

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

Auswirkungen der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für die Praxis

- eine erste Analyse -

I. Einleitung

Der BGH hat gesprochen¹ und der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsfähigkeit eingehaucht. Schon wird von einer weiteren Jahrhundertentscheidung gesprochen². Diese Feststellung ist richtig. Sie ist sogar noch auszudehnen: Wenn eine Entscheidung eine Jahrhundertentscheidung ist, dann diese. Ging es bei der Entscheidung vom 20.9.2000 um die Frage, ob ein Beschluss nichtig ist oder nicht, so geht es jetzt um die komplette Wohnungseigentümer-gemeinschaft vom Anfang bis zum Ende. Dies fängt an beim Umfang und hört auf bei der Haftung und der Insolvenz. Auch alle anderen Rechtsgebiete sind betroffen. Diese Entscheidung kommt überraschender als die letzten Jahrhundertentscheidungen. Die praktischen Konsequenzen waren und sind nicht aufgearbeitet. Der BGH ist offensichtlich von einer Norm-WEG mit Verwalter und Verwaltungsvermögen ausgegangen. Eine WEG ohne Verwalter und Verwaltungsvermögen wird nicht berücksichtigt, dabei stellt diese eine häufige Erscheinung in der Praxis dar. Irrtümlich spricht der BGH zum wiederholten Male⁴ vom Verwalter als unabdingbaren Organ (III. 3. c), was offensichtlich unrichtig ist³. Trotz dieser Schwäche ist dem BGH zu konstatieren, dass nur die partielle Rechtsfähigkeit es versteht, „wesentliche, praxisrelevante Rechtsprobleme schlüssig zu lösen und die konzeptionellen Begründungsdefizite der herrschenden Auffassung zu vermeiden“. Sie ist unverzichtbar für größere Gemeinschaften, z. B. mit vorgeschalteten Verwaltungsgesellschaften, wenn man die alte nicht begründbare Unterscheidung von Schulden und Dauerschulden nicht aufrecht erhalten will⁵. Damit wird sanktioniert, was die tägliche Praxis bereits verwirklicht hat: Die laufenden Rechtsgeschäfte, z. B. zur Ver- und Entsorgung, zum Einkauf, zum Abschluss von Verträgen (z. B. Versicherungen, Banken, Hausmeister) erfolgten bereits bisher in aller Regel durch die Wohnungseigentümer vertreten durch den Verwalter⁶. Damit sind praktische Vorzüge gegeben, wie Vereinfachung der Parteibezeichnung, Kontinuität gemeinschaftlicher Forderungen und Verbindlichkeiten bei Eigentümerwechsel,

¹ NJW 2005, 2061 = ZWE 2005, 422.

² Bielefeld, DWE 2005, 182.

³ NJW 1993, 1928.

⁴ Vgl. Sauren, WEG, 4. Aufl. 2002, § 20 Rz. 4 m.w.N.; so auch Hügel, DNotZ 2005, 753 unter IV. 2.

⁵ Vgl. Häublein, Festschrift Wenzel 2005, 175 ff.

⁶ Wapler, DIV 2005, 177.