

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [452]

Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig!

a) Sind nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage weitgehend verselbstständigte Untergemeinschaften gebildet, kann nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbenden aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; dies gilt auch dann, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.

b) Die Kompetenz, durch Beschluss über die gerichtliche Geltendmachung der vergemeinschafteten Ansprüche und die mit der Prozessführung im Zusammenhang stehenden Fragen (hier: Aufnahme von Vergleichsverhandlungen und Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Prozesskosten) zu entscheiden, steht ebenfalls allein der Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

BGH, Urteil vom 23. Februar 2024
Az. V ZR 132/23

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie teilte das Grundstück als Bauträgerin nach der Sanierung der beiden Häuser der Anlage unter Bildung der Untergemeinschaften G. Straße 54 und G. Straße 56 in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Untergemeinschaft G. Straße 54 besteht aus acht Einheiten mit insgesamt 635 Miteigentumsanteilen, die Untergemeinschaft G. Straße 56 aus fünf Einheiten mit 365 Miteigentumsanteilen. In der Gemeinschaftsordnung befinden

sich verschiedene Regelungen zum Umgang mit den verschiedenen Untergemeinschaften, u. a. auch: „Jede Untergemeinschaft hält eine gesonderte Eigentümerversammlung ab, die über die Belange entscheidet, die nur diese Gemeinschaft betrifft.“

In einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft wurde beschlossen, die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche sowie die sonstigen primären Mängelrechte, die den Erwerbenden gegen die Klägerin als Bauträgerin zustehen, an sich zu ziehen. Die in dem Rechtsstreit geltend gemachten Mängel beziehen sich ausschließlich auf das Objekt G. Straße 54.

Im weiteren Verlauf wurden weitere Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft gefasst, u. a. wurde zur Finanzierung des Rechtsstreits eine Sonderumlage in Höhe von 6.000 EUR beschlossen.

Das Problem:

Der Kläger vertrat die Ansicht, dass nur die jeweilige Untergemeinschaft eine Beschlusskompetenz besitzt, entsprechende Beschlüsse zum vorgenannten Rechtsstreit hinsichtlich der Geltendmachung von Mängeln etc. zu fassen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht verneint das Berufungsgericht Beschlussmängel im Hinblick auf die Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft. Sind nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage weitgehend verselbstständigte Untergemeinschaften gebildet, kann richtigerweise nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbenden aus den jeweiligen Verträgen

mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen.

Geltend machen kann die Mängelrechte im Außenverhältnis allein die Gesamtgemeinschaft, die - anders als die rechtlich unselbstständige Untergemeinschaft (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 18) - partei- und rechtsfähig ist (§ 9a Abs. 1 Satz 1 WEG).

Die Beschlusskompetenz für die Vergemeinschaftung von Mängelrechten steht auch dann allein der Gesamtgemeinschaft und nicht der Untergemeinschaft zu, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.

Praxis-Tipp:

Die Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Dieser Grundsatz bezieht sich im Übrigen auch auf gewöhnliche Rechtsgeschäfte, so z. B. Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme für die jeweilige Untergemeinschaft. Aufträge können im Außenverhältnis nur durch die Gesamtgemeinschaft erteilt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ