
1 Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft

Im Jahr 2005 überraschte der Bundesgerichtshof (BGH) die juristische Fachwelt — aber auch die Wohnungseigentümer und deren Verwalter — mit der Erkenntnis, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in weiten Bereichen rechtsfähig ist. Die Idee der Teilrechtsfähigkeit hat der Gesetzgeber aufgenommen und in das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das seit dem 1.7.2007 gilt, eingearbeitet. Seither ist die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in § 10 WEG gesetzlich verankert.

1.1 Was bedeutet Rechtsfähigkeit?

Um die Unterscheidung zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft einerseits und der Gesamtheit der einzelnen Wohnungseigentümer andererseits verstehen zu können, müssen Sie sich zunächst bewusst machen, was „Rechtsfähigkeit“ bedeutet.

Die Gemeinschaft kann Verträge schließen

Jeder kennt die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die GmbH ist das Paradebeispiel eines Zusammenschlusses von Personen, um wirtschaftlich gemeinsam tätig zu sein, ohne dass die einzelnen Mitglieder, die Gesellschafter, nach außen in Erscheinung treten. Die GmbH hat nach den gesetzlichen Regelungen eine eigene Rechtspersönlichkeit — sie ist rechtsfähig. Das bedeutet, dass sie unabhängig von dem Bestand ihrer Mitglieder Verträge schließen kann. Die Verträge kommen dabei nur mit der Gesellschaft zustande, nicht mit den einzelnen Gesellschaftern.

Die einzelnen Gesellschafter, die die GmbH bilden, können aus der Gesellschaft ausscheiden und neue Gesellschafter hinzukommen; die GmbH, die mit anderen Personen oder Firmen Verträge geschlossen hat, bleibt rechtlich immer dieselbe. Das funktioniert deshalb, weil die GmbH über ein eigenes Vermögen verfügt, das vom privaten Vermögen der einzelnen Gesellschafter völlig getrennt existiert.

Genauso verhält es sich auch mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit sie im Rechtsverkehr zur Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums auftritt. Der Zweck der Wohnungseigentümergeinschaft ist jedoch nicht – wie bei einer GmbH – der Betrieb eines Unternehmens mit dem Ziel, Gewinne zu maximieren. Ihr Zweck beschränkt sich darauf, die Bewirtschaftung, Instandhaltung, aber auch die Modernisierung und Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann daher im Rahmen ihres gesetzlichen Zwecks zum Beispiel selbst Verträge schließen und Ansprüche aus diesen Verträgen geltend machen.



BEISPIEL

Schließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Händler einen Kaufvertrag über 5.000 Liter Heizöl für die gemeinschaftliche Zentralheizung ab, kann nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Lieferung des Heizöls verlangen. Dieser Anspruch steht nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu.

Soweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Verträge abschließt, bestehen diese also nicht zwischen den Miteigentümern einerseits und einem Unternehmer oder Händler andererseits. Vertragspartner des Unternehmers oder Händlers ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Rechtspersönlichkeit. Das bedeutet, auch sie können sich mit ihrer Forderung nicht an die einzelnen Wohnungseigentümer halten. Ihm haftet die Gemeinschaft als eigene Rechtspersönlichkeit mit dem Gemeinschaftsvermögen.

Der Verwalter als handelndes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft

Um zum Beispiel Verträge zu unterzeichnen oder eine Kündigung auszusprechen, bedarf es eines Menschen aus Fleisch und Blut. Die Rolle des ausführenden Werkzeugs für die Wohnungseigentümergeinschaft in der realen Welt kommt dem Verwalter zu. Er ist das Organ, das die erforderlichen Handlungen vollzieht. Wenn der Verwalter für die Gemeinschaft handelt, muss er das eindeutig tun. Achten Sie daher darauf, dass Sie für die „Wohnungseigentümergeinschaft“ handeln und nicht, wie früher, für die „Wohnungseigentümer“.

Ein kleiner, aber feiner Unterschied: Denn wenn Sie Verträge für die Gemeinschaft abzuschließen haben, sind Sie nicht berechtigt, im Namen der einzelnen Eigentümer zu handeln. Sie haben dann nur die rechtliche Befugnis, die Gemeinschaft zu

verpflichten. Schließen Sie einen Vertrag trotzdem „im Namen der Wohnungseigentümer“, handeln Sie als Vertreter ohne Vertretungsmacht. Ein Vertrag kommt dann nicht wirksam zustande:

- Der, für den Sie handeln dürfen, wird nicht verpflichtet, denn für die Gemeinschaft haben Sie in diesem Fall keine Erklärung abgegeben.
- Die, für die Sie tatsächlich handeln, die einzelnen Wohnungseigentümer, haben Sie dazu nicht bevollmächtigt.

Zwar kann die Gemeinschaft einen so zustande gekommenen Vertrag nachträglich übernehmen. Kam es dem Vertragspartner aber darauf an, mit den Wohnungseigentümern und nicht mit der Gemeinschaft einen Vertrag zu schließen, wird er sehr wahrscheinlich wenig erfreut reagieren: Schadensersatzansprüche gegen Sie als Vertreter ohne Vertretungsmacht können die Folge sein.

Die Gemeinschaft ist Kontoinhaber

Tritt die Gemeinschaft als Auftraggeber nach außen auf, muss sie selbstverständlich auch die Zeche zahlen. Aber woher soll sie die erforderlichen Gelder nehmen? Die Gemeinschaft muss mit den entsprechenden Mitteln ausgestattet werden. Zur gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört daher auch die Verfügungsbefugnis über das Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 7 S. 1 WEG). Die gemeinschaftlichen Konten für das Hausgeld oder die Instandhaltungsrücklage gehören nur der Gemeinschaft: Kontoinhaber sind nicht viele einzelne Wohnungseigentümer — es gibt nur einen Kontoinhaber, und das ist die Gemeinschaft.

Die Gemeinschaft kann klagen und verklagt werden

Als Inhaber von Rechten und Pflichten, zum Beispiel aus von ihr geschlossenen Verträgen, kann die Gemeinschaft von Wohnungseigentümern klagen oder verklagt werden. Kläger oder Beklagte sind wiederum nicht die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern die Gemeinschaft als solche. Auch hier ist wieder der Verwalter das handelnde Organ der Gemeinschaft (§ 27 Abs. 3 WEG): Er ist für die Entgegennahme der Klage ebenso zuständig, wie, nach entsprechendem Beschluss, für die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Klageerhebung.

Die Gemeinschaft führt einen eigenen Namen

„Villa Kunterbunt“, „Zur schattigen Pinie“ oder „Hexenhaus“ machen sich zwar ganz gut in der Adresse auf dem Briefpapier, als Namen einer Wohnungseigentümergeinschaft taugen sie aber nicht. Die Bezeichnung, unter der die Gemeinschaft im Rechtsverkehr auftritt, wird vom Gesetzgeber vorgegeben. Nach § 10 Abs. 6 S. 4 WEG muss die Gemeinschaft die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ führen, gefolgt von der Angabe des Grundstücks.



BEISPIEL

Die Wohnungseigentümergeinschaft als Auftraggeberin in einem Vertrag wird so bezeichnet: „Wohnungseigentümergeinschaft Unter den Linden 1, 10117 Berlin, vertreten durch die Hausverwaltung Firma Immobilienverwaltung Meier GmbH, Tucholskyweg 15, 13465 Berlin“.

Grundlagen der Teilrechtsfähigkeit

- Die Gemeinschaft kann zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Verträge schließen.
- Soweit die Gemeinschaft Verträge schließt, wird nur die Gemeinschaft Vertragspartner, nicht die einzelnen Wohnungseigentümer.
- Der Verwalter ist handelndes Organ der Gemeinschaft. Dabei muss er deutlich machen, dass er nicht im Namen der einzelnen Wohnungseigentümer und auch nicht im eigenen Namen handelt.
- Kontoinhaber der Konten ist die Gemeinschaft, nicht der Verwalter und auch nicht die Wohnungseigentümer.
- Die Gemeinschaft kann Partei in einem Prozess sein.
- Die Bezeichnung der Gemeinschaft im Rechtsverkehr besteht aus der Adresse der Anlage mit dem Zusatz „Wohnungseigentümergeinschaft“.

Rechtsprechung

Vertragspartner des Verwaltervertrags und gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer: Vertragspartner des Verwalters ist die insoweit rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft. Ansprüche des Verwalters können sich nur gegen die Gemeinschaft richten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft besteht nur, wenn diese sich klar und eindeutig persönlich verpflichtet haben. Eine Regelung im Verwaltervertrag, der

aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses von wenigen Wohnungseigentümern unterzeichnet wurde, reicht hierfür nicht aus. (OLG Hamm, Beschluss vom 3.1.2006, 15 W 109/05, NZM 2006, 632 = ZMR 2006, 633)

Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft bei Gaslieferungsvertrag: Für den Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises aus einem Gaslieferungsvertrag für eine Wohnungseigentumsanlage haftet die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft. Daneben besteht keine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer. (BGH, Urteil vom 7.3.2007, VIII ZR 125/06, NJW 2007, 2987 = NZM 2007, 363)

Vertrag über den Bezug von Heizenergie: Bezieht die Wohnungseigentümergeinschaft Heizungswärme für die Wohnungseigentumsanlage von einem Dritten, so ist sie insoweit rechtsfähig. Das Gleiche gilt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft Heizungswärme an Dritte liefert, zum Beispiel an eine benachbarte Wohnungseigentümergeinschaft. (OLG Koblenz, Urteil vom 9.10.2009, 10 U 1164/08, NJOZ 2011, 484)

1.2 Das Verwaltungsvermögen

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eigenes Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 7 WEG). Dieses ist vollständig vom Privatvermögen der einzelnen Wohnungseigentümer getrennt. Daher sind die einzelnen Wohnungseigentümer auch nicht in Höhe ihres Miteigentumsanteils Bruchteilseigentümer des Verwaltungsvermögens.

Das Verwaltungsvermögen umfasst sowohl die von der Gemeinschaft erworbenen Vermögenswerte, also auch ihre Schulden. Vom Verwaltungsvermögen zu unterscheiden ist das gemeinschaftliche Eigentum. Das gemeinschaftliche Eigentum, also die Gebäude und das Grundstück der Wohnungseigentumsanlage, steht im Eigentum der einzelnen Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG). Es ist nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Vermögens. Das Sondereigentum und mit ihm die Miteigentumsanteile (MEA) an der Gesamtanlage haben die einzelnen Wohnungseigentümer erworben und nicht die Gemeinschaft. Daher fällt das gemeinschaftliche Eigentum gerade nicht in das Verwaltungsvermögen.

Zum Verwaltungsvermögen gehören zunächst die Gelder auf den Konten der Wohnungseigentümergeinschaft, die vom Hausverwalter verwaltet werden. Das sind sämtliche Girokonten sowie fest angelegte Rücklagekonten und sonstige

Geldanlagen. Neben den vorhandenen Geldern fallen auch sämtliche Forderungen der Gemeinschaft unter ihr Vermögen, zum Beispiel ihre Ansprüche gegen die einzelnen Wohnungseigentümer auf Zahlung beschlossener Hausgelder. Vermögenswerte der Gemeinschaft sind außerdem von ihr erworbene Gegenstände, die der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen.

▶ BEISPIEL

Die Gemeinschaft kauft einen Rasenmäher, mit dem der Hausmeister die vorhandenen Grünflächen mähen soll. Eigentümer werden in diesem Fall nicht die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern wird die Gemeinschaft. Das gilt für den Rasenmäher genauso wie für den Werkzeugkasten, der für den Hausmeister angeschafft wird.

Die Möglichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, Eigentum zu erwerben, ist nicht nur auf bewegliche Sachen beschränkt. Sie kann zum Beispiel auch eine Immobilie erwerben und im Grundbuch eingetragen werden, denn sie ist grundbuchfähig. Praktisch heißt das: Die Gemeinschaft kann einen PKW-Stellplatz, eine Wohnung oder ein Grundstück erwerben. Eine so von der Gemeinschaft erworbene Immobilie fällt dann in ihr Verwaltungsvermögen.

Wie gesagt, ist die Wohnungseigentümergeinschaft nicht Eigentümerin des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudes (§ 10 Abs. 1 WEG). Etwas anderes gilt, wenn die bereits bestehende Gemeinschaft zum Beispiel durch einen Kaufvertrag oder in einer Zwangsversteigerung eine Wohnung erwirbt. Es ist also möglich, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine Wohnung in der eigenen Anlage kauft.

Voraussetzung für den Erwerb einer Immobilie ist, dass er im Rahmen der Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt. Ist diese Bedingung erfüllt, kann die Gemeinschaft den Erwerb einer Immobilie mit einfachem Mehrheitsbeschluss beschließen. Die überstimmten Wohnungseigentümer sind dann aufgrund ihrer Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft gegen ihren Willen an einer weiteren Immobilie beteiligt. Mögliche Gründe, die für den Erwerb einer Immobilie sprechen, sind:

- Eine Wohnung soll als Hausmeisterwohnung genutzt werden.
- Eine Wohnung wird als Aufenthaltsraum für Wartungs- und Pflegepersonal benötigt.
- Der Erwerb der Wohnung in der eigenen Anlage soll Hausgeldzahlungen sicherstellen.

Da für die Beschlussfassung zum Erwerb einer Immobilie ein einfacher Mehrheitsbeschluss ausreicht, sind hier grundsätzlich Zitterbeschlüsse möglich. Damit werden rechtswidrige Beschlüsse bezeichnet, die mangels Anfechtung bestandskräftig werden können. Ein entsprechender bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss muss im Fall der Zwangsversteigerung vom Vollstreckungsgericht oder beim vertraglichen Erwerb vom Grundbuchamt respektiert werden. Sie können den Zuschlag zugunsten der Gemeinschaft oder deren Eintragung im Grundbuch nicht mit der Begründung zurückweisen, der Beschluss zum Erwerb der Immobilie sei fehlerhaft.

Neben den positiven Vermögenswerten gehören auch die Schulden und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zum Verwaltungsvermögen.

Die wichtigsten Bestandteile des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft

Aktiva

- Sämtliche Guthaben auf Bankkonten (Giro- und Rücklagenkonten)
- Vorhandenes Bargeld
- Miet- und Pachteinahmen sowie Nutzungsentschädigungen für die Überlassung von Gemeinschaftseigentum an Dritte oder einzelne Wohnungseigentümer (zum Beispiel Vermietung von PKW-Stellplätzen, Kellerräumen oder Einnahmen aus Münzwaschmaschinen)
- Forderungen der Gemeinschaft auf die Erfüllung von Verträgen (zum Beispiel Ansprüche gegen Handwerker, Hausmeister oder Verwalter)
- Forderungen auf Versicherungsleistungen
- Forderungen auf Schadensersatz aus Verträgen der Gemeinschaft
- Forderungen auf die Zahlung beschlossener Hausgelder (Raten auf den Wirtschaftsplan, Nachforderungen aus der Jahresabrechnung und Sonderumlagen)
- Bewegliche Gegenstände, die die Gemeinschaft erworben hat (zum Beispiel Rasenmäher, Schneeschaufel, Reinigungsmittel, Gas- und Heizölvorräte)
- Von der Gemeinschaft erworbene Immobilien (zum Beispiel PKW-Stellplatz, Hausmeisterwohnung, Geräteraum)

Passiva

- Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Hausgeldrückerstattung, Schadensersatz oder Aufwendungsersatz
- Aufwendungsersatzansprüche des Verwalters

- Schadensersatzansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft (zum Beispiel wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht)
- Zahlungsansprüche aus Verträgen mit Dritten (zum Beispiel Handwerker, Versorgungsunternehmen, Hausmeister, Verwalter)

Rechtsprechung

Aufwendungsersatzanspruch eines Eigentümers: Der Wohnungseigentümer als Notgeschäftsführer handelt für die Wohnungseigentümergemeinschaft. Er verursacht insoweit Kosten der Instandhaltung, die unter § 16 Abs. 2 WEG fallen. Einen Anspruch auf Ausgleich seiner Aufwendungen kann der Notgeschäftsführer daher gegen den teilrechtsfähigen Verband geltend machen. Ein Durchgriff auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 S. 1 WEG besteht jedoch nicht. (OLG München, Beschluss vom 15.1.2008, 32 Wx 129/07, NZM 2008, 215)

Rückerstattung zu viel gezahlter Hausgelder: Der Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Hausgelder nach einer Jahresabrechnung ist gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtet, da es sich hierbei um eine Verbindlichkeit des Verwaltungsvermögens handelt. (OLG München, Beschluss vom 30.3.2006, 32 Wx 40/06, ZWE 2006, 361)

Geltendmachung von Hausgeldern durch den Verwalter: Aufgrund der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft kann der Verwalter Hausgelder vor Gericht nicht mehr im eigenen Namen geltend machen. Ein schutzwürdiges Eigeninteresse des Verwalters lässt sich nicht mehr aus seiner Rechtsstellung herleiten. (BGH, Urteil vom 28.1.2011, V ZR 145/10, NZM 2011, 278 = WuM 2011, 318)

Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter: Ist durch eine Verletzung des Verwaltervertrags im Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft ein Schaden entstanden, kann der Schadensersatzanspruch von der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden. (KG Berlin, Beschluss vom 28.1.2010, 24 W 43/09, ZMR 2010, 467)

Erwerb einer Immobilie durch die Gemeinschaft: Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann als Eigentümerin einer Immobilie im Grundbuch eingetragen werden. Bei der Auflassungserklärung kann die Wohnungseigentümergemeinschaft durch den Verwalter vertreten werden. Der Nachweis der berechtigten Vertretung erfolgt gemäß § 26 Abs. 3 WEG. (OLG Hamm, Beschluss vom 20.10.2009, I-15 Wx 81/09, ZWE 2009, 452)