

# Die neue Grundsatzentscheidung des BGH vom 02.06.2005 zur (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

(Sachverhalt und tragende Gründe sowie praktische Konsequenzen der Entscheidung für Verwalter und Eigentümer insbesondere im Hinblick auf die veränderte Haftungssituation der Wohnungseigentümergeinschaft im Innen- und Außenverhältnis)

*RA Dr. Wolf-D. Deckert, München*

## **Vorbemerkung:**

Beschluss des BGH vom 02.06.2005, Az.: V ZB 32/05 = u.a. ZMR 7/2005, 547 = NJW 2005, 2062 = NZM 2005, 543

Zu einschlägigen Literatur-Reaktionen und bereits ergangener Folgerechtsprechung (jeweils bis Ende Oktober 2005) vgl. Übersicht von *Drasdo* in NJW-Sonderdruck anlässlich der 31. Fischener Gespräche 2005 auf Seiten 10 ff.

## **I. Die Entscheidung (Sachverhalt und tragende Gründe im Kurzüberblick)**

1. **Sachverhalt** (Fragen zu Form und Inhalt von Wirtschaftsplänen gemäß entsprechender Vorlage durch das BayObLG vom 29.12.2004 - ETW, Gruppe 2, Seite 5922 -)
2. Die das BayObLG insoweit bestätigende Meinung des BGH zu den Darstellungs- und Beschluss-Anforderungen an Gesamt- und **Einzelwirtschaftspläne** gem. § 28 WEG: Auch Einzelwirtschaftspläne sind grundsätzlich unverzichtbarer Bestandteil entsprechender Genehmigungsbeschlussfassung! Generalisierender Eigentümerbeschluss auf Verzicht der Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen ist nichtig - vgl. BGH, Beschluss vom 20.09.2000, NJW 2000, 3500 -! Erfolgreiche Anfechtbarkeit eines Wirtschaftsplan-Genehmi-

gungsbeschlusses ohne mitbeschlossene Einzelwirtschaftspläne im konkreten Einzelfall! Gesamtungültigkeit des Beschlusses, nicht nur Ergänzungsbedürftigkeit bzw. -fähigkeit!

3. Bedeutsame richterliche **Rechtsfortbildung** allerdings zur Thematik der (Teil-) **Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft**
  - 3.1 Rechtsnachfolgerhaftung auch aus „Altverträgen“ der Gemeinschaft (Stichwort: Sog. Haftungsverbandsproblematik)
  - 3.2 Damit „Wiederauferstehung“ der dogmatischen Lehre *Bärmanns* zum Wesen des Wohnungseigentums als Institut sui generis (im Gegensatz zur seinerzeitigen systematischen Erfassung dieser Immobilienform von *Weitnauer*)
  - 3.3 Alle gemeinschaftlichen Verbindlichkeiten sind unabhängig vom jeweiligen Mitgliederbestand von den „aktuellen“ Eigentümern zu Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen; nicht entscheidend ist damit der Zeitpunkt der schuldrechtlichen Entstehung der Ansprüche seitens gemeinschaftlicher Gläubiger mit alleiniger Passivlegitimation der seinerzeitigen Eigentümer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
  - 3.4 Forderungs- und Schuldübergang auf Rechtsnachfolger
  - 3.5 Die Wohnungseigentümergeinschaft als „Verbands-Zwischenform“ im Rechtsvergleich zu anderen natürlichen und juristischen Personen mit weitgehend gesetzlich vorgegebenen Sonderregelungen
  - 3.6 Volle Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, d.h. der Teilnahme einer Gesamtgemeinschaft am Rechtsverkehr
  - 3.7 Rechtliche Verselbständigung des Gemeinschafts-Verbandes (Träger eigener Rechte und Pflichten; Aktiv- und Passivlegitimation)
  - 3.8 Verselbständigtetes Vermögen der Gemeinschaft (Verwaltungs-Sondervermögen)
  - 3.9 Der WEG-Verwalter als notwendiges Amts- und Fremdvertretungsorgan der Gemeinschaft
  - 3.10 **Verbesserung** der Haftungssituation im Außenverhältnis (aus Sicht der **Eigentümer**): Keine Gesamtschuldhaftung der einzelnen Eigentümer mehr aus Verträgen der Gemeinschaft mit Dritten im sog. Außenverhältnis!

**Ausnahme:** Einzelhaftung (anteilig oder gesamtschuldnerisch) nur bei ausdrücklicher entsprechender Vereinbarung!

- 3.11 Demgegenüber: Ohne Frage evtl. **Benachteiligung der Gläubiger** einer Gemeinschaft mit nicht unerheblichen Erschwernissen insbesondere im Fall notwendiger Vollstreckung aus erstrittenen Titeln gegen den Gemeinschaftsverband
- 3.12 Zum **Innenverhältnis**, d.h. Streitverfahren innerhalb der Gemeinschaft:
  - 3.12.1 Auch Verbandsgläubigerschaft der Gesamtgemeinschaft beim Wohn-(Haus)geldinkassoverfahren gegen säumige Miteigentümer und bei der nachfolgenden Titelvollstreckung (z.B. Anspruchssicherung durch Eintragung einer Zwangshypothek im Grundbuch)
  - 3.12.2 Demgegenüber - wie auch bisher - keine rechtliche Verselbständigung der Gemeinschaft in Verfahren über interne Auseinandersetzungen im Eigentümerkreis bzw. in Fragen der internen Willensbildung wie z.B.
    - o in Beschlussanfechtungsverfahren
    - o bei Anspruchsstellungen nach § 21 Abs. 4 WEG
    - o im Falle von Störabwehransprüchen, etwa auf Beseitigung, Wiederherstellung oder Unterlassung
    - o zur Entziehung des Wohnungseigentums usw.

## II. **Praktische Konsequenzen der Entscheidung für Verwalter und Eigentümer**

- 1. Zu den **Verfahrensbeteiligten** (Sammelbezeichnung der Gemeinschaft; Eigentümerlisten; Zustellungen; Vertretung; Verfahrensführungsbefugnisse)
- 2. **Eigentümerwechsel**
  - o Übergang von Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft auf jegliche Rechtsnachfolger
  - o Die Gemeinschaft im aktuellen Mitgliederbestand Gläubiger und Schuldner im Außenverhältnis zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt
  - o Primärhaftung des Verbandsvermögens

- Einzelhaftung nur über spezielle Vertragsabsprache (Einzelvollmacht an den Verwalter; keine entsprechende Beschlussfassungskompetenz)
  - Fälligkeitstheorie (nach h.R.M.)
3. **Aktivlegitimation** hinsichtlich anfänglicher Mängelgewährleistungsansprüche bezüglich des Gemeinschaftseigentums  
(wohl keine Änderung hinsichtlich der bisherigen Rechtsprechung des BGH)
  4. Stärkung der **Verwalterstellung** mit erhöhter Verantwortung (analoge Anwendung des § 31 BGB aus dem Vereinsrecht?)
  5. Legitimation des Verwalters für das **Wohngeldinkassoverfahren** (im Hinblick auf die bisherigen gesetzlichen Regelungen in § 27 WEG)
  6. Anspruchsrealisierung der **Gläubiger** einer Gemeinschaft und nachfolgende Vollstreckungsmöglichkeiten
    - Gesteigerte **Pflichten** des **Verwalters**, rechtzeitig für Zahlungssicherheit zu sorgen (Deckungsvorsorge; Liquidität)
    - Neues Haftungsrisiko des Verwalters
    - Bonitätsnachweise gegenüber zukünftigen Vertragspartnern
    - Sicherheitsleistungen (Vorkasse, Erfüllungsbürgschaft, Sperrkonto)
    - Auskunfts- und Offenbarungspflichten des Verwalters gegenüber Gläubigern
    - **Pfändungsrechte** (wenn auch befürchtetermaßen oftmals beschwerlich durchsetzbar) der Gläubiger in alle Vermögensbestandteile einer Gemeinschaft und damit auch in die Internansprüche der Eigentümer untereinander (einschließlich etwaiger Schadenersatzansprüche der Eigentümer wegen verletzter Mitwirkungspflichten)
  7. Der **Verwalter** auch als **Gläubiger** der rechtsfähigen Gemeinschaft
  8. Noch **strittige Fragen**

- zur Mehrhausanlage/zu Untergemeinschaften nach getroffenen Vereinbarungen
  - zur Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft
  - zu Übergangsproblemen laufender Verfahren
  - zu verwalterlosen Gemeinschaften
  - zur Gemeinschaft als Prozessstandschafter
  - zur anstehenden Gesetzesreform
  - notwendigen Änderungsbedarf wohl zu § 27 WEG  
(Vorschlag: Regelungen zu bereits anfänglicher Vorhaltung eines Mindestvermögens der Gemeinschaft;  
Erweiterungen und Klarstellungen zu § 27 Abs. 2 WEG)
9. **Orga-Beschlussempfehlung** meinerseits im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung: Begründung eines separaten, zweckbestimmten Liquiditäts-Reservekontos, um Folgeschäden bei überraschenden Wohngeldausfällen zu mindern