

Die Rechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften

Mit Entscheidung vom 02.06.2005 führte der BGH (Az. V ZB 32/05) zur Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft aus:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.“

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

- Ermittlungen zum Eigentümerbestand entfallen
- in den Verfahren tritt an die Stelle einer Vielzahl von Eigentümern der teilrechtsfähige Verband

Jedoch treten auch eine Vielzahl von Fragen in der Praxis auf:

- Abarbeitung von „Altfällen“
- Beteiligungs- und Zustellerfordernisse
- Abgrenzung zwischen Innen- und Außenwirkung

I. Leitgedanken der Entscheidung

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

Sie besitzt körperschaftlich organisierte Strukturen

- nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung
- eigene Organe
- Mehrheitsbeschlusskompetenz

Im Außenverhältnis kann der einzelne Eigentümer nur noch unter bestimmten Voraussetzungen in Anspruch genommen werden.

II. Anforderungen an die Finanzverwaltung

Die Gemeinschaft benötigt ein verselbständigt Verwaltungsvermögen.

Ordnungsgemäße Finanzausstattung ist unabdingbare Voraussetzung.

Besondere Bedeutung der Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan, der Abrechnung und Sonderumlagen.

III. 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 und besitzt eine gewisse Generallegitimation.

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

IV. Innenverhältnis der Gemeinschaft

Im Innenverhältnis wirkt die Rechtsfähigkeit nicht.

Probleme der Abgrenzung:

- Beschlussanfechtungsverfahren
- Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche
- Duldungsansprüche
- Entziehung des Wohnungseigentums
- Wohngeldinkassomaßnahmen
- Zwangsvollstreckung

V. Ungeklärte Problemfelder

- laufende Gerichtsverfahren
- Prozessfähigkeit und Verfahrensfähigkeit der Gemeinschaft
- Prozessstandschaft des Verwalters
- Rechtskraft von Titeln und Titelumschreibungen
- Beginn der Teilrechtsfähigkeit
- Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft
- Doppelfunktion des Verwalters
- Wirksamkeit von Satzung der Körperschaften öffentlichen Rechts gegenüber der Gemeinschaft

Die neue Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erfordert über den verbandsrechtlichen Aspekt hinaus erhebliche Umorientierungen im materiellen Wohnungseigentumsrecht.