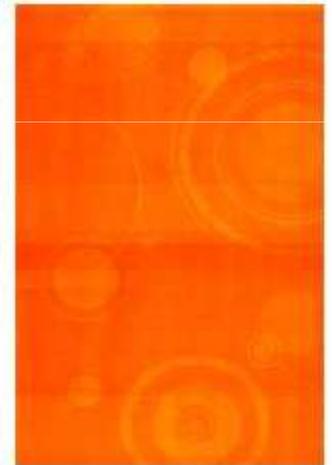


Obergurgl, 25. März 2012



Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im
Lichte des Verbandsrecht
Rechtsslage in Deutschland



1 | Der Befund

Vorab

- Ich will nicht (mehr) darüber reden, welche Gemeinschaft rechtsfähig ist. Für mich ist jedenfalls klar, dass es nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Bruchteilseigentümer ist.
- Das Gesetz knüpft mit dem Namen unseres „Sorgenkindes“ zwar letztlich daran an, gibt im Übrigen aber nur verwirrende Hinweise.
- Wir lesen in Gemeinschaftsarbeit:
 - §§ 10 Abs. 6, Abs. 7, 11 Abs. 1 und Abs. 3, 17, 18, 43 WEG

Strukturmerkmale



- „juristische Person“ (m.E. kein Erkenntniswert für unsere Fragestellung)
- Organisationsgrundlage (Vertrag, Satzung)
- Haftung (wer in welcher Höhe)
- Geschäftsführung und Vertretung (wer)
- Beschlussfassung (einstimmig, Mehrheit)
- Anzahl der Mitglieder
 - Vermögensträger
 - Auftreten im Rechtsverkehr

Befund ...



- Name?
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümergeinschaft
 - Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - Verband
 - Gemeinschaft

Befund ...



- Zweck?
 - Anordnung?
 - ableitbar aus § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG?
 - ableitbar aus § 10 Abs. 7 Satz 1 WEG?
 - frei bestimmbar?
 - erklärtes Verbot?
- Auslegung? Zweck?
 - ableitbar aus § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG?



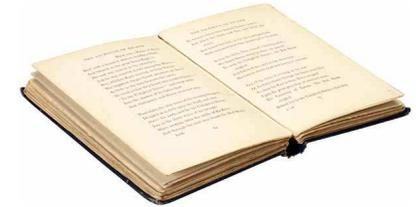
Befund ...

- Ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eigentumsrechtlich etwas zugeordnet?
- Auf welche Art müssen wir uns die Zuordnung vorstellen?
 - freie Zuordnung (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darf Eigentum beliebig einsetzen)?
 - treuhänderisch (wirtschaftlicher Inhaber sind Wohnungseigentümer; nur dieser bestimmt durch seine Anordnung Ausübung)?



Befund ...

- Handlungsorganisation (Organe)
 - § 27 Abs. 3 Satz 1 WEG: Verwalter
 - § 27 Abs. 3 Satz 2, Satz 3 WEG: Wohnungseigentümer
 - Versammlung?
 - § 21 Abs. 1 WEG
 - § 23 WEG
 - Einstimmigkeit/Mehrheitsprinzip?
 - Verwaltungsbeirat



Befund ...

- Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Mitglieder oder ist sie bloßes Rechtssubjekt?
 - eigene Meinung (Rechte, Pflichten, Vermögen, Klagen gegen Wohnungseigentümer erfordern m.E. eine Willensbildung)
 - Gegenansicht meint, dass Willensbildung auf Ebene der „Geschäftsherrn“ stattfindet = Bruchteilseigentümer
- Wie fände Willensbildung statt?

Befund ...



- Haftung
 - unbeschränkt
 - Wohnungseigentümer haften daneben pro rata, letztlich aber auch unbeschränkt

Befund ...



- Wo schweigt das Gesetz noch?
 - Begründung und Untergang
 - Beitritt/Austritt
 - Organisationsgrundlage

2 | Folgerungen

Vorab



- Der Befund hat m.E. gezeigt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Verband im Sinne des Gesellschaftsrechts ist und die Untersuchung dahin, wohin er gehört, eigentlich müßig ist. Ebenso wie mit der Gemeinschaft lässt sich sagen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Teil des deutschen Gesellschaftsrechts ist.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist keine Körperschaft

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat allerdings Mitglieder.
- Es gilt nicht das Prinzip der Selbstorganschaft, § 27 Abs. 4 WEG.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfügt schließlich über eine Handlungsorganisation.
- §§ 23 ff. WEG können wohl analog angewandt werden.
- Ferner dürfte für Abstimmungen das Mehrheitsprinzip des Körperschaftsrecht gelten.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist keine Körperschaft und keine jur. Person

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat weder einen Gesellschaftsvertrag noch eine Satzung und beruht auf staatlicher Anordnung – ohne öffentlich-rechtliche Körperschaft zu sein.
- Die Mitglieder haften Gläubigern unmittelbar – wenn auch zunächst nur pro rata – nach außen, letztlich sogar unbeschränkt.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist keine Personengesellschaft

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat weder einen Gesellschaftsvertrag noch eine Satzung und beruht auf staatlicher Anordnung.
- Die Wohnungseigentümer können nicht in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein- oder austreten.
- Es gilt nicht das Prinzip der Selbstorganschaft, § 27 Abs. 4 WEG.
- Die Wohnungseigentümer haben keinen Einfluss auf weitere Mitglieder.

Fazit

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zwar ein besonderer Verband. Der Weg ins deutsche Gesellschaftsrecht wäre aber verfehlt.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehört nicht in das deutsche Verbandsrecht. Der Verband nimmt nur „Hilfsfunktionen“ wahr, die nicht frei bestimmbar sind. Vorherrschend ist nach der lex scripta weiterhin das Bruchteilseigentum.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

