümergeinschaft die Frage nach „Geburt und Tod“, also Beginn und Beendigung der Rechtsfähigkeit.

Soweit es hier die Geburt des Verbandes anlangt, ist das neue Recht eindeutig. Der klare Wille des Gesetzgebers und die unmissverständliche neue gesetzliche Formulierung, § 9 Buchst. a) I Satz 2 WEG, zeigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entsteht. Die bisherige sogenannte werdende Wohnungseigentümergeinschaft gibt es nicht mehr.⁴

Weniger eindeutig ist die Rechtssituation beim Tod der Wohnungseigentümergeinschaft. Gesichert ist hier lediglich, dass es im Unterschied zu der juristischen Person kein Liquidationsverfahren gibt. Dies betrifft sämtliche denkbaren einer Liquidation zu Grunde liegenden Auflösungsgründe.⁵

Insbesondere ist der Liquidationsgrund, dass ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Massekostendeckung die Eröffnung abgelehnt wird, sogar ausdrücklich ausgeschlossen, [§ 9a V WEG](#). Im Unterschied etwa zu den Regelungen in [§ 60 I Z. 4 und Z. 5 GmbH-Gesetz](#), in welchen mehrere mögliche Konstellationen im Zusammenhang mit einem Insolvenzverfahren als Auflösungsgründe für den Rechtsträger genannt sind, schließt das neue Wohnungseigentumsrecht die Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft aus. Dies entspricht allerdings der alten Rechtslage, vgl. [§ 11 III WEG](#) alter Fassung.

Zwingende und vom Gesetzgeber gewollte Konsequenz aus der fehlenden Liquidation ist der schlagartige Tod der Wohnungseigentümergeinschaft mit Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter⁶ in Folge eines Aufhebungsvertrages aller Wohnungseigentümer nach [§ 9 I Z. 1 WEG](#) oder in Folge des durch den allein verbliebenen Eigentümer aller Wohnungseigentumsanteile gestellten Antrags auf Schließung des Wohnungsgrundbuchs nach [§ 9 I Z. 2 WEG](#).⁷

Es stellt sich damit zwangsläufig das Problem, klären zu müssen, welches Schicksal die Rechte und Verbindlichkeiten der sofort mit Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter voll beendeten Wohnungseigentümergeinschaft erleiden. Hier führt die zu diesem Thema vertretene Meinung des Gesetzgebers bei Veranlassung der Novelle, wonach für die Liquidation des Gemeinschaftsvermögens die allgemeinen Vorschriften gelten würden, nicht weiter. Denn der Wohnungseigentümergeinschaft als untergegangenem Rechtsträger können keine Rechte und Verbindlichkeiten mehr zugeordnet werden und damit ist sie nicht liquidationsfähig.⁸ Die neueste Kommentarliteratur verlangt deswegen zu Recht eine andere Lösung.⁹ Die neueste Rechtsprechung gibt hier noch keine Antworten. Zwar befasste sich jüngst der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige 5. Zivilsenat des BGH mit einem erheblich sanierungsbedürftigen Parkhaus



und der Rechtsfrage, ob ein Sanierungsstau analog der Regelung zur Zerstörung des Gebäudes zu behandeln sei. Jedoch betrifft die Entscheidung materiell altes Recht, [§ 22 IV WEG](#) a.F., und verhält sich nur zu der – überzeugend verneinten – Frage, ob ein Sanierungsstau der Zerstörung gleichstehe und die dann entfallende Sanierungspflicht ein vollständiges Nutzungsverbot für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum rechtfertigen könne. Die Frage, wie die Wohnungseigentümergeinschaft nach neuem Recht endet, bleibt hier offen. Außerdem ist die Sanierungs- bzw. Zerstörungsfrage ihrerseits nur eine potentielle Vorfrage zu der Frage der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft, die keine Rückschlüsse zu der Rechtssituation bei der Beendigung ermöglicht. Denn Einigkeit bestand und besteht hier, dass selbst bei einer Totalzerstörung das Wohnungseigentum bestehen bleibt.

Die neueste Rechtsprechung gibt hier noch keine Antworten. Zwar befasste sich jüngst der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige 5. Zivilsenat des BGH mit einem erheblich sanierungsbedürftigen Parkhaus und der Rechtsfrage, ob ein Sanierungsstau analog der Regelung zur Zerstörung des Gebäudes zu behandeln sei. Jedoch betrifft die Entscheidung materiell altes Recht, [§ 22 IV WEG](#) a.F., und verhält sich nur zu der – überzeugend verneinten – Frage, ob ein Sanierungsstau der Zerstörung gleichstehe und die dann entfallende Sanierungspflicht ein vollständiges Nutzungsverbot für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum rechtfertigen könne. Die Frage, wie die Wohnungseigentümergeinschaft nach neuem Recht endet, bleibt hier offen. Außerdem ist die Sanierungs- bzw. Zerstörungsfrage ihrerseits nur eine potentielle Vorfrage zu der Frage der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft, die keine Rückschlüsse zu der Rechtssituation bei der Beendigung ermöglicht. Denn Einigkeit bestand und besteht hier, dass selbst bei einer Totalzerstörung das Wohnungseigentum bestehen bleibt.

Es ist damit zunächst präzise zu klären, welche Fragen durch die schlagartige Vollbeendigung eines Rechtsträgers aufgeworfen werden.

II. Folgefragen der Sofortbeendigung eines Rechtsträgers

Abstrakt sind nachstehende Folgefragen immer im Falle der Sofortbeendigung eines Rechtsträgers – und damit auch bei der Sofortbeendigung einer Wohnungseigentümergeinschaft – aufgeworfen:

- Identifizierung des neuen Rechtsträgers und
- Klärung des Rechtsmechanismus für den Wechsel bei der Rechtsträgerschaft.

Umgekehrt bereitet die sonst beim Übergang von Forderungen und Verbindlichkeiten von einem alten auf einen neuen Rechtsträger durchaus zentrale Frage, welches Schicksal der ursprüngliche Rechtsträger erleidet, im



vorliegenden Zusammenhang keinerlei Probleme: Die Wohnungseigentümergeinschaft stirbt schlagartig durch die Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter und ist damit rechtlich nicht mehr als möglicher Träger von Rechten und Pflichten existent.¹⁰

Zu untersuchen ist also nur noch, wer der neue Rechtsträger ist und auf welchem rechtlichen Weg der Übergang von Rechten und Pflichten stattfindet.

III. Der Rechtsnachfolger der beendeten Wohnungseigentümergeinschaft

Die Frage nach dem neuen Rechtsträger ist einfach und verlässlich zu beantworten.

In der Rechtswirklichkeit bestehen insoweit innerhalb des Zeitraums, in welchem eine rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft als körperschaftsähnliches Gebilde existiert und soweit es den Untersuchungszusammenhang des Gemeinschaftseigentums und des Gemeinschaftsvermögens betrifft, zwei Rechtsträger, wobei der eine dieser beiden Rechtsträger entweder eine Mehrpersonenentität oder eine Einzelentität ist:

Zum einen ist dies entweder eine Mehrheit von Rechtsträgern in Bezug auf das Wohnungseigentumsgrundstück als zuzuordnendes Rechtsobjekt, exakt formuliert bezüglich des Gemeinschaftseigentums, [§ 9a III WEG](#) .¹¹ Dieser eine der beiden zu betrachtenden Rechtsträger, die „Rechtsform“ der Mehrheit von Rechtsträgern, ist hierbei ein Sonderfall der Bruchteilsgemeinschaft nämlich die „Wohnungseigentums-Bruchteilsgemeinschaft“, [§§ 10 I Satz 1 WEG](#) , [1008](#) , [741 ff. BGB](#) .¹² Wie die einfache Bruchteilsgemeinschaft im Sinne von [§§ 1008](#) , [741 BGB](#) ¹³ ist auch deren Sonderform als „Wohnungseigentums-Bruchteilsgemeinschaft“ nicht rechts- und nicht parteifähig.¹⁴ Oder der Rechtsträger des Gemeinschaftseigentums ist eine einzige natürliche Person bei der „Ein-Mann-WEG“.

Soweit es den abrundenden Blick auf die oder den einzelnen Wohnungseigentümer hinter der „Wohnungseigentums-Bruchteilsgemeinschaft“ betrifft treten diese als natürliche Personen – unter Ausklammerung ihrer vorliegend nicht bedeutsamen Eigenschaft als Rechtsträger des Sondereigentums – in einer „Janusköpfigkeit“ in zweifacher Hinsicht in Erscheinung: Zum einen stehen sie – gleichsam „gesellschafterähnlich“ – hinter der körperschaftsähnlich verselbständigten rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft ohne Rechtsträger zu



sein. Zum anderen sind der Alleineigentümer oder die Miteigentümer in der Bruchteilsgemeinschaft am Wohnungseigentum in diesem Zusammenhang selbst im Außenverhältnis die Rechtsträger, nicht die der Rechtsträgereigenschaft nicht fähige Bruchteilsgemeinschaft.

Außerdem ist jeder einzelne Wohnungseigentümer selbst separater Träger der Rechte aus dem – in der vorliegenden Abhandlung keine Rolle spielenden – Sondereigentum mit dessen Rechtscharakter als Alleineigentum an Räumlichkeiten.¹⁵ Im vorliegenden Prüfungszusammenhang erschöpft sich das Thema des Sondereigentums ohne irgendwelche spezifischen rechtlichen Probleme darin, dass dieses Sondereigentum mit Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft erlischt.

Zum anderen ist der weitere vorhandene Rechtsträger bei bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften diese selbst als körperschaftsähnliches Rechtsgebilde¹⁶ und zwar in Bezug auf alle übrigen Rechte und Pflichten¹⁷ außerhalb des Gemeinschaftseigentums – nicht nur in Bezug auf das Verwaltungsvermögen und die Verbindlichkeiten wie bislang.¹⁸ Dieser Rechtsträger ist singulär, keine Gläubiger- und Schuldnermehrheit, weil ihm selbst als Organisation die Rechtsträgereigenschaft zukommt – die in dieser Organisationseinheit zusammengefassten dinglich berechtigten Wohnungseigentümer eines Grundstückes gehören dieser Einheit an, ohne selbst der Rechtsträger zu sein.¹⁹

Ersichtlich kann danach bei lediglich zwei existierenden Rechtsträgern während des Bestehens einer Wohnungseigentümergeinschaft neuer Rechtsträger der von der voll beendeten Wohnungseigentümergeinschaft unterhaltenen Rechtsbeziehungen hinsichtlich ihrer Aktiva sowie Passiva nur der eine verbleibende Rechtsträger sein, die Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft.

Insoweit wird mit der Vollbeendigung der Wohnungseigentümergeinschaft zunächst aus dem jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sowie als Sondereigentümer ein schlichter Miteigentümer im Rahmen der dann nur noch bestehenden einfachen Grundstücks-Bruchteilsgemeinschaft i.S.v. [§§ 1008, 741 BGB](#). Mit anderen Worten wandelt sich das von jedem einzelnen bisherigen Wohnungseigentümer innegehaltene Rechtsobjekt vom Wohnungseigentum mit seinen beiden Facetten des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und dem als Sondereigentum in Gestalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums zu schlichtem Bruchteileigentum. Diese Veränderung des Rechtscharakters der dem einzelnen Miteigentümer zustehenden Rechtsposition ist die eine der beiden Folgen in Bezug auf den einzelnen Miteigentümer. Der einzelne Wohnungseigentümer verliert außerdem, dies ist die zweite Folge, seinen Januskopf – sein zweites Gesicht in der beendeten Wohnungseigentümergeinschaft gibt es nicht mehr.



Damit darf man angesichts des erloschenen alten Rechtsträgers das Zwischenfazit ziehen, dass der einzige verbleibende der zwei eingangs geschilderten möglichen Rechtsträger, nämlich die nicht rechts- und nicht parteifähige Bruchteilsgemeinschaft – dogmatisch also die Miteigentümer in dieser Grundstücks-Bruchteilsgemeinschaft in ihrer Gesamtheit – der neue Rechtsträger der bei dem Untergang der Wohnungseigentümergeinschaft bestehenden Rechte und Verbindlichkeiten ist.

Vorausgesetzt ist dafür allerdings, dass diese Rechte und Verbindlichkeiten bestehen bleiben und nicht – worauf noch einzugehen ist – durch den Tod der Wohnungseigentümergeinschaft erlöschen würden.

Die damit im Ergebnis entscheidende verbleibende Fragestellung ist, wie sich der Übergang der Rechte und Pflichten von der unmittelbar sofort beendeten Wohnungseigentümergeinschaft beim Schließen der Wohnungsgrundbuchblätter auf die Miteigentümer der dann nur noch verbliebenen einfachen Grundstücks-Bruchteilsgemeinschaft darstellt.

Diese Frage ist nicht nur von akademischem Interesse. Denn wenn es keine wie auch immer geartete Rechtsnachfolge der schlichten Grundstücks-Bruchteilsgemeinschaft in die Rechtsposition der ohne Liquidation erloschenen Wohnungseigentümergeinschaft gibt, träten die nachstehenden Rechtsfolgen ein:

Soweit es das Sachenrecht angeht, würde die Vollbeendigung des Rechtsträgers bei beweglichen Sachen wegen Erlöschens des Mobilien-Eigentums zu herrenlosen Sachen führen.²⁰ Da bei Immobilien-Eigentum schon der Verzicht des Eigentümers ebenfalls zur Herrenlosigkeit führt, [§ 928 I BGB](#), würde dies erst recht bei der sofortigen Beendigung der Existenz des Grundstückseigentümers gelten.

Soweit es das Schuldrecht und damit Forderungen bzw. Verbindlichkeiten der erloschenen Wohnungseigentümergeinschaft angeht, würde der schlagartige Wegfall der Wohnungseigentümergeinschaft als Schuldnerin zum Erlöschen der Passiva führen, Gleiches würde umgekehrt für die Aktiva gelten.²¹

Hinsichtlich der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft ergäbe sich insoweit deren Erlöschen ohne einen Rechtsübergang auf die Miteigentümer in der Bruchteilsgemeinschaft, da der Wegfall des Schuldners nur bei natürlichen Personen nach den erbrechtlichen Vorschriften der [§§ 1922, 1967 BGB](#) dem Erlöschen des Schuldverhältnisses entgegensteht und nur bei juristischen Personen die Löschung im Handelsregister lediglich deklaratorisch ist.²² Hier besteht also objektiv bei etwaig noch vorhandenen Verbindlichkeiten oder Vermögenswerten auch eine im Handelsregister gelöschte Gesellschaft noch. Da die



Wohnungseigentümergeinschaft einerseits keine natürliche „beerungsfähige“ Person ist und andererseits lediglich körperschaftsähnlich strukturiert ist, also keine juristische Person ist, greifen die vorerwähnten Ausnahmen nicht und würden mit der Vollbeendigung durch Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter ohne Liquidation schlagartig auch die Passiva untergehen.

Soweit es Forderungen betrifft wird die Rechtslage zu Recht wie folgt beschrieben: „Auch der ersatzlose Wegfall des Gläubigers (ebenso wie der ersatzlose Wegfall des Schuldners) *würde* zum Erlöschen des Schuldverhältnisses führen, ein solcher Fall ist (nicht nur bei natürlichen Personen, sondern) auch bei juristischen Personen *nicht* vorstellbar“.²³ Bei der Wohnungseigentümergeinschaft als Gläubiger, die weder natürliche noch juristische Person ist, wäre dies dagegen vorstellbar. Die Forderungen würden also erlöschen, sofern es nach der WEG-Novelle keine Rechtsnachfolge „der Bruchteilsgemeinschaft“, also der Miteigentümer, in die Forderungen der untergegangenen Wohnungseigentümergeinschaft gäbe.

Da es gewiss nicht die Intention des Gesetzgebers bei der Novelle des Wohnungseigentumsrechtes war, eine erhebliche Unwucht dergestalt in die Rechtsordnung einzuführen, dass Forderungen und Verbindlichkeiten und das Eigentum an beweglichen Sachen sowie dingliche Rechte in einem schwarzen Loch versinken, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft endet, lohnt sich die Suche nach dem „Transformationsmechanismus“, mit welchem die Rechte und Verbindlichkeiten auf die einfache Bruchteilsgemeinschaft übergehen.

IV. Der Rechtsübergang

Handwerklich kann man sich mehrere Wege für eine Rechtsnachfolge in Rechtspositionen vorstellen:

Aus dem Gesellschaftsrecht kennt man die Anwachsung, [§ 738 I Satz 1 BGB](#) im Verhältnis von Gesellschaftern untereinander, das Erbschaftsrecht operiert beim Wegfall eines Rechtsträgers mit der Gesamtrechtsnachfolge, [§ 1922 I BGB](#), das Schuldrecht offeriert seinerseits mehrere Möglichkeiten, nämlich den Abtretungsvertrag nach [§ 398 BGB](#) und die gesetzlich unregelte Vertragsübernahme.²⁴ Schließlich stellt das Umwandlungsrecht Methoden für eine Rechtsnachfolge zur Verfügung.

Es stellt sich die Frage, ob aus dem Strauß der vorerwähnten Möglichkeiten die Lösung für den Rechtsübergang des Gemeinschaftsvermögens, welches wie nach altem WEG-Recht die Gesamtheit aller Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft sowie deren sonstige Vermögensgegenstände



umfasst,²⁵ von der sofort voll beendeten Wohnungseigentümergeinschaft auf die Bruchteilsgemeinschaft abgeleitet werden kann.

Diese Frage stellt sich zwingend. Denn nach der Novelle enthält das WEG selbst keine Regelung mehr zur Gesamtrechtsnachfolge im Außenverhältnis und zur Verteilung des Gemeinschaftsvermögens im Innenverhältnis²⁶ für den Fall der Schließung der Wohnungsgrundbücher nach [§ 9 I WEG](#) .

Vor der Novelle dagegen gab es die Regelung, dass im Falle der Vereinigung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte in einer Person das Verwaltungsvermögen auf den Grundstückseigentümer überging, vgl. [§ 10 VII Satz 4 WEG](#) a.F. Die Legaldefinition erfasste auch schon nach altem Recht unter dem Verwaltungsvermögen gem. [§ 10 VII Satz 2 WEG](#) a.F. vollständig die Aktiva und die Passiva.

Ob sich aus einer der vorstehend skizzierten Methoden der Rechtsnachfolge die Antwort auf die Frage ableiten lässt, wie sich die Rechtsnachfolge bei der Wohnungseigentümergeinschaft gestaltet, hängt auch davon ab, welche Fallkonstellationen für die Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft es gib. Außerdem gewinnt man ein besseres Verständnis der Rechtssituation, wenn man die konkreten Auswirkungen betrachtet, die die unterschiedlichen Beendigungstatbestände für die schlagartig entstehende einfache Bruchteilsgemeinschaft bzw. den als Rechtsnachfolger verbleibenden Alleineigentümer in deren Eigenschaft als neue Gläubiger und Schuldner in Bezug auf das vormalige Gemeinschaftsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft hervorrufen. Insoweit soll im Folgenden der Blick auf vier Auswirkungskriterien für jeden Beendigungstatbestand gerichtet werden. Diese sind: Der Rechtsformwechsel, das Außenverhältnis, das Innenverhältnis und der Zeitpunkt der Rechtsnachfolge. Im Lichte dieser Auswirkungen wird zu untersuchen sein, ob hier im Falle etwaiger unterschiedlicher Auswirkungen je nach Beendigungstatbestand gleichwohl der eigentliche Rechtsnachfolge-Mechanismus identisch ist

1. Die Beendigungsgründe und deren konkrete Auswirkungen

Wie schon angesprochen endet die Rechts- sowie Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – vereinfacht betrachtet – mit Schließung der Wohnungsgrundbücher.²⁷ Aus der Vorschrift des [§ 9 WEG](#) , der die Schließung der Wohnungsgrundbücher regelt, lassen sich mithin die Beendigungstatbestände entnehmen. Deren gibt es – letztlich, auf einen dritten Sonderfall ist nachstehend einzugehen – zwei:

Die Amtsschließung der Wohnungsgrundbuchblätter auf der Grundlage einer Aufhebung des Sondereigentums nach [§ 4](#) , [§ 9 I Z. 1 WEG](#) und die Schließung auf der Grundlage eines Antrags eines einzigen



Wohnungseigentümers, wenn sich in dessen Person sämtliche Wohnungseigentumsrechte vereinigt haben, [§ 9 I Z. 2 WEG](#). Dies leitet zu der Folgefrage über, ob beide Beendigungstatbestände im Lichte der Rechtsnachfolge und der mit dieser Rechtsnachfolge verbundenen weiteren Rechtsfolgen gleich zu behandeln sind. Insoweit sind diese beiden Beendigungstatbestände näher zu beleuchten.

Insgesamt versprechen die folgenden vier schon kurz angesprochenen und im Weiteren jeweils separat für die beiden vorerwähnten Beendigungstatbestände näher zu betrachtende Kriterien Aufschluss darüber, ob diese Beendigungstatbestände rechtlich völlig parallelgeschaltet sind oder nur teilweise und insbesondere, ob in beiden Fällen die Rechtslage in Bezug auf die zu untersuchende Themenstellung der Rechtsnachfolge identisch ist:

- Der Rechtsformwechsel,
- Das Außenverhältnis,
- Das Innenverhältnis,
- Der Zeitpunkt der Rechtsnachfolge, konkret die Frage der deklaratorischen oder konstitutiven Wirkung der Schließung der Wohnungsgrundbücher.

Soweit es die beiden Kriterien des Außenverhältnisses und des Innenverhältnisses anlangt, ist zum präzisen Verständnis bei diesen Kriterien nach weiteren Unterkriterien zu differenzieren. Denn für diese beiden Rechtsebenen weist der jeweilige Anteil der Miteigentümer ambivalent Bedeutung auf. Für das Außenverhältnis legt er fest, welchen Anteil einerseits an den Forderungen und andererseits an den Verbindlichkeiten der einzelne Miteigentümer hat. Für das Innenverhältnis legt er fest, wie der Miteigentümer einerseits an der Verwaltung, an den Früchten und andererseits an Lasten und Kosten beteiligt ist.

Die eintretenden Rechtsfolgen bezüglich dieser vier Prüfungskriterien werden nachstehend nach einem knappen Blick auf die jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen für die Beendigung in der Reihenfolge der beiden Beendigungstatbestände des [§ 9 I Z. 1 und Z. 2 WEG](#) skizziert:

a) Der Beendigungsgrund der Amtsschließung der Wohnungsgrundbuchblätter/Mehrheit von Miteigentümern, [§ 9 I Z. 1 WEG](#)

Einziges Tatbestandsvoraussetzungen für die Amtsschließung der Wohnungsgrundbücher ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft aus mehr als einem Wohnungseigentümer besteht und dass diese Mehrheit der Wohnungseigentümer in der Form des [§ 925 BGB](#) die Aufhebung der Sondereigentumsrechte vereinbart.²⁸



Welches sind die hier eintretenden Rechtsfolgen im Licht der vier Kriterien?

aa) Auswirkung „Rechtsformwechsel“

Gesicherte Rechtsfolge der Aufhebung der Sondereigentumsrechte neben dem Erlöschen dieses Sondereigentums ist, dass – ähnlich dem „Rechtsformwandel“ im Bereich des Rechts der Personenhandelsgesellschaften im Verhältnis zwischen der OHG und der GbR – sich die Sonderform der Bruchteilsgemeinschaft in ihrer Gestalt als Wohnungseigentums-Bruchteilsgemeinschaft zurückverwandelt in eine „gewöhnliche“ Bruchteilsgemeinschaft i.S.d. [§§ 1008 ff. , 741 ff. BGB](#) .²⁹

Der Wechsel des rechtlichen Gewandes besagt zu der Frage der Rechtsnachfolge in die Rechtsposition der untergegangenen rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft nichts. Fest steht hiermit lediglich, wer der Rechtsnachfolger der untergegangenen Wohnungseigentümergeinschaft ist, nämlich die Miteigentümer im Gewand der ihrerseits nicht rechtsfähigen einfachen Bruchteilsgemeinschaft, nicht wie diese Rechtsnachfolger werden.

Da es sich hier um eine Mehrheit von Bruchteilseigentümern handelt, wirft dieser Beendigungstatbestand ergänzende Fragen im Außenverhältnis und im Innenverhältnis auf.

bb) Auswirkung Außenverhältnis – Gläubigermehrheit und Schuldnermehrheit

Im Außenverhältnis tritt insoweit mit der „Umwandlung“ hinsichtlich der Forderungen eine Mitgläubigerschaft ins Leben, [§§ 741 , 432 BGB](#) .³⁰

Hinsichtlich der Verbindlichkeiten kommt es spiegelbildlich im Grundsatz zu einer Teilschuldnerschaft.³¹ Nur wenn nach allgemeinen Vorschriften Gesamtschuldnerschaft vorgesehen ist, hier ist bei Verträgen [§ 427 BGB](#) zu nennen und sind bei Delikt die [§§ 840 I , 830 I BGB](#) zu nennen, überlagert dies den Grundsatz der Teilschuldnerschaft.³² Für die vorliegende Untersuchung spielt diese Variante allerdings keine Rolle. Denn sie erfasst nur zeitlich *nach der Umwandlung* entstehende Sonderrechtsverbindungen. Die stichtagsbezogenen *zum Zeitpunkt der Umwandlung* bestehenden Sonderrechtsverbindungen betrifft dies nicht.



In Bezug auf die damit als Untersuchungsgegenstand verbleibende Mitgläubigerschaft und die Teilschuldnerschaft stellt sich die weitere Frage, welche quotale Aufteilung hier gilt. Dies ist die Frage nach den Anteilen der zum einfachen Miteigentümer gewordenen Wohnungseigentümer an der Bruchteilsgemeinschaft. Grundsätzlich gibt das Gesetz hier gleiche Anteile vor, [§ 742 BGB](#). Die Regelung ist allerdings eine Zweifelsregelung. Also ist zu prüfen, ob vorrangig anderes gilt.

Eine solche vorrangige Regelung könnten [§ 11 III](#) und auch [§ 16 I](#), [II WEG](#) sein. Diese beinhalten jeweils eine Quotenregelung. Diese Quotenregelung erstreckt sich im Falle des [§ 11 III WEG](#) auch auf den Zeitraum nach Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft. Mithin ist der Anwendungsbereich dieser Vorschrift, sei es in direkter, sei es in etwaiger analoger Anwendung, näher zu bestimmen und ergänzend auch der Anwendungsbereich des [§ 16 I](#), [II WEG](#).

Der direkte Anwendungsbereich ist bei [§ 11 III WEG](#) einerseits klar, andererseits sehr begrenzt. Insoweit beinhaltet die Vorschrift eine Differenzierung innerhalb der einzelnen Vermögensbestandteile bei einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das „vergemeinschaftete Gesamtvermögen“ einer Wohnungseigentümergeinschaft selbst und dasjenige „ihrer“ Wohnungseigentümer besteht insoweit aus zwei Komponenten, dem Gemeinschaftseigentum an der Immobilie und dem Gemeinschaftsvermögen gem. [§ 9a III WEG](#).

Richtet man den Blick auf das „Gesamtvermögen“ im Zusammenhang mit einer Wohnungseigentümergeinschaft unter Einbeziehung des jeweiligen Einzelvermögens der Wohnungseigentümer, gerät noch eine dritte Komponente in das Blickfeld, nämlich das nicht vergemeinschaftete Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers. Mit Umwandlung der Wohnungseigentümergeinschaft in eine einfache Bruchteilsgemeinschaft gibt es keine Differenzierung mehr zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum, insoweit wird aus dem Eigentumsrecht an der Immobilie eine einheitliche Vermögensmasse.

Die „Gesamtvermögensmasse“ zum Zeitpunkt des Stichtags der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich damit im Unterschied zu den vorerwähnten drei Vermögenskomponenten (Gemeinschaftseigentum/Gemeinschaftsvermögen/Sondereigentum) während der Existenz der Wohnungseigentümergeinschaft nur noch aus den zwei Komponenten des normalen Miteigentums (Zusammenfassung des früheren Gemeinschaftseigentums mit dem Sondereigentum) an der Immobilie und des früheren Gemeinschaftsvermögens nach [§ 9a III WEG](#) zusammen.



Es stellt sich daher die Frage, mit welchem Anteil die einzelnen Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft an diesem aus den drei ursprünglichen Vermögenskomponenten bestehenden Gesamtvermögen stichtagsbezogen im Moment der Umwandlung in eine einfache Bruchteilsgemeinschaft beteiligt sind und grenzt sich dies von der weiteren Frage ab, wie während deren Lebensdauer die quotale Beteiligung des einzelnen Miteigentümers an zukünftigen, „neuen“ Forderungen und Verbindlichkeiten zu bewerten ist.

Auf die aufgeworfenen Fragen gibt [§ 11 III WEG](#) in direkter Anwendung nur eine höchst eingeschränkte Antwort. Denn er bezieht sich in seiner unmittelbaren Anwendung ebenso wie die gleichgelagerte Regelung in [§ 17 WEG](#) a.F. auf einen ganz bestimmten Fall des Endes der Wohnungseigentümergeinschaft.

Insofern sind insgesamt 3 „Beendigungsfälle im weiteren Sinn“ zu unterscheiden, die nach alten Recht regelungstechnisch in [§ 9 I WEG](#) a.F. zusammengefasst waren:³³

Die Aufhebung der Sondereigentumsrechte nach [§ 9 I Z. 1 WEG](#) i.V.m. [§ 4 WEG](#), der Antrag des verbliebenen alleinigen Wohnungseigentümers nach [§ 9 I Z. 2 WEG](#) und die Aufhebung der Gemeinschaft nach [§ 11 I Satz 3 WEG](#).

Der letztgenannte Beendigungsgrund ist hier ein Sonderfall. Im Ergebnis ist er kein „gewöhnlicher“ Beendigungsfall, weswegen die vorliegende Untersuchung sich hierauf auch nicht bezieht. Er setzt nach altem wie neuem Recht die Zerstörung des Gebäudes und eine zusätzliche fakultative Vereinbarung der Wohnungseigentümer auf Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft für diesen Zerstörungsfall voraus.³⁴ Alternativ verlangt er eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer.³⁵

Dieser „dritte Beendigungsfall“ ist aber vor allem in seinen beiden Unteralternativen noch durch eine weitere Besonderheit gekennzeichnet. Während in den beiden anderen Fällen, denen das Augenmerk der vorliegenden Untersuchung gilt, die untergegangene Wohnungseigentümergeinschaft durch die Bruchteilsgemeinschaft – oder gegebenenfalls den verbliebenen Alleineigentümer – ersetzt wird und hier in einer zweiten Etappe in dem Fall der Bruchteilsgemeinschaft eine zusätzliche Einigung auf deren Auseinandersetzung nötig ist,³⁶ bzw. im Fall des Alleineigentümers kein Regelungsbedarf für eine Auseinandersetzung besteht, ist dieser finale Gesamtbeendigungsfall in der dritten Beendigungsvariante nach [§ 17 WEG](#) a.F. und nach [§ 11 WEG](#) n.F. sofort gegeben – und besteht ein Regelungsbedürfnis für die Auseinandersetzung wegen der Mehrzahl der vorhandenen Rechtsinhaber. Das Grundstück mit dem zerstörten Gebäude wird vermarktet oder die Gemeinschaft wird bei einer Auseinandersetzungsvereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer endgültig auseinandergesetzt und es entsteht der Regelungsbedarf, die Erlösbeteiligung zu klären.³⁷ Hier endet auch bei exakter Betrachtung nicht das Wohnungseigentum und wandelt sich in eine Bruchteilsgemeinschaft oder Alleineigentum. Vielmehr bleibt die



Wohnungseigentümergeinschaft an dem Objekt erhalten und wird direkt ohne den Zwischenschritt einer Bruchteilsgemeinschaft auseinandergesetzt.³⁸

Damit regelt [§ 11 III WEG](#) in direkter Anwendung lediglich bei zerstörten Gebäuden und dem Aufhebungsverlangen **eines** Wohnungseigentümers (Variante 1) und bei einem Aufhebungsverlangen **sämtlicher** Wohnungseigentümer (Variante 2) die Beteiligungsquote am Gemeinschaftseigentum.³⁹ Für die beiden vorliegend untersuchten Beendigungsfälle „im engeren Sinn“ nach [§ 9 I Z. 1 und Z. 2 WEG](#) greift [§ 11 III WEG](#) nicht. Es fragt sich, ob eine Analogie geboten ist für den einen der beiden Fälle nach [§ 9 I Z. 1 und Z. 2 WEG](#) mit einem gleichgelagertem Regelungsbedarf, der sich ebenfalls durch eine Mehrheit von Rechtsträgern auszeichnet, also für die Amtsschließung der Wohnungsgrundbücher nach [§§ 9 I Z. 1](#) i.V.m. [§ 4 WEG](#) .

Die analoge in der Kommentarliteratur für möglich erachtete Anwendung des [§ 11 III WEG](#) – bzw. die vorrangige Analogie zu [§ 16 I](#) , [II WEG](#) vor derjenigen zu dem grundsätzlich hier auch diskutierten [§ 11 III WEG](#) – wird für *drei* unterschiedliche Fälle vertreten:

- Zum einen für die Quotenbildung am Gemeinschaftsvermögen (im Unterschied zur direkten Anwendung zur Bestimmung der Quote am Gemeinschaftseigentum als weiterem Vermögenssplitter einer Wohnungseigentümergeinschaft) bei Aufhebung der Gemeinschaft, sei es auf Einzelverlangen bei Zerstörung (Variante 1) oder bei allseitiger Aufhebungsvereinbarung (Variante 2),⁴⁰
- zum anderen wiederum für die Quotenbildung am Gemeinschaftsvermögen aber in Bezug auf den Beendigungsfall (im engeren Sinn) nach [§ 9 I Z. 1 WEG](#) ,⁴¹ hier wird die Anwendung des [§ 16 I](#) , [II WEG](#) derjenigen des [§ 11 III WEG](#) vorgezogen
- und schließlich für die Bestimmung des *Miteigentumsanteils* bei Entstehen einer Bruchteilsgemeinschaft nach [§§ 741 ff. BGB](#) , also beim Beendigungstatbestand der Aufhebung der Sondereigentumsrechte nach [§ 9 I Z. 1 WEG](#) i.V.m. [§ 4 WEG](#) .⁴²

Der dritte, letztgenannte Fall für die analoge Anwendung wäre hier die einschlägige Analogienbildung.

Im Unterschied zu der insoweit in der Literatur vertretenen Auffassung über eine gebotene analoge Anwendung, kommt diese nach hier vertretener Auffassung nicht in Betracht. Denn die Analogie setzt eine Regelungslücke voraus. An dieser fehlt es, weil [§ 742 BGB](#) als Zweifelsregelung eine Öffnungsklausel für vorrangige andere Regelungen enthält. Wenn sich „aus dem Parteiwillen, speziellen Vorschriften oder aus besonderen Umständen ein anderer Verteilungsschlüssel ergibt, gilt die Vermutungsregelung des [§ 742 BGB](#) nicht“.⁴³

Solche besonderen Umstände dürfte man nach hier vertretener Meinung wohl immer annehmen können, wenn umgewandelt aus einer vorausgegangenen Wohnungseigentümergeinschaft eine Bruchteilsgemeinschaft entsteht. Man kann dann kaum den Miteigentümern unterstellen, dass sie bei erheblichen Marktwertunterschieden der einzelnen vormaligen Sondereigentumseinheiten selbst dann, wenn diese gleich groß sind und rechnerisch



abgeleitet aus der Größe zu einer gleichen Bruchteilsquote führen würden, anstelle des Marktwertes die Fläche maßgeblich für die Bruchteilsquotenbildung werden lassen wollen.

Soweit die Literatur hier zum Teil meint, die besonderen Umstände i.S.v. [§ 742 BGB](#) würden – zunächst und mit der Verschiebung des Wertausgleichs auf den späteren Zeitpunkt der Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft – für gleiche Anteilsquoten sprechen, weil zum Zeitpunkt der Entstehung der Bruchteilsgemeinschaft noch keine Veranlassung für einen Wertausgleich bestehe,⁴⁴ ist dies etwas zu kurz gedacht. Denn liegen erst einmal gleiche Anteile vor, sind diese auch später bei einer Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft der Maßstab für die Erlösverteilung beim Verkauf bzw. der Teilungsversteigerung.⁴⁵ Das „Kind ist dann in den Brunnen gefallen“. Außerdem spricht gegen die vorerwähnte Literaturauffassung, dass sie mit der angenommenen Verschiebung eines Wertausgleichs auf den späteren Zeitpunkt der Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft kaufmännisch und rechtlich kein überzeugendes Resultat für die Verteilung der Früchte einerseits und der Lasten und Kosten andererseits während der Lebenszeit der Bruchteilsgemeinschaft liefert.

Die aus diesen Gründen nach hier vertretener Auffassung immer zu berücksichtigende und damit die Öffnungsklausel des [§ 742 BGB](#) ausschöpfende Sonderkonstellationen ist insoweit, dass kaufmännisch der Marktwert der jeweiligen untergegangenen Sondereigentumseinheit maßgeblich ist. Rechtsquelle hierfür ist nicht die Analogie zu [§ 11 III WEG](#) oder zu [§ 16 I, II WEG](#) sondern die Ausfüllung der Öffnungsklausel des [§ 742 BGB](#).

cc) Auswirkung Innenverhältnis – Verwaltung, Anteile sowie Nutzen, Lasten- und Kostentragung

Auf der Ebene des Innenverhältnisses stellt sich die „Dreifachfrage“, wie die Stimmenmehrheit bei der Verwaltung (1) zu ermitteln ist, in welcher Höhe des Weiteren quotaal die einzelnen Bruchteileigentümer an den Früchten und Nutzungen (2) beteiligt sind, und wie sich schließlich in Bezug, Kosten und Lasten (3) die Quote darstellt.

Auf alle drei Fragen gibt das Bruchteilsgemeinschaftsrecht die gleiche, einheitliche Antwort: Die Anteile sind maßgeblich, [§ 745 I Satz 2 BGB](#), [§ 743 I BGB](#), [§ 748 BGB](#).

Wie schon im Kontext der Untersuchung des Außenverhältnis soeben weiter oben erörtert sind die Anteile nach dem Marktwert der früheren Sondereigentumseinheiten zu bewerten, genau dieser Maßstab gilt dann auch deckungsgleich für die einzelnen Regelungsthemen des Innenverhältnisses.



Da die Wohnungseigentümer bei der Aufhebung des Sondereigentums alle mitwirken müssen, vgl. [§ 4 I WEG](#), also eine Vetoposition innehaben, hat es jeder einzelne Wohnungseigentümer in der Hand, für die Wahl eines anderen Maßstabs der Anteilsquotenbildung anstelle des Marktwertes zu sorgen oder für andere Ausgleichsmechanismen bei unterschiedlichen Marktwerten der Sondereigentumseinheiten. Denkbar wäre hier die Weitergeltung einer getroffenen abweichenden Quotenregelung nach [§ 16 II Satz 2 WEG](#) bei den Kosten und auch bei den Früchten könnten andere Maßstäbe statt einer Gleichbeteiligung vereinbart werden. Genauso wäre auch eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe der Marktwertunterschiede der Sondereigentumseinheiten naheliegend – und dann im Übrigen die Anteilsbildung nach Flächenanteil oder zu gleichen Anteilen.

Schließlich ist angesichts der zwei existierenden Beendigungsmöglichkeiten für Wohnungseigentümergeinschaften noch exakter zu betrachten, ob es beim Beendigungstatbestand, der vorstehend vereinfacht mit der Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter gleichgesetzt wurde,⁴⁶ doch etwaig einen Unterschied gibt.

dd) Auswirkung „Zeitpunkt der Rechtsnachfolge“ – deklaratorische oder konstitutive Wirkung der Schließung der Wohnungsgrundbücher

Im Falle der Entstehung einer einfachen Bruchteilsgemeinschaft durch Aufhebung des Sondereigentums nach [§ 9 I Z. 1 WEG](#) entsteht diese durch die Einigung und Eintragung der Aufhebung in allen Wohnungsgrundbuchblättern.⁴⁷ Hier ist also die Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter konstitutiv, während die nachfolgende Anlegung des einheitlichen Grundbuchblattes gem. [§ 9 III, Halbs. 2 WEG](#) deklaratorisch ist.⁴⁸ Diese Schlussfolgerung ist jedoch nicht derart banal und einfach wie es auf den ersten Blick scheint. Hier sind folgende ergänzende Erwägungen anzustellen:

Bezüglich der Frage der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft ist es nach hier vertretener Auffassung zu einer erheblichen Veränderung der Rechtssituation gekommen. Nach altem WEG-Recht stellten die Vorschriften zum Grundbuch, also zur Anlage der Wohnungsgrundbücher nach [§ 7 WEG](#) a.F. und zum Schließen der Wohnungsgrundbücher nach [§ 9 WEG](#) a.F. grundsätzlich lediglich förmliche Grundbuchvorschriften ohne materiellrechtliche Wirkung dar.⁴⁹ Hierbei ist die Vorschrift über die Schließung der Wohnungsgrundbücher nach [§ 9 WEG](#) a.F. als der spiegelbildliche actus contrarius zur Anlage der Wohnungsgrundbücher nach [§ 7 WEG](#) a.F. verstanden worden.⁵⁰



Fundamental abgewandelt stattdessen nach neuem Recht [§ 9a I Satz 2 WEG](#) n.F. den förmlichen Akt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher mit der eindeutigen materiellrechtlichen Wirkung aus, dass hierdurch die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsträger entsteht.⁵¹

Dann muss es konsequenterweise zwingend nach hier vertretener Auffassung bedeuten, dass die Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter als actus contrarius zum Vorgang des Anlegens der Wohnungsgrundbuchblätter – nicht nur wie nach altem Recht – eine rein förmliche grundbuchverfahrensmäßige Regelung darstellt, sondern zusätzlich materiellrechtlicher actus contrarius in Bezug auf [§ 9a I Satz 2 WEG](#) neuer Fassung ist, also zur Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft führt. Von einer Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft durch das Schließen der Wohnungsgrundbücher gehen soweit ersichtlich deswegen im Ergebnis und ohne Begründung zu Recht auch der Gesetzgeber und die aktuelle Kommentarliteratur aus.⁵²

Es ist nunmehr hinsichtlich der vorstehend für den Beendigungsfall der Aufhebung des Sondereigentums betrachteten einzelnen Gesichtspunkte der zweite Beendigungsfall, der Antrag auf Schließung durch den einzig verbliebenen Wohnungseigentümer, zu untersuchen.

b) Der Beendigungsgrund der Schließung der Wohnungsgrundbücher auf Antrag/Einzeleigentümer, [§ 9 I Z. 2 WEG](#)

Voraussetzung ist ein Antrag, wenn nur noch ein Wohnungseigentümer verblieben ist, [§ 9 I Z. 2 WEG](#) .

Auch hier sollen die gleichen vier Auswirkungskriterien nachstehend beleuchtet werden:

aa) Auswirkung „Rechtsformwechsel“

In diesem Fall findet im Unterschied zu dem ersten abgehandelten Beendigungsfall ein „Rechtsformwechsel“ zum Alleineigentum statt. Ebenso wie bei der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft nach [§ 9a I Satz 2, Halbs. 2 WEG](#) i.V.m. [§ 8 WEG](#) eine Einmann-WEG ins Leben tritt,⁵³ führt die Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Person nach [§ 9 I Z. 2 WEG](#) zunächst zu einer solchen Einmann-WEG. Stellt der letztverbliebene Eigentümer dann den Antrag auf Schließung der Wohnungsgrundbücher kommt es zum



Wandel von der rechts- und parteifähigen Wohnungseigentümergeinschaft zur Alleineigentümerstellung der natürlichen Person des verbliebenen Eigentümers.

bb) Auswirkung Außenverhältnis

Im Außenverhältnis tritt sowohl in der Gläubiger- wie in der Schuldnerseite der Alleineigentümer auf.

cc) Auswirkung „Innenverhältnis“

Ein Innenverhältnis gibt es in der Person des Alleineigentümers nicht mehr.

dd) Auswirkung „Zeitpunkt der Rechtsnachfolge“ – deklaratorische oder konstitutive Wirkung der Schließung der Wohnungsgrundbücher

Im Beendigungsfall mit dem Alleineigentümer als Rechtsnachfolger führt erst die Anlegung des einheitlichen neuen Grundbuchblattes zum Erlöschen der Sondereigentumsrechte und damit zum „Tod“ der WEG, [§ 9 III Halbs. 2 WEG](#). Denn dessen Antrag auf Schließung der Wohnungseigentumsgrundbuchblätter geht keine Aufhebung der Sondereigentumsrechte voraus („die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblattes“).⁵⁴ Bei genauer Betrachtung ist in diesem Fall also nicht schon das Schließen der Wohnungsgrundbuchblätter konstitutiv der Beendigungstatbestand. Stattdessen treten konstitutiv Beendigungswirkungen erst etwas später als im ersten untersuchten Fall ein, nämlich mit Anlegung des Grundstücksgrundbuchblattes, die Grundbuchvorschrift des [§ 9 WEG](#) alter wie neuer Fassung beinhaltet insoweit einen materiellrechtlichen Erlöschenstatbestand.⁵⁵ Umgekehrt ist in diesem Fall des Alleineigentümers die Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter als Vorstufe nur deklaratorisch.

Zwischenergebnis bei der Prüfung der Rechtssituation bei den beiden möglichen Beendigungsfällen für die Wohnungseigentümergeinschaft ist damit, dass bezüglich einiger Gesichtspunkte substantielle rechtliche Unterschiede bestehen.

Die weiteren Fragen, die sich an dieses Zwischenergebnis anschließend im Zusammenhang mit der Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft stellen, werden im 2. Teil des Aufsatzes im Folgeheft abgehandelt.



| | |
|----|---|
| * | EtrichRechtsanwälte. |
| 1 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, 3. Aufl. München, § 9a Rdnr. 11–13. |
| 2 | BGH, NJW 2005, 2061 [BGH 02.06.2005 - V ZB 32/05] ; Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 15. |
| 3 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 16 am Ende. |
| 4 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 8 Rdnr. 72 und § 9a Rdnr. 32 unter Hinweis auf BT-Drucks. 19/18791, 43. |
| 5 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 37. |
| 6 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 37 unter zutreffendem Hinweis auf BT-Drucks. 19/18791, 46; Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, 81. Aufl., München, 2022, § 9 WEG Rdnr. 2; BR-Drucks. 168/20, 47. |
| 7 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. Einleitung WEG Rdnr. 4. |
| 8 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 3. |
| 9 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 38 am Ende. |
| 10 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9 WEG Rdnr. 2. |
| 11 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. Einleitung WEG 1 Rdnr. 5. |
| 12 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 18; Jauernig, Kommentar zum BGB, 17. Aufl., München, 2018 Rdnr. 7; Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 741 Rdnr. 2, Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O., Einl. vor WEG 1 Rdnr. 5. |
| 13 | Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 741 Rdnr. 8. |
| 14 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. vor WEG 1 Rdnr. 5. |
| 15 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG a.a.O. § 5 Rdnr. 56. |
| 16 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 18; Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. Einleitung vor WEG 1 Rdnr. 5. |
| 17 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 11–13. |
| 18 | Wicke, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 79. Aufl., München, 2020 zum alten Recht: Einleitung WEG 1 Rdnr. 5. |
| 19 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 15, 16. |
| 20 | Herrler, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 958 Rdnr. 1: „Eigentum hat noch nie bestanden, ist aufgegeben worden oder sonst erloschen“. |
| 21 | Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. Überblick vor § 362 Rdnr. 4 am Ende. |
| 22 | Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. Überblick vor § 362, Rdnr. 4; RGZ 148, 67; RGZ 153, 343; BGH, NJW 1968, 297 [BGH 29.09.1967 - V ZR 40/66] . |
| 23 | Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. Überblick vor § 362 Rdnr. 4 am Ende: „Auch der ersatzlose Wegfall des Gläubigers würde zum Erlöschen des Schuldverhältnisses führen; ein solcher Fall ist aber auch bei juristischen Personen nicht vorstellbar“. |
| 24 | Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 398 Rdnr. 41 f. |



| | |
|--------------------|---|
| 25 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 28 Rdnr. 240; BR-Drucks. 168/20, 87. |
| 26 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 146, 147. |
| 27 | S.o. Fn. 6. |
| 28 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9 Rdnr. 2 und § 4 Rdnr. 23, 24, 19. |
| 29 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 4 Rdnr. 24. |
| 30 | Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 741 Rdnr. 10 und § 432 Rdnr. 3. |
| 31 | Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 741 Rdnr. 10 und Überblick vor § 420 Rdnr. 5. |
| 32 | Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 741 Rdnr. 10. |
| 33 | Bärmann, Kommentar zum WEG, 13. Aufl., München, 2015, § 17 Rdnr. 5. |
| 34 | Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9 Rdnr. 12; Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 11 Rdnr. 11. |
| 35 | Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 17 Rdnr. 4. |
| 36 | Zum alten Recht: Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 17 Rdnr. 5 und 2. |
| 37 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 11 Rdnr. 10. |
| 38 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 11 Rdnr. 10; Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 17 Rdnr. 5: Von der Aufhebung i.S.v. § 11 WEG ist die Aufhebung des Sondereigentums i.S.v. §§ 4 I , 9 I WEG zu unterscheiden Die bloße einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums bewirkt somit (ergänzt: Im Unterschied zur Aufhebung des Gemeinschaftseigentums) nicht zugleich auch die Aufhebung der Gemeinschaft. |
| 39 | Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 17 Rdnr. 4. |
| 40 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 11 Rdnr. 17. |
| 41 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 147: „Da allerdings die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genau in dem Zeitpunkt erlischt, in dem die Wohnungsgrundbücher gelöscht werden, wäre das Gemeinschaftsvermögen keinem Rechtsträger mehr zugeordnet ... auch § 11 III WEG kann nicht unmittelbar angewendet werden, sachgerecht erscheint es an § 16 I , II WEG anzuknüpfen“. |
| 42 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 11 Rdnr. 16. |
| 43 | Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 742 Rdnr. 1. |
| 44 | Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 17 Rdnr. 7: „Da die Aufhebung des Sondereigentums für sich genommen noch nicht die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft bewirkt, besteht regelmäßig kein Grund, den einzelnen Teilhabern bereits zu diesem Zeitpunkt einen Anspruch auf Wertausgleich zuzubilligen“. |
| 45 | Sprau, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 753 Rdnr. 5/6: „...ist der Reinerlös unter die Teilhaber entsprechend ihren Anteilen, § 742 BGB , zu verteilen“. |
| 46 | S.o. Fn. 6. |
| 47 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9 WEG Rdnr. 2. |
| 48 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9 WEG Rdnr. 2. |



| | |
|--------------------|---|
| 49 | Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 7 Rdnr. 1 und § 9 Rdnr. 1. |
| 50 | Bärmann, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9 Rdnr. 2. |
| 51 | Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, a.a.O. § 9a Rdnr. 32 zur Änderung der früheren Rechtslage. |
| 52 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9 Rdnr. 2; BR-Drucks. 168 (20, 47). |
| 53 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9a Rdnr. 2. |
| 54 | Wicke, in: Grüneberg, Kommentar zum BGB, a.a.O. § 9 WEG Rdnr. 3. |
| 55 | Vgl. insoweit zur materiellrechtlichen, konstitutiven Wirkung von § 9 WEG trotz deren Charakters als Grundbuchvorschrift zum alten Recht: Bärmann, Kommentar zum WEG, a.a.O. 2015, § 9 Rdnr. 1. |