

1. Einführung

Die neue Rechtsprechung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft wird der Praxis vielfach eine Erleichterung schaffen:

- langwierige Ermittlungen zum Eigentümerbestand entfallen insbesondere bei
 - zurückliegendem Abschluss von Dauerschuldnerverhältnissen
 - eventuellem Vertragseintritt von Sonderrechtsnachfolgern
 - Überfrachtung des Grundbuches bei Eintragungen von Zwangshypotheken
- in vielen Verfahren tritt an die Stelle einer Vielzahl von Einzeleigentümern der teilrechtsfähige Verband.

Jedoch wirft diese Entscheidung eine Reihe von Fragen auf, die durch die weitergehende Rechtsprechung zu entscheiden sind:

- die weitere Abarbeitung von sogenannten "Altfällen"
- Beteiligungs- und Zustellerfordernissen
- Abgrenzung zwischen Innen- und Außenwirkung.

Steuerrechtlich wurde der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher bereits Unternehmerstatus zugesprochen.

2. Leitgedanken der Entscheidung

In weiten Bereichen gemeinschaftlicher Verwaltung ist nunmehr die Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig, somit teilrechtsfähig. Diese bezieht sich auf den aktuellen Eigentümerbestand.

Es handelt sich um einen Verbandssondertypus, der sich aus vergleichender Betrachtung mit anderen natürlichen und juristischen Personen ergibt.

Volle Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft besteht nunmehr im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums insbesondere im Außenverhältnis.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat ähnlich wie die OHG, die KG und die Außen-GbR als Träger eigene Rechte und Pflichten, ein eigenes Vermögen und kann nunmehr auch klagen und beklagt werden.

Sie besitzt körperschaftlich organisierte Strukturen

- nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung
- eigene Organe
- Mehrheitsbeschlusskompetenzen.

3. Anforderungen an die Finanzverwaltung

Die Gemeinschaft benötigt ein verselbständigt Verwaltungsvermögen:

- Geld- und Anlagekonten
- bewegliches Inventar
- Ansprüche auf z.B. Beitragszahlungen der einzelnen Eigentümer nach Wirtschaftsplan und Sonderumlagen.

Wohnungseigentümer müssen grundsätzlich nicht mehr mit u.U. existenzbedrohender Inanspruchnahme als Gesamtschuldner rechnen.

Voraussetzung ist jedoch, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Grundsätze einer entsprechenden Finanzausstattung eingehalten wurden.

- Durchgriffshaftung nach § 826 BGB bei Entzug bzw. Verringerung der Liquidität,
- ausreichende Deckung bei Abschluss von vertraglichen Vereinbarungen

Ordnungsgemäße Finanzausstattung:

- Absehbare Ausgaben sind ebenso zu berücksichtigen wie bekannte Leistungsunfähigkeit einzelner Eigentümer.

Besondere Bedeutung der Beschlussfassung:

- Wird durch die Nichtzustimmung ein Beschluss zum Wirtschaftsplan oder Sonderumlagen durch die Mehrheitseigentümer verhindert, muß die Minderheit dagegen vorgehen.

4. Der Verwalter und seine Befugnisse

Die organschaftliche Stellung des Verwalters als notwendiges Amtsorgan wurde gestärkt.

Der Verwalter wurde faktisch zu einem gesetzlichen Vertreter der Gemeinschaft im Rahmen aller ordnungsgemäßen Verwaltungsaufgaben nach Gesetz und Vereinbarung mit gewisser Generallegitimation.

- Forderungseinzug für den Verband
- Durchführung von Eilmaßnahmen nach § 27 WEG

Erteilte Vollmachten in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag
"... für die Wohnungseigentümer zu handeln"

ist in Frage gestellt, zumindest für die Sachverhalte, die die Teilrechtsfähigkeit betreffen.

Abschluss des Verwaltervertrages durch Verwaltungsbeirat oder einzelne Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss problematisch – Vollmacht eines jeden Eigentümers erforderlich.

Verwalter vertritt nicht die Wohnungseigentümer, sondern dort, wo Teilrechtsfähigkeit, den Verband.

Probleme der Zustellung bei Verfahren gegen den Verwalter –
Interessenkollision. Zustellung an alle Eigentümer nicht möglich, da WE-Gemeinschaft und nicht Eigentümer Beteiligte des Verfahrens sind.

Vergleich zum Gesellschaftsrecht – Bestellung eines Sonderverwalters.

5. Innenverhältnis der Gemeinschaft

- Beschlussanfechtungsverfahren betreffen das Innenverhältnis der Gemeinschaft und Fragen der internen Willensbildung.
Diese Verfahren bleiben Sache der Eigentümer als Einzelpersonen.
Beschlussanfechtungen richten sich stets gegen die übrigen Eigentümer.
- Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche, z.B. § 15 WEG bleiben in der Klagebefugnis der Eigentümer.
Die Befugnis Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentümers abzuwehren, geht nicht auf den Verband über.
- Duldungsansprüche nach § 14 Nr. 3 und 4 WEG stehen dem Verband zu.
- Entziehung des Wohnungseigentums
Die Entziehung des Wohnungseigentums nach §§ 18 und 19 WEG können nur die Eigentümer betreiben.
- Wohngeldinkassomaßnahmen und andere Ansprüche der Gemeinschaft im
Innenverhältnis gegen Miteigentümer stehen der rechtsfähigen Gläubigergemeinschaft zu. (OLG München 13.07.2005 Az. 34 Wx 061/05)
- Zwangsvollstreckung
Gläubiger der Gemeinschaft können gegen diese nur in das Verwaltungsvermögen vollstrecken.

6. Ungeklärte Problemfelder

- Laufende Gerichtsverfahren (Altverfahren)
"Umstellung" dieser Verfahren. Antragsänderung oder Klageänderung i.S.v. §§ 263 ff ZPO Sachdienlichkeit ist gegeben.
- Prozessfähigkeit und Verfahrensfähigkeit der Gemeinschaft bei fehlender Ermächtigung des Verwalters nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG.
- Prozesstandschaft des Verwalters
Kann der Verwalter sowohl für den Verband als auch für die Eigentümer auftreten?
- Rechtskraft von Titeln und Titelumschreibungen
- Ersteher in der Zwangsversteigerung
Der Ersteher haftet nicht aus §§ 280, 281 BGB. Anders als bisher muß der Erwerber Deckungsumlagen herbeiführen.
Ersteher muß die Vermögenssituation der Gemeinschaft kennen oder erhebliches Risiko.
- Beginn der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft
Wird Prinzip der sogenannten faktischen Gemeinschaft aufrechterhalten?
- Insolvenzfähigkeit der WE-Gemeinschaft
Der § 11 Abs. 1 Satz 1 InsO könnte analog anzuwenden sein.
- Abschluß von Mietverträgen durch die Gemeinschaft
Da die WE-Gemeinschaft nicht Eigentümer ist, konnte gewerbliche Zwischenvermietung angenommen werden.
- Satzungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts
Kostenschuldner z.B. Straßenreinigung Müll usw. sind die Grundstückseigentümer.
- Doppelfunktion des Verwalters
Vertreter der Gemeinschaft als auch Erfüllungsgehilfe der Wohnungseigentümer.

7. Resumee

Die neue Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft erfordert über den verbandsrechtlichen Aspekt hinaus erhebliche Umorientierungen im materiellen Wohnungseigentumsrecht:

- wer ist Anspruchsinhaber oder –gegner,
- wieweit reicht die Teilrechtsfähigkeit,
- wen darf der Verwalter vertreten?

Der Verwaltungsbeirat ist Organ des Verbandes und nicht der einzelnen Eigentümer?

Hoffnung:

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.