

Was bedeutet die Vergemeinschaftung nach § 10 Abs. 6 WEG in der Praxis?

Prof. Dr. Florian Jacoby
Münster, 17. Januar 2019

Kompetenz- und Pflichtenkreis des Verwalters



- **Gemeinschaftliches Eigentum** (contra Sondereigentum)
 - § 20 Abs. 1 WEG: Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28.
- **Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft** (contra Rechte und Pflichten der Eigentümer)
 - § 10 Abs. 7 WEG: Das Verwaltungsvermögen besteht aus den im Rahmen der gesamten **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten.
- **Von der Gemeinschaft auszuübende Rechte und Pflichten der Eigentümer** (contra Individualrechte und -pflichten der Eigentümer)
 - § 10 Abs. 6 S. 3 WEG:** *Sie 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.*

Praxisauswirkungen

- Zuständigkeit des Verwalters/Eigentümerversammlung
- Beschlusskompetenzen (Entscheidungsmacht)
- Bestimmung der Prozessparteien,
- Verjährung
- Verfahrenskosten
- ...

I. Anwendungsbereich



Welche Rechte und Pflichten der Eigentümer unterfallen der Ausübungsbefugnis der rechtsfähigen Gemeinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG?

- Sie 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.
- Drei „Schubladen“ sind zu unterscheiden:
 - Gemeinschaftsbezogene Rechte [nur Gemeinschaft kann]
 - Gemeinschaftsbezogene Pflichten [Gemeinschaft muss]
 - Sonstige (zu vergemeinschaftende) Rechte [Gemeinschaft kann durch Beschluss Rechtsausübung an sich ziehen.]
- Abzugrenzen sind Rechte/Pflichten, die allein in Kompetenz der Eigentümer fallen.

- Muss Verwalter Befassung auf die Tagesordnung setzen (weil § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG einschlägig ist):
 - Eigentümer meinen, der Bauträger hätte mangelhaft gearbeitet, es bestünden Mängelrechte auf Nachbesserung, ggf. könne man mindern.
 - Eigentümer meinen, Nachbar überschreite die Grenzen seine Wegerechts, solle auf Unterlassung verklagt werden.
 - Eigentümer meinen, ein anderer Eigentümer habe seinen Dachgarten unberechtigt ausgebaut, dabei die Dachisolierung verletzt, solle auf Rückbau und Schadensersatz in Anspruch genommen werden.
 - Verwalter merkt, ein Eigentümer/Fremdnutzer (Mieter) gewährt der Gemeinschaft keinen Zugang zu seiner Wohnung, was aber für beschlossene Sanierungsmaßnahme notwendig ist.
 - Eigentümer meinen bis auf einen, dass Kostenverteilung in Teilungserklärung geändert werden müsse, Verweigerer sei nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zur Mitwirkung an Änderung verpflichtet.

1. Gemeinschaftsbezogene Rechte

- Schadensersatz wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums
(BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13),
- Duldungsansprüche nach § 14 Nr. 4 WEG
(BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14),
- Ansprüche gegen den Bauträger auf Minderung und Schadensersatz (ohne Rückabwicklung)

2. Sonstige (zu vergemeinschaftende) Rechte



- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums gegen Miteigentümer (BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13), Fremdnutzer und sonstige Dritte (Nachbarn: BGH v. 13.10.2017 – V ZR 45/17),
- Nacherfüllungsansprüche gegen den Bauträger oder sonstige Handwerker, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen (BGH v. 25.2.2016 – VII ZR 156/13),
- Ansprüche auf Duldung gegen Fremdnutzer (Mieter, Nießbraucher) (BGH v. 10.7.2015 - V ZR 194/14).

Individualanspruch auf Änderung der Teilungserklärung



- **BGH v. 13.10.2017 – V ZR 305/16** erklärt Beschluss, Verwalter zu ermächtigen, außergerichtlich und nötigenfalls gerichtlich, von K „im Namen der rechtsfähigen Gemeinschaft“ die Zustimmung einzuholen, für nichtig.
- Für den Individualanspruch des Wohnungseigentümers aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann eine Ausübungsbefugnis des Verbandes nicht begründet werden.
- Es müssen einzelne Wohnungseigentümer klagen!

Aktuelle Fall



- Dreimal in Folge werden vom Verwalter erstellte und von den Eigentümern beschlossene Abrechnungen von anfechtenden Eigentümern vor Gericht zu Fall gebracht.
- Den unterliegenden beklagten Eigentümern entstehen Prozesskosten in Höhe von 45.000 Euro.
- Die Eigentümer wählen neuen Verwalter.
- Die Eigentümer beschließen, die Gemeinschaft solle den Ex-Verwalter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Zu diesem Zweck zieht die Gemeinschaft die Ansprüche nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG durch Beschluss an sich.
- Kann die von der Gemeinschaft erhobene Klage Erfolg haben?

- Das LG Dortmund verurteilt den Ex-Verwalter.
- In der Begründung heißt es: Die Ansprüche der in den Anfechtungsverfahren unterlegenen "übrigen Eigentümer" kann der Verband durch Vergemeinschaftungsbeschluss an sich ziehen und in Prozessstandschaft geltend machen.
- Die Begründung begegnet Bedenken:
 - § 46 WEG gestaltet das Anfechtungsverfahren als Individualstreit der Eigentümer aus.
 - Die Durchsetzung der Regressansprüche dient nicht der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.
 - Die Prozessführung durch die rechtsfähige Gemeinschaft bezieht die obsiegenden Anfechtungskläger in das Prozessrisiko ein, wofür kein Grund ersichtlich.

3. Gemeinschaftsbezogene Pflichten



- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche der Nachbarn wegen vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehenden Störungen (BGH v. 11.12.2015 – V ZR 180/14),
- Schadensersatzansprüche eines Nachbarn aufgrund von vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehenden Störungen,
- Schadensersatzanspruch eines Wohnungseigentümers aus § 14 Nr. 4 WEG,
- Aus dem Gemeinschaftseigentum folgende Abgabenschuld oder sonstige (öffentlich-rechtliche) Pflichten.

Rauchwarnmelder



- BGH v. 8.2.2013 – V ZR 238/11: Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. (Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.)
- BGH v. 7.12.2018 - V ZR 273/17: Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

II. Vergemeinschaftung

Die Wohnungseigentümer können (brauchen aber nicht) im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die Ausübung folgender Rechte zur Ausübung durch die rechtsfähige Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss vergemeinschaften:

- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums,
- Nacherfüllungsansprüche gegen den Bauträger,
- Ansprüche auf Duldung gegen Fremdnutzer.

Gaststätte im Ladenlokal



- Teilungserklärung sieht Nutzung als Laden, Praxis oder Büro vor.
- Einheit wurde seit 1986 als Gaststätte genutzt.
- Beklagte erwarb Einheit 2004 aus der Zwangsversteigerung, Verkehrswertgutachten war von Nutzung als Gaststätte ausgegangen.
- 2014 erstreckte Beklagte den Betrieb auf eine Außengastronomie mit 50 Plätzen auf städtischen Grund.
- In der Eigentümerversammlung wurde beschlossen, Rechtsanwältin mit der ggf. gerichtlichen Durchsetzung der Unterlassungsansprüche zu beauftragen.
- Hat die im Namen der rechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft erhobene Klage Aussicht auf Erfolg?

Beschluss über Vergemeinschaftung

In der Eigentümerversammlung ist zu beschließen:

- Zwar nicht über die Beseitigungspflicht des Störers
(Grund: fehlende Beschlusskompetenz)
- Aber über die gerichtliche Geltendmachung des
Beseitigungsanspruchs
 - „An sich ziehen“ der rechtsfähigen Gemeinschaft
(Grundlage: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG)
 - Vertretungsmacht des Verwalters
(Grundlage: § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG)

Keine Leistungspflichten



BGH v. 18.2.2011 - V ZR 82/10:

- Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, Leistungspflichten außerhalb des Bereichs der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluss zu begründen.
- Dies gilt insbesondere, wenn es um die **Rückgängigmachung einer baulichen Veränderung** geht.

BGH v. 9.3.2012 - V ZR 161/11:

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die **Räum- und Streupflicht** im Wechsel zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden.

- Nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** ermächtigen die Eigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, den Anspruch gegen Eigentümer E auf Beseitigung/Unterlassen des [Bezeichnung des störenden Gegenstandes/des störenden Verhaltens], geltend zu machen.
- Der Verwalter wird nach **§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG** ermächtigt, diesen Anspruch im Namen der Gemeinschaft ggf. gerichtlich durchzusetzen und dafür RA Y [einen Rechtsanwalt] zu bevollmächtigen.

Ausschlusswirkung der Vergemeinschaftung



BGH v. 5.12.2014 – V ZR 5/14:

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

Erwägungen zur Gaststätte

- I. Zulässigkeit: Prozessführungsbefugnis der rechtsfähigen Gemeinschaft aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG (Gekorene Befugnis kraft Beschlusses), hier Auslegung erforderlich!
- II. Begründetheit
 1. Bestehen des Anspruchs
 - a) Maßgeblichkeit allein der Teilungserklärung,
 - b) Keine bloß äquivalente Beeinträchtigung.
 2. Keine Verwirkung
 - a) Zeitmoment: Zäsur durch Erweiterung
 - b) Umstandsmoment: Bloßes Unterlassen nicht hinreichend.
- III. Ergebnis: Klage hat Erfolg.

1. Wird durch eine Störung des Eigentums ein neuer Unterlassungsanspruch ausgelöst, ist für den Beginn der für die Annahme einer Verwirkung erforderlichen Zeitspanne in der Regel auf den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung abzustellen.
2. Eine Verwirkung eines Rechts kommt nur in Betracht, wenn sich der Verpflichtete aufgrund eines Verhaltens des Berechtigten darauf einrichten durfte und eingerichtet hat, dass das Recht nicht mehr geltend gemacht wird. Die bloße Untätigkeit des Berechtigten über einen längeren Zeitraum hinweg ist nicht ausreichend.

III. Verjährung



§ 199 Abs. 1 BGB

Die regelmäßige Verjährungsfrist [von drei Jahren] beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

1. Beseitigungsanspruch

- Eine WEG-Anlage besteht aus drei selbständigen Gebäuden. Eines dieser Gebäude bewohnte B. Neben diesem befand sich ursprünglich eine Freifläche. Vor einer Begehung des Gebäudes durch die Verwalterin am 22.7.2005 wurde dort eine Betonfläche als Grundlage einer Terrasse angelegt, zu deren Vollendung es aber nicht kam.
- Auf ihrer Versammlung am 11.5.2009 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den - bestandskräftigen - Beschluss, dass die Betonfläche zu beseitigen sei und der Erbauer sie auf eigene Kosten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen habe. Die Verwalterin sollte den Rückbau schriftlich verlangen und bei fruchtlosem Verstreichen der Frist vor Gericht durchsetzen.
- Mit der am 31.12.2009 eingegangenen Klage verlangt die Wohnungseigentümergeinschaft von B den Rückbau der Fläche.
- B beruft sich auf Verjährung.

- Das Wissen des Verwalters kann den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche als eigene Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB entsprechend § 166 BGB nur zugerechnet werden, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder wenn die Gemeinschaft Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat.
- Die Zurechnung der Kenntnis des Verwalters wirkt im Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG nicht auf den Zeitpunkt der Kenntniserlangung zurück.

2. Mängelrechte gegen Bauträger

BGH v. 25.2.2016 – VII ZR 156/13:

- Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen.
- Sie kann danach einen auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch an sich ziehen und die gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen.

Nachzüglerverjährung



- Die fünfjährige Verjährung der Mängelrechte gegen den Bauträger beginnt mit der Abnahme.
- Nach dem Gesetz erfolgt die Abnahme des Gemeinschaftseigentums für jeden Erwerbsfall separat.
- Die Verjährung der Ansprüche, die dem letzten Nachzügler-Erwerber wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehen, verjähren daher nach dem Gesetz erst fünf Jahre nach dessen Abnahme.
- Diese Ansprüche kann die Gemeinschaft grundsätzlich geltend machen, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.

IV. Prozesskostenrisiko

- **BGH v. 4.4.2014 - V ZR 168/13:** Macht die Wohnungseigentümergeinschaft Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen; eine Freistellung des obsiegenden Wohnungseigentümers gemäß § 16 Abs. 8 WEG kommt nicht in Betracht.
- Die Kosten eines aufgrund von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG geführten Rechtsstreits müssen ebenfalls auf alle Eigentümer umgelegt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby
Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,
Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld
florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/

