

BGH

Beschlusskompetenz von Untergemeinschaften bei Mehrhausanlage

Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind. (amtlicher Leitsatz)

BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16

BGB § 134; WEG §§ 23 Abs. 1, 21 Abs. 1, 10 Abs. 2

Entscheidung:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus drei Untergemeinschaften, zu denen die Gemeinschaftsordnung ausführte, sie seien „*verwaltungs- und abrechnungsmäßig jeweils selbständige Untergemeinschaften, die – soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich – im Ergebnis so behandelt werden sollen, als wenn sie drei juristisch voneinander unabhängige Eigentümergemeinschaften wären, ohne daß damit jedoch dinglich verselbständigte Untergemeinschaften begründet werden. Die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaften sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude bzw. die Garagen betreffen, allein unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu treffen. Sie sind weiter befugt, zu eigenen Eigentümerversammlungen zu laden und Beschlüsse mit Wirkung für die Untergemeinschaft zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind soweit möglich für die drei Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen. Jede Untergemeinschaft soll so selbständig verwaltet werden, wie es gesetzlich zulässig und tatsächlich möglich ist.*“

Zwei der Untergemeinschaften beschlossen nun in eigenen Versammlungen, jeweils Arbeiten in den betroffenen Häusern in überschaubarem Umfang (4.300 € und 2.000 €, zu zahlen aus der jeweiligen Instandhaltungsrückstellung bzw. aus laufenden Hausgeldzahlungen) in Auftrag zu geben. Der Kläger hielt diese Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz für nichtig. Anders der BGH.

Anmerkung:

Die Entscheidung fasst das Wichtigste zusammen, was der Praktiker zum Konzept der Untergemeinschaften wissen muss:

1. Es können in Ausfüllung des § 10 Abs. 2 S. 2 WEG durch eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung unterhalb der eigentlichen Wohnungseigentümergeinschaft Untergemeinschaften gebildet werden. Dies kann vor allem in größeren Anlagen sinnvoll sein, insbesondere dann, wenn sich verschiedene Baukörper in Zustand oder Nutzung stark voneinander unterscheiden (z. B. Alt- und Neubau, Wohngebäude und separate Garagenanlage).

2. Ungeachtet der dem jeweiligen Miteigentumsanteil entsprechenden und nicht zu Lasten Dritter beschränkbarer Außenhaf-

tung auch der nicht stimmberechtigten sonstigen Mitglieder der eigentlichen Obergemeinschaft (§ 10 Abs. 8 WEG) können die Untergemeinschaften eigene Versammlungen abhalten. In denen können sie eigenständig über Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beschließen, sofern diese (nur) ein zur Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen. Dies stellt keinen Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der anderen Miteigentümer dar.

3. Kompetenz und Kostentragung im Innenverhältnis müssen dabei jedoch Hand in Hand gehen. Es müssen außerdem getrennte Instandhaltungsrücklagen gebildet werden.

4. All das gilt auch für Untergemeinschaften, die begründet wurden, als Wohnungseigentümer im Außenverhältnis noch gesamtschuldnerisch und nicht lediglich als Teilschuldner für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft hafteten.

5. Das Gericht hält die Möglichkeit der Delegation entsprechender Beschlusskompetenzen auf Untergemeinschaften zutreffend nicht für geeignet, die Solidarität innerhalb der Gesamtgemeinschaft und die Bereitschaft zu einem verantwortungsbewussten und vernünftigen Wirtschaften zu untergraben. Vielmehr stelle das Konzept der Untergemeinschaften einen erheblichen Autonomiegewinn auf der einen und eine Entlastung der Verantwortungsübertragung auf der anderen Seite dar, was das geringe Haftungsrisiko allemal kompensiere.

PRAXISTIPP

Vollzug von Beschlüssen von Untergemeinschaften erst einleiten, wenn Finanzierung gesichert:

Um Streitigkeiten wegen eventueller Mithaftung schon im Ansatz vorzubeugen, sollten Aufträge in Vollzug von Beschlüssen von Untergemeinschaften wegen des Gebots ordnungsgemäßer Verwaltung erst erteilt werden, wenn die Finanzierung durch tatsächliches Vorhandensein der entsprechenden Mittel (Instandhaltungsrückstellung, beschlossene und gezahlte Sonderumlage) gesichert und eine Außenhaftung der nicht stimmberechtigten Miteigentümer faktisch ausgeschlossen ist. Dies sollte im Beschluss selbst klargestellt werden.

Für die Wirksamkeit einer Begründung von Untergemeinschaften nicht zwingend, aber zur weiteren Klarstellung und Beruhigung potentiell erregter Miteigentümer durchaus sinnvoll, kann folgende Formulierung in der Gemeinschaftsordnung sein:

FORMULIERUNGSVORSCHLAG

Auftragserteilung bei Beschlüssen von Untergemeinschaften:

Die Verwaltung darf Aufträge in Vollzug von Beschlüssen einer Untergemeinschaft erst erteilen, wenn die hierfür voraussichtlich erforderlichen Mittel bei der Untergemeinschaft vorhanden sind.

Das Urteil ist völlig korrekt und lässt nur eine Frage offen: Warum dieser Fall überhaupt beim BGH gelandet ist. Die Antwort dürfte in der Person des Klägers zu finden sein.

Bei diesem muss es sich entweder um einen Prinzipienreiter im Unrecht oder aber einen Miteigentümer genau des Typs gehandelt haben, der ganz grundlegend gegen den Erwerb von Wohnungseigentum spricht.

Dr. Jens Jeep, Hamburg