
Die Willensbildung der Eigentümer in Mehrhausanlagen - Neues zur Beschlusskompetenz von Untergemeinschaften

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

Übersicht

1. Mehrhausanlagen und „Untergemeinschaften“
2. Willensbildung nach dem Gesetz
3. Beschränkungen des Stimmrechts
4. BGH v. 10.11.2017: Blockstimmrecht der Mitglieder einer „Untergemeinschaft“ bei Bauaufträgen u.ä.
5. Teilversammlungen?

Was ist eine Mehrhausanlage?

- Begriff im WEG nicht geregelt.
- Begriffskern: WE-Anlage mit mehreren Häusern
- Aber inwieweit müssen diese verselbständigt sein?
 - In der Praxis gibt es vollkommen autarke Baukörper (EFH-Anlage), freistehende Häuser mit gemeinsamen Versorgungseinrichtungen, nicht freistehende Häuser (Doppel-, Reihenhäuser), Gebäude mit mehreren Aufgängen oder unter Gebäuden liegende Baukörper, insb. Tiefgaragen.
- Was ist nun charakteristisch für eine MHA?
- *Mehrere Baukörper müssen derart voneinander abgegrenzt und ausgestattet sein, dass Verwaltungsmaßnahmen oder Gebrauchsregelungen in dem einen durchgeführt werden können, ohne die Interessen der Eigentümer des/der anderen zu berühren.*

Was sind “Untergemeinschaften”?

- Auch diesen Begriff kennt das WEG nicht.
 - Da das Gesetz nur die Gemeinschaft der (also aller) Eigentümer für rechtsfähig erklärt, können Untergemeinschaften nur im Verhältnis der Eigentümer untereinander (Innenverhältnis) gebildet werden.
- Ob für die Verwaltung und sonstige Regelungen, insb. des Gebrauchs, werden in vielen Gemeinschaftsordnungen Untergemeinschaften gebildet (sog. geregelte MHA).
 - Charakteristisch ist, dass deren Mitglieder über bestimmte Fragen allein entscheiden sollen. Welche Fragen das sind (Gebrauch, Kostentragung, Gestaltung der Gebäude etc.) muss im Einzelfall ermittelt werden. Bestehen Zweifel, sind alle Eigentümer zuständig.
 - Die Bildung von Untergemeinschaften ist übrigens nicht an die Existenz mehrerer Gebäude geknüpft. *Beispiel*: Die ersten 5 Etagen bilden die UG Gewerbe und die übrigen 15 die UG Wohnen.
- Untergemeinschaften sind niemals rechtsfähig!
 - S. BGH v. 20.7.2012 - V ZR 231/11 Rn. 18.

Willensbildung

- Nach dem WEG erfolgt die Willensbildung in ungeregelten MHA grundsätzlich durch alle Eigentümer (str.).
 - Die Gegenansicht, die auf das BayObLG zurück geht, meint, die Eigentümer, die von einer Verwaltungsmaßnahme nicht betroffen sind, hätten auch kein Stimmrecht (gesetzliches Blockstimmrecht).
 - In der Literatur herrscht inzwischen aber die Gegenposition vor, die für ein Blockstimmrecht eine Vereinbarung fordert.
 - Zu beachten ist, dass eine ausdrückliche Regelung nicht notwendig ist, sondern die Folge einer (ergänzenden) Auslegung sein kann.
- Beachte: Der Verwalter muss durch Auslegung der GO ermitteln, ob diese das gesetzliche Stimmrecht in bestimmten Angelegenheiten einschränkt und welche das sind.
 - Selbst wenn solche Beschränkungen bestehen, ist damit noch nicht gesagt, dass Teilversammlungen zulässig sind und wer ggf. zu laden ist! Dazu später mehr. Zunächst aber der aktuelle Fall des BGH:

Zu den Grenzen eines vereinbarten Blockstimmrechts

Sachverhalt:

In einer WE-Anlage wurden Eigentümersammlungen (ETV) für die Untergemeinschaft Vorderhaus (UG A) und die Untergemeinschaft Hinterhaus (UG B) abgehalten. In der ETV der UG A wurde beschlossen, ein Unternehmen mit Putzarbeiten an einem zur UG A gehörenden Gebäude zu beauftragen. Als Kostenrahmen wurde 4.300 € und ferner die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen. Auf der ETV der UG B wurde beschlossen, dasselbe Unternehmen mit der Beseitigung der Ursache für Feuchtigkeit zu beauftragen, die in einer zur UG B gehörenden Wohnung aufgetreten war. Die Kosten von 2.000 € sollten von den zur UG B gehörenden Eigentümern bezahlt werden.

BGH v. 10.11.2017 – V ZR 184/16

In der GO der Anlage heißt es: „Die Sondereigentümer der Häuser A, B und C bilden 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 Eigentümergeinschaften** wären, ohne daß damit jedoch dinglich verselbständigte Untergemeinschaften begründet werden. Die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaften sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude 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**. Diese Regelungen können nur einstimmig geändert werden.“
Ein Eigentümer meint, die ETV der UG A und B hätten keine Kompetenz, die Bauaufträge zu vergeben. Stimmt das?

Problemstellung

- **Prämisse:** Der Verwalter kann Bauverträge nur im Namen der gesamten Gemeinschaft schließen.
- **Folge:** Haftung aller Eigentümer nach § 10 Abs. 8 WEG.
 - Ausführlich Häublein ZWE 2010, 149
- **Frage:** “Betreffen” die konkreten Beschlüsse nur die Gebäude der jeweiligen UG, wie es die GO fordert?

Entscheidung:

❖ Ja, sagt der BGH!

- ❖ Entscheidend ist dabei für ihn letztlich, dass durch eine abweichende (enge) Auslegung der GO deren Ziel, die einzelnen UG weitestgehend zu verselbständigen, verfehlt würde.
- ❖ Die Möglichkeit zur Zuweisung der Kompetenz an die UG in der GO folgt letztlich aus § 10 Abs. 2 S. 2 WEG.

Entscheidung:

- ❖ Der BGH erkennt auch keine unangemessene Benachteiligung der übrigen Eigentümer.
- ❖ Die Kompetenz könne den UG allerdings **nur** übertragen werden, **wenn** deren Eigentümer im Innenverhältnis die **Kosten** der Maßnahmen **alleine zu tragen** haben.
- ❖ Das Haftungsrisiko für die Eigentümer der anderen UG sei dann im Ergebnis eher gering.
- ❖ Es werde durch den Autonomiegewinn, der mit der Kompetenzregelung verbunden ist, aufgewogen.

Praxishinweis

- Die höchst relevante Entscheidung bringt zwar Klarheit in einer umstrittenen Frage.
 - Für Verwalter und deren Berater besteht das Problem allerdings in den vielen unterschiedlichen Formulierungen, die die Notare in den GO verwenden.
- Ob eine UG für eine bestimmte Auftragsvergabe allein verantwortlich ist, kann **nur im Einzelfall** anhand der konkreten GO gesagt werden.

Empfehlung

- Der Verwalter sollte den Beschluss von vornherein so formulieren, dass er die Beauftragung des Unternehmens erst dann vorzunehmen hat, wenn die Finanzierung durch die UG gesichert ist.
 - Da “gesichert” wiederum auslegungsbedürftig ist, kann auch – insoweit klarer – beschlossen werden, dass das erforderliche Geld bei der Gemeinschaft eingegangen sein muss, bevor der Verwalter den Auftrag erteilt.

Teilversammlungen bei ungeregelten MHA

- Stimmrechtsausschlüsse bedeuten nicht, dass nur die Stimmberechtigten anwesend sein dürfen.
 - Zum einen ändert ein Stimmrechtsausschluss per se nichts am Anwesenheitsrecht.
 - Zum anderen sind im Falle einer Beschlussanfechtung auch die vom Stimmrecht ausgeschlossenen Eigentümer Beklagte; dazu BGH v. 20.7.2012 - V ZR 231/11.
- Im Anschluss an das BayObLG werden Teilversammlungen in MHA auch ohne Vereinbarung für zulässig gehalten, wenn die Interessen anderer Eigentümer in keiner Weise berührt werden.
 - Der BGH hat die Frage bislang nicht entschieden. Im o.g. Fall waren Teilversammlungen explizit zugelassen.
 - Die h.L. folgt dem BayObLG zu Recht nicht.

Teilversammlungen bei geregelten MHA

- Teilversammlungen müssen eindeutig in der GO zugelassen sein.
 - Sind sie es nicht, sind die Angelegenheiten einzelner UG auf der Gesamtversammlung zu klären, wobei bei der Abstimmung Stimmrechtsausschlüsse zu beachten sind.
 - Beschlüsse, die auf unzulässigen Teilversammlungen gefasst werden, dürften als Nichtbeschlüsse wirkungslos sein.
- Sind Teilversammlungen vorgesehen, haben andere Eigentümer nach richtiger Ansicht dennoch ein Anwesenheitsrecht, aber kein Rede-/Antragsrecht (str.).
- Ungeklärt ist, wen der Verwalter dann zu laden.
 - Bei zugelassenen Teilversammlungen sind nur Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft zu laden (str.).
 - Die übrigen sind aber formlos zu informieren; s. dazu *Häublein* in Staudinger, BGB (2018), § 24 WEG Rn. 28 (ebenfalls str.).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!