



Der Verband Wohnungseigentümer- gemeinschaft

Referat von Dr. Oliver Elzer
Richter am Kammergericht, Berlin





1.

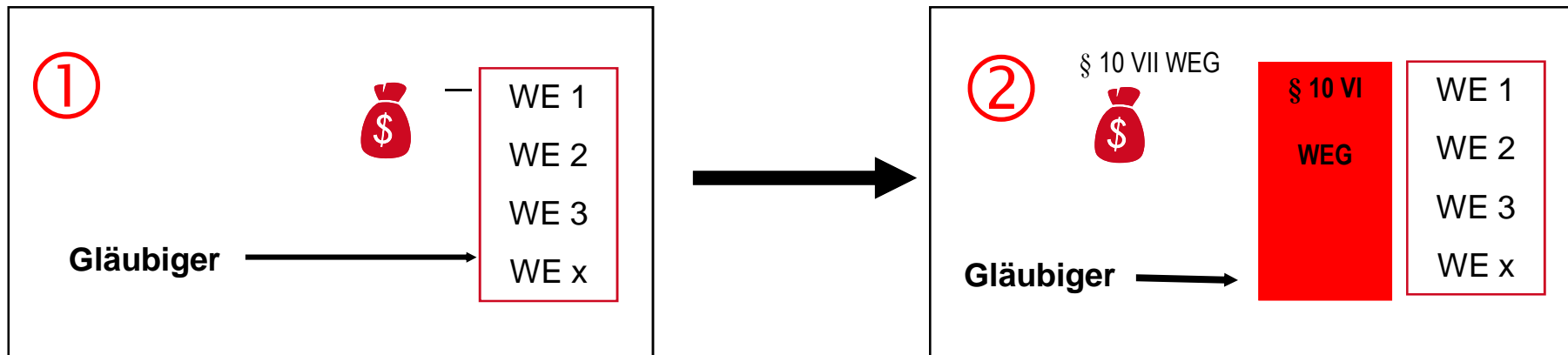
1. Einführung





BGH v. 2.6.2005 – V ZB 32/05

- Teilrechtsfähigkeit: Die Entdeckung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
- Inhalt: Es gibt neben den Wohnungseigentümern einen **Verband sui generis**. Ihm ist das Verbandsvermögen zugeordnet. Er schließt Verträge im eigenen Namen.





Umsetzung der Entscheidung in der WEG-Reform 2007

WEG	Grund
§ 10 Abs. 1	Klarstellung, dass nicht GWEG gewollt ist.
§§ 10 Abs. 6 , 18, 19, 43	Zuerkennung der Rechtsfähigkeit Ausübungsrechte Name Prozess
§ 10 Abs. 7	Verwaltungsvermögen
§ 10 Abs. 8	Haftung der Wohnungseigentümer neben Verband
§ 27 Abs. 1, Abs. 3	Aufgaben des Verwalters; Vertretungsmacht
§ 27 Abs. 3 Satz 1 bis Satz 3	Handlungsorganisation





2.

BeginnEnde





Beginn des Verbandes

Vertrag nach § 3 WEG

Teilung nach § 8 WEG

Notar?

Vollzug des Teilungsvertrages im Grundbuch

Entstehen einer

- **echten** oder
- **werdenden** Wohnungseigentümergemeinschaft

Beginn des rechtsfähigen (Vor-)Verbandes

Ende des Verbandes

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 WEG

Sondervermögen

Ende des rechtsfähigen Verbands





3.

Verbandszwecke





Verbandszweck(e)

- **Außenbeziehungen**
 - wie ein »Treuhänder« die **Handlungsfähigkeit** der **jeweiligen Wohnungseigentümer** im Rechtsverkehr bei der vermögensrechtlichen Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums zwar nicht zu ermöglichen, aber zu **erleichtern**
 - Pflichten der Eigentümer als »Wohnungseigentümer« auszuüben, soweit diese auf ihnen gerade als »Wohnungseigentümern« ruhen.
- in Bezug auf die Verbandsaufgaben ist von einer **Vertretung der Wohnungseigentümer** zu sprechen, wohingegen der Begriff »Geschäftsführung« den Kern nicht trifft
- keine Aufgabe des Verbandes ist es, das gemeinschaftliche Eigentum für die Wohnungseigentümer zu »**verwalten**«, jedenfalls dann, wenn man hierunter eine »Geschäftsführung« versteht





4.

Verbandspflichten und -rechte





wesentliche Verbandspflichten

- Zuordnungsendpunkt für **Verwaltungsvermögen** (§ 10 Abs. 7 WEG)
- Abschluss **sämtlicher Verträge** mit Bezug auf das Gemeinschaftsvermögen (§ 10 Abs. 6 WEG)
- § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 WEG: **Ausübung**
 - gemeinschaftsbezogener Rechte
 - gemeinschaftsbezogener Pflichten
- § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 WEG: **Ausübungsbefugnis**
 - für sonstige Rechte
 - für sonstige Pflichten





Verbandsrechte

- **Anspruch auf Treue- und Rücksichtnahme**
- **Anspruch auf Schaffung organisationsrechtlicher Grundlagen**
 - ausreichende Handlungsorganisation
 - subsidiäre Handlungsorganisation
- **Anspruch auf Beiträge**
 - ausreichende Finanzausstattung (Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und Jahresabrechnung)
 - nicht Verband notwendige Mittel entziehen
 - verletzen die Wohnungseigentümer diese Pflicht, machen sie sich nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB schadensersatzpflichtig; begrenzt durch § 10 Abs. 8 Satz 4 WEG
- **Anspruch auf Handlungen**
 - z.B. Anfechtung
 - im Übrigen aktives Tun?





5.

Wohnungseigentümer vs. Verband





Wohnungseigentümer im Verband

- Wohnungseigentümer als **Zwangs-Verbandsmitglieder** des Verbandes
- Mitgliedschaft begründet zwischen Wohnungseigentümern und Verband **von Gesetzes wegen** eine **schuldrechtliche Sonderrechtsbeziehung**
- aus dieser Beziehung erwachsen den Wohnungseigentümern – wie allen Mitgliedern einer Körperschaft – von Gesetzes wegen dem Verband gegenüber vor allem
 - Treue- und Rücksichtnahmepflichten sowie Leistungspflichten (Sozialpflichten), aber auch Rechte
 - dem Verband erwachsen Rechte, aber auch Leistungspflichten





Verband und Wohnungseigentümer: Dualität

- **§ 10 Abs. 6 Satz 2 WEG:**
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **gegenüber ... Wohnungseigentümern** ... Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- **§ 10 Abs. 7 WEG:**
 - Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ... Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die **Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Wohnungseigentümern**
- **§ 43 Nr. 2 WEG:**
 - Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten **zwischen** der **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer und **Wohnungseigentümern**.
- aktuelle Wohnungseigentümer sind **Mitglieder des Verbandes**





Mitgliedschaftsrechte und -pflichten

- **Mitgliedschaftspflichten** der Wohnungseigentümer
 - Handlungsorganisation
 - Schaffung einer ausreichenden Handlungsorganisation
 - Bildung einer Handlungsorganisation, § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG
 - Handlungspflichten
 - z.B. Beschlussanfechtung mit Blick auf Innenhaftung (u.a. § 10 Abs. 8 Satz 3 WEG)
 - Beitragspflichten
 - finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen schaffen
 - finanzielle Grundlage erhalten
 - Treuepflichten
- **Mitgliedschaftsrechte** der Wohnungseigentümer
 - Recht, an der Willensbildung des Verbandes teilzunehmen
 - Anteil am Verwaltungsvermögen, soweit dieses ausgekehrt wird, z.B. die vom Verband erwirtschafteten Mieten; § 17 WEG analog





Wohnungseigentümer als Teil der Handlungsorganisation

- als Eigentümersammlung: **Willensbildung des Verbandes**
 - für eigene Rechte des Verbandes
 - für fremde Rechte des Verbandes
- **subsidiäre Vertretung** des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG
 - § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG
- **subsidiäre Geschäftsführung** (z.B. § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG)
 - gesetzliche Regelung fehlt
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 und 3 WEG analog?
- als **Beirat**
 - gesetzliche Konstruktion
 - Wandel der Ansichten





Verband als Wohnungseigentümer

- **Möglichkeit** des Verbandes **Wohnungseigentümer** zu sein
 - der Verband kann Sondereigentum erwerben (Insichmitgliedschaft)
 - durch Vereinbarung
 - durch Beschluss?
 - Rechtsprechung
 - Schrifttum
- **Probleme einer Insichmitgliedschaft**
 - besitzt der Verband sämtliche **Eigentümerrechte**, kann er z.B.
 - anfechten?
 - muss er zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?
 - kann er abstimmen?
 - hat der Verband **Eigentümerpflichten**, muss z.B. Wohngeld zahlen?
 - Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG





Ansprüche aus Vertrag

- Verband Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer sind **nicht originär** vertraglich verbunden
- es gibt keinen „WEG-Vertrag“, in dem Rechte und Pflichten von Verband und Wohnungseigentümern geregelt wären; wäre m.E. aber vorstellbar!
- Verträge zwischen dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümern sind aber (natürlich) vorstellbar, z.B.:
 - Kaufverträge über einen Gegenstand des Verwaltungsvermögens;
 - Werkverträge über eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums;
 - Mietverträge über das Gemeinschaftseigentum;
 - Dienstverträge (Hausmeistervertrag);
 - Darlehen (ja; liegt aber wohl aber außerhalb der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums).
- [Verschulden bei Vertragsschluss]
- [Nebenpflichtverletzungen]





Ansprüche gem. §§ 667, 670, 812 ff., 823, 985 BGB

- Notgeschäftsführung
 - Ausgleich nach den Grundsätzen der G.o.A. oder §§ 812 ff. BGB
- Ausgleich von überzahlten Wohngeldern ~ Rückverlangen von Guthaben
- Haftung
 - aus § 31 BGB für pflichtwidrige Handlungen der Verbandsorgane
 - des Verwalters als Organ des Verbandes; Konstruktion der Verwalterbestellung
 - der Wohnungseigentümer als Organ des Verbandes, z.B. § 21 IV WEG
 - aus §§ 280, 241 BGB; § 823 BGB; § 21 Abs. 4 WEG
- Herausgabe von
 - Verwaltungsunterlagen
 - Verwaltungsvermögen





6.

Verband vs. Gemeinschaft





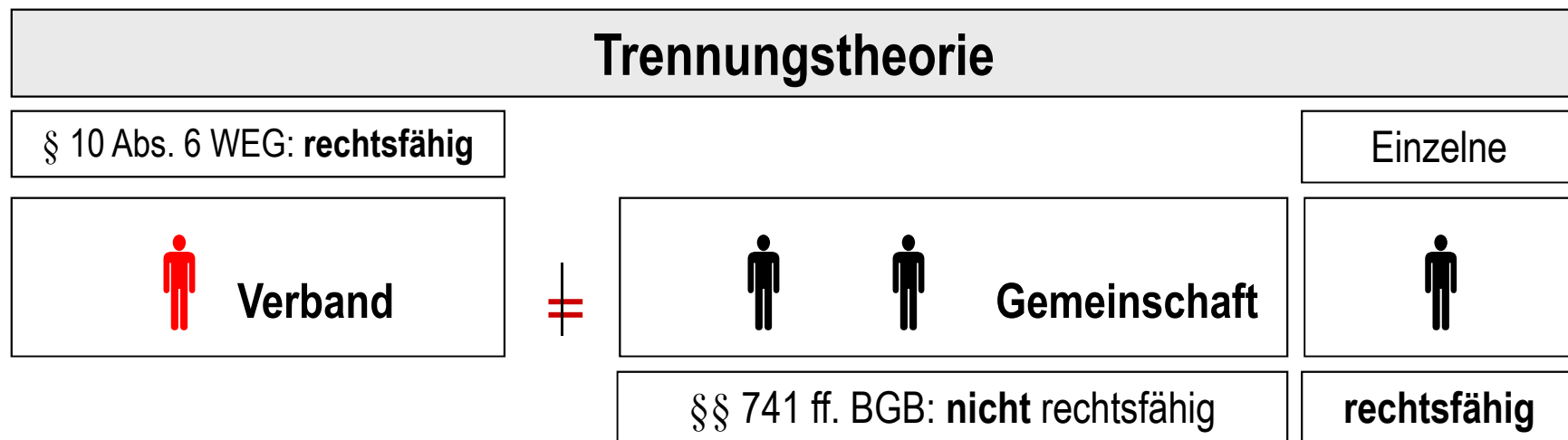
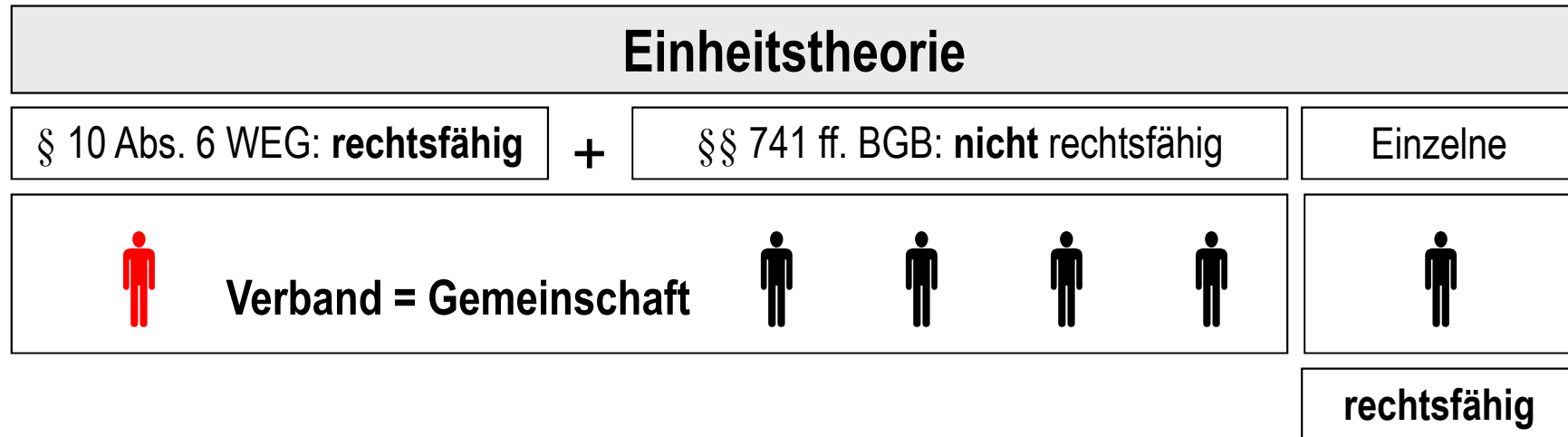
Verband und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Gemeinschaften i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB sind **nicht rechtsfähig**, auch nicht teilweise (»Teilrechtsfähigkeit«)
- für eine **Gemeinschaft von Wohnungseigentümern** ist allerdings **streitig**, ob diese in bestimmten Belangen Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann oder ob neben der Gemeinschaft i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB eine **weitere rechtsfähige Gemeinschaft** besteht:
 - auf das WEG lassen sich wohl beide Meinungen stützen
 - die Sichtweise einer »Einheitlichkeit« ermöglicht es ggf., die Nachteile einer Trennung leichter zu überspielen
 - die Sichtweise einer »Trennung« ermöglicht vor allem eine klare Trennung von Gemeinschaftseigentum und Verwaltungsvermögen und passt sich nahtlos in das übrige BGB ein
 - soweit ersichtlich, ist die Frage nicht entscheidungserheblich





Theorienüberblick





7.

VerbandDritte





Verband und Dritte

- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft kann ... gegenüber Dritten ... selbst **Rechte erwerben und Pflichten** eingehen:
 - aus Vertrag
 - aus Gesetz
 - Verband als Verbraucher oder Unternehmer
- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaber der »als Gemeinschaft«
 - **gesetzlich begründeten** und
 - **rechtsgeschäftlich erworbenen** Rechte und Pflichten.
- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft kann vor Gericht klagen und verklagt werden (vgl. § 43 Nr. 5 WEG).
- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - übt die **gemeinschaftsbezogenen Rechte** der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen **Pflichten** der Wohnungseigentümer wahr,
 - ebenso **sonstige Rechte und Pflichten** der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.





Auftreten des Verbandes im Rechtsverkehr

§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG
in „eigenen“ Angelegenheiten = der
Verband als Vertragspartei eines Dritten

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG
in Angelegenheiten der
Wohnungseigentümer
= der Verband als gesetzlich
Ermächtigter oder
Prozessstandschafter





gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur **Wahrnehmung**
- gemeinschaftsbezogene **Rechte**
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 Abs. 1 WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?
- gemeinschaftsbezogene **Pflichten**
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?





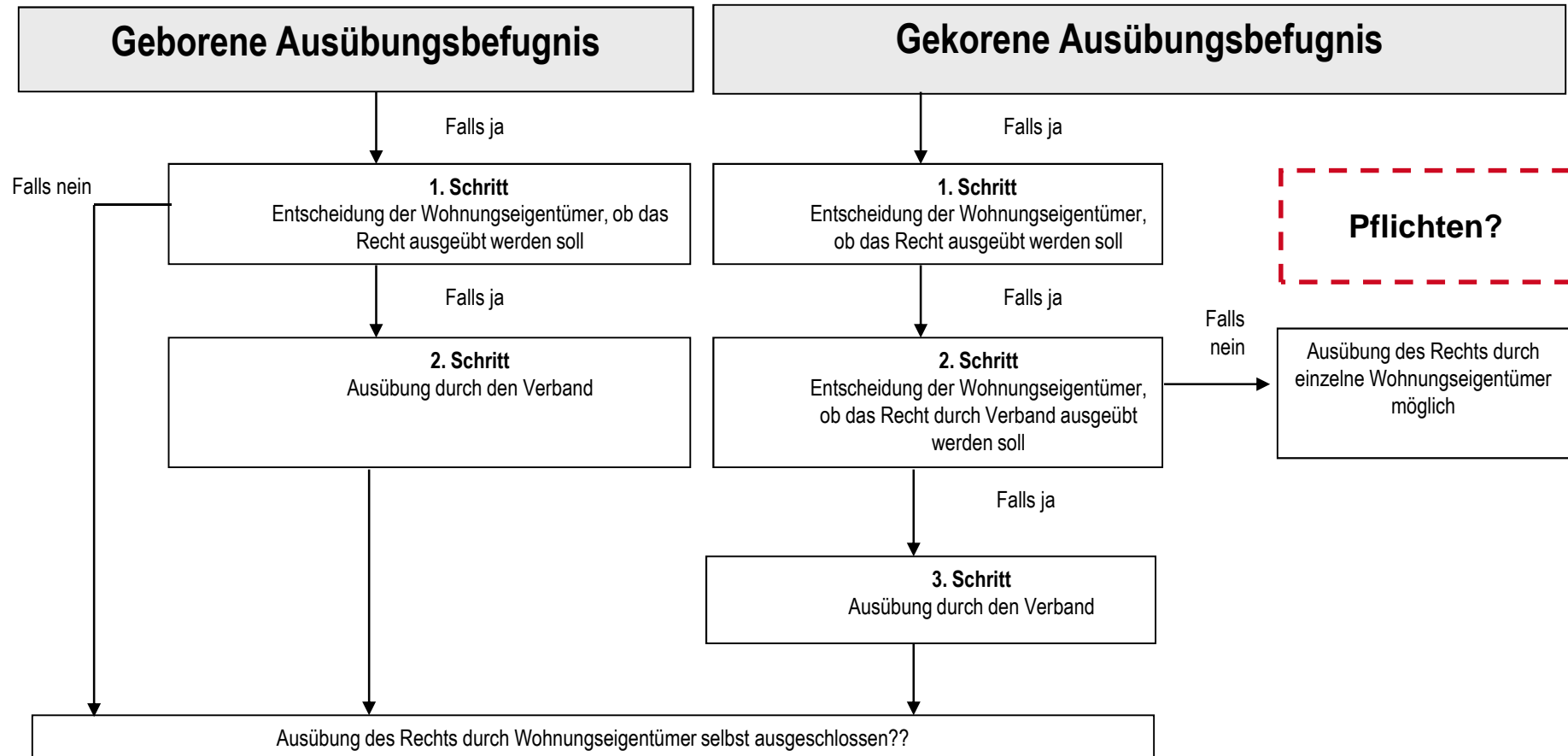
sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
 - Stellung der Wohnungseigentümer
- **Pflichten**
 - Auswirkung auf eine **individuelle Rechtsdurchsetzung?**





Überblick zur Rechtewahrnehmung





8.

Handlungsorganisation





Handlungsorganisation des Verbandes

- **Verwalter**
- **Wohnungseigentümer**
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG: subsidiäres »**Organ**«
 - als Eigentümer(versammlung)
 - bestimmt, was Verband tun soll und welche Rechte Verband hat
 - bestimmt, wie Verband Rechte und Pflichten ausübt
 - **gesetzliche** Rechte und Pflichten
 - **erworbene** Rechte und Pflichten
 - als Beirat
 - Kontrolle?
- **gewillkürte Organe**





Verwalter als Organ (Bestellung)

- **Geschäftsführung** (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 WEG)
- **Vertretung** (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG)
 - Nr. 1: Zustellungen
 - Nr. 2: Passivvertretung des Verbandes
 - Nr. 3 und Nr. 4: Vertretung des Verbandes, soweit dieser nach § 27 Abs. 1 WEG **für Wohnungseigentümer** tätig werden muss
 - Nr. 5: Kontenführung
 - Nr. 6: Gebührenvereinbarungen
 - Nr. 7: gewillkürte Vertretungsrechte für Verband





Verwalter und Verband (Anstellung)

- Verwalter als **Vertragspartner** des Verbandes
 - Trennungstheorie (An- und Bestellung)
 - der Verband als Vertragspartner?
 - Minderansicht
 - h.M.
 - Abdingbarkeit der Verbandszuständigkeit?





Verwaltervertrag

Vertragsparteien

Minderansicht

Verband +
Wohnungseigentümer

h.M.

Verband

unzulässig?

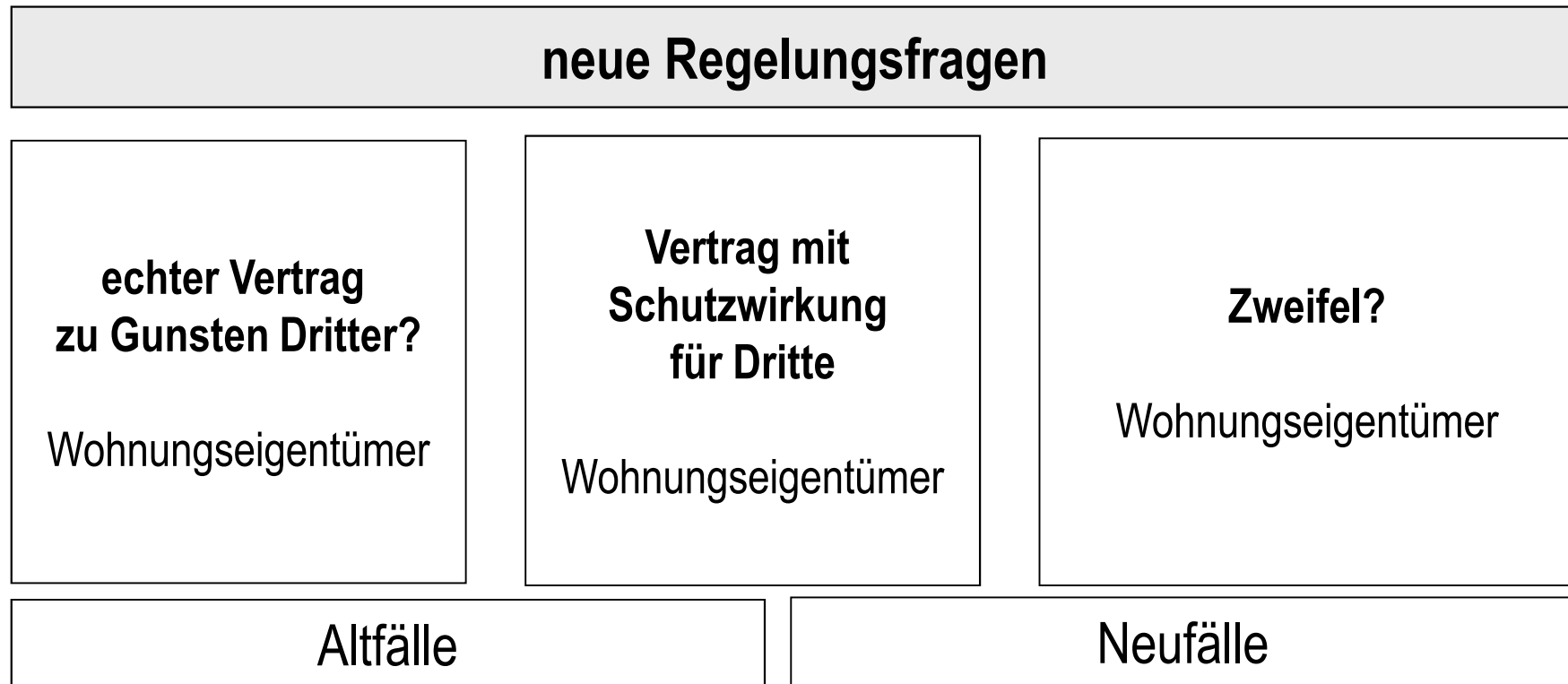
Wohnungseigentümer

können **Pflichten der Wohnungseigentümer** geregelt werden?





Verwaltervertrag





ANLAGEN





§ 10 Abs. 6 WEG

- ¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ²Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. ³Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ⁴Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. ⁵Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.





§ 10 Abs. 7 WEG

- ¹Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ²Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. ³Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. ⁴Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.





§ 10 Abs. 8 WEG

- ¹Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. ²Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. ³Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. ⁴Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.





§ 27 Abs. 3

¹Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

²Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. ³Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

