



Berlin, den 27. Januar 2012

Teilrechtsfähige WEG und Verwaltungsrecht

Grundlagen unter Ein- bindung aktueller Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Literatur

- **Becker**, Die Haftung des Wohnungseigentums für grundstücksbezogene Beiträge und Gebühren, MietRB 2011, 10
- **Bruns**, Störungsabwehr und Wohnungseigentümergeinschaft, NJW 2011, 337
- **Dötsch**, Wahrung der Frist zur Beschlussanfechtung nach WEG durch Klage gegen den Verband - Neue Fragen zum öffentlich-rechtlichen Nachbarrecht und zu § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG, NJW 2010, 911
- **Engelbrecht**, Wohnungseigentümergeinschaften und kommunale Grundabgaben, KommJur 2006, 369
- **Fraatz-Rosenfeld**, Auswirkungen der Normierung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft auf öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse, NordOeR 2011, 56
- **Zieglmeier**, Auswirkungen der Teilrechtsfähigkeit auf das kommunale Abgabenrecht, MietRB 2006, 337

- A. Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - I. Historische Entstehung
 - II. Heutiges Verständnis und gesetzliche Bestimmungen
- B. Schuld und Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer gegenüber der unmittelbaren und mittelbaren Verwaltungsträgern
- C. Der Verwalter
 - I. Allgemeines zu Rechten und Pflichten
 - II. Der Verwalter im Verhältnis zum Staat
- D. Öffentliches Recht und der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums
- E. Öffentliches Recht und bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums

1 | Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft

Ihre möglichen Fragestellungen ... Sie haben bestimmt mehr!

- Was ist die Wohnungseigentümergeinschaft?
- Wann beginnt/endet sie?
- Welche Rechte, Pflichten, Aufgaben hat sie?
- Wer tritt wohl für sie auf?
- Wie stehen die Wohnungseigentümer zu ihr?



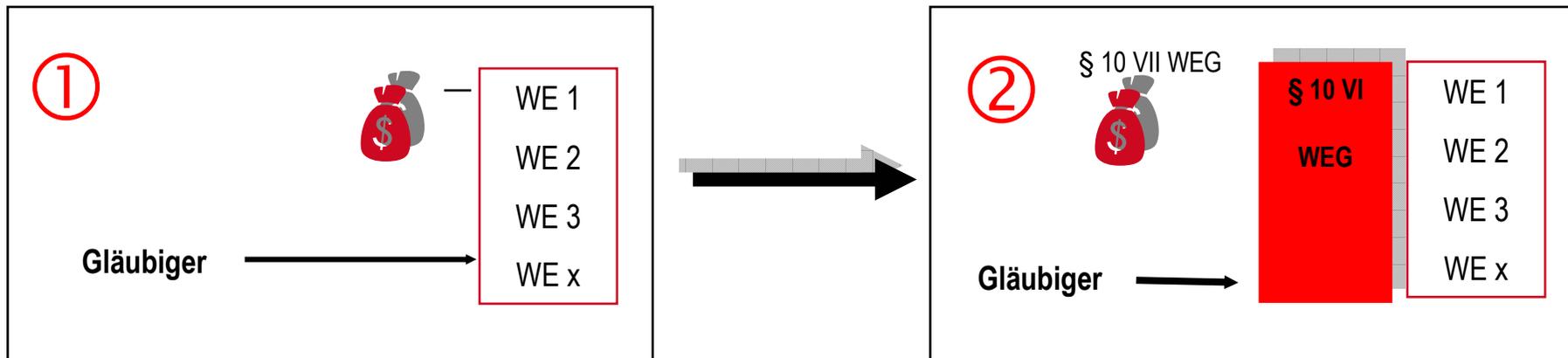
LG Aurich, Beschluss vom 26. 7. 2010, 4 T 237/10

Eine Gläubigerin beantragt, eine Wohnungseigentümergeinschaft zur **Abgabe der eidesstattlichen Versicherung** zu laden. Der Verwalter meint, dazu nicht berechtigt und verpflichtet zu sein.

1.1 | Geschichte

BGH, Beschluss v. 2. 6. 2005, V ZB 32/05

- **Teilrechtsfähigkeit:** Die Entdeckung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
- Inhalt: Es gibt neben den Wohnungseigentümern einen **Verband sui generis**. Ihm ist das Verbandsvermögen zugeordnet. Er schließt Verträge im eigenen Namen.



Umsetzung in der WEG-Reform 2007

WEG	Grund
§ 10 Abs. 1	Klarstellung, dass nicht GWEG gewollt ist.
§§ 10 Abs. 6 , 18, 19, 43	Zuerkennung der Rechtsfähigkeit Ausübungsrechte Name Prozess
§ 10 Abs. 7	Verwaltungsvermögen
§ 10 Abs. 8	Haftung der Wohnungseigentümer neben Verband
§ 27 Abs. 1, Abs. 3	Aufgaben des Verwalters; Vertretungsmacht
§ 27 Abs. 3 Satz 1 bis Satz 3	Handlungsorganisation

1.2 | Allgemeines

Begriffsverwirrung(en)?

- Wie heißt unser Gebilde eigentlich?
 - „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Das Gesetz spricht dennoch **eigentlich nur** von
 - der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10, 18, 19)
 - Der BGH spricht auch gern unter anderem
 - vom Verband (Wohnungseigentümergeinschaft)
 - von der Gemeinschaft (hier meint er mal dies mal das)

Zwei Gemeinschaften I?

§ 11 WEG Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

- (1) 1Kein Wohnungseigentümer kann die **Aufhebung der Gemeinschaft** verlangen. [...]
- (2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.
- (3) Ein Insolvenzverfahren über das **Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft** findet nicht statt.

Zwei Gemeinschaften II?

§ 17 WEG Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

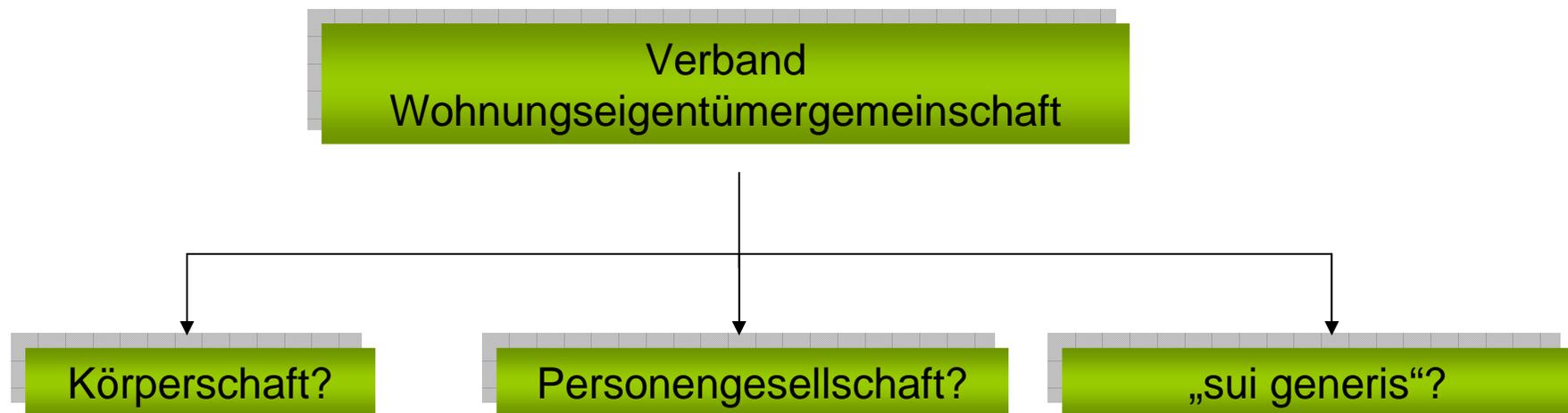
Im Falle der **Aufhebung der Gemeinschaft** bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. [...]

Verband und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Gemeinschaften i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB sind **nicht rechtsfähig**, auch nicht teilweise (»Teilrechtsfähigkeit«)
- für eine **Gemeinschaft von Wohnungseigentümern** ist allerdings **streitig**, ob diese in bestimmten Belangen Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann oder ob neben der Gemeinschaft i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB eine **weitere rechtsfähige Gemeinschaft** besteht:
 - auf das WEG lassen sich wohl beide Meinungen stützen
 - die Sichtweise einer »Einheitlichkeit« ermöglicht es ggf., die Nachteile einer Trennung leichter zu überspielen
 - die Sichtweise einer »Trennung« ermöglicht vor allem eine klare Trennung von Gemeinschaftseigentum und Verwaltungsvermögen und passt sich nahtlos in das übrige BGB ein
 - soweit ersichtlich, ist die Frage nicht entscheidungserheblich

„Stellung“ des Verbandes im deutschen Verbandsrecht?

- Abstimmung in Mitgliederversammlung (gibt es eine?): Einstimmigkeit oder Mehrheitsprinzip?
- Haftung für Handlungsorganisation: nach § 31 BGB? Fall: jedes Fehlverhalten des Verwalters ggü. Dritten
- Vertretungsmacht: organschaftlich? Fall: Kreditaufnahme durch Verwalter
- Einordnung des Verbandes: Verbraucher? Fall: Jeder AGB-Kauf!



Fall

Wohnungseigentümer beschließen, zwei Pappeln – die sie für krank halten – fällen zu lassen. Der Verwalter setzt diesen Beschluss um, obwohl ein Wohnungseigentümer ihm anzeigt, die Pappeln seien gesund.

Der Wohnungseigentümer verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadenersatz.

LG Köln, Urteil vom 10. 3. 2011, 29 S 60/10

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht für den Verwalter, soweit dieser Beschlüsse ausführt.

Im Original heißt es – unglücklich und falsch: Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Verwalters nicht zurechnen lassen.

Untergemeinschaften?

Fragestellung in „Mehrhausanlagen“: bilden die Bewohner eines Mehrhauses eine Untergemeinschaft und ist die rechtsfähig?

Fall

In einer Wohnungseigentumsanlage ist Gegenstand des Sondereigentums ein Parkhaus, ein Laden, eine Gaststätte, ein Büro sowie zahlreiche Wohnungen. Der Sondereigentümer des Parkhauses erhebt gegen einen Teil der Wohnungseigentümer Klage als «Untergemeinschaft».

OLG Koblenz, Beschluss vom 18. 10. 2010, 5 U 934/10

Nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, nicht jedoch Untergemeinschaften der Sondereigentümer von Sonderobjekten.

Eine «Untergemeinschaft» kann nicht eigenständig Träger von Rechten und Pflichten sein und deshalb auch nicht verklagt werden.

1.3 | Entstehung und Untergang

Beginn des Verbandes

Vertrag nach § 3 WEG

Teilung nach § 8 WEG

Notar?

Vollzug des Teilungsvertrages im Grundbuch

Entstehen einer

- echten Wohnungseigentümergeinschaft
- werdenden Wohnungseigentümergeinschaft?

Beginn des rechtsfähigen (Vor-)Verbandes

Ende des Verbandes

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 WEG

Sondervermögen

Ende des rechtsfähigen Verbands

Fall

Dezember 2007 veräußern sämtliche Wohnungseigentümer einer WEG-Anlage ihre Wohnungen an eine KG und eine GmbH. Diese versprechen, in ihrer Eigenschaft als Bruchteilseigentümer das Sondereigentum aufzuheben. KG und eine GmbH und verteilen die Miteigentumsanteile in der Weise, dass jede zu je $\frac{1}{2}$ Anteil als Eigentümer des Grundstückes eingetragen wird. Im September 2008 werden die KG und die GmbH als neue Eigentümerinnen der Wohnungen zu je $\frac{1}{2}$ im Grundbuch eingetragen. Am gleichen Tage wird die Umwandlung der WEG-Anlage in ein Miteigentum nach Bruchteilen an dem Grundstück im Grundbuch vollzogen. Im März findet eine Eigentümerversammlung statt. Auf dieser wird die Jahresabrechnung 2008 beschlossen sowie die gerichtliche Geltendmachung der Nachforderungen für 2008 der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter. Die Abrechnung 2008 weist für die Wohnung Nr. 9 einen Nachzahlungsbetrag von 633,18 EUR aus.

AG Bremerhaven, Urteil vom 2. 6. 2010, 55 C 1463/09

Nach ihrer Auflösung ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband nicht mehr existent und damit nicht mehr parteifähig.

1.4 | Mitgliedschaft

Verband und Wohnungseigentümer: Mitgliedschaft!

- **§ 10 Abs. 6 Satz 2 WEG:**
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **gegenüber ... Wohnungseigentümern** ... Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- **§ 10 Abs. 7 WEG:**
 - Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ... Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die **Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Wohnungseigentümern**
- **§ 43 Nr. 2 WEG:**
 - Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten **zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern**.

Zwangs-Verbandsmitglied

- aktuelle Wohnungseigentümer sind **Zwangs-Verbandsmitglieder** des Verbandes
- Mitgliedschaft begründet zwischen Wohnungseigentümern und Verband **von Gesetzes wegen** eine **schuldrechtliche Sonderrechtsbeziehung**
- aus dieser Beziehung erwachsen den Wohnungseigentümern – wie allen Mitgliedern einer Körperschaft – von Gesetzes wegen dem Verband gegenüber vor allem
 - Treue- und Rücksichtnahmepflichten sowie Leistungspflichten (Sozialpflichten), aber auch Rechte
 - dem Verband erwachsen Rechte, aber auch Leistungspflichten

Mitgliedschaftsrechte und -pflichten

- **Mitgliedschaftspflichten** der Wohnungseigentümer
 - Handlungsorganisation
 - Schaffung einer ausreichenden Handlungsorganisation
 - Bildung einer Handlungsorganisation, § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG
 - Handlungspflichten
 - z.B. Beschlussanfechtung mit Blick auf Innenhaftung (u.a. § 10 Abs. 8 Satz 3 WEG)
 - Beitragspflichten
 - finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen schaffen
 - finanzielle Grundlage erhalten
 - Treuepflichten
- **Mitgliedschaftsrechte** der Wohnungseigentümer
 - Recht, an der Willensbildung des Verbandes teilzunehmen
 - Anteil am Verwaltungsvermögen, soweit dieses ausgekehrt wird, z.B. die vom Verband erwirtschafteten Mieten; § 17 WEG analog

1.5 | Rechte und Pflichten

Auftreten

- Auftreten des Verbandes im Rechtsverkehr
 - **§ 10 VI S. 1 WEG**
 - in »eigenen« Angelegenheiten = der Verband als Vertragspartei eines Dritten
 - **§ 10 VI S. 3 WEG**
 - in Angelegenheiten der Wohnungseigentümer = der Verband als gesetzlich Ermächtigter oder Prozessstandschafter

Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft **klagt im eigenen Namen** gegen einen Dritten als Schadenersatz Kosten für die Unterhaltung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Straße ein.
Geht das?

Das Gesetz: § 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. [...]

BGH, Urteil vom 17. 12. 2010, V ZR 125/10

Zahlungsansprüche, die auf einer – nicht notwendig rechtswidrigen – **Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums** beruhen, sind im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gemeinschaftsbezogen.

Fall

Wohnungseigentümer bevollmächtigen „die Verwaltung“, unter Einschaltung eines Rechtsanwalts gegen einen Wohnungseigentümer bei einem Verstoß gegen seine Verhaltenspflichten Unterlassungsansprüche geltend zu machen. Geht das?

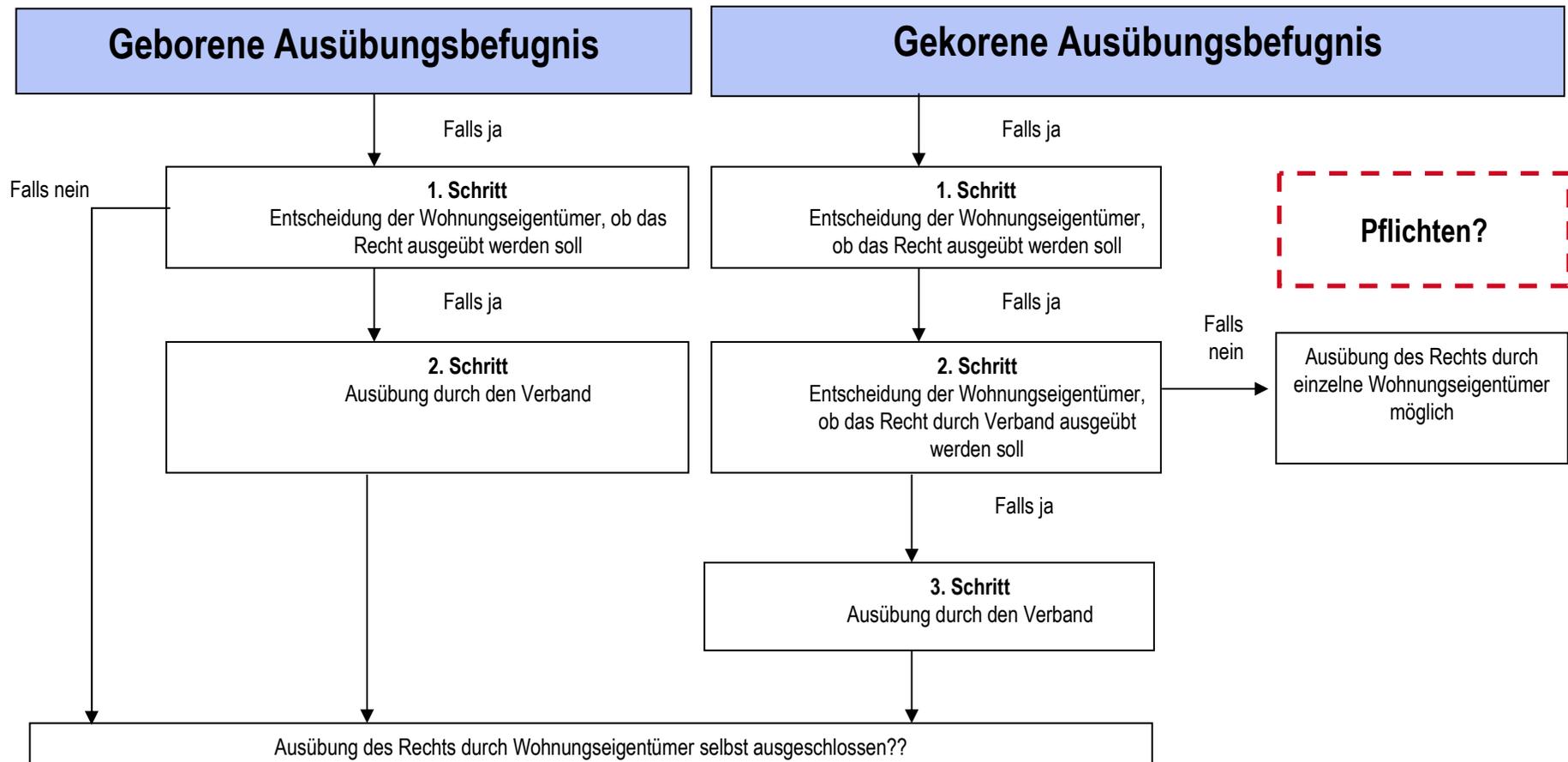
Das Gesetz: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

[...] 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. [...]

BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09

Die Wohnungseigentümer können der Wohnungseigentümergeinschaft Rechte zur Ausübung übertragen.

Überblick zur Rechtewahrnehmung



Vermeinschaftung: Auswirkungen

- eine Vergemeinschaftung begründet **die alleinige Zuständigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft
- im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf
- die Klage eines Wohnungseigentümers ist in Ermangelung einer Prozessführungsbefugnis unzulässig



gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur **Wahrnehmung**
- gemeinschaftsbezogene **Rechte**
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 Abs. 1 WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?
- gemeinschaftsbezogene **Pflichten**
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?

Öffentliches Recht

gemeinschaftsbezogene Rechte

- Baugenehmigungen (Einholung)
- wasserrechtliche Gestattungen (Einholung)
- naturschutzrechtliche Befreiungen/Gestattungen/Genehmigungen (Einholung)
- Abwehr von Störungen vom Nachbargrundstück

Öffentliches Recht

gemeinschaftsbezogene Pflichten

- Verkehrspflichten
- Räum- und Streupflichten
- Straßenreinigung
- Erfüllung von öffentlichen Lasten, die auf dem Miteigentum ruhen
- Abschluss öffentlich-rechtlich geforderter Versicherungen

sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
 - Stellung der Wohnungseigentümer
- **Pflichten**
 - Auswirkung auf eine **individuelle Rechtsdurchsetzung?**

LG Hamburg, Urteil vom 2. 3. 2011, 318 S
193/10

Die Kompetenz über den Einbau von Rauchwarnmeldern zu beschließen, folgt aus § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich um die Erfüllung **gemeinschaftsbezogener Pflichten** oder **sonstiger Pflichten**, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind.

Ansprüche der Wohnungseigentümer: §§ 667, 670, 812 ff., 823, 985 BGB?

- Notgeschäftsführung
 - Ausgleich nach den Grundsätzen der G.o.A. oder §§ 812 ff. BGB
- Ausgleich von überzahlten Wohngeldern ~ Rückverlangen von Guthaben
- Haftung
 - aus § 31 BGB für pflichtwidrige Handlungen der Verbandsorgane
 - des Verwalters als Organ des Verbandes; Konstruktion der Verwalterbestellung
 - der Wohnungseigentümer als Organ des Verbandes, z.B. § 21 IV WEG
 - aus §§ 280, 241 BGB; § 823 BGB; § 21 IV WEG
- Herausgabe von
 - Verwaltungsunterlagen
 - Verwaltungsvermögen

1.6 | Zentrale Aufgabe: Vertragsschlussstelle

Verträge, Verträge, Verträge

- Zentrale, im Gesetz nicht genannte Aufgabe des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft ist (neben des Dienstes als Vermögenszuordnungspunkt, vgl. § 10 Abs. 7 WEG)
 - der **Abschluss von Verträgen jeder Art mit jedem beliebigen Dritten anstelle der Gesamtheit der Wohnungseigentümer!**

Fall

Wasserbetriebe verlangen – vor allem gestützt auf ihre AGB – für die Versorgung und Entsorgung eines Grundstücks mit Wasser von einzelnen Wohnungseigentümern restliches Entgelt für den Zeitraum vom 28.4.2006 bis 27.3.2007 in Höhe von 3.565,91 EUR.

BGH, Urteil v. 20.1.2010, VIII ZR 329/08

Die Realofferte eines Wasserversorgers und Wasserentsorgers richtet sich an den Verband Wohnungseigentümergeinschaft. Durch eine Entnahme oder der Zuführung von Abwasser wird der Verband Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartei. Die Wohnungseigentümer haften neben dem Verband als Nichtpartei nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG.

Fall

Aus einer Grundschuld wird die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums an einem in Wuppertal belegenen Grundstück betrieben. Die Gemeinde meldet in dem Verfahren auf das gesamte Grundstück bezogene Entsorgungsgebühren für den Zeitraum vom 1. April 2007 bis zum 4. Dezember 2007 in Höhe von 2.695,16 EUR als nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG vorrangig zu befriedigende Forderungen an. In dem Teilungsplan wird diese Forderungen nur dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück entsprechend in Höhe von 288,79 EUR berücksichtigt. Die Gemeinde begehrt die Änderung des Teilungsplans dahin, dass sie mit ihrer Forderung wegen weiterer 2.406,37 EUR zu befriedigen ist. Nach § 6 Abs. 5 des Kommunalabgabengesetzes für Nordrhein-Westfalen (KAG-NW) ruhen die grundstücksbezogenen öffentlich-rechtlichen Benutzungsgebühren als öffentlich-rechtliche Last auf dem Grundstück.

BGH, Urteil v. 11.5.2010, IX ZR 127/09

§ 6 Abs. 5 KAG-NW begründet nach dem Willen des Landesgesetzgebers von Nordrhein-Westfalen eine auf dem einzelnen Wohnungseigentum ruhende öffentliche Last in Höhe der für das gesamte Grundstück entstandenen Benutzungsgebühren, soweit diese nach der kommunalen Satzung grundstücksbezogen ausgestaltet sind und hiernach alle Inhaber von Miteigentumsanteilen an dem Grundstück gesamtschuldnerisch hafte

1.7 | Die Handlungsorganisation

Handlungsorganisation des Verbandes

- **Verwalter**
- **Wohnungseigentümer**
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG: subsidiäres »**Organ**«
 - als Eigentümer(versammlung)
 - bestimmt, was Verband tun soll und welche Rechte Verband hat
 - bestimmt, wie Verband Rechte und Pflichten ausübt
 - **gesetzliche** Rechte und Pflichten
 - **erworbene** Rechte und Pflichten
 - als Beirat
 - Kontrolle?
- **gewillkürte Organe**

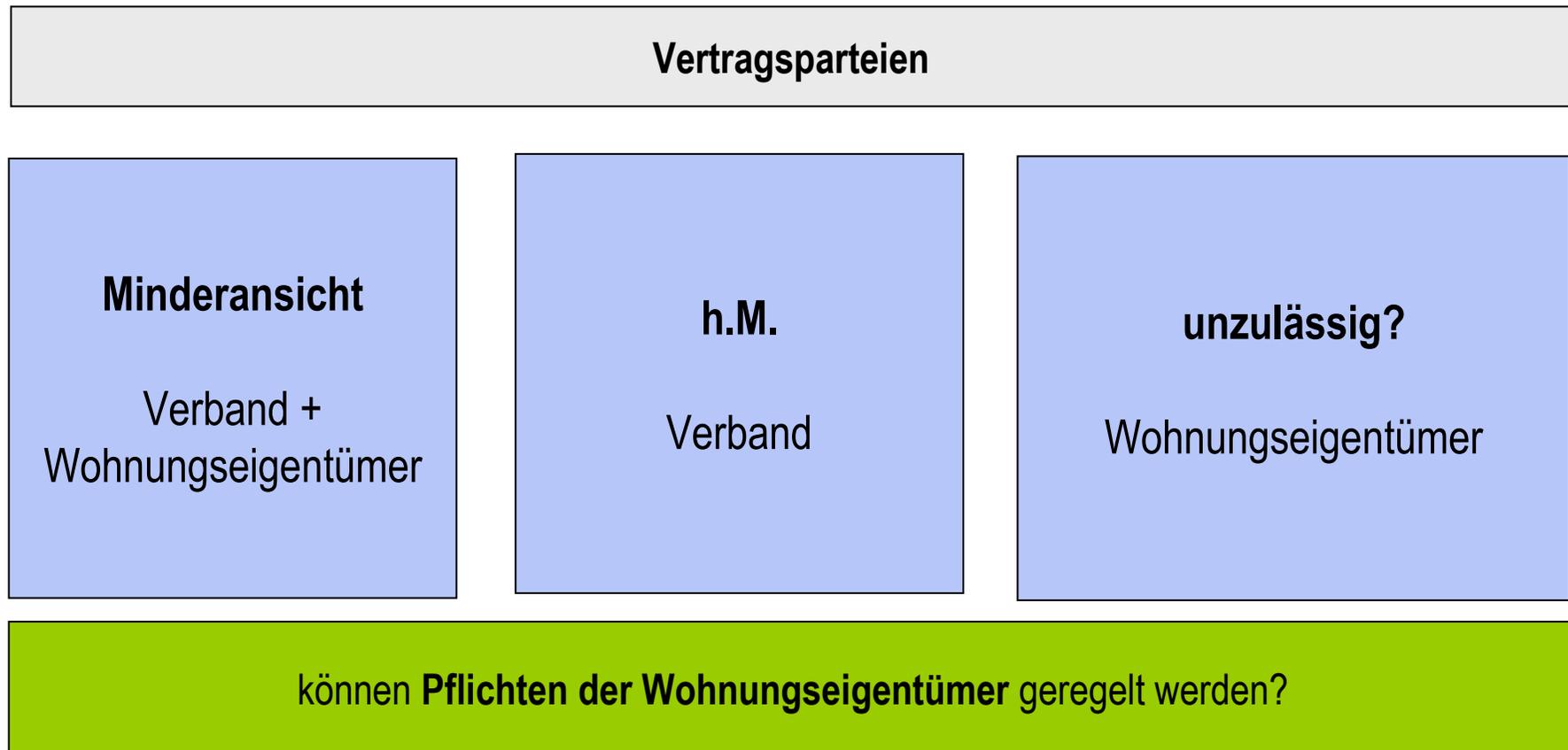
Verwalter als Organ (Bestellung)

- **Geschäftsführung** (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 WEG)
- **Vertretung** (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG)
 - Nr. 1: Zustellungen
 - Nr. 2: Passivvertretung des Verbandes
 - Nr. 3 und Nr. 4: Vertretung des Verbandes, soweit dieser nach § 27 Abs. 1 WEG **für Wohnungseigentümer** tätig werden muss
 - Nr. 5: Kontenführung
 - Nr. 6: Gebührenvereinbarungen
 - Nr. 7: gewillkürte Vertretungsrechte für Verband

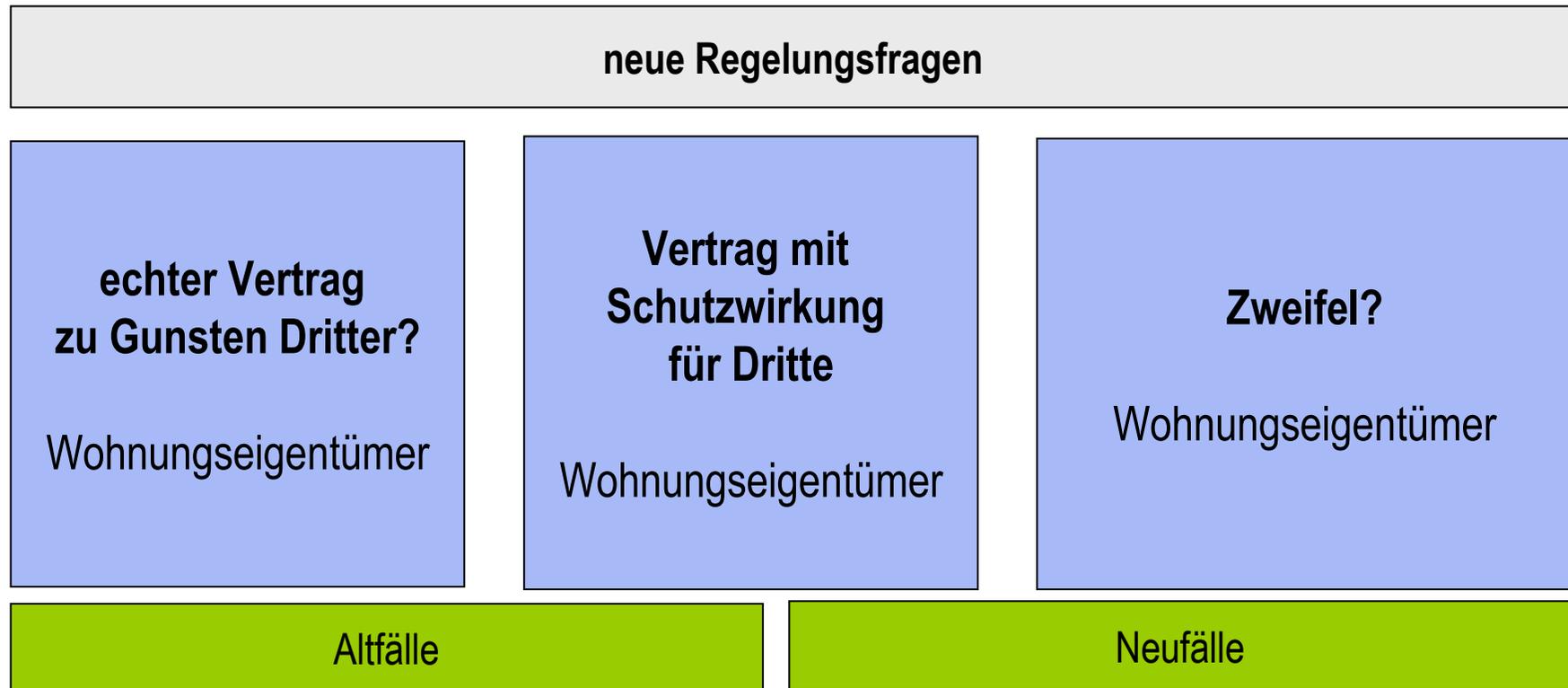
Verwalter und Verband (Anstellung)

- Verwalter als **Vertragspartner** des Verbandes
 - Trennungstheorie (An- und Bestellung)
 - der Verband als Vertragspartner?
 - Minderansicht
 - h.M.
 - Abdingbarkeit der Verbandszuständigkeit?

Verwaltervertrag



Verwaltervertrag



Folgen für öffentliches Recht

- Bescheide sind nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG an den Verwalter oder nach § 27 Abs. 3 Satz 2 an die Wohnungseigentümer zu richten.
- Wer sich für die Wohnungseigentümergeinschaft erklären kann, muss aus § 27 Abs. 3 WEG folgen.

1.8 | Gemeinschaft und Anwälte

Fragen

- Als „was“ kann der Verwalter ggü. einem Anwalt auftreten?
 - als Privatperson
 - als Vertreter der Wohnungseigentümer, vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG
 - als Organ des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, vgl. § 27 Abs. 3 Satz 1

Verwalter und Rechtsanwälte: Beauftragung

- **Passivverfahren**

- § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG: Wohnungseigentümer
- § 27 Abs. 3 Satz Nr. 2 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft

- **Aktivverfahren**

- § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG: Wohnungseigentümer
- § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft

1.9 | Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümer

Verband als Wohnungseigentümer?

Nach h.M. kann die Wohnungseigentümergeinschaft sowohl außerhalb der WEG-Anlage als auch innerhalb der Anlage Immobilienvermögen erwerben.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft soll häufig gegenüber dem Verkäufer oder Behörden – etwa dem Grundbuchamt – der Verwalter auftreten. Eine dem Verwalter im Verwaltervertrag erteilte allgemeine Ermächtigung zum Abschluss von Rechtsgeschäften für die Wohnungseigentümergeinschaft wird in der Regel nicht dahin verstanden werden können, dass diese auch einen Immobilienerwerb für die Gemeinschaft deckt, weil es sich insoweit um ein über typische Verwaltungsmaßnahmen weit hinausgehendes, außergewöhnliches Geschäft handelt.

Probleme einer Insichmitgliedschaft

- besitzt der Verband sämtliche **Eigentümerrechte**, kann er z.B.
 - anfechten?
 - muss er zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?
 - kann er abstimmen?
- hat der Verband **Eigentümerpflichten**, muss er z.B. Wohngeld zahlen?
- Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG

Folgen für öffentliches Recht

- Ist der Wohnungseigentümergeinschaft Eigentümer gilt für sie nichts anderes, als für jeden Wohnungseigentümer.
- Bescheide sind nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG an den Verwalter oder nach § 27 Abs. 3 Satz 2 an die Wohnungseigentümer zu richten.
- Wer sich für die Wohnungseigentümergeinschaft erklären kann, muss aus § 27 Abs. 3 WEG folgen.

1.10 | Wohnungseigentümergeinschaft und Sachenrecht

Fall

Eine Körperschaft möchte eine öffentliche Straße verbreitern. Sie bedarf dazu teilweise eines Grundstücks im gemeinschaftlichen Eigentum. Welche Stelle ist von der Körperschaft anzusprechen?

Lösung

Es geht um eine Verfügung über das gemeinschaftliche Eigentum. Die Körperschaft muss daher mit den Wohnungseigentümern sprechen. Für diese ist nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG der Verwalter der Zustellvertreter. Verfügungen über das gemeinschaftliche Eigentum können nur die Wohnungseigentümer treffen. Eine Beschlusskompetenz besteht nicht.

2 | Schuld und Haftung

2.1 | Grundlagen

§ 10 Abs. 6 Satz 1 und Satz 2 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten ... Pflichten eingehen.

Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen ... Pflichten.

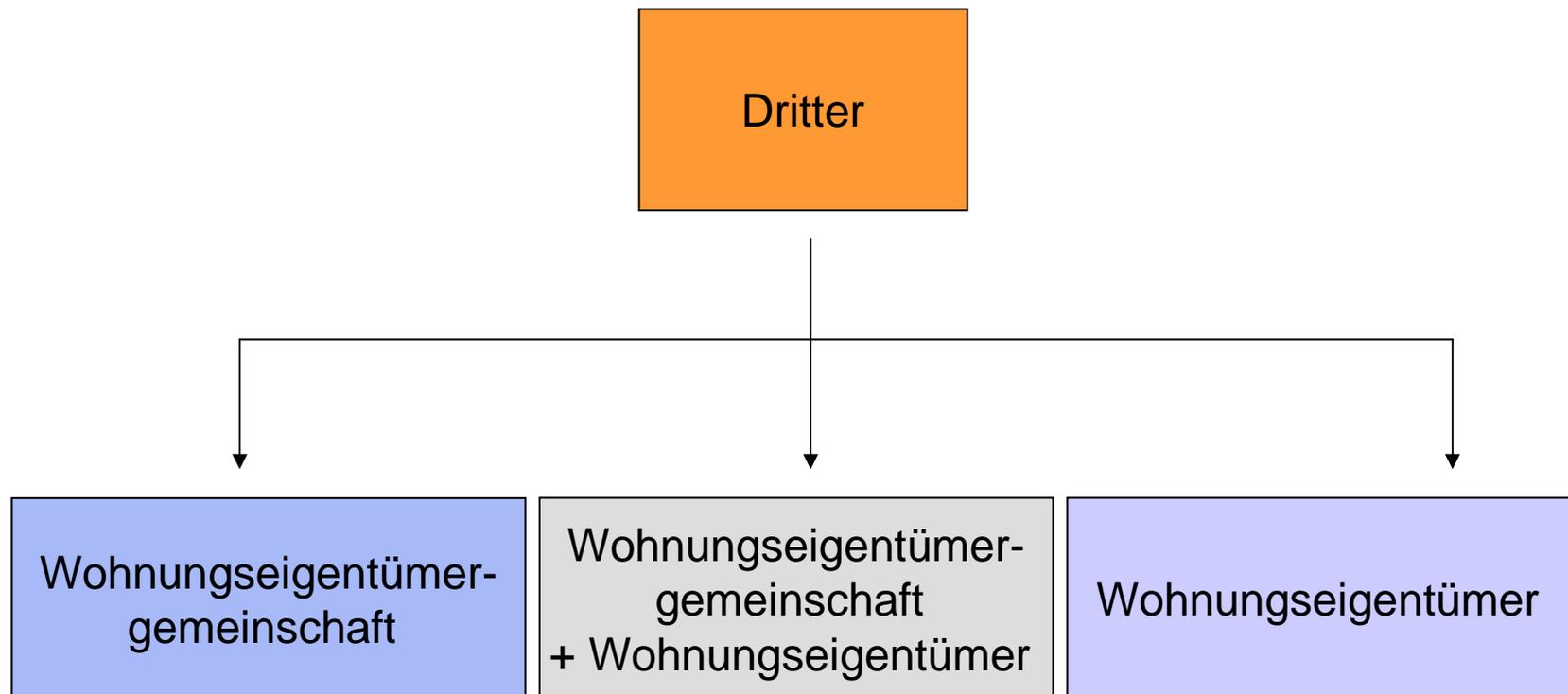
§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

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.

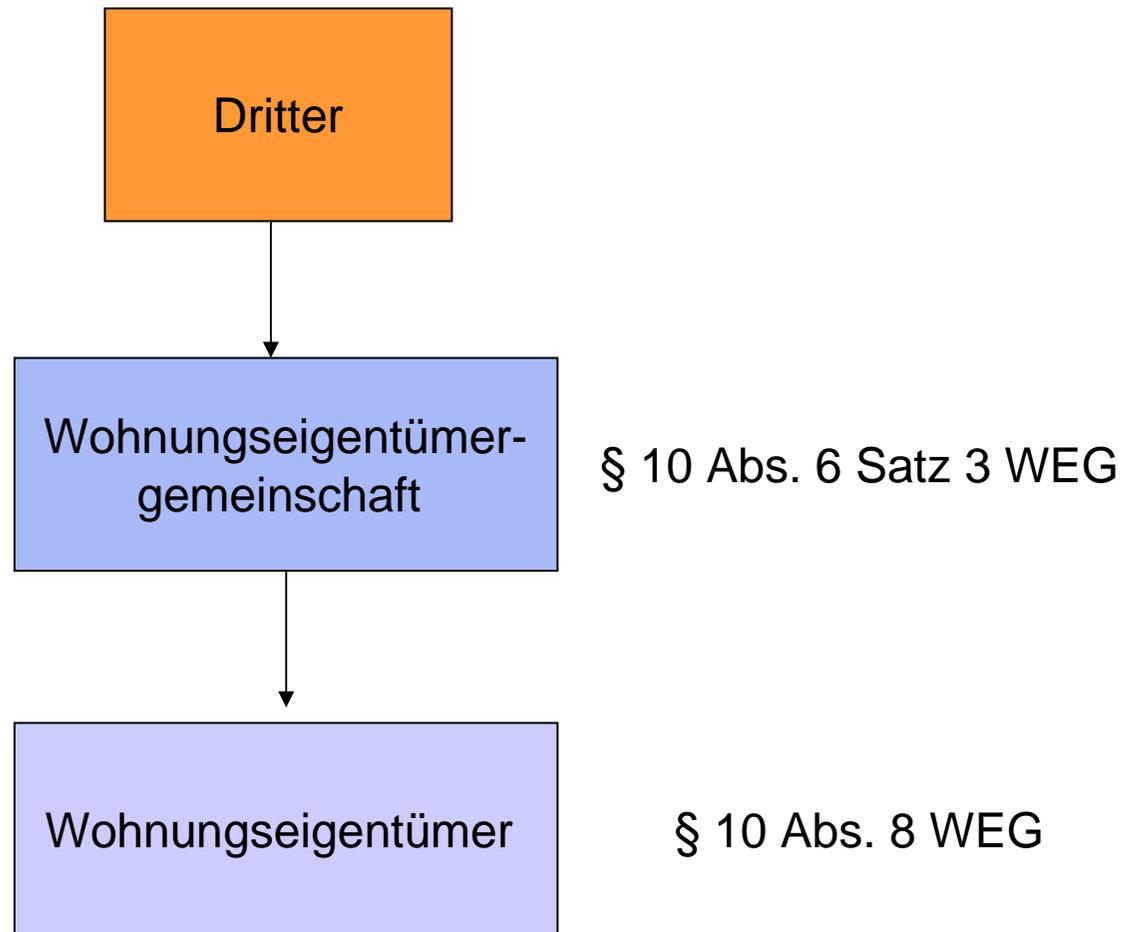
§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 HGB entsprechend anzuwenden

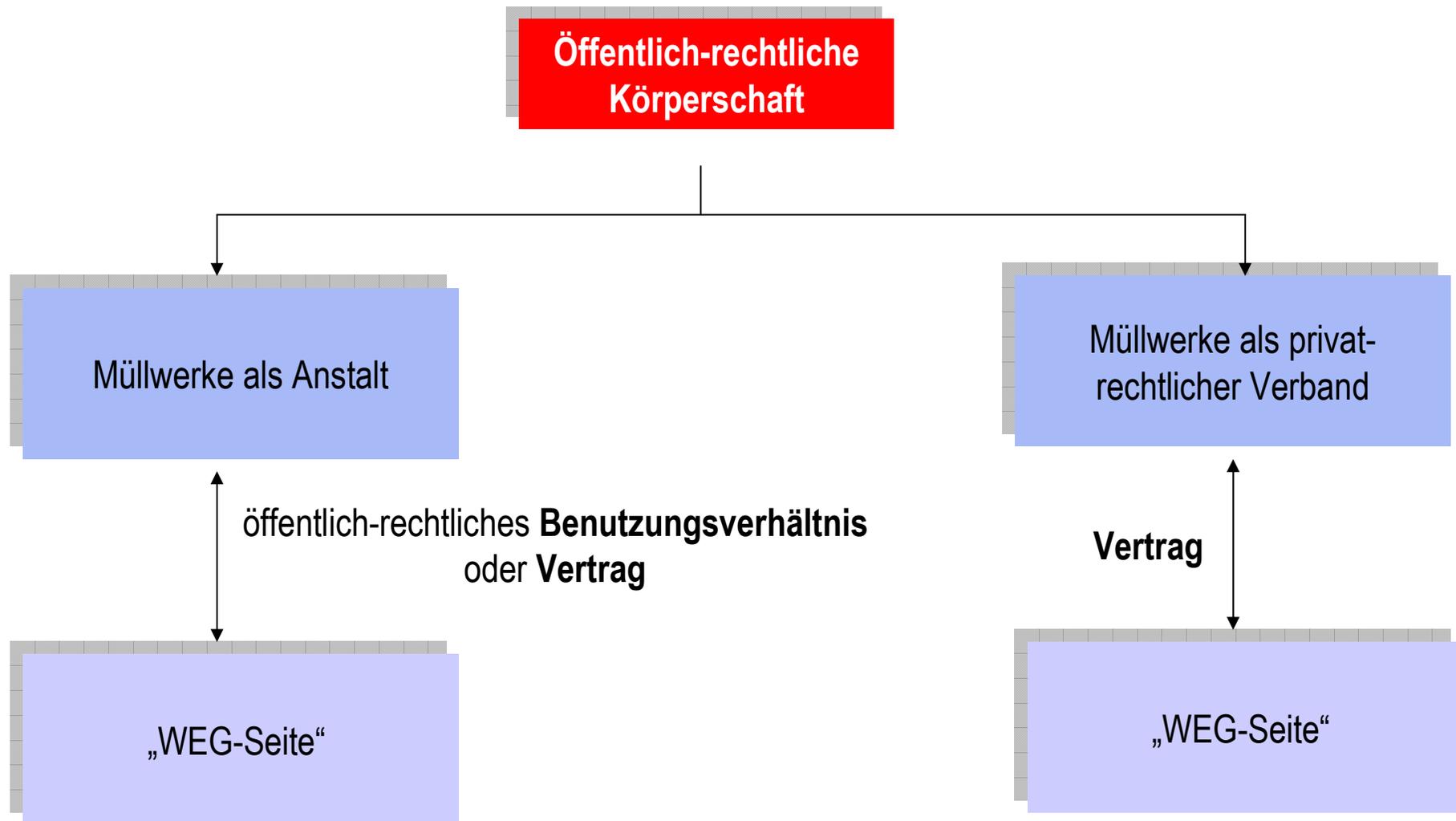
Vertragsstrukturen



Haftungsstrukturen



Organisationsstrukturen



Fragen

- Wer schließt im Falle der „Vertrags-Lösung“ mit einer Körperschaft den Vertrag?
- Wer schuldet im Falle des öffentlich-rechtlichen Benutzungsverhältnisses Gebühren?

2.2 | Vertrag oder Gebühr

K versorgt das Grundstück mit Frischwasser und entsorgt das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser.

K nimmt einen Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner auf Zahlung restlichen Entgelts für Belieferung mit Wasser und Entsorgung des Abwassers in Anspruch. Sie stützt sich auf AGB:

Die Berliner Wasserbetriebe **liefern Wasser** aufgrund eines privatrechtlichen Versorgungsvertrages. Der **Versorgungsvertrag** wird im Allgemeinen mit dem Eigentümer ... des anzuschließenden Grundstücks abgeschlossen Tritt an die Stelle eines Hauseigentümers eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, so wird der Versorgungsvertrag mit der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** abgeschlossen. Jeder **Wohnungseigentümer haftet als Gesamtschuldner**.

Tritt an die Stelle eines Hauseigentümers eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, so wird der **Entsorgungsvertrag** mit der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** geschlossen. Jeder Wohnungseigentümer haftet als Gesamtschuldner

Frage

- Welche Gestaltung des Verhältnisses hat Berlin gewählt?
- Wer ist Vertragspartner der Wasserbetriebe?
- Haben die AGB eine Bedeutung?

BGH, Urteil vom 20. 1. 2010, VIII ZR 329/08

Für Verbindlichkeiten aus einem Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haften die Wohnungseigentümer nur dann als Gesamtschuldner, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.

Lösung

- I. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist **Vertragspartner** der Wasserbetriebe. Als solcher schuldet nur sie.
- II. Die Wohnungseigentümer haften daneben allerdings aus § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG.

B betreibt die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums. Eine Gemeinde meldet in dem Verfahren auf das **gesamte** Grundstück bezogene **Entsorgungsgebühren** für den Zeitraum vom 1. April 2007 bis zum 4. Dezember 2007 in Höhe von 2.695,16 EUR als nach **§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG** vorrangig zu befriedigende Forderungen an. In dem Teilungsplan des Vollstreckungsgerichts wurden diese Forderungen nur dem **Miteigentumsanteil** an dem Grundstück entsprechend in Höhe von 288,79 EUR berücksichtigt. Mit ihrer Widerspruchsklage (§ 115 Abs. 1 Satz 2 ZVG, § 878 ZPO) begehrt die Gemeinde die Änderung des Teilungsplans dahin, dass sie mit ihrer Forderung wegen weiterer 2.406,37 EUR vor der Forderung der B zu befriedigen ist.

§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG

§ 10 Rangordnung der Rechte

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

...

3. die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge;

Frage

- Welche Gestaltung des Verhältnisses hat die Gemeinde gewählt?

BGH, Urteil vom 11. 5. 2010, IX ZR 127/09

§ 6 Abs. 5 nordrheinwestfälisches Kommunalabgabengesetz begründet eine auf dem einzelnen Wohnungseigentum ruhende öffentliche Last in Höhe der für das gesamte Grundstück entstandenen Benutzungsgebühren, soweit diese nach der **kommunalen Satzung** grundstücksbezogen ausgestaltet sind und hiernach alle Inhaber von Miteigentumsanteilen an dem Grundstück gesamtschuldnerisch haften.

Hinweis

In den Kommunalabgabengesetzen wird zum Teil angeordnet, dass Wohnungseigentümer nur anteilig entsprechend ihrem Miteigentumsanteil grundstücksbezogene Benutzungsgebühren und Beiträge schulden und auch nur in diesem Umfang eine dingliche Last auf dem Grundstück ruht.

Eine Anstalt des öffentlichen Rechts (Klägerin) betreibt in Berlin die **Abfallentsorgung** und **Straßenreinigung**. Sie verlangt von einem Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner Entgelt für Straßenreinigung und Abfallentsorgung im Jahre 2003.

Nach § 5 Absatz II berl. KrW-/AbfG haben die Abfallbesitzer das Recht und die Pflicht, ihre Abfälle durch die Klägerinentsorgen zu lassen (**Anschluss- und Benutzungszwang**). Nach § 8 Absatz I berl. KrW-/AbfG sind die Kosten der Abfallentsorgung durch **privatrechtliche Entgelte** zu decken; Schuldner sind i.d.R. die benutzungspflichtigen Grundstückseigentümer.

Nach § 4 Absatz I 1 des Berliner Straßenreinigungsgesetzes (berl. StrReinG) obliegt die ordnungsgemäße Reinigung der in den Straßenreinigungsverzeichnissen A und B aufgeführten Straßen dem Land als öffentliche Aufgabe für die Anlieger und Hinterlieger (**Anschluss- und Benutzungszwang**).

Nach § 5 Absatz I 1 berl. StrReinG sind Anlieger die Eigentümer der an eine öffentliche Straße angrenzenden Grundstücke.

Nach § 7 Absatz I berl. StrReinG sind die Kosten der Straßenreinigung **zu 75% durch Entgelte** zu decken. Nach Abs. 2 sind die Entgelte von den Anliegern und Hinterliegern zu entrichten; sind für ein Grundstück mehrere Personen **entgeltspflichtig**, haften sie als Gesamtschuldner.

Frage

- Welche Gestaltung des Verhältnisses hat Berlin gewählt?
- Wer ist Vertragspartner der Stadtreinigung?

BGH, Urteil vom 18. 6. 2009, VII ZR 196/08

Sind persönliche Verbindlichkeiten **durch Gesetz begründet** worden, greift die quotale Haftung gem. § 10 VIII WEG nicht. Denn § 10 VIII WEG knüpft an die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an, die während der Zugehörigkeit eines Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

BVerwG, Beschluss vom 11. 11. 2005, 10 B 65/05

Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hindert die Geltung einer im **kommunalen Abgabenrecht** statuierten gesamtschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer für Grundbesitzabgaben nicht.

OVG Magdeburg, Beschluss vom 5. 3. 2009, 4 M 448/08

Knüpft die kommunale Gebührensatzung die **Gebührenschild** nicht an die tatsächliche Nutzung, sondern an das Eigentum an, haften alle Wohnungs- bzw. Teileigentümer für die vollen auf ihr gemeinschaftliches Grundstück entfallenden Abwassergebühren als Gesamtschuldner.

VGH Mannheim, Urteil vom 26. 9. 2008, 2 S 1500/06

Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hindert die Geltung einer im **kommunalen Abgabenrecht** statuierten gesamtschuldnerischen Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Grundbesitzabgaben nicht.

Die gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Wohnungseigentümer liegt darin begründet, dass sie mit Blick auf die **Gebührenschild** eine rechtliche Zweckgemeinschaft bilden und deshalb die gebotene grundstücksbezogene Leistung einer öffentlichen Einrichtung (hier: Abfallentsorgung) regelmäßig willentlich gemeinsam in Anspruch nehmen.

VG Gera, Beschluss vom 23. 3. 2010, 2 E 121/10

Für grundstücksbezogene Benutzungsgebühren können bei entsprechender satzungrechtlicher Grundlage die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner herangezogen werden.
§ 10 Abs. 8 WEG steht dem nicht entgegen.

VG Düsseldorf, Urteil vom 3.9.2009, 12 K 881/08

Nach § 8 II S. 2 KAG ist die Gemeinde ermächtigt, zum Ersatz des Aufwandes für die Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke **Beiträge** als Gegenleistung dafür zu erheben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden. Als Eigentümer eingetragen sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück. Demnach sind auch die einzelnen Miteigentümer nach den genannten **abgabenrechtlichen Vorschriften beitragspflichtig** und haften als Gesamtschuldner für die Forderung des Beklagten.

Zwischenüberblick

öffentlich-rechtliche Grundbesitzabgaben

Entsorgungs- und Straßenreinigungsgebühren

Frisch- und Abwassergebühren

Wohnungseigentümer haften als Grundstückseigentümer

Wohnungseigentümergeinschaft haftet für
Grundstückseigentümer

ggf. haften Wohnungseigentümer neben
Wohnungseigentümergeinschaft

Lösung

- I. Die Wohnungseigentümer schulden Gebühren.
- II. Wer Gebührenschuldner ist, bestimmt die Satzung.
- III. Was ist mit § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG? Wie ist die **Pflichtenstellung der Gemeinschaft** zu verstehen?

OLG Hamm, Beschluss vom 20. 1. 2009, 15 Wx 164/08

Die auf der Grundlage des § 6 NWKAG erlassenen kommunalen Satzungen über Benutzungsgebühren für Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Abwasserentsorgung knüpfen die **Gebührenpflicht** an das Eigentum des Grundstücks an und begründen damit eine **Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer, nicht aber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft**.

Der einzelne Wohnungseigentümer hat zwar im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung einen Anspruch darauf, dass die öffentlichen Lasten in das System der gemeinschaftlichen Mittelaufbringung, Mittelverwendung und Abrechnung einbezogen werden. Eine Sonderumlage, mit der in der Vergangenheit entstandene Rückstände für kommunale Benutzungsgebühren auf alle Wohnungseigentümer unabhängig von der Dauer ihrer Eigentümerstellung umgelegt werden sollen, entspricht aber regelmäßig nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

OLG Hamm, Beschluss vom 20. 1. 2009, 15 Wx 164/08

Im Unterschied zu den **durch Rechtsgeschäft eingegangenen Verpflichtungen** fehlt es bei der Gebührenpflicht auf Grund öffentlich-rechtlicher Satzung in der Regel an einem nach außen erkennbaren Handeln der Wohnungseigentümergeinschaft, auf Grund dessen der Gläubiger – hier die Stadt E. – von einer Verpflichtung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft ausgehen könnte.

Kritik

Das OLG Hamm erkennt nicht die Wirkungen des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG („gemeinschaftsbezogene Pflicht“).

Allein fraglich ist m.E., ob neben der nach außen haftenden Wohnungseigentümergeinschaft die Wohnungseigentümer schulden.

BeckOK/Dötsch WEG § 10 Rn 468

Richtig ist zweifellos, dass dem Verband die Wahrnehmung der Pflichten in diesen Fällen nicht nur (nicht einklagbar) obliegt, da § 10 Abs 6 S 3, 1. Fall WEG auch auf Passivseite zur Vereinfachung der Verwaltung eine unmittelbare Verpflichtung des Verbandes wünscht. Plädiert man für einen Gleichlauf aktiver und passiver Prozessstandschaft und verneint man dort – wie gezeigt - jedwede Ausübungskompetenz der Eigentümer, scheint Schuldner und Vollstreckungsschuldner allein der Verband zu werden. Die ratio des § 10 Abs 6 S 3 WEG gebietet ein solches Ergebnis – das ja auf eine Art befreiende Schuldübernahme durch den Verband zugunsten der Eigentümer und zu Lasten Dritter hinausläuft (!) - nicht. Die Norm will – wie auf Aktivseite - die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nur vereinfachen, nicht unbedingt dem Dritten ansonsten bestehende Rechte (auch) gegen die Eigentümer entziehen bzw – genauer gesagt - auf die nur anteilige Mithaftung nach § 10 Abs 8 S 1 WEG beschränken. **Die Rechtslage ist derzeit aber als ungeklärt zu bezeichnen (wie hier Elzer ZMR 2006, 628; Riecke/Schmid/Elzer WEG § 10 Rn 424a; Heinemann MietRB 2008, 112, 113; aA Fritsch ZWE 2005, 384, 386; Rühlicke ZWE 2007, 261, 268; N/K/V/Kümmel WEG § 10 Rn 72; diff. Bärmann/Klein WEG § 10 Rn 258 f, 261 f; Müller Praktische Fragen Rn 3.41, 3.58: kumulative Haftung nur bei „gekorenen“ Pflichten).**

Zwischenüberblick

Was sagen die Verwaltungsgerichte?

OVG Lüneburg, Beschluss vom 1. 7. 2010, 9 ME 15/10

Ein Bescheid über Grundbesitzabgaben hinsichtlich des Objekts „Gebäude m. Eigentumswohnungen B. -Straße 5“ ist an die Verwalterin, Firma C. Immobilien GmbH, adressiert.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 1. 7. 2010, 9 ME 15/10

Wird in einem **Bescheid** eine Wohnungseigentümergeinschaft als **Gebührenpflichtige** bestimmt, ist in der Regel davon auszugehen, dass die **Wohnungseigentümergeinschaft als solche** und nicht ihre einzelnen Mitglieder als Schuldner der Gebühr in Anspruch genommen werden. Der Bescheid setzt nur eine zu zahlende Gesamtsumme fest und nimmt nicht zusätzlich eine Aufschlüsselung etwa nach den Miteigentumsanteilen einzelner Wohnungseigentümer vor.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 1. 7. 2010, 9 ME 15/10

Die Antragsgegnerin hat von ihrem Ermessen Gebrauch gemacht und jeweils in § 7 Abs. 1 Satz 1 ihrer Abfallgebührensatzungen für das Jahr 2007 und 2008 geregelt, dass der **Grundstückseigentümer** und die ihm nach § 3 Abs. 1 der Abfallentsorgungssatzung Gleichgestellten **gebührenpflichtig** sind. Nach Satz 3 der letztgenannten Vorschrift stehen den Grundstückseigentümern u.a. Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümer und Nießbraucher gleich. §§ 7 Abs. 3 Satz 1 der Abfallgebührensatzungen für das Jahr 2007 und 2008 regeln ergänzend, dass mehrere Gebührenpflichtige desselben Grundstücks (Wohnungseigentümer) als Gesamtschuldner gebührenpflichtig sind. Auf der Grundlage ihrer Abfallgebührensatzungen für das Jahr 2007 und 2008 kann die Antragsgegnerin mithin in rechtmäßiger Weise **nur die Wohnungseigentümer** selbst, nicht aber – wie hier – die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch nehmen.

VG Düsseldorf

Urteil vom 3. 9. 2009, 12 K 881/08

Ein Bescheid über **Grundbesitzabgaben** ist nicht an die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern an die **einzelnen Eigentümer** zu richten und zuzustellen.

2.3 | Wohnungseigentümergeinschaft und Pflichtigkeit

Übersicht

- **Verhaltenspflichtigkeit:** wer eine Gefahr durch sein Verhalten verursacht. Das Verhalten kann ein Tun und, wenn eine Pflicht zum Handeln besteht, auch ein Unterlassen sein.
- **Zustandspflichtigkeit:** wer die Gefahr durch den Zustand einer Sache oder eines Tieres verursacht. Erfasst sind Personen, welche die Sachen oder Tiere, von denen eine Gefahr ausgeht, in ihrer tatsächlichen Gewalt haben oder berechtigt daran sind.
- **Notstandspflichtigkeit:** wer ohne Verursachung zur Abwehr einer Gefahr etwas beitragen kann. Notwendig sind: 1. gegenwärtige erhebliche Gefahr, 2. Inanspruchnahme anderer oder behördliches Handeln scheidet aus, 3. Zumutbar- und Verhältnismäßigkeit.

OVG Münster, Urteil vom 16. 9. 2008, 13 A 2489/06

Mit Ordnungsverfügung vom 1. August 2003 verpflichtet eine Gemeinde eine **Wohnungseigentümergeinschaft**, Schwimmbadwasser monatlich durch ein Fachlabor auf bestimmte, im Einzelnen genannte Parameter untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde an sie zu übersenden.

Zugleich droht die Gemeinde ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR für den Fall an, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Forderungen nicht nachkommt.

OVG Münster, Urteil vom 16. 9. 2008, 13 A 2489/06

Schwimm- und Badebecken in „nicht ausschließlich privat genutzten Einrichtungen“ im Sinne von § 37 Abs. 2 Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen sind nur solche Becken, die von einem größeren und wechselnden Personenkreis genutzt werden; ein Schwimmbecken, das zu einer Wohnanlage gehört und ausschließlich von den Eigentümern und Mietern der einzelnen Wohnungen sowie deren Gästen genutzt wird, wird von der Vorschrift nicht erfasst.

OVG Münster, Urteil vom 16. 9. 2008, 13 A 2489/06

Der Senat hat das Rubrum dahingehend berichtigt, dass die **Wohnungseigentümergeinschaft Klägerin des Verfahrens** ist. Die angefochtenen Bescheide sind an die Klägerin selbst gerichtet. Die frühere Praxis, dies als eine Sammelbezeichnung für die einzelnen Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft und diese Mitglieder selbst als Adressaten anzusehen, ist inzwischen überholt, nachdem sich das Verständnis vom Wesen der Wohnungseigentümergeinschaft ausgehend von der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juni 2005, dahingehend gewandelt hat, dass die Wohnungseigentümergeinschaft (teil-) rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Diese Sichtweise, die inzwischen auch der Gesetzgeber aufgegriffen und in § 10 Abs. 6 WEG gesetzlich ausgestaltet hat, hat zur Folge, dass die Klägerin selbst als Adressatin der Ordnungsverfügung anzusehen, eine Auslegung der entsprechenden Angabe im Adressfeld der Ordnungsverfügung als Sammelbezeichnung also im Regelfall nicht angezeigt ist.

Eigene Ansicht

- Wohnungseigentümergeinschaft ist **Handlungspflichtig**, wenn sie
 - Wohnungseigentümer ist oder
 - nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 oder 2 WEG für das gemeinschaftliche Eigentum handeln muss, es aber nicht tut.
- Wohnungseigentümergeinschaft ist **Zustandspflichtig**, wenn sie nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 oder 2 WEG für den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums einstehen muss.
 - Verkehrspflichten
 - Gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer

Zurechnung des Verwalterhandelns?

- **Verhaltensstörer:** wer eine Gefahr durch sein Verhalten verursacht. Das Verhalten kann ein Tun und, wenn eine Pflicht zum Handeln besteht, auch ein Unterlassen sein.
- **Zustandsstörer:** wer die Gefahr durch den Zustand einer Sache oder eines Tieres verursacht. Erfasst sind Personen, welche die Sachen oder Tiere, von denen eine Gefahr ausgeht, in ihrer tatsächlichen Gewalt haben oder berechtigt daran sind.

3 | Der Verwalter

3.1 | Grundlagen

Stellung des Verwalters im System des WEG

- Organ der Wohnungseigentümergeinschaft
- Vertreter der Wohnungseigentümer
- Aufgaben und Pflichten des Verwalters folgen aus
 - allgemeinen Überlegungen
 - Gesetz (§§ 24, 27, 28 WEG)
 - Verwaltervertrag

§ 27 WEG (Auszug)

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;

4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;

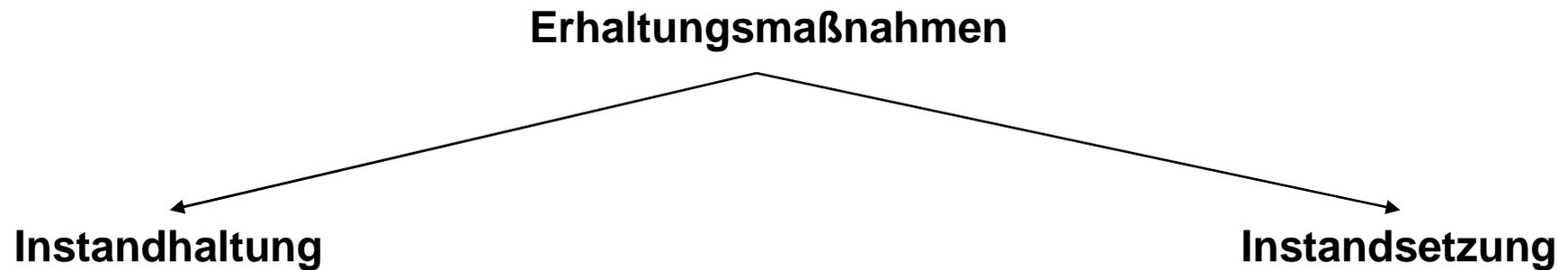
Begriff der Instandhaltung

- **Instandhaltung** ist der Inbegriff der Maßnahmen, die geeignet sind, um normale und **verbrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen zu beseitigen und vor drohenden Schäden schützen**.
- Die Maßnahmen müssen dazu dienen, den bei der Begründung des Wohnungseigentums bestehenden technisch einwandfreien, gebrauchsfähigen Zustand sowie den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer baulichen Anlage aufrechtzuerhalten.
- Dies geschieht durch pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen.

Begriff der Instandsetzung

- Unter einer **Instandsetzung** kann – im Grundsatz – die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands gesehen werden. Eine Instandsetzung bezweckt im Gegensatz zu einer Instandhaltung nicht die Sicherung, sondern die **Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen Zustandes und des bestimmungsgemäßen Gebrauchs.**
- Unter eine Instandsetzung lässt sich so die Beseitigung von größeren Schäden und Mängeln fassen, die zB durch Alterung, Abnutzung, Witterungseinflüsse (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV), unterlassene oder unzureichende Durchführungen der laufenden Instandhaltungen oder durch Einwirkung Dritter entstanden sind oder auf außergewöhnlichen Umständen und Ereignissen beruhen.

Oberbegriff



Der Begriff „Erhaltungsmaßnahmen“ oder „Erhaltung“ ist Oberbegriff für Instandhaltung und Instandsetzung. Vgl. auch den geplanten § 555a Abs. 1 BGB.

§ 555a BGB. Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

Instandsetzungen

im engeren Sinne

§ 21 Abs.5 Nr . 2 WEG

im weiteren Sinne

Ersatzbeschaffungen

erstmalige ordnungsmäßige **Herstellung**
des Gemeinschaftseigentums

§ 22 Abs. 3 WEG: **modernisierende**
Instandsetzungen

Verkehrspflichten

Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen

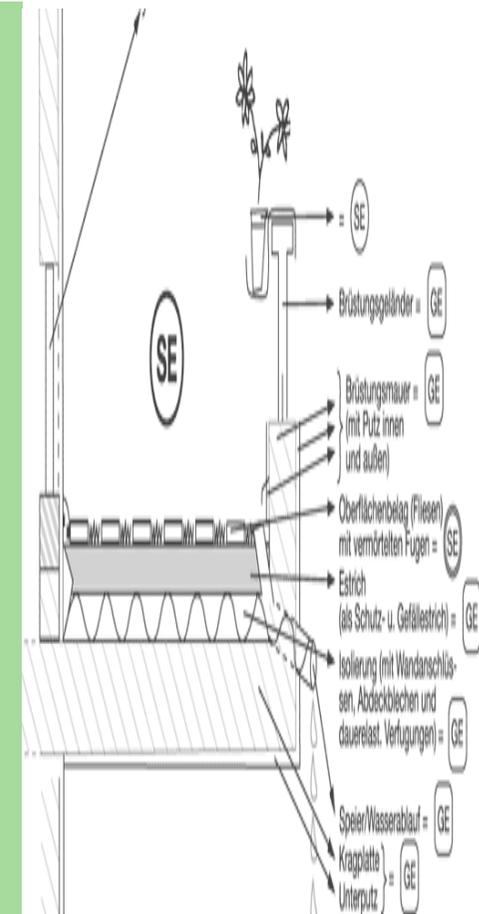
gesetzliche und gewillkürte Pflichten

- Verwalterpflichten von Gesetzes wegen (§ 27 Abs. 1 WEG)
- gewillkürte Pflichten
 - vereinbart
 - im Verwaltervertrag
 - gesondert (z. B. Baubetreuung)
 - von den Wohnungseigentümern bestimmt?
 - durch Vereinbarung oder Beschluss?
 - Ausgestaltung bestehender Pflichten
 - Begründung neuer Pflichten



gemeinschaftliches Eigentum

- das **Grundstück**;
- nicht dem Sondereigentum zulässiger Weise zugeordnete Räume
- sowie
 - wesentliche Bestandteile des Gebäudes, die für dessen **Bestand** oder **Sicherheit** erforderlich sind,
 - **Anlagen und Einrichtungen**, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen,
 - **Räume**, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen



nur einige „Minenfelder“

- gemeinschaftliches Eigentum, an dem Sondernutzungsrechte bestehen
 - Terrassen
 - Gärten
 - Stellplätze
 - Keller
- gemeinschaftliches Eigentum im Bereich des Sondereigentums
 - tragende Wände und Decken
 - Fenster
 - Balkone
 - Wohnungseingangstüren



§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG

sonstige dringende Maßnahmen treffen

- Dringende Fälle im Sinne des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG sind solche, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine **vorherige Einberufung** der Eigentümerversammlung nicht zulassen.
- Entscheidend ist, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht **umgehend** gehandelt werden würde.
- § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG deckt dann solche Maßnahmen, die
 - die **Gefahrenlage beseitigen**,
 - nicht aber solche, die der **dauernden Behebung** der Schadensursache dienen.
- Das Risiko, die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG verkannt zu haben, trägt der Verwalter!

§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG Einzelfälle

- Ausfall der Heizungsanlage im Winter,
- Brand,
- Explosion,
- Rohrbruch,
- Sturm,
- Überschwemmung.



§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG sonstige Maßnahmen treffen

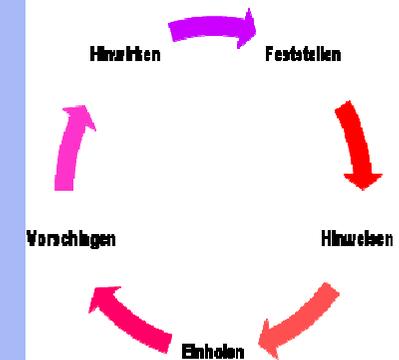
Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- [...]
- die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 ... zu treffen;



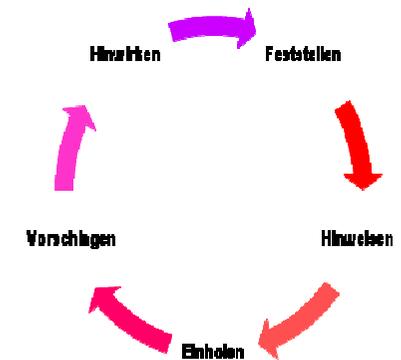
§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

- Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, ...
 - die für die ordnungsmäßige **Instandhaltung und Instandsetzung** des gemeinschaftlichen Eigentums **erforderlichen Maßnahmen** zu treffen.
- Was aber ist **erforderlich**?



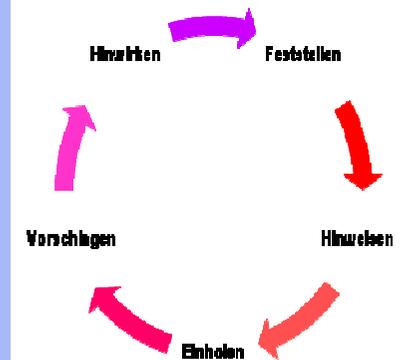
Überblick: Der Verwalter hat ...

- ... die für eine Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen **festzustellen**;
- ... auf die Erforderlichkeit der für eine Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen **hinzuweisen**;
- ... Angebote **einzuholen**;
- ... auf einen Beschluss zur Erhaltung **hinzuwirken**.



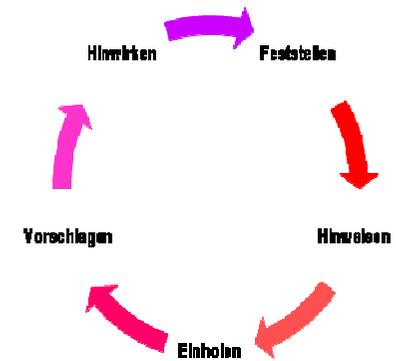
Feststellungen

- Der Verwalter muss die konkrete WEG-Anlage – wenn kein besonderer Anlass besteht – regelmäßig (**Vorschlag**: zweimal jährlich) begehen, um Erhaltungsfragen zu klären.
- Besonderer Anlass sind u.a.:
 - Naturereignisse;
 - Hinweise der Wohnungseigentümer oder von Mietern (diesen ist **unverzüglich nachzugehen!**);
 - das Alter der Anlage;
 - Gesetze.



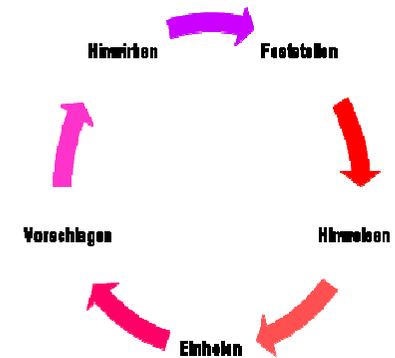
§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Informationen

- Umfassende Unterrichtung der Wohnungseigentümer in der nächsten Versammlung vom **ermittelten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs**.
- Unterrichtung, **wie** dem Bedarf entgegen zu treten ist.
- Ggf. Vorschlag, den **Umfang/die Ursache** durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

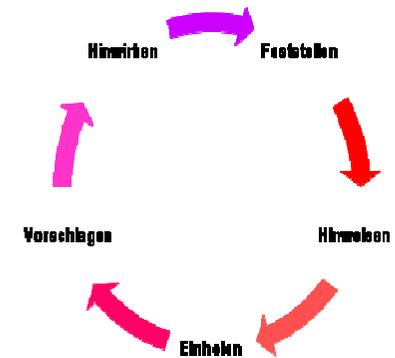


§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Informationen

- Damit die Wohnungseigentümer **sachgerecht** entscheiden und einen Mangel beurteilen können, wird es in aller Regel erforderlich sein,
 - dass der Verwalter für klar erkannte Mängel **Angebote** (in der Regel mindestens 3) zur Behebung einholt.



§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Informationen



- Vor Beschlussfassung:
 - **Informationen zu einschlägigen Gesetzen**, etwa:
 - EnEV,
 - BGB,
 - aber auch WEG;
 - Finanzierung;
 - nach Ansicht einiger **Informationen zu Fördermöglichkeiten**.



Fälle

- Merle ZWE 2010, 2, 4: Zu den **laufenden** Maßnahmen „dürften“ daher Maßnahmen zur **Reparatur** des gemeinschaftlichen Eigentums zählen, die durch Abnutzung regelmäßig erforderlich werden und daher **alltäglich, nicht außergewöhnlich** sind.
- Beispiele nach Merle ZWE 2010, 2, 4:
 - Reparatur oder Ersatz von Verschleißteilen eines Aufzugs
 - Rückschnitt von Gewächsen
 - Reinigung der Dachrinnen
 - Ersatzbeschaffungen (Glühbirnen, Waschmaschine, Reinigungsgeräte) etc.
- Merle: „**Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums kehren ständig wieder, sind alltäglich**“.



Weitere Fälle

- Reparatur der Dachrinne?
- Austausch gesprungener Fensterscheiben?
- Heizungsreparatur?
- Langfristige Wartungsverträge?
- Reinigungs- und Hausmeisterverträge?
- Inspektionen?

Tipp: Nutzen Sie § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG in der Regel nicht!



Verwaltervertrag: Grundsätzliches

- Nach h.M. kann Wohnungseigentümergeinschaft den Verwalter im **Verwaltervertrag** ermächtigen, ohne Beschlussfassung **selbstständig Reparaturaufträge** zu vergeben.
- Diese Ansicht ist **zweifelhaft**, weil eine Ermächtigung im Verwaltervertrag nicht § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG entspricht und neben der Vertretungsmacht auch **Willensbildungsmacht übertrüge**.



Verwaltervertrag: Einzelheiten

- Eine „Ermächtigung“ – hält man sie anders als ich für wirksam – muss sich sowohl an §§ 305 ff. BGB messen lassen als auch an dem Kompetenzgefüge des WEG.
- Die Klausel sollte daher
 - eine Obergrenze nennen für Einzelmaßnahmen und
 - eine Obergrenze für das ganze Jahr.



Weiteres

- Vereinbarte Möglichkeiten
 - alles geht
- beschlossene Möglichkeiten
 - es gelten die Ausführungen zum Verwaltervertrag

3.2 | Verwalter als Störer?

Voraussetzungen für einen Eingriff gegen den Verwalter

1. Es muss eine “**Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung**” vorliegen.
2. Der Verwalter muss richtiger **Adressat** der Ordnungsverfügung sein.

Zur Polizeipflicht des Verwalters

Bei der Anwendung der polizeirechtlichen Grundsätze auf den Verwalter sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Der Verwalter hat die Gefahr selbst verursacht.
2. Die Gefahr ist ohne Zutun des Verwalters entstanden.

Aktive Verursachung der Gefahr durch Verwalter

Nach einer Vereinbarung kann der Verwalter Instandsetzungsarbeiten bis 1.000 € ohne Einschaltung der Eigentümerversammlung durchführen. Der Verwalter macht hiervon Gebrauch und ersetzt eine defekte Tür zur Garage. Hierdurch wird ein bauordnungswidriger Zustand geschaffen. Die Behörde gibt dem Verwalter durch Ordnungsverfügung auf, die Tür auszutauschen.

Lösung

Das Vorgehen der Behörde ist rechtmäßig, der Verwalter ist Handlungsstörer

Ggf. ist eine flankierende Duldungsverfügung ggü. Eigentümern nötig (die Duldungsverfügung soll ermöglichen, eine Ordnungsverfügung, die in Rechte Dritter eingreifen kann, im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen und dabei zugleich die Rechte des oder der betroffenen Dritten zu berücksichtigen).

Keine aktive Verursachung der Gefahr durch Verwalter

Auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage hat sich die Regenrinne gelockert, die bei einem drohenden Abgang Passanten verletzen könnte. Die Behörde gibt dem Verwalter durch Ordnungsverfügung auf, die Regenrinne zu beseitigen. Ist der Verwaltungsakt rechtmäßig?

Lösung

Hier wird eine Haftung des Verwalters sowohl als Zustandsstörer als auch als Handlungsstörer diskutiert.

Zustandsstörer: Ist der Verwalter „anderer Berechtigter“ oder „Inhaber der tatsächlichen Gewalt“?

Handlungsstörer: Ist der Verwalter Handlungsstörer durch Unterlassen?

OVG Münster, Beschluss vom 28. 1. 2011, 2 B 1495/10

Die dem Verwalter im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben in § 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG eingeräumten Handlungsbefugnisse in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum rechtfertigen es, ihn als **Störer ordnungsrechtlich** in Anspruch zu nehmen.

Ist **allein das Sondereigentum** und das Privateigentum an den darin befindlichen Gegenständen betroffen, kann der Verwalter als Störer nicht in Anspruch genommen werden. Auf dieses erstreckt sich seine Handlungsbefugnis und -pflicht nicht.

OVG Münster, Beschluss vom 15. 4. 2009, 10 B 304/09

Der Verwalter kann durch eine Ordnungsverfügung zur Sicherstellung des Brandschutzes im Bereich des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden.

OVG Münster, Beschluss vom 3. 3.1994, 11 B 2566/93

1. § 27 Abs 1 Nr 2 WEG verleiht dem Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage ein eigenes, selbständiges Recht, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zur Beseitigung der Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, erforderlichen Maßnahme zu treffen. Dazu gehören auch außergewöhnliche Reparaturen größeren Umfangs. Er kann sie im eigenen Namen vergeben und aus der Instandsetzungsrücklage bezahlen. Notfalls kann er eine außerordentliche Umlage erheben.

2. Aus dem Umstand, daß der Verwalter ein eigenes, selbständiges Recht hat, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen, ergibt sich auch, daß er aufgrund dieser Handlungsbefugnis als Störer in Anspruch genommen werden kann.

4 | Gebrauch

BGH

Urteil vom 11.12.1992, V ZR 118/91



VG München

Beschluss vom 10.1.2011, M 8 K 10.3187



BVerwG, Urteil vom 14. 10. 1988 - 4 C 1/86

- Für eine öffentlichrechtliche Nachbarklage eines Sondereigentümers, mit der dieser sich gegen die **Art der Nutzung** der im Sondereigentum eines anderen Miteigentümers derselben Eigentümergemeinschaft stehenden Wohnung wendet, fehlt regelmäßig die Klagebefugnis gem. § 42 Abs. 2 VwGO.

BVerwG, Urteil vom 4. 5. 1988 - 4 C 20/85

- Für eine Anfechtungsklage gegen eine der Wohnungseigentümergeinschaft erteilte Baugenehmigung, mit der bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum gestattet werden, fehlt dem einzelnen Wohnungseigentümer (Sondereigentümer) die Klagebefugnis.
- Eine solche Genehmigung ergeht “unbeschadet der Rechte” des Sondereigentümers und kann ihm gegenüber keine öffentlichrechtlichen Wirkungen entfalten.

BVerwG, Urteil vom 12. 3. 1998 – 4 C 3/97

- Das Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz schließt öffentlichrechtliche Nachbarschutzansprüche innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer desselben Grundstücks aus.
- Dies gilt auch gegenüber Störungen, die ein nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörender Dritter bei der baulichen Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks verursacht.

VGH München, Beschluss vom 12. 9. 2005, 1 ZB 05.42

- Ein einzelner Wohnungseigentümer ist auf Grund seines ideellen Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum nicht berechtigt, wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums eigenen Namens Abwehrrecht gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen.
- Er kann solche Abwehrrechte nur in den engen Grenzen der Notgeschäftsführung und nur namens der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.
- Ob sich baurechtliche Nachbarrechte gegen eine Baugenehmigung aus dem Sondereigentum ergeben können, bleibt offen.

OVG Koblenz, Beschluss vom 10. 7. 2007, 8 A 10279/07

- Ein Wohnungseigentümer kann öffentlich-rechtliche Abwehransprüche gegen eine auf das gemeinschaftliche Grundstück bezogene Baugenehmigung mangels eigener Rechtsverletzung nicht geltend machen.

OVG Berlin-Brandenburg

Beschluss vom 4. 8. 2011, 10 S 7.10

Die Eigentümer einer Wohnung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses wenden sich als Antragsteller eines Aussetzungsverfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO gegen die mögliche Beeinträchtigung von Nachbarrechten aufgrund eines auf dem Nachbargrundstück genehmigten Bauvorhabens. Sie besitzen einen entsprechenden Miteigentumsanteil an dem nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geteilten Grundstück. Durch die für das Nachbargrundstück erteilte Baugenehmigung wird unter anderem in dessen rückwärtigen Bereich ein dreigeschossiges "Gartenhaus" mit Staffelgeschoss genehmigt. Dies führt dazu, dass ein bislang unbebauter begrünter Blockinnenbereich erstmalig bebaut wird. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden durch das Bauvorhaben eingehalten.

OVG Berlin-Brandenburg

Beschluss vom 4. 8. 2011, 10 S 7.10

Nur die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund seines Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum ist berechtigt, Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums im eigenen Namen im Wege von Abwehrrechten gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen.

VGH Bayern

Beschluss vom 21. 1. 2009, 9 CS 08.1330

Wohnungseigentümer begehren die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen eine Baugenehmigung. Sie haben mit der Bauherrin eine Vereinbarung geschlossen, wonach deren Bauvorhaben an keiner Stelle die Höhe von 9,15 m und an der Grundstücksgrenze die Höhe von 3 m nicht überschreiten wird. Die Gesamthöhe von 9,15 m sollte nur an einigen Stellen erreicht werden. Demgegenüber sieht die von der Bauaufsicht genehmigte Planung an der Grundstücksgrenze teilweise Höhen von 3,10 m bis 4 m und auf knapp einem Drittel eine Gesamthöhe des Baukörpers von 9,15 m vor. Hiergegen richtet sich die Klage. Die genehmigende Behörde hat nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet, dass die aufschiebende Wirkung der Widersprüche entfällt. Das VG weist den Antrag, die aufschiebende Wirkung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO wiederherzustellen zurück, da es die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO verneint und von einer Zustimmung der Wohnungseigentümer zum genehmigten Vorhaben ausgeht.

VGH Bayern, Beschluss vom 21. 1. 2009, 9 CS 08.1330

- Wohnungseigentum ist echtes Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 1 GG, dessen Verletzung gemäß § 42 Abs. 2 VwGO zur Klage befugt.
- Der einzelne Wohnungseigentümer kann die Verletzung von Gemeinschaftseigentum nur im Rahmen der **Notgeschäftsführung** rügen.
- Hier ist indessen die **Verletzung des Sondereigentums** gerügt.

VG München, Urteil vom 10. 1. 2011, M 8 K 10.3187

Ein Wohnungseigentümer ist berechtigt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in einer einem außerhalb der Eigentümergeinschaft stehenden Dritten erteilten behördlichen Genehmigung haben, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist.

Innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstückes bestehen öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzansprüche nicht. Das Sondereigentum schließt öffentlich-rechtliche Nachbarschutzrechte innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein- und desselben Grundstückes grundsätzlich aus.

5 | Bauliche Veränderungen

Grundsatz

Zwischen den Wohnungseigentümern als Miteigentümer gilt öffentliches Recht im Grundsatz nicht. Öffentlich-rechtliche Anforderungen und Genehmigungen wirken sich nicht auf das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander aus. Vielmehr ergehen sie regelmäßig vorbehaltlich der Rechte Dritter. Öffentlich-rechtliche Anforderungen und Genehmigungen können eine privatrechtlich erforderliche Zustimmung nicht ersetzen. Etwa die Genehmigung einer baulichen Veränderung durch eine Behörde ist bei der Beurteilung eines Nachteils und damit bei der Beurteilung der Frage, ob eine bauliche Veränderung der Zustimmung, jedenfalls aber eines Genehmigungsbeschlusses bedarf, belanglos.

Ausnahme

- Wurde § 22 Abs 1 WEG abbedungen, sind für die Frage, ob eine bauliche Veränderung hinzunehmen ist, die allgemeinen nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts und des öffentlichen Rechts heranzuziehen.
- Bauliche Veränderungen dürfen dann im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen durchgeführt werden. Die übrigen Wohnungseigentümer können die Einhaltung drittschützender Normen verlangen. Im Wohnungseigentumsverfahren kann die materielle Baurechtswidrigkeit eines genehmigten Bauvorhabens grundsätzlich geltend gemacht werden.

6 | Sonstiges

6.1 | Bestimmtheit des Verwaltungsaktes

Fall

Seit 2003 übersandt die Gemeinde ihre Grundbesitzabgabenbescheide an der Verwalter einer WEG-Anlage. In den Bescheiden ist eine Lagebezeichnung und eine Objektbeschreibung enthalten. Außerdem befindet sich auf den Bescheiden ein Kassenzeichen. Unter diesem Kassenzeichen hat der Verwalter der Gemeinde im August 2002 eine uneingeschränkte Einzugsermächtigung für „alle fälligen Gebühren“ erteilt. Mit wiederum an den Verwalter adressierten Bescheid werden für 2008 Kanalbenutzungsgebühren und Müllentsorgungsgebühren festgesetzt. Lagebezeichnung, Objektbeschreibung und Kassenzeichen sind identisch mit den entsprechenden Angaben in den Bescheiden aus den Vorjahren.

VG Köln, Urteil vom 27. 1. 2009, 14 K 1415/08

- Der Verwalter ist **Bekanntgabeadressat** des Abgabenbescheides.
- Belastet ist, wer von dem Bescheid dem Inhalt nach betroffen ist. Wer in diesem Sinne **Inhaltsadressat** ist, muss sich mit hinreichender Deutlichkeit aus dem Abgabenbescheid ergeben. Hierzu bedarf es keiner ausdrücklichen Benennung des Schuldners im Tenor des Bescheides. Maßgeblich ist insoweit vielmehr dessen Gesamtinhalt. Um dem Bestimmtheitserfordernis zu genügen, reicht es aus, wenn der Inhaltsadressat durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei vorhergehende Bescheide und beigefügte Unterlagen herangezogen werden können. Bei dieser Auslegung ist auf den konkreten Empfänger abzustellen, hier also auf den Kenntnis- und Wissensstand des Verwalters als erfahrener Grundstücksverwalter.

VG Köln, Urteil vom 27. 1. 2009, 14 K 1415/08

- Vor diesem Hintergrund konnte es für den Verwalter keinem Zweifel unterliegen, dass Schuldner der Abgaben die bei Erlass des Bescheides **eingetragenen Wohnungseigentümer** sein sollen. Auf Grundlage der seit dem 1.7.2007 geltenden WEG-Regelungen ist die Kammer der Auffassung, dass es bei einem an den Verwalter gerichteten Abgabenbescheid grundsätzlich ausreicht, wenn durch eine hinreichend bestimmte Bezeichnung eines Objektes klar ist, dass eine Wohnungseigentumsanlage betroffen ist. Dies gilt jedenfalls dann, wenn für die Grundbesitzabgaben eine gesamtschuldnerische Haftung besteht.
- § 27 WEG n. F. begründet nunmehr gleichermaßen eine gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters für alle Wohnungseigentümer einerseits (Abs. 2) und die Wohnungseigentümergeinschaft als solche (Abs. 3) andererseits. Ferner bestimmt § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur Inhaberin der gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten ist, sondern dass sie auch die Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer ausübt, „soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind“. **Zu den in diesem Sinne gemeinschaftlich von allen Wohnungseigentümern zu erfüllenden Pflichten gehören nach Ansicht der Kammer insbesondere auch die von den Miteigentümern gesamtschuldnerisch zu zahlenden Kommunalabgaben.**

OVG Lüneburg, Beschluss vom 1. 7.2010, 9 ME 15/10

Der Senat teilt nicht die Auffassung des VG, der Bescheid, der an die Verwalterin, Firma C. Immobilien GmbH, adressiert ist und Grundbesitzabgaben hinsichtlich des Objekts „Gebäude m. Eigentumswohnungen B. -Straße 5“ „für die ... Steuer-/Abgabepflichtige ...Eigentümergeinschaft B.-Straße ...“ festsetzt, sei dahin auszulegen, dass die **Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft** als Miteigentümer gesamtschuldnerisch jeweils in voller Höhe der festgesetzten und zur Zahlung angeforderten Abfallgebühre nachforderungen in Anspruch genommen würden. Vielmehr hat die Antragsgegnerin mit den genannten Angaben in ihrem Bescheid inhaltlich eindeutig bestimmt, dass Schuldner der Abgabe die Eigentümergeinschaft ist.

6.2 | Prozessrecht

Die Genehmigung einer baulichen Veränderung durch eine Behörde ist bei der Beurteilung eines Nachteils und damit bei der Beurteilung der Frage, ob eine bauliche Veränderung der Zustimmung, jedenfalls aber eines Genehmigungsbeschlusses bedarf, belanglos (sa BGH ZWE 2011, 396 zu § 15 WEG). Eine behördliche Genehmigung berührt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nicht (OLG Köln NZM 2000, 296 = ZWE 2000, 486).

143 Öffentlich-rechtliche Anforderungen und Genehmigungen wirken sich nicht auf das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander aus. Vielmehr ergehen sie regelmäßig vorbehaltlich der Rechte Dritter. Öffentlich-rechtliche Anforderungen und Genehmigungen können eine privatrechtlich erforderliche Zustimmung nicht ersetzen (OLG Köln NZM 2000, 296 = ZWE 2000, 486; OLG Köln OLGReport Köln 1999, 137; LG Hamburg WE 2000, 6).

6.2 | Verkehrspflichten

VGH München, Beschluss vom 11.5.2006, 8 ZB 06.485

Wohnungseigentümer sind für ihr Grundstück auch verkehrssicherungspflichtig, soweit auf diesem ein tatsächlich-öffentlicher Weg verläuft.

6.3 | Abgeschlossenheit

Abgeschlossenheit

- **§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG.** Der Eintragungsbewilligung [...] ist eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.
- **§ 3 Abs. 2 WEG.** Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

BVerwG

Urteil vom 11.12.1987, 8 C 55/85

- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kein Verwaltungsakt.
- Sie dient zwar als urkundlicher Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt, dass ein Sondereigentum abgeschlossen ist.
- Eine darüber hinausgehende verbindliche Aussage über den Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung des Sondereigentums enthält eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aber nicht.

BayObLG

Beschluss vom 19. 6. 1984, BReg 2 Z 32/84

An die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde sind die Gerichte im Grundbucheintragungsverfahren jedenfalls dann nicht gebunden, wenn sich aus den Eintragungsunterlagen (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Eintragungsbewilligung, Aufteilungsplan) das Gegenteil ergibt. Die Teilungserklärung kann dann nicht vollzogen werden.

BVerwG

Urteil vom 8. 12. 1995, 8 C 37/93

