



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften einer WEG

09.03.2018

Leitsatz

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.

Sachverhalt

Eine WEG wurde in drei Untergemeinschaften (A, B, C) aufgeteilt. In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass die jeweiligen Untergemeinschaften verwaltungs- und abrechnungsmäßige selbständige Einheiten sind. Außerdem sind die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaft berechtigt, eigene Eigentümerversammlungen abzuhalten und sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Einheit betreffen, allein zu treffen. Auch sollen sämtliche Lasten und Kosten soweit möglich für die Untergemeinschaften getrennt ermittelt und abgerechnet werden.

Im Dezember 2012 hielten die Untergemeinschaften A und B jeweils Eigentümerversammlungen ab und fassten Beschlüsse die ausschließlich die Instandsetzung ihrer Einheiten betraf. Gegen die Beschlüsse richtet sich eine Beschlussmängelklage eines Mitglieds der Untergemeinschaft C, der sich auf die mangelnde Beschlusskompetenz beruft.

Entscheidung

Die Revision ist zulässig aber unbegründet. Der BGH stellte klar, dass der Kläger gem. § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG befugt sei, gegen die Beschlüsse der anderen Untergemeinschaften vorzugehen. Dies gelte jedenfalls dann, wenn geltend gemacht werde, dass den Mitgliedern die Beschlusskompetenz aufgrund der quotalen Außenhaftung aller Wohnungseigentümer für die Kosten verursachenden Instandsetzungsmaßnahmen fehle.

Die angefochtenen Beschlüsse seien jedoch nicht nichtig. Grundsätzlich stehe den Wohnungseigentümern nach § 21 Abs. 1 WEG die gemeinschaftliche Verwaltung zu und alle Eigentümer haben gem. § 23 Abs. 1 WEG darüber in Versammlungen Beschlüsse zu fassen. Die Vorschriften seien allerdings nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG disponibel. Insbesondere können in der Gemeinschaftsordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder errichtet werden (so schon der Senat, Urt. v. 20.07.2012 - V ZR 231/11, ZWE 2012, 494 Rn. 10). Eine solche wirksame, abweichende Vereinbarung sei hier getroffen worden. Abweichungen vom Gesetz müssen klar und eindeutig sein. Aus den Regelungen der Gemeinschaftsordnung ergebe sich die Beschlusskompetenz der Mitglieder der Untergemeinschaften hinsichtlich der Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zugleich werde in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG geregelt, dass im Innenverhältnis zu den anderen Eigentümern die alleinige Kostenlast die Mitglieder der Untergemeinschaft für die beschlossenen Maßnahmen tragen. Die Außenhaftung aller Wohnungseigentümer,



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

die wegen des Verbots des Vertrags zu Lasten Dritter nicht abbedungen werden kann, stehe dem auch nicht entgegen, denn es bestehe nur ein geringes wirtschaftliches Risiko. Zum einen gewährleiste der Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, dass bei der Erteilung von Aufträgen die Aufbringung finanzieller Mittel abgesichert sein müsse. Zum anderen könnten die nicht beschließenden Wohnungseigentümer, falls sie tatsächlich in Anspruch genommen werden sollten, die beschließenden Mitglieder in Regress nehmen. Damit überwiege der Vorteil der Verselbstständigung der Untergemeinschaften gegenüber der anteiligen Haftung im Außenverhältnis.

Praxishinweis

Der BGH bestätigt erfreulicherweise die Kompetenz der Wohnungseigentümer, Untergemeinschaften für bestimmte Teile der Wohnungseigentumsanlage zu bilden und diesen einerseits die Verwaltungshoheit über den zugeordneten Teil der WEG zuzuweisen, andererseits aber auch die Kostenlast. Auf diese Weise kann eine weitgehende wirtschaftliche Verselbständigung erreicht werden, die bei unabhängigen Teilen einer WEG-Anlage (Vorder-/Hinterhaus; Mehrhausobjekt/ Tiefgarage) von besonderer Bedeutung sein kann.