

Verwaltungsbeirats-Seminar
der Firma Imoba GmbH & Co KG
am 18.11.2006
Victors Residenz-Hotel, Saarbrücken

Thema:
"Die Teilrechtsfähigkeit
der Wohnungseigentümergeinschaft"

Referent

Rechtsanwalt Martin J. Schmitt

Grumbachtalweg 12

66121 Saarbrücken

Tel.: 0681-53200 --- Fax. 0681-5847025

www.rechtsanwaltschmitt.de

Email: info@rechtsanwaltschmitt.de

Struktur:

A Kurze Einführung in Sachstand und Problematik

B Der Tenor der BGH-Entscheidung

C Auswirkungen der BGH-Entscheidung in der Praxis

D Zusammenfassung der Ergebnisse

E Ausblick

A Kurze Einführung in Sachstand und Problematik

Was hat sich am 2 Juni 2005 durch die „sensationelle Entscheidung“ des BGH geändert. Die Antwort lautet ganz einfach:

Gar nichts – zumindest aus juristischer Sicht!

Damit könnte man den Vortrag natürlich an dieser Stelle beenden, was aber einerseits eher unwahrscheinlich und andererseits ja auch nicht besonders informativ wäre. Was ich meine ist die Tatsache, dass der BGH ja nicht etwas völlig neues „erschaffen“ hat und schon gar nicht eine neue Rechtsform erfunden hat sondern schlicht und ergreifend eine Rechtsfrage „klargestellt“ hat – die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft mithin lediglich festgestellt hat.

Die Diskussion über diese Frage war insbesondere aus tatsächlichen Gründen schon spätestens Ende der 80er Jahre im Gange, worauf der BGH in seinen Entscheidungsgründen auch verschiedentlich hinweist. Durch die Entscheidung des BGH ist also nichts sensationell neues zu Tage gebracht worden sondern letztlich nur eine bisher wissenschaftliche Diskussion beendet worden. Gleichzeitig sind natürlich für wesentliche Aspekte in der Praxis Lösungen geschaffen worden, die die Arbeit einerseits einfacher machen, andererseits aber in jedem Einzelfall höchste Aufmerksamkeit bei allen Beteiligten fordert. Außerdem muß das Bewusstsein für die rechtlichen Auswirkungen dieser Klarstellung durch den BGH bei den Wohnungseigentümern – und natürlich auch bei den Verwaltungsunternehmen geschärft werden.

Knackpunkt jeglicher Argumentation ist also, dass die WEG-Gemeinschaft die Teilrechtsfähigkeit nicht erst mit dem Beschluss des BGH konstitutiv erhalten hat, sondern der BGH das Bestehen der Teilrechtsfähigkeit lediglich festgestellt hat. Hat die Teilrechtsfähigkeit aber bereits vorher bestanden, so sind Unterscheidungen in "vorher" und "nachher" wohl nicht zu rechtfertigen.

B Der Tenor der BGH-Entscheidung

Was steht nun in dem Beschluß des BGH drin? Lesen Sie mit mir einfach einmal den Tenor des Beschlusses:

1. a) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.
 - b) Neben der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn diese sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.
 - c) Gläubiger der Gemeinschaft können auf deren Verwaltungsvermögen zugreifen, das auch die Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Wohnungseigentümer und gegen Dritte umfaßt.
 - d) Zu den pfändbaren Ansprüchen der Gemeinschaft gehören der Anspruch, ihr die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlußfassung über den Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Deckungsumlage) oder die Jahresabrechnung zu verschaffen, sowie Ansprüche aus Verletzung dieser Verpflichtung.
2. Soweit der Verwalter als Organ der Gemeinschaft nicht kraft Gesetzes zur Vertretung berechtigt ist,

werden seine Kompetenzen durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung des von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführenden Beschlusses obliegt.

3. Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung betrifft die Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft und richtet sich daher nicht gegen den Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

4. Der Einzelwirtschaftsplan gehört zu den unverzichtbaren Bestandteilen des Wirtschaftsplans. Die Genehmigung eines Wirtschaftsplans ohne Einzelwirtschaftsplan ist auf Antrag für ungültig zu erklären.

BGH, Beschluss vom 2. 6. 2005 - V ZB 32/ 05; LG München I

QUELLE: Lexetius.com/2005,1184

(einzelne Punkte werden kurz erläutert und besprochen, Fragemöglichkeit)

Sie sehen schon an diesem „Ergebnis“ – dem Tenor der Entscheidung – in welchem Bereichen wir uns zu bewegen haben, wo es „Neuheiten“ gibt und wo wir teilweise neu nachdenken müssen, um unser praktisches Handeln an dieser klarstellenden Entscheidung des BGH auszurichten. Sie können aber auch schon erkennen, wo es Vorteile für die WEG geben kann.

C Auswirkungen der BGH-Entscheidung

Der BGH hat mit dem Beschluss vom 02.06.2005 die Rechtsqualität der Wohnungseigentümergeinschaft tief greifend klar gestellt. Hatte man dieser bislang keine eigene Rechtspersönlichkeit zugesprochen und war sie als solche weder rechts- noch parteifähig (es waren immer die Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Gemeinschaft selbst konnte weder klagen noch verklagt werden), wurde der Wohnungseigentümergeinschaft nun die Teilrechtsfähigkeit zuerkannt. Die Auswirkungen dieses Beschlusses sind derzeit noch nicht richtig überschaubar. Manche sprechen von der „wichtigsten gerichtlichen Entscheidung, die seit Inkrafttreten des WEG im Wohnungseigentumsrecht getroffen wurde“. Andere – so auch ich – stellen lediglich eine längst überfällige Klarstellung im wissenschaftlichen Sinne fest. Daß die Entscheidung **tatsächlich** massive Auswirkungen im Rechtsleben hat, ist davon zu unterscheiden. Ein Ausschnitt der relevanten Auswirkungen dieser Entscheidung soll gleich kurz skizziert werden.

Lassen Sie mich aber zwei wesentliche Aspekte hervorheben:

1.

Der BGH spricht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rechtsfähigkeit zu, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Für eine Rechtsfähigkeit spreche neben einem unübersehbaren praktischen Bedarf die organisatorische Struktur (Gemeinschaftsordnung als Satzung, Entscheidungsmöglichkeit durch Mehrheitsbeschluss, die Existenz von Gemeinschaftsorganen sowie Dauerhaftigkeit der Gemeinschaft), die Entstehungsgeschichte sowie der Regelungszusammenhang der §§ 27, 28 WEG.

2.

Über die Teilrechtsfähigkeit hinaus statuiert der BGH ein völlig neues Haftungssystem im Wohnungseigentumsrecht. Die Eigentümergeinschaft als Verband und ausschließlicher Vertragspartner haftet nunmehr allein mit seinem Verbandsvermögen. Nur wenn sich die Eigentümer neben dem Verband klar und eindeutig verpflichtet hätten, kommt eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer daneben in Betracht. Der Zugriff auf das Verwaltungsvermögen gewährleiste angemessenen Gläubigerschutz. Zudem

könnten Gläubiger auch Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern auf Zahlung von Vorschüssen und Sonderumlagen oder Dritte pfänden. Erfüllten beispielsweise die Wohnungseigentümer schuldhaft ihre Verpflichtung gegenüber dem Verband zur Beschlussfassung hinsichtlich von Beitragsansprüchen nicht, wäre die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen nach §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB denkbar genauso wie eine Durchgriffshaftung entsprechend gesellschaftsrechtlicher Grundsätze.

Welche Auswirkungen ergeben sich jetzt in der Praxis?? Einige Beispiele:

1. Gerichtsverfahren

Soweit Ansprüche gegen und für die Gemeinschaft streitgegenständlich sind, beauftragt die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband mit eigener verfahrensrechtlicher Partei und Beteiligtenfähigkeit den Rechtsanwalt. Sie kann klagen und verklagt werden, auf den aktuellen Mitgliederbestand kommt es nicht mehr an. Das lässt erhebliche Schwierigkeiten bei der Bezeichnung aller Wohnungseigentümer im Prozess, insbesondere im Passivprozess, entfallen. Zustellungen gegenüber der Gemeinschaft können gem. §§ 170 Abs. 1 S. 1 ZPO, 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG an den Verwalter bewirkt werden.

2. Beginn der Rechtsfähigkeit

Während die Rechtsfähigkeit spätestens mit dem Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des WEG entsteht, bezieht jedenfalls die bisherige Rspr. auch die sog. „werdenden Eigentümergemeinschaften“, die ebenfalls Verwaltungsvermögen bilden müssen, mit ein. Solche „werdenden Gemeinschaften“ sind in der Regel beim Erwerb von Wohnungseigentum vom Bauträger betroffen. Auch diesen Gemeinschaften wird Teilrechtsfähigkeit mit allen Konsequenzen zugesprochen, obwohl ihre Mitglieder noch nicht (alle) im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind.

3. Vermögen der Gemeinschaft

Die Einräumung der Teilrechtsfähigkeit macht aus der Wohnungseigentümergeinschaft eine Trägerin des sog. Verwaltungsvermögens, allerdings nur in dem Maße, wie der Gemeinschaft Rechtsfähigkeit zuwächst, d. h. soweit sie im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Damit hat die Diskussion, ob das Verwaltungsvermögen zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer i. S. v. § 1 Abs. 5 WEG zählt oder ob an jedem Gegenstand eine eigene Bruchteilsgemeinschaft besteht, endgültig erledigt. Das (Verwaltungs-)Vermögen, das nun im Eigentum des Verbands steht, beinhaltet insbesondere sämtliche Forderungen, die dem Verband zustehen. Dies sind u.a.

- à alle Wohngeldschulden der Eigentümer aus Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen,
- à alle Forderungen aus vertraglichen Beziehungen, bei denen der Verband selbst Vertragspartner ist.

Dies führt zu zwei Arten von gemeinschaftlichem Eigentum: einerseits das weiterhin den Miteigentümern in Mitberechtigung zustehende gemeinschaftliche Eigentum an den gemeinschaftlichen Räumen und Gebäudebestandteilen (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG) als echtes Immobilieneigentum, andererseits das Verbandsvermögen. An Letzterem haben die einzelnen Wohnungseigentümer keinerlei Eigentümerrechte. Für die Zeit ihrer Eigentümerstellung an einer Wohnungseinheit sind sie Mitglied dieses Verbandes. In der Folge sind die beiden Vermögensmassen in Zukunft **strikt voneinander getrennt** zu betrachten. Sie unterliegen unterschiedlichen rechtlichen Vorgaben. Über das Verbandsvermögen verfügt der Verband, vertreten durch das Organ Verwalter. Einer Übertragung des Anteils am Verwaltungsvermögen bedarf es bei einem Erwerbsvorgang von Wohnungseigentum in Zukunft nicht mehr. Warum? Ganz einfach: Dem Veräußerer steht eben kein Anteil am Verwaltungsvermögen zu, den er übertragen könnte.

4. Die Stellung des Verwalters

Die Position des Verwalters erlangt mit dem Beschluss vom 02.06.2005 eine Doppelnatur. Neben der **Organtätigkeit** im verbandsrechtlichen Sinne bleibt der Verwalter auch zur **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** i. S. v. § 1 Abs. 5 WEG für die Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Eigentum berufen. ABER ACHTUNG: die Einräumung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft schlägt nicht einschränkungslos auf den Verwalter durch. Mit Beschluss vom 26.01.2006 (V ZB 132/05) stellte der BGH klar, dass eine GbR als solche (im Gegensatz zu natürlichen Personen, Personenhandelsgesellschaften oder Kapitalgesellschaften) nicht die Aufgaben erfüllen könne, die das Gesetz (Wohnungseigentumsgesetz) in § 27 II WEG an den Verwalter stelle. Insbesondere die fehlende Registerpublizität – eine GbR wird nicht in ein Register eingetragen – führt dazu, dass sich die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft wie auch Dritte nicht darauf verlassen könnten, mit Leistungen an die als Verwalter eingesetzte GbR auch der Gemeinschaft gegenüber zu erfüllen. Zudem sei die Zustellung an die Gemeinschaft, die bei Einsetzung eines Verwalters nach § 170 I ZPO zwingend an diesen zu bewirken ist, bei der GbR nicht gewährleistet, weil sich zwischenzeitlich Bestandsveränderungen innerhalb der GbR ergeben könnten, die nicht durch ein Register veröffentlicht würden. Nach dieser Entscheidung sind Bestellungen, die den Verwalter in Gestalt einer GbR vorsehen, **nichtig** !

5. Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümergeinschaft mit Dritten

Die Wohnungseigentümergeinschaft selbst kann nun Verträge mit Dritten, z.B. mit Versorgern, abschließen. Die bisherigen Probleme der Überleitung solcher Verträge bei Eigentumswechsel entfallen. Vertragspartner ist und bleibt der Verband, unabhängig von seinem jeweiligen Bestand. Hier liegt der zentrale Vorteil einer Teilrechtsfähigkeit.

6. Haftung für vertragliche Schulden

Auch in diesem Punkt sind die Auswirkungen weitreichend. Ist die Entscheidung des BGH im Rechtsverkehr erst einmal bekannt genug, ist zu befürchten, dass Lieferanten oder Handwerker der Gemeinschaft keine Leistungen mehr erbringen, wenn ihm nicht die Deckung seiner Forderung aus dem Verbandsvermögen der Gemeinschaft nachgewiesen ist. Wengleich Gläubiger einer Gemeinschaft nun deren Wohngeldansprüche gegen die einzelnen Mitglieder pfänden und sich überweisen lassen können, erscheint es fraglich, ob dies als angemessener und zumutbar zu realisierender Ersatz angesehen werden kann. Weil nur noch die Gemeinschaft selbst Schuldnerin ist, eingetragene Eigentümer jedoch die einzelnen Wohnungseigentümer sind, bietet die bisher gängige Eintragung von Bauhandwerkersicherungshypotheken nach § 648 Abs. 1 S. 1 BGB für die Handwerker keine Sicherungsmöglichkeit mehr.

Im Ergebnis haben sich damit die Absicherungsmöglichkeiten der Vertragspartner von Wohnungseigentümergeinschaften dramatisch verschlechtert. Dies mag die Vertragspartner der Gemeinschaften grämen, die Gemeinschaft sicher nicht. Achten die Auftragnehmer gerade bei größeren Aufträgen und Gemeinschaften nicht darauf, vor Vertragsschluss auf Bestellung von Sicherheiten beispielsweise in Form von einer Bürgschaft oder Übernahme einer persönlichen Haftung der Wohnungseigentümer zu bestehen, drohen erhebliche Liquiditätsausfälle auf Seiten der Auftragnehmer, wenn die Finanzen der Gemeinschaft –und damit ist das **Verbandsvermögen** angesprochen- die Forderungen des Auftragnehmers nicht decken.

7. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Inhaberin dinglicher Rechte

Neben der Teilrechtsfähigkeit steht nun auch die Grundbuchfähigkeit der Eigentümergemeinschaft fest. Anders als bisher kann die Eigentümergemeinschaft als Gläubigerin bspw. einer Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch eingetragen werden.

Exkurs:

Meinungsstand zur Frage, was mit „Altiteln“ zu geschehen hat und wie grundbuchmäßig verfahren werden kann:

- a) die Titel-Verschrottungs-Meinung des Notars Schmidt (NotBZ 2005,729)
--> absolute Mindermeinung, derzufolge die Titel, die noch einzelne Wohnungseigentümer ausweisen, materiell unrichtig seien

- b) die Laisser-passez-Meinung des LG Hamburg und des LG München II, vgl Beitrag von Andreas (LG Hamburg Rpfleger 2006, 10, vgl auch das neue Rpfleger-Heft 3, 2006, die Anmerkung Demharter, S. 120)
--> praktikable Meinung, derzufolge weder Berichtigung, noch Umschreibung nötig sei; vgl hierzu auch die Ausführungen von Andreas; die von Demharter im neuen Rpfleger-Heft 3/2006, S. 120, vertretene Ansicht, dass nach wie vor Geldzahlungsansprüche den einzelnen Wohnungseigentümern und nicht der Gemeinschaft zustehen können, bezieht sich nur auf Ansprüche, die aus anderen Verträgen herrühren; Regelfall der Titulierung sind jedoch rückständige Hausgeldansprüche, und hier ist die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft eröffnet.

- c) die Titelumschreibungs- bzw. -berichtigungsmeinung, vgl hierzu auch Böhringer, Rpfleger 2006, 55, sowie die oben angeführten OLGs
--> verzögert natürlich das Verfahren, da wohl Aufklärungsvfg ergehen muss

- d) die "konservative" Lösung, vgl Demharter im neuen Rpfleger-Heft 3/2006, S. 120, derzufolge das GBA nur so eintragen darf, wie tituliert; dann müsste der Antrag umgestellt werden.

Quelle: Rechtspflegerforum

Eine Eintragung aller Wohnungseigentümer als Gläubiger unter Angabe von Namen, Vornamen, Wohnort und Beruf, wie dies bislang nach § 15 Abs. 1 GBV notwendig war, gehört der Vergangenheit an. Die Eintragung der Gemeinschaft setzt die eindeutige Identifizierung der berechtigten Gemeinschaft voraus. Geeignet ist eine Bezeichnung unter Bezugnahme auf die Lage der Wohnanlage, wie „Wohnungseigentümergeinschaft Musterstr. 36 in Holzhausen“. Sofern solche für die Eigentümergeinschaft eingetragene Rechte gelöscht werden sollen, wird die Wohnungseigentümergeinschaft vertreten durch den Verwalter. Er ist allein zur Abgabe einer löschungsfähigen Quittung oder Löschungsbewilligung berechtigt. Ferner können Wohnungseigentümergeinschaften darüber hinaus Inhaber von Grundschulden oder Berechtigte von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sein, sofern das zu sichernde Recht dem Verwaltungsvermögen zugerechnet werden kann.

8. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Wohnungseigentümerin

Wohnt der Hausmeister – wie bei Großanlagen üblich - in der Anlage, dürfte eine solche Hausmeisterwohnung für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als notwendig und zweckdienlich angesehen und dem Verbandsvermögen der Eigentümergeinschaft zugeordnet werden können. Konsequenterweise wird eine Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin eingetragen werden können, sofern eine eindeutige Zuweisung zu diesem Verbandsvermögen erfolgen kann. Dazu sind die sachenrechtlichen Regeln der §§ 4 Abs. 3 WEG, 873, 925 BGB einzuhalten, was voraussetzt, dass an solchen Räumen zunächst separates Wohnungseigentum gebildet und dieses in das Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft aufgelassen wird. Erst dann zählt dieses Wohnungseigentum zum Verbandsvermögen.

9. Veränderungen der Grundstücksfläche

a) Veränderung am aufgeteilten Grundstück zum Zwecke der Arrondierung
Der Erwerb kann nur durch alle Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als gemeinschaftliche Eigentümer vorgenommen werden. An diesen Grundsätzen ändert sich durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit nichts, weil das Grundstück gemeinschaftliches Eigentum nach § 1 Abs. 5 WEG bleibt. Den Wohnungseigentümern steht an diesem gemeinschaftlichen Grundstück eine Mitberechtigung nach § 1 Abs. 2 WEG zu. Es zählt damit zwingend nicht zum Verbandsvermögen der Eigentümergemeinschaft. Mangels Eigentümerstellung kann somit auch die Gemeinschaft selbst nicht über dieses Eigentum verfügen. Dementsprechend kann der Verwalter in diesem Bereich auch nicht als Organ für die Gemeinschaft solche Rechtsvorgänge abschließen.

b) Erwerb eines neuen Grundstücks

Ist die zusätzliche Fläche nicht notwendig für das aufgeteilte Grundstück, sondern lediglich eine nützliche und zweckdienliche Erweiterung des Grundstücks (beispielsweise eine Erweiterung der Grünfläche), ist denkbar, dass die Gemeinschaft dieses neue Grundstück nicht als gemeinschaftliches Eigentum i. S. v. § 1 Abs. 5 WEG erwirbt. Nach § 1 Abs. 4 WEG kann Wohnungseigentum nur an einem Grundstück gebildet werden, das notwendigerweise im Eigentum aller Miteigentümer stehen muss. Das neue, zusätzliche Grundstück würde aber nicht zum aufgeteilten Grundstück zugeschrieben, ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 WEG somit nicht erzeugt. Als zwingendes gemeinschaftliches Eigentum in Mitberechtigung ist nach § 1 Abs. 5 WEG zudem nur das aufgeteilte Grundstück zu bewerten. Kann das zusätzliche Flurstück als Verbandsvermögen eingeordnet werden, besitzt somit die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit, dieses Grundstück als separaten Gegenstand wie jeden anderen Gegenstand des beweglichen Verwaltungsvermögens (z. B. Rasenmäher) zu erwerben. Der Vorteil eines solchen Erwerbs besteht darin, dass der Verwalter als Organ beim Erwerbsvorgang allein handeln kann und somit nicht die formgebundene Mitwirkung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist, was insbesondere bei größeren Eigentümergemeinschaften zu erheblichen Komplikationen führen kann. Vorsicht ist natürlich bei diesem Vorgehen geboten, wenn das Wohnungseigentum aufgehoben und damit die Gemeinschaft aufgelöst werden soll. Hier bedarf es vorher der Übertragung des Grundstücks vom Verbandsvermögen in das Eigentum des zukünftigen Eigentümers des ehemals aufgeteilten Grundstücks bzw. einer anderen Person.

10. Abnahme und Mängelrechte im Bauträgervertrag

Längst bekannt ist, dass jeder einzelne Erwerber von Wohnungseigentum gegen den Bauträger einen Anspruch auf Errichtung der Gesamtanlage hat. Jeder Erwerber ist demnach aufgrund seines Vertrages mit dem Bauträger berechtigt und verpflichtet, auch das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen. Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums indes steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie und ist nicht Gegenstand der gemeinschaftlichen Verwaltung der Wohnungseigentümer. Damit hat die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft keine Auswirkungen auf die Notwendigkeit einer Abnahme durch jeden Erwerber. Das gemeinschaftliche Eigentum i. S. v. §§ 1 Abs. 5, 5 Abs. 1 und 2 WEG kann auch in Zukunft nicht durch den Verwalter abgenommen werden, sofern er nicht durch die Erwerber ausdrücklich hierzu bevollmächtigt worden ist. Seine Stellung als Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft ändert an diesem Ergebnis nichts. Jeder Erwerber hat aus seinem Erwerbsvertrag einen eigenen Anspruch auf mangelfreie Erfüllung seines Vertrages in Bezug auf das gesamte Gebäude. Er ist zur selbständigen Verfolgung der aus seinem Vertragsverhältnis herrührenden, auf Beseitigung der Mängel gerichteten Ansprüche auch am gemeinschaftlichen Eigentum befugt. Diese Ansprüche betreffen ebenfalls den Erwerb der Immobilie und nicht die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums. Sie zählen demnach nicht zum Verbandsvermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Damit ist auch weiterhin jeder Erwerber sowohl hinsichtlich seines Sondereigentums als auch im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum berechtigt, die ihm zustehenden Mängelrechte auszuüben. In Bezug auf gemeinschaftliches Eigentum sind jedoch die jeweiligen Mängelrechte - wie bisher - auf die

Notwendigkeit einer Gemeinschaftsbindung des Anspruchs hin zu überprüfen (BGH NJW 1998,2967). Diese Gemeinschaftsbindung darf aber nicht mit einer Zurechnung der Ansprüche zum Verbandsvermögen verwechselt werden.

D Zusammenfassung der Ergebnisse

Nach der Rechtsprechung des BGH wurde die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt.

Die Rechtsfähigkeit umfasst Teilbereiche des Rechtsverkehrs bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Es bezieht sich somit auf Rechtshandlungen im Außenverhältnis.

Möglich ist aber auch die Verfolgung von gemeinschaftlichen Beitrags- oder Schadenersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer im Innenverhältnis.

Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt einen rechtsfähigen Verband sui generis dar und handelt im Rechtsverkehr durch ihren Verwalter.

Träger des Vermögens einschließlich gemeinschaftlicher Forderungen und Verbindlichkeiten ist der Verband. Verfahrensrechtlich bedeutet das die Partei- und Beteiligtenfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bezüglich der das Verbandsvermögen betreffenden Forderungen und Verbindlichkeiten. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann somit klagen und verklagt werden. Für die Durchsetzung eines Anspruchs bedarf es damit keiner Ermächtigung durch die Gemeinschaft - sie ist selbst Forderungsinhaber.

Die Probleme resultierend aus einem Eigentümerwechsel werden damit prozessrechtlich geklärt.

Die Parteibezeichnung im Aktivprozess kann nun durch eine Sammelbezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft Str. W, vertreten durch Verwalter V" erfolgen. Die Einreichung der Eigentümerliste ist nur noch Beteiligungserfordernis, anders im Passivprozess, hier ist die Eigentümerliste Bestimmtheitserfordernis.

Bzgl. der Haftung vermeidet die Teilrechtsfähigkeit, dass der ausgeschiedene Wohnungseigentümer Dritten gegenüber noch als Gesamtschuldner haftet, während die Leistung dem Erwerber zugute kommt.

Für die Verbindlichkeiten aus Dauerschuldverhältnissen und aus dem Verwaltervertrag haften die Wohnungseigentümer, denen die Leistungen auch zugute kommen.

Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft sind jetzt nicht mehr die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner, sondern der Verband als teilrechtsfähiges Subjekt.

Eine akzessorische Gesamtschuldnerhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer kommt nunmehr nur bei eindeutiger persönlicher Verpflichtung durch Rechtsgeschäft oder ein Verhalten woran die Rechtsordnung eine Haftung knüpft neben dem Verband in Betracht. Eine Haftung der Wohnungseigentümer erfolgt nur bei persönlicher Schuld. Das Prinzip der Akzessorietät wirkt somit nicht schuld begründend.

Durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit wird die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch nicht zu einer Gesellschaft insgesamt, es bleiben weiterhin Sonder- und Gemeinschaftseigentum als echtes Eigentum bei den Miteigentümern bestehen.

Hierbei handelt es sich nicht um Verwaltungsvermögen. Es steht damit der Haftungsmasse für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft nicht zur Verfügung.

E Ausblick

Die Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit wirft nach wie vor eine Reihe neuer Fragen auf. Neue Bedeutung wird die Frage gewinnen, wann die Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung ihres Gemeinschaftseigentums am Rechtsverkehr teilnimmt und welche Vermögenswerte zum Verbandsvermögen zählen. Damit einher geht die Frage, in welchem Bereich der Verwalter als Organ des Verbands vertretungsberechtigt ist, und wann diese Rechtsmacht endet.

Erst die obergerichtliche Rechtsprechung wird mit der Zeit herausarbeiten müssen, wer Inhaber und Gegner eines Anspruchs bzw. im Rechtsstreit aktiv- und passivlegitimiert ist. Die (einfachen) Zeiten, in denen Anspruchs- und Verfahrensgegner in allen Streitigkeiten sowohl zwischen den Wohnungseigentümern als auch im Außenverhältnis zu Dritten stets die Wohnungseigentümer waren, sind vorbei.

Saarbrücken, 18.11.2006

Martin J. Schmitt