

## **Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 02.06.2005, Az. V ZB 32/05: Die WEG ist (teil-)rechtsfähig!**

Der BGH hat festgestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft insoweit rechtsfähig ist, als „sie bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums am Rechtsverkehr teilnimmt“.

### **1. Das Problem**

Bislang war es einhellige Auffassung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als solche nicht existiert, weil sie keine Rechtsfähigkeit besitzt. Die WEG konnte daher als solche weder Verträge schließen noch klagen oder verklagt werden. Beteiligt werden mussten immer sämtliche namentlich zu bezeichnenden Eigentümer. Das erforderte oftmals einen erheblichen Aufwand.

### **2. Der Fall**

Dem Bundesgerichtshof wurde nun die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob aufgrund der Änderung der Rechtslage zur GbR ebenfalls die WEG als rechtsfähig betrachtet werden könnte. Der BGH hat diese Frage bejaht.

Im Fall schloß die „WEG BH2-4“, vertreten durch die damalige Verwalterin 1976 einen Betreuungsvertrag mit einer Dienstleistungsgesellschaft. Im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2000 war zwischen den Wohnungseigentümern streitig geworden, ob der Vertrag immer noch durch alle aktuellen Eigentümer zu erfüllen ist, auch wenn zwischenzeitlich Eigentümerwechsel stattgefunden haben. Danach würde sich richten, ob die voraussichtlichen Vergütungsforderungen aus dem laufenden Dauerschuldvertrag noch im Gesamtwirtschaftsplan aufzunehmen sind.

### **3. Konsequenzen**

- Die Gemeinschaft kann also nun als solche klagen und verklagt werden.
- Die Gemeinschaft kann also nun als solche Verträge abschließen. Daher bedarf es keiner zweifelhaften Konstruktionen mehr, ob ein Sonderrechtsnachfolger eines Eigentümers z.B. an einen vor Eigentumsumschreibung abgeschlossenen Verwaltervertrag gebunden ist.
- Die Gemeinschaft kann als Gläubiger einer Zwangshypothek im Grundbuch eingetragen werden.
- Hat sich der Verband also solcher einem Gläubiger gegenüber verpflichtet – wovon im Zweifel auszugehen sei, haftet auch nur der Verband mit dem Verbandsvermögen (z.B. Konten der WEG, Beitragsansprüche). Daneben haften die Wohnungseigentümer mit ihrem Privatvermögen einem außenstehenden Gläubiger nur, wenn sie sich neben dem Verband ausdrücklich persönlich verpflichtet haben. Ausnahmsweise können auch die Grundsätze der Durchgriffshaftung in Betracht kommen.

Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer betrifft aber das Innenverhältnis der Eigentümer. Anfechtungsanträge zu Gericht müssen sich daher gegen die (übrigen) Wohnungseigentümer und nicht gegen den Verband richten.

## **BGH, Urteil vom 10.06.2005, Az. V ZR 235/04**

### **Versorgungssperre in der WEG zulässig – oder: Die Eigentümer dürfen den Hahn abdrehen!**

#### **1. Das Problem**

Bislang war es in Literatur und Rechtsprechung umstritten, ob die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt sind, einem Wohnungseigentümer in der Gemeinschaft die Versorgung mit Wasser und Heizung o.ä. zu sperren, nachdem dieser mit Hausgeldern in Zahlungsrückstand geraten war.

Insbesondere ist umstritten, ob eine solche Versorgungssperre auch dann zulässig ist, wenn der Wohnungseigentümer die Wohnung vermietet hatte.

#### **2. Der Fall**

Mehrere Einfamilienhäuser waren aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet worden, sie werden gemeinschaftlich mit Heizenergie und Warmwasser durch eine Fernwärme-GmbH versorgt. Letztere speist an Übergabestationen Wärme in Ringleitungen ein, welche durch die Keller der angeschlossenen Häuser verlegt sind. Zur Verwaltung hatten die Erbbauberechtigten eine sog. „Gemeinschaftsordnung“ vereinbart und einen Betreuer bestellt. Die GmbH rechnet die Kosten der Belieferung gegenüber dem Verwalter aufgrund der Messeinrichtungen an den Übergabestationen ab. Der Verwalter verteilt die Kosten dann aufgrund der Zwischenzählerablesungen an den Stichleitungen. Die Erbbauberechtigten leisten da-

für auch sog. „Hausgeldvorschüsse“ auf die „Verwaltungskosten“.

Bei einem Eigentümer waren Forderungen der Gemeinschaft für Lieferung von Heizenergie und Warmwasser von mehr als 16 T€ aufgelaufen. Die titulierten Forderungen konnten nicht vollstreckt werden. Die Erbbauberechtigten beschlossen deshalb in einer sog. „Wohnungseigentümersammlung“, die Versorgung des Hauses des Schuldners „mit Heizwärme durch Trennung der Stichleitung von der Ringleitung im Keller“ zu unterbrechen, bis die „Hausgeldschuld getilgt bzw. nachhaltig und regelmäßig abbezahlt würde“.

Der Schuldner hat dem mit der Trennung beauftragten Fachunternehmen den Zutritt zum Haus verweigert. Die anderen Erbbauberechtigten haben Klage auf Duldung der Unterbrechung erhoben, dieser wurde entsprochen.

#### **3. Die Lösung**

Dem BGH lag kein Fall aus dem Wohnungseigentumsrecht vor. Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand gar nicht, vielmehr haben sich die Beteiligten nur so verhalten, als hätten sie eine solche gebildet. Der entscheidende und für WEG-Recht zuständige Senat (der auch die Entscheidungen zum Zitterbeschluss und zur Rechtsfähigkeit der WEG getroffen hat) begründete aber sein Urteil mit Zitaten zu entsprechenden wohnungseigentumsrechtlichen Fragestellungen. Deshalb kann das Urteil bei der Verwaltung von Wohnungseigentum zugrunde gelegt werden.

Die Gründe des BGH:

- Grundlage des Rechts, den Säumigen von weiterem Leistungsbezug auszuschließen, sei § 273 BGB, das sog. Zurückbehaltungsrecht.
- Der Berechtigung zur Teilhabe an gemeinschaftlichen Leistungen stehe die Pflicht zur Erfüllung der jedem Mitglied gegenüber allen Mit-

gliedern bestehenden Pflichten gegenüber.

- Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts sei zulässiges Druck- und Sicherungsmittel der Gemeinschaft.
- Voraussetzung sei aber ein Beschluss der Gemeinschaft, der Verwalter könne nicht aus eigenem Entschluss handeln.
- Notwendig sei weiter, dass der Zahlungsrückstand erheblich sei. Diese Schwelle sei bei einem Rückstand von mehr als 6 Monatsbeträgen hinsichtlich des „Hausgeldes“ erreicht.
- Außerdem müsse dem Vollzug eine entsprechende Androhung vorausgehen.

Sofern die Versorgungssperre technisch möglich ist und das Eigentum nicht vermietet wurde, kann eine Versorgungssperre also zulässig sein.

Keine Äußerung enthält das Urteil zur Konstellation des vermieteten Wohneigentums. Der BGH verweist zur Begründung seiner Entscheidung aber gerade auf Urteile untergeordneter Gerichte (z.B. KG vom 26.11.2001), in denen eine Versorgungssperre auch im Falle der Vermietung für zulässig erklärt wurde. Daraus wird in der Literatur geschlussfolgert, der BGH tendiere auch bei vermietetem Sondereigentum zur Berechtigung einer Versorgungssperre, (Krebs, jurisPRMietR 17/2005).

### **BGH zum Verhältnis Minderung nach Bruttomiete und Betriebskostenabrechnung**

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich in seiner Entscheidung vom 20.07.2005 – Aktenzeichen: VIII ZR 347/04 – der Meinung des XII. Senats an-

geschlossen, dass die Mietminderung sich auf die Bruttomiete bezieht und damit auch die Betriebskostenvorauszahlungen bzw. Betriebskostenpauschalen mit erfasst.

Damit ist der für Wohnraummietrecht zuständige Senat auf die Erwägungen des Gewerberaummietrechtssenats eingeschwenkt, was bereits seit längerer Zeit zu erwarten war.

Anlass der Entscheidung war eine Mietminderung wegen zu geringer Wohnfläche. Die Wohnfläche war mehr als 10 % geringer als im Mietvertrag vereinbart.

Der BGH hat jedoch in dem Urteil zugleich klargestellt, dass eine doppelte Anrechnung der Minderung nicht erfolgt.

*"Leistet der Mieter aufgrund der Minderung nur geringere Nebenkostenvorauszahlungen, werden bei der Abrechnung der Betriebskosten auch nur die Zahlungen in der verminderten Höhe berücksichtigt, so dass ein eventuelles Guthaben des Mieters geringer bzw. eine Nachforderung des Vermieters höher ausfällt, als wenn der Mieter die Nebenkostenvorauszahlungen in der ursprünglich vereinbarten Höhe erbracht hätte."*

Damit hat der BGH die Unsicherheit aus dem ersten Urteil zur Bruttomietminderung zum Teil beseitigt.

Es wird auf dieser Grundlage empfohlen, bei Mietminderungen den Minderungsbeitrag nach dem geminderten Prozentsatz gleichmäßig auf Betriebskosten und Grundmiete zu buchen.

In die Betriebskostenabrechnung werden sodann die tatsächlich gezahlten (geminderten) Vorauszahlungen eingestellt.

Jedenfalls bei Mietminderungen ist damit eine Betriebskostenabrechnung nach Ist-Vorauszahlungen nunmehr unumgänglich.

**Beschluss des BGH vom  
04.05.2005, Az.: I ZB 10/05:  
Zwangsräumung auch bei Suizid-  
gefahr**

**1. Ausgangslage**

Mieter, gegen die der Vermieter ein gerichtliches Räumungsurteil erwirkt hat, versuchen zunehmend, sich gegen die Räumungsvollstreckung zu wehren. Eine zunehmend beliebtere Methode ist dabei die Behauptung, der Mieter oder ein naher Angehöriger werde sich das Leben nehmen, wenn die Wohnung zwangsgeräumt werde.

Aufgrund einiger Negativbeispiele in der Vergangenheit schrecken die Gerichte in der Regel bei einer derartigen Ankündigung zurück und gewähren – oft über Monate, mitunter auch über Jahre, Räumungsschutz.

Das ist besonders dann negativ, wenn nicht nur Zahlungsausfälle durch den Schuldner selbst drohen. Gerade bei Mietern, die andere Hausbewohner „terrorisieren“, sei es durch Lärmstörungen oder auch Beleidigungen bis hin zu Drohungen, drohen Zahlungsausfälle durch den Auszug der belästigten Hausbewohner.

Die Gerichte haben das Grundrecht der Eigentumsfreiheit mit dem Schutz des Lebens des Mieters abzuwägen. Dabei wurde bislang grundsätzlich letzterem der Vorrang eingeräumt.

**2. Der Fall**

Im entschiedenen Fall drohte der Vater des Räumungsschuldners mit Selbstmord für den Fall der Zwangsräumung. Der BGH stellte insoweit zunächst fest, dass die Sui-

zidgefahr eines nahen Angehörigen ebenso zu behandeln sei wie die beim Schuldner selbst.

Demgemäß könne in solchen Fällen die Vollstreckung auch für längere Zeit, im Extremfall sogar auf unbestimmte Zeit (Lebenszeit), eingestellt werden.

Dennoch komme in solchen Fällen nicht ausschließlich die Einstellung der Vollstreckung in Betracht.

„Die Aufgabe des Staates, das Recht zu wahren, umfasst die Pflicht, ordnungsgemäß titulierte Ansprüche notfalls mit Zwang durchzusetzen und dem Gläubiger zu seinem Recht zu verhelfen.“

Deshalb sei sorgfältig zu prüfen, ob der Suizidgefahr nicht auch auf andere Weise abgeholfen werden kann, wie z.B. durch Ingewahrsamnahme des Gefährdeten und dessen Unterbringung.

Auch der Gefährdete selbst sei gehalten, das Risiko zu verringern, z.B. durch Inanspruchnahme fachlicher Hilfe im Rahmen stationärer Behandlung.

In Betracht komme schließlich eine Vollstreckung unter Auflagen, z.B. die Zwangsräumung nur in Anwesenheit eines Beamten des Gesundheitsamtes und eines Facharztes für Neurologie und Psychiatrie zuzulassen.

**3. Fazit**

Erstmals hat der BGH der bislang sehr schuldnerfreundlichen Rechtsprechung Schranken gesetzt. Die Gerichte haben nunmehr bei entsprechenden Rechtsschutzanträgen weitaus mehr Prüfungsaufgaben zu bewältigen.

**STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER**  
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz  
RAin Noreen Walther

RA Karsten Winkler  
RA Martin Alter

RA Manfred Alter  
RA Michael Schlicke

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz

Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: [kanzlei@strunz-winkler-alter.de](mailto:kanzlei@strunz-winkler-alter.de)