

# Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer in Mehrhausanlagen und ihren Untergemeinschaften

RA und FA MuW Klaus Eichhorn<sup>1</sup>

## I. Problemstellung

Bei der Verkündung des WEG im Jahr 1951 hatte der Gesetzgeber das Bild einer einheitlichen Anlage vor Augen, da hierdurch an das vor dem Krieg bekannte Stockwerkseigentum angeknüpft wurde<sup>2</sup>. Auch die Regelungen der WEG-Reform aus dem Jahr 2007 gehen im Wesentlichen von einer Wohnungseigentümergeinschaft in einem Gebäude aus. Tatsächlich besteht die Wohnungseigentumsanlage häufig aber nicht einheitlich nur aus einem Gebäude oder Baukörper. Vielmehr handelt es sich inzwischen oft um eine Mehrhausanlage, die aus mehreren Gebäuden oder zumindest getrennten Gebäudeteilen besteht. Hierbei gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten mit den unterschiedlichsten Gründen. Denkbar sind z. B. ein oder mehrere Wohnhäuser bzw. eine Anlage aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften<sup>3</sup>, die möglicherweise entstehen, weil eine Realteilung des Grundstücks nicht möglich ist<sup>4</sup>. Entsprechendes denkbar ist für das Teileigentum wie z. B. für mehrere Fabrik- oder Lagerhallen<sup>5</sup> für eine Ferienhausanlage oder für ein Einkaufszentrum. Ebenso möglich ist es, dass nicht jedes Gebäude der Anlage gleichartig (Neu- und Altbau, Wohngebäude und Gewerbeinheit, etc.)<sup>6</sup> oder gleich ausgestattet sein soll<sup>7</sup>. Weiter kommt es vor, dass die Eigentümer der Garagen bzw. der Stellplätze einer Tiefgarage nicht vollständig identisch sind mit den Wohnungseigentümern.

Gibt es im Übrigen keine gesonderten Vereinbarungen bezüglich dieser Gebäude, handelt es sich um eine normale Wohnungseigentümergeinschaft und wird nicht anders verwaltet als eine „normale“ Wohnungseigentumsanlage, die nur aus einem Gebäude besteht<sup>8</sup>. Hiervon weicht oft das Empfinden der Wohnungseigentümer ab. Anders als in einer Anlage mit einem Gebäude entstehen in den einzelnen Häusern oft unterschiedliche Interessenlagen, die von denen der anderen Häuser oder der gesamten Anlage abweichen können. Die Bewohner der einzelnen Häuser empfinden sich deshalb oft als eigene Untergemeinschaft. Ob sie auch so zu behandeln sind, hängt von der Regelung in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung ab.

## II. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer

### 1. Grundsätze

Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt regelmäßig per Beschluss in der Eigentümersammlung. Nach der Legaldefinition des § 23 Abs. 1 WEG sind die Wohnungseigentümer be-

rechtigt, Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln, wenn sie nach dem WEG oder einer Vereinbarung hierzu ermächtigt wurden. Eine Beschlusskompetenz besteht also nur in den ausdrücklich vom Gesetz vorgesehenen Fällen bzw. soweit die Gemeinschaftsordnung hiervon abweichend Sachverhalte geregelt hat. Änderungen einer solchen Vereinbarung sind nur durch eine andere Vereinbarung möglich; ein davon abweichender Beschluss ist nichtig<sup>9</sup>. Etwas anderes gilt im Fall einer gemäß § 23 Abs. 1 WEG vereinbarten Öffnungsklausel, die den Wohnungseigentümern Änderungen per Beschluss ausdrücklich ermöglicht. Hierzu sind die Wohnungseigentümer seit der WEG-Reform gemäß § 10 Abs. 4 WEG ausdrücklich befugt. Zwar muss die Klausel keine bestimmten Fallgruppen nennen<sup>10</sup>. Sie muss aber eine subsumtionsfähige Ermächtigungsgrundlage für eine Mehrheitsentscheidung enthalten, die mit hinreichender Bestimmtheit erkennen lässt, in welchem Umfang die Gemeinschaftsordnung abgeändert werden kann<sup>11</sup>. Sie muss also in Inhalt, Zweck und Reichweite hinreichend bestimmt sein und klar erkennen lassen, was von der Bestimmung erfasst sein soll<sup>12</sup>. Während die gesetzlichen Sachverhalte der Beschlusskompetenz abschließend geregelt sind, kann in der Gemeinschaftsordnung oder einer gesonderten Vereinbarung – in bestimmten Grenzen – auch vom gesetzlichen Leitbild abgewichen werden. Generell soll hierdurch die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erleichtert und die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gestärkt werden<sup>13</sup>.

Soweit den Wohnungseigentümern hierdurch die Möglichkeit gegeben wird, die Verwaltung auf die eigene Anlage und Bedürfnisse abzustimmen, geschieht dies nicht unbegrenzt. Generell kann die Öffnungsklausel

- 1 Der Verfasser ist Rechtsanwalt in der Kanzlei KordtRechtsanwälte, Girardetstraße 2–38, 45131 Essen, Tel. (02 01) 8 72 62-0, Fax (02 01) 8 72 62 52, E-Mail: eichhorn@kordt-law.de, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Mitglied in der ARGÉ Miet- und WEG-Recht des DAV und im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI).
- 2 Bärmann in: Bärmann/Pick/Merle, WEG-Kommentar, 10. Auflage 1980 Einleitung Rdn. 650 ff.
- 3 Vandenhouten in Köhler, Anwaltshandbuch Wohnungseigentum, 3. Auflage, 2013, Teil 5, Rdn. 97.
- 4 Armbrüster in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 12. Auflage, 2013, § 1 Rdn. 4.
- 5 Armbrüster, a. a. O. Rdn. 4.
- 6 Vandenhouten, a. a. O. Rdn. 97.
- 7 Hierzu Gottschalg, NZM 2013, 60; Hügel, NZM 2010, 8.
- 8 Elzer-Riecke in Prütting/Wegen/Weinreich, BGB-Kommentar, 6. Auflage, 2011 Vor §§ 1–64 Rdn. 13.
- 9 BGH, NZM 2009, 866, 867; BGH ZMR 2000, 771.
- 10 Elzer/Riecke, a. a. O., § 23 Rdn. 1.
- 11 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 27.11.1985, 3 Wx 352/85 – in: MDR 1986, 852.
- 12 Klein in Bärmann, WEG Kommentar, 12. Auflage 2013, § 10 WEG Rdz. 141 m. w. N.
- 13 Klein, a. a. O. Rdn. 140.

als Gestaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer nur Angelegenheiten betreffen, die vereinbart werden können<sup>14</sup>. Was nicht vereinbart werden kann, kann über den Umweg einer Öffnungsklausel auch nicht beschlossen werden. Zudem muss für den Gebrauch der Öffnungsklausel jeweils ein sachlicher Grund gegeben sein und darf nicht zu einer unbilligen Benachteiligung führen<sup>15</sup>. Hierbei reicht es aus, wenn der Beschluss nicht willkürlich ist<sup>16</sup>.

## 2. **Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft der Mehrhausanlage**

Auch in der Mehrhausanlage steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG allen Wohnungseigentümern zu. Sämtliche Wohnungseigentümer haben damit einen Anspruch, in gemeinsamen Versammlungen an den Verwaltungsentscheidungen durch Ausübung des Teilnahme- und Stimmrechtes mitzuwirken. Anders ist dies, wenn durch abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung ein Teil der Verwaltung auf eine Untergemeinschaft übertragen wurde. Dann wurde der Untergemeinschaft bzw. ihren Mitgliedern für diesen Teil der Verwaltung die Beschlusskompetenz übertragen. Oft räumt bereits die Teilungserklärung in einer Öffnungsklausel eine solche Beschlusskompetenz ein, wenn ein sachlicher Grund hierfür vorliegt<sup>17</sup>. Hierbei kann vereinbart werden, dass genau bestimmte Angelegenheiten nur von einigen Wohnungseigentümern zu beschließen sind.

Demgegenüber besteht die Beschlusskompetenz der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur, wenn die Gemeinschaftsordnung keine Untergemeinschaft vorsieht. Vielmehr stehen Beschlüsse über Maßnahmen der Gesamtverwaltung oder der Ausübung von Rechten durch den teilrechtsfähigen Verband ausschließlich der Gemeinschaft zu. So muss immer eine einheitliche Verwaltung durch einen Verwalter für die gesamte Gemeinschaft gewährleistet sein. Die Bestellung von mehreren Personen zu Verwaltern ist nichtig<sup>18</sup>, ebenso von Verwaltern unterschiedlicher Gebäude einer einheitlichen Gemeinschaft<sup>19</sup>. Auch eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, dass für die verschiedenen Gebäude unterschiedliche Verwalter bestellt werden können, ist unwirksam<sup>20</sup>. Die Eigentümergeinschaft ist immer das oberste Verwaltungsorgan der Eigentümergeinschaft, die auch immer ein gemeinsames Konto hat.<sup>21</sup>

## 3. **Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft**

Generell können in der Gemeinschaftsordnung für abgegrenzte Gebäudeteile Untergemeinschaften gebildet werden, die in allen sie betreffenden Verwaltungsangelegenheiten eigene Beschlüsse fassen können. Auch diese Untergemeinschaften sind keine selbstständigen Verbände sondern ein Teil der Gesamtgemeinschaft. Sie haben deshalb keine eigenen, sondern nur von der Gesamtgemeinschaft abgeleitete Satzungs- und Organisationsbefugnisse<sup>22</sup>.

Rechts- und parteifähig ist nur die Gesamtgemeinschaft. Kann demnach nur die gesamte Gemeinschaft den Auf-

trag zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erteilen, folgt hieraus keineswegs, dass nur sie hierüber entscheiden darf<sup>23</sup>.

Nach h. M. soll auch ein gegenständlich beschränktes Stimmrecht bezüglich eines abgegrenzten oder abgrenzbaren Teils der Anlage möglich sein, ohne dass dies durch Vereinbarung oder Gemeinschaftsordnung geregelt ist<sup>24</sup>. Bestritten wird dies von einer Mindermeinung mit der Begründung, dass das Wohnungseigentum kein Betroffenenstimmrecht kenne<sup>25</sup>. Wäre die Betroffenheit ein ausschließliches und positives Kriterium für die Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft, könnte hiermit z. B. die absurde Auffassung vertreten werden, dass diese Wohnungseigentümer auch über die Geltendmachung von Rückständen einer ausschließlich dieses Haus betreffenden Sanierungsumlage beschließen dürften.

Tatsächlich ist aber nur die gesamte Gemeinschaft teilrechtsfähig und damit partei- und prozessfähig<sup>26</sup>. Hieran zeigt sich, dass im konkreten Fall nicht nur die Untergemeinschaft betroffen ist. Im Ergebnis würde hierdurch einem Teil der Wohnungseigentümer das gesetzlich zugewiesene Recht entzogen, an der Gesamtverwaltung durch Abstimmung mitzuwirken, ohne dass dies durch Gesetz, Vereinbarung oder Gemeinschaftsordnung geregelt wäre<sup>27</sup>. Alleine die Betroffenheit reicht als Zuweisung der Entscheidungskompetenz nicht aus.

Als negative Abgrenzung dürfte aber unstreitig sein, dass die Untergemeinschaft jedenfalls nicht über Angelegenheiten beschließen kann, von denen auch andere Interessen als der Wohnungseigentümer dieses Hauses betroffen werden<sup>28</sup>. Die Beschlusskompetenz der Mitglieder einer Untergemeinschaft endet jedenfalls dort, wo die Interessen der Gesamtgemeinschaft berührt werden<sup>29</sup>. Für den Fall der Errichtung einer Mobilfunkanlage auf dem Dach des Gebäudes einer Anlage mit mehreren Baukörpern wurde eine Kompetenz der Untergemeinschaft verneint, vielmehr sei die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich<sup>30</sup>. Jedenfalls sind die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung entscheidend dafür, welche Aufgaben und Befugnisse den verselbständigten Untergemeinschaften zustehen<sup>31</sup>.

14 OLG München ZMR 2007, 393 (395).

15 Klein, a. a. O. Rdn. 144.

16 BGH, ZMR 2011, 1169.

17 Elzer-Riecke, a. a. O. § 23 Rdn. 1, 2.

18 Köhler in: Anwaltshandbuch Wohnungseigentum, 2. Auflage 2013, Teil 1 Rdn. 24 m. w. N.

19 BayObLG, Beschl. v. 23.08.2006, 34 Wx 57/06 in: NZM 2006, 1240; LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 02.09.2009, 14 S 1745/09 in: ZMR 2010, 315; LG Düsseldorf, Urt. v. 22.10.2009, 19 S 40/09 in: NZM 2010, 288.

20 Köhler, a. a. O. Teil 1 Rdn. 24 m. w. N.

21 Blankenstein in: Wohnungseigentum verwalten/Verwalterpraxis, Stichwort „Mehrhausanlage“, M4-2.

22 Klein, a. a. O. § 10 Rdn. 26; Gottschalg, a. a. O. S. 62.

23 Gottschalg, a. a. O. S. 62.

24 OLG München IMR 2009, 17; OLG München WuM 2007, 34, BayObLG ZMR 2003, 519, 521; OLG Düsseldorf OLGR 2005, 525, 526.

25 Elzer-Riecke, a. a. O. § 23 Rdn. 6; Vor §§ 1–64, Rdn. 15.

26 Klein in: Bärmann, § 10 Rdn. 26; Gottschalg a. a. O. S. 62; AG Bremen IMR 2013, 29; OLG Koblenz IMR 2011, 25.

27 Elzer, Abstimmung in einer Mehrhausanlage: Wer ist stimmberechtigt? In: IMR, 2009, 17.

28 OLG München ZMR 2007, 391.

29 AG Bremen IMR 2013, 29.

30 OLG München ZMR 2007, 391.

31 Gottschalg, a. a. O. S. 61 m. w. N.

## II. Beschlussfassung in der Mehrhausanlage

### 1. Vorbereitung und Einberufung der Eigentümerversammlung

Für die Gesamtgemeinschaft einer Mehrhausanlage ist auch immer eine gemeinschaftliche Eigentümerversammlung abzuhalten. Aufgrund der Gesamtverwaltungsbefugnis haben sämtliche Wohnungseigentümer einen Anspruch, an den gemeinsamen Versammlungen teilzunehmen und an den Verwaltungsentscheidungen durch Ausübung des Stimmrechtes mitzuwirken<sup>32</sup>. Zur Vorbereitung der Versammlung gehört es, die konkrete Regelung der Beschlussfähigkeit zu prüfen. Sieht die Gemeinschaftsordnung hierzu keine abweichende Regelung vor<sup>33</sup>, ist die Versammlung nach § 25 Abs. 3 WEG beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile der gesamten Gemeinschaft erschienen oder vertreten sind. Hierauf ist demnach bei der Einladung und der Tagesordnung hinzuweisen.

Enthält die Gemeinschaftsordnung Regelungen, wonach bestimmte Gebäude oder Bauabschnitte eigenständige Untergemeinschaften darstellen, ist die Tagesordnung unter Berücksichtigung der Kostenordnung (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Instandhaltungsmaßnahmen etc.) und Stimmrecht aufzugliedern. Lässt die Gemeinschaftsordnung es zu, können Teileigentümergeinschaften für diese einzelnen Gebäude oder Bauabschnitte abgehalten werden<sup>34</sup>. Auch hier muss die Beschlussfähigkeit vorher geklärt werden. Wie bei der Gesamtversammlung kommt es ohne abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung darauf an, ob in der Teilversammlung nach § 25 Abs. 3 WEG mehr als 50 % der gesamten Miteigentumsanteile dieser genau bezeichneten Einheiten und Abschnitte vertreten sind<sup>35</sup>.

An dieser Versammlung werden auch die Eigentümer der Häuser beteiligt, die gar nicht von der zu entscheidenden Maßnahme betroffen sind. Sie dürfen teilnehmen, um überprüfen zu können, ob sie von den Beschlüssen betroffen und damit anfechtungsberechtigt sind<sup>36</sup>. Soweit teilweise die Auffassung vertreten wird, eine Teilversammlung sei auch bei einer Verwaltungstrennung möglich, ohne dass diese durch Vereinbarung oder Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist<sup>37</sup>, wird dies hier aus bereits dargelegten Gründen abgelehnt.

#### **Praxistipp: Einberufung der Eigentümerversammlung(en)**

Schauen Sie sich vor der Versammlung die Gemeinschaftsordnung mit den Regelungen zur Gesamt- und zur Untergemeinschaft an. Gegebenenfalls sollten Sie in der Einladung hierauf verweisen.

Soweit die Gemeinschaftsordnung Teilversammlungen zulässt, sollte die Einberufung zur Eigentümerversammlung zusammen mit der Einladung zur Teilversammlung an alle Eigentümer versandt werden. Ausdrücklich muss darauf hingewiesen werden, dass in beiden Versammlungen alle Eigentümer teilnahmeberechtigt sind. In der Teilversammlung dürfen aber nur die Mitglieder der eingetragenen Untergemeinschaft abstimmen.

### 2. Durchführung der Versammlung(en)

Der Ablauf der Versammlung hängt von der konkreten Ausgestaltung der Teilungserklärung ab. Um die Einheit der Gesamtgemeinschaft auch dann zu wahren, wenn die Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften zulässt, bietet es sich an, die Versammlungen gemeinsam abzuhalten<sup>38</sup>. Je nach der konkreten Regelung und der Praktikabilität, z. B. wegen der Größe der Gemeinschaft, käme es in Betracht, den einzelnen Abschnitten unterschiedlich farbige Stimmkarten zu geben oder eine Sitzordnung in der Versammlung vorzugeben, damit dann die Eigentümer abschnittsweise zu den Fragen abstimmen können, die sie betreffen<sup>39</sup>. In einem solchen Fall wäre bei der Abstimmung, Verkündung und Protokollierung der Beschlüsse sorgfältig zu unterscheiden. Ebenso könnten die Versammlungen der Untergemeinschaften vor der Versammlung der Gesamtgemeinschaft, also z. B. am gleichen Tag nacheinander terminiert werden. Auch in diesem Fall wäre gut zu differenzieren zwischen den beteiligten Eigentümern.

Wesentlich wäre es, jeder Untergemeinschaft die Möglichkeit zu geben, die laut Teilungserklärung von ihr zu regelnden Fragen zu entscheiden, ohne dass die Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft für die grundlegenden Fragen eingeschränkt oder tangiert wird. Allein aus diesem Grund ist es auch wichtig, dass es für die Gesamtgemeinschaft wie auch für die Untergemeinschaften nur eine Verwaltung gibt. Je weiter die Versammlungen unabhängig voneinander abgehalten und verwaltet werden, desto eher ergeben sich Probleme wegen einer unterschiedlichen Interessenlage. Trotz dieser unterschiedlichen Interessen bleibt die Gemeinschaft aber rechtlich eine Einheit. Um Probleme zu vermeiden, die sich allein aus Unkenntnis der Beschlüsse einer Untergemeinschaft ergeben können, sollten die Versammlungen aufeinander abgestimmt und in für alle nachvollziehbarer Weise durchgeführt werden.

32 Vandenhouten, a. a. O. Teil 5, Rdn. 100.

33 Merle in: Bärman, § 25 Rdn. 113 m. w. N.

34 Merle a. a. O. § 23 Rdn. 7 m. w. N.

35 Blankenstein, a. a. O. M4-3.

36 Vandenhouten in Köhler Teil 5 Rdn. 105.

37 Vandenhouten, a. a. O.

38 Vandenhouten, a. a. O. Teil 5 Rdn. 98 ff.; Blankenstein, a. a. O. S. 3.

39 Blankenstein, a. a. O. M4-3.



**HAUSVERWALTUNG DITTMANN KG**

ERFAHRUNG UND LEISTUNG SEIT 1969



**Lieber gleich zum BFW/IVD-Verwalter ...**

*Wenn Leistung und Kompetenz eine Frage des Vertrauens ist ...*

Wir verwalten seit 37 Jahren Eigentums- und Mietwohnungen, Miet- und Geschäftshäuser zur vollen Entlastung der Eigentümer/innen zu günstigen Konditionen, mit Kompetenz, Professionalität und Engagement. Profitieren Sie von unserer Erfahrung – wir stellen uns Ihren Ansprüchen. Rufen Sie uns an – wir beraten Sie gerne und übersenden Ihnen unser Angebot mit Referenzliste.



**UNABHÄNGIG – SACHKUNDIG – IVD-GEPRÜFT**

Mitglied im IVD u. BFW Bundesfachverb. Wohnungs- u. Imm.-Verwalter e. V.

Maximilianstr. 16, 53111 Bonn, Tel. 0228/969570

**Praxistipp: Durchführung der Eigentümerversammlung(en)**

Nehmen Sie zu der Versammlung die Gemeinschaftsordnung mit den Regelungen zur Gesamt- und zur Untergemeinschaft mit und halten Sie sie griffbereit. Soweit die Gemeinschaftsordnung Teilversammlungen zulässt, muss bei der Durchführung ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass in beiden Versammlungen alle Eigentümer teilnahmeberechtigt sind, während in der Teilversammlung nur die Mitglieder der eingetragenen Untergemeinschaft abstimmen dürfen.

Wegen der Gesamtverwaltung der Anlage wäre es gut, die Versammlungen räumlich oder zeitlich aufeinander abzustimmen. Den einzelnen Abschnitten könnten unterschiedlich farbige Stimmkarten gegeben oder eine Sitzordnung in der Versammlung vorgegeben werden, damit dann die Eigentümer abschnittsweise zu den Fragen abstimmen können, die sie betreffen.

Auch die Beschlüsse der Untergemeinschaft sind zu verkünden und zu protokollieren. Da es sich auch bei den Beschlüssen der Untergemeinschaft um Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft handelt, sind diese – entsprechend gekennzeichnet – in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

**Praxistipp: Abstimmung, Verkündung und Protokollierung von Beschlüssen**

Prüfen Sie vor jeder Abstimmung die Beschlussfähigkeit der Versammlung und stellen diese ausdrücklich fest.

Weisen Sie bei Verkündung und Protokollierung von Beschlüssen einer Teilversammlung jeweils ausdrücklich darauf hin.

Nehmen Sie den Beschluss einer Untergemeinschaft in die Beschluss-Sammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft auf und teilen sie diese je nach Größe der Gemeinschaft auch nach Sachgebieten/oder Gesamt bzw. Untergemeinschaft auf.

**3. Abstimmung, Verkündung und Protokollierung von Beschlüssen**

Auch bei einer Mehrhausanlage gelten die allgemeinen Regeln zum Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 WEG. Danach hat in der regulären Eigentümerversammlung jeder Wohnungseigentümer – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Gemeinschaftsordnung – eine Stimme, unabhängig davon, ob er ein Wohnungs- oder ein Teileigentum hat und in welchem Gebäude dies liegt. Eine davon abweichende Regelung der Gemeinschaftsordnung ist nur dann gültig, wenn sie sich auf Fragen beschränkt, die nur die Mitglieder dieser Untergemeinschaft betreffen und keine anderen Interessen<sup>40</sup>. Ob dies mit der h. M. auch für das Blockstimmrecht gilt, wenn sich dies nur aus den Gegebenheiten der Anlage ergibt, ist – wie bereits dargestellt – höchst fraglich und abzulehnen<sup>41</sup>.

Vor jeder Abstimmung ist die Beschlussfähigkeit der Versammlung gemäß § 25 Abs. 3 WEG zu prüfen. Lässt die Gemeinschaftsordnung Teilversammlungen zu, in der nur die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt sind, kommt es zunächst darauf an, ob hier abweichende Regelungen zur Beschlussfähigkeit getroffen wurden. Ist dies nicht der Fall, ist die Teilversammlung analog § 25 Abs. 3 WEG beschlussfähig, wenn die dort erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile dieser Untergemeinschaft vertreten<sup>42</sup>.

Nur wenn die Gemeinschaftsordnung eigene Regelungen zur Untergemeinschaft und ihrer Teilversammlung getroffen hat, kommen die vorgenannten Ausführungen in Betracht. Mit Recht wird diese Ausnahme deshalb darauf begrenzt, dass eine Vereinbarung bestimmte Angelegenheiten nur den Eigentümern eines Gebäudes einer Mehrhausanlage zuweist. Eine Stimmberechtigung nur weniger Eigentümer „aus den natürlichen Gegebenheiten“ der Anlage ist nicht erfassbar und wird abgelehnt. Soweit nur einzelne Wohnungseigentümer einen Beschluss zu einer Angelegenheit fassen, ist dieser nichtig<sup>43</sup>.

**IV. Maßnahmen der internen Verwaltung**

Generell ist für die Beschlusskompetenz der Mitglieder der Untergemeinschaften auf die konkreten Regelungen der Gemeinschaftsordnung abzustellen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Untergemeinschaften keine selbstständigen Tochtergemeinschaften, sondern nur ein Teil der Gesamtgemeinschaft mit von dieser abgeleiteten Satzungs- und Organisationsbefugnissen sind<sup>44</sup>. Regelmäßig handelt es sich bei den zugewiesenen Aufgaben um Fragen der internen Verwaltung wie z. B. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Kostenverteilung etc. Sobald eine Maßnahme eine Außenwirkung entfaltet, ist weiter zu berücksichtigen, dass ausschließlich die Gesamtgemeinschaft als Verband rechtsfähig sowie auch partei- und prozessfähig ist<sup>45</sup>. Ist danach nur die Gesamtgemeinschaft befugt, einen Auftrag zur Ausführung von Instandsetzungsarbeiten zu erteilen, folgt da-raus noch keineswegs, dass nur sie hierüber beschließen darf<sup>46</sup>. Umgekehrt haften alle Wohnungseigentümer der Gesamtgemeinschaft gegenüber dem Handwerker für die Rechnung über die ausgeführten Arbeiten nach dem Verhältnis des Miteigentumsanteils (§ 10 Abs. 8 S. 1 WEG). Diese Haftung nach außen sagt aber nichts darüber aus, wie die Kosten im Innenverhältnis verteilt werden<sup>47</sup>. Die Differenzierung zwischen internen Maßnahmen und solchen mit Außenwirkung ist somit für die Frage der konkreten Befugnisse in der Mehrhausanlage elementar<sup>48</sup>.

**1. Verwalterbestellung**

Auch die Verwaltung einer Mehrhausanlage unterliegt grundsätzlich der Gesamtverwaltungsbefugnis aller

40 Merle in: Bärmann, § 24 Rdn. 47, 25 Rdn. 92.

41 So auch Gottschalg, NZM 2013, 60 (62).

42 Blankenstein a. a. O. M4-3.

43 Gottschalg, a. a. O. S. 62.

44 Klein, a. a. O. § 10 Rdn. 26; Gottschalg, a. a. O. S. 62.

45 Gottschalg, a. a. O. S. 62.

46 Gottschalg, a. a. O. S. 62.

47 Elzer in Jennißen, WEG-Kommentar, 2. Auflage, 2010, §§ 23–25, Rdn. 154.

48 Gottschalg, a. a. O. S. 62.

Wohnungseigentümer. Jedenfalls muss immer eine einheitliche Verwaltung durch einen Verwalter für die gesamte Gemeinschaft gewährleistet sein. Die Bestellung von mehreren Personen zu Verwaltern ist nichtig<sup>49</sup>, ebenso von Verwaltern unterschiedlicher Gebäude einer einheitlichen Gemeinschaft<sup>50</sup>. Auch eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, dass für die verschiedenen Gebäude unterschiedliche Verwalter bestellt werden können, ist unwirksam<sup>51</sup>. Demnach hat auch eine Mehrhausanlage eine gemeinsame Verwaltung, die durch Beschluss der Versammlung aller Wohnungseigentümer bestellt wird. Ein Beschluss über die Bestellung eines Unterverwalters für die Untergemeinschaft ist nichtig<sup>52</sup>.

## 2. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Sieht die Gemeinschaftsordnung für die Untergemeinschaft bezüglich der allein sie betreffenden Kostenpositionen einen eigenen Abrechnungskreis vor, können auch gesonderte Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen geregelt<sup>53</sup> und beschlossen werden<sup>54</sup>. Der Wohnungseigentümer schuldet dann seinen Anteil aus der Abrechnung der Untergemeinschaft zuzüglich des Saldos aus der Abrechnung für die Gesamtgemeinschaft<sup>55</sup>. So beschränkt sich die Abrechnung der Untergemeinschaft auf den im Einzelnen geregelten Abrechnungskreis der Untergemeinschaft, während die Gesamtabrechnung die Kosten aller Wohnungseigentümer erfasst. Bei der zwingend notwendigen Integration der Abrechnungen der Untergemeinschaft ist die Zuordnung und Transparenz der jeweiligen Kostenverteilung wesentlich<sup>56</sup>. Konkret einem Haus zuzuordnende Kosten sollen nur von den Eigentümern der betreffenden Häuser getragen werden. Aufzugskosten wären als konkret feststellbare Kosten nur einem Haus zuzuordnen, wenn die Gemeinschaftsordnung diese vorsähe<sup>57</sup>.

## 3. Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsrücklage

Grundsätzlich fließen wegen der Gesamtverwaltungsbezugnis alle Hausgelder – unabhängig von den jeweiligen Kostenverteilungsschlüsseln – in das Verwaltungsvermögen der gesamten Gemeinschaft. Dieses Vermögen der gesamten teilrechtsfähigen Gemeinschaft haftet deshalb zunächst auch für die Verbindlichkeiten Dritten gegenüber. Nach § 10 Abs. 8 WEG haften einzelne Wohnungseigentümer zeitlich begrenzt auf fünf Jahre nach ihrem Ausscheiden und beschränkt entsprechend der Höhe ihrer Miteigentumsanteile unmittelbar neben der Gemeinschaft. Dementsprechend gibt es auch immer ein gemeinschaftliches Konto.

Regelt die Gemeinschaftsordnung bei einer Mehrhausanlage für die Untergemeinschaft einen getrennten Abrechnungskreis, so muss neben der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage auch eine gesonderte Rücklage für jedes Haus gebildet werden<sup>58</sup>. Diese gesonderte Rücklage gehört nicht der Untergemeinschaft. Sie wird nur buchhalterisch ausgewiesen und steht nach § 10 Abs. 7 WEG – zweckgebunden – der gesamten Gemeinschaft zu<sup>59</sup>.

Die Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft können über die Höhe<sup>60</sup> der Rücklage ebenso beschließen wie über eine Entnahme für eine Instandsetzungsmaßnahme<sup>61</sup>. Generell sind auch hier die Grenzen zu beachten, die bei der allgemeinen Instandhaltungsrücklage zu beachten sind<sup>62</sup>. So widerspricht eine völlig überhöhte Instandhaltungsrücklage<sup>63</sup> ebenso ordnungsgemäßer Verwaltung wie die Entnahme der eiserne Reserve<sup>64</sup>. Beschlüsse über die vollständige Auflösung der Rücklage und die Änderung der Zweckbestimmung sind mangels Beschlusskompetenz nichtig<sup>65</sup>.

## 4. Instandhaltung und Instandsetzung

Grundsätzlich gehören die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zur ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG, über die mehrheitlich abgestimmt werden kann. Beschließen kann die Untergemeinschaft aber nur Maßnahmen, die ausschließlich dieses Gebäude betreffen. Für Angelegenheiten mit einer Auswirkung auf die gesamte Gemeinschaft fehlt der Untergemeinschaft die Regelungskompetenz. So kann die Untergemeinschaft in einer Mehrhausanlage den Anstrich des eigenen Treppenhauses nicht aber die Sanierung des einzelnen Daches beschließen.

### Beschlussvorschlag: Instandsetzungsauftrag/Entnahme Instandhaltungsrücklage

Nach § 10 der Teilungserklärung der WEG Kurze Straße 5–10 vom 07.10.2008 (Notar Dr. Müller UR Nr. 223/08) wird die Untergemeinschaft des Gebäudes Kurze Straße 7 ermächtigt, die Instandsetzung des ausschließlich dieses Haus betreffende Gemeinschaftseigentum in einer Teilversammlung zu beschließen. Die Untergemeinschaft des Hauses Kurze Straße 7 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung:

1. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 mit der Firma Anstrich Müller namens und im Auftrag der WEG Kurze Straße 5–10 abzuschließen.

49 Köhler in: Köhler, Teil 1 Rdn. 24 m. w. N.

50 BayObLG, Beschluss v. 23.08.2006, 34 Wx 57/06 in: NZM 2000, 1240; LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 02.09.2009, 14 S 1745/09 in: ZMR 2010, 315; LG Düsseldorf, Urt. v. 22.10.2009, 19 S 40/09 in: NZM 2010, 288.

51 Köhler, a. a. O. Teil 1 Rdn. 24 m. w. N.

52 LG Nürnberg-Fürth, Beschl. v. 23.09.2009, 14 S 1754/09 in: IMR 2010, 291, LG Düsseldorf, Urt. v. 22.10.2009, 19 S 40/09 in: NZM 2010, 288.

53 LG München I, NZM 2011, 12; Elzer/Riecke, a. a. O. § 28 Rdn. 15.

54 AG Saarbrücken, ZMR 2013, 153; a. A. AG Bremen, Urt. v. 22.06.2012, 29 C 5/12 in: IMR 2013.

55 AG Saarbrücken, ZMR 2013, 153.

56 Gottschalg, a. a. O. S. 61.

57 OLG Köln, Beschl. v. 17.12.2001, 16 Wx 181/00 in: ZMR 2002, 379

58 Kammergericht Berlin, Beschl. v. 26.09.2007, 24 W 183/06 in: IMR 2008, 209.

59 Merle, a. a. O. § 21 Rdn. 145.

60 Drabek in: Köhler Anwaltshandbuch Wohnungseigentum, 3. Auflage 2013, Teil 9 Rdn. 84 a m. w. N.

61 AG Syke, Urt. v. 03.07.2012, 10 C 1505/11 in: ZMR 2013, 155.

62 Merle, a. a. O. § 21 Rdn. 144 f.

63 OLG Düsseldorf ZWE 2002, 535; OLG Hamm ZWE 2007, 34 (38).

64 OLG Saarbrücken NJW-RR 2000, LG Köln ZWE 2012, 279.

65 Merle, a. a. O. § 21 Rdn. 144, 145.

2. Die Kosten der Treppenhausrenovierung werden der Instandhaltungsrücklage des Hauses Kurze Straße 7 entnommen.
3. Im Innenverhältnis kommen die Wohnungseigentümer des Hauses Kurze Straße 7 für die entstehenden Kosten auf.

### 5. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können gemäß § 22 Abs. 1 WEG beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. In einer Mehrhausanlage könnte dies dazu führen, dass bei einer nur dieses Haus betreffenden Maßnahme nur die Eigentümer der betroffenen Gebäudeeinheit zuzustimmen hätten.

So wurde bei dem Einbau eines Treppenhausliftes in ein Gebäude einer Mehrhausanlage im Einklang mit der herrschenden Meinung die Auffassung vertreten, nur die Eigentümer dieses Hauses wären stimmberechtigt<sup>66</sup>. Auf Grund der hier vertretenen Auffassung hätte – ohne eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung – eine Abstimmung der Versammlung aller Wohnungseigentümer durchgeführt werden müssen. Hierbei wäre es dann aber bei entsprechender Kostenregelung nicht auf die Zustimmung der Eigentümer des anderen Hauses angekommen, da diese nicht über das in § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wären.

Jedenfalls bei der äußeren Gestaltung ist davon auszugehen, dass alle Eigentümer der gesamten Gemeinschaft zustimmen müssen. Wenn es um die Veränderung des Erscheinungsbildes eines die Anlage prägenden Hauses geht, müssen alle zustimmen, selbst wenn die Teilungserklärung grundsätzlich eine Abstimmung nach einzelnen Gebäuden einer Mehrhausanlage vorsieht<sup>67</sup>.

### 6. Haftung und Kostenverteilung

Beschließt die Untergemeinschaft im Rahmen ihrer begrenzten Befugnis über eine auszuführende Instandsetzungsmaßnahme, muss der Verwalter den Auftrag hierzu erteilen. Im Außenverhältnis haften dann alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihres Miteigentumsanteils gemäß § 10 Abs. 8 WEG gesamtschuldnerisch neben der Gemeinschaft als dem Verband. Dies gilt unabhängig davon, wie die Kosten im Innenverhältnis verteilt werden.

Um hier Risiken für die anderen Wohnungseigentümer zu vermeiden, kann der Verwalter sich im Beschluss der Untergemeinschaft anweisen lassen, den Auftrag im Namen der gesamten Gemeinschaft nur dann zu erteilen, wenn die Untergemeinschaft die Bezahlung durch vorhandene Finanzmittel oder durch vorherige

Sonderumlage garantieren kann. Diese Einschränkung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und wird für den Beschluss der Untergemeinschaft als zwingend erachtet<sup>68</sup>.

#### **Beschlussvorschlag: Instandsetzungsauftrag/ Sonderumlage (UG)**

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Hauptstraße 12 – 35 vom 21.05.2001 (Notarin Elke Kötter UR Nr. 143/01) wird die Untergemeinschaft des Gebäudes Hauptstraße 19 ermächtigt, die Instandsetzung des ausschließlich dieses Haus betreffende Gemeinschaftseigentum in einer Teilversammlung zu beschließen. Die Untergemeinschaft des Hauses Hauptstraße 19 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung:

1. Die Wohnungseigentümer des Hauses Hauptstraße 19 beschließen die Renovierung des Treppenhauses des Hauses Hauptstraße 19 auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 der Firma Anstrich Müller in Höhe von 2.420,00 Euro.
2. Im Innenverhältnis zur gesamten Gemeinschaft kommen die Wohnungseigentümer des Hauses Hauptstraße 19 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für die entstehenden Kosten auf.
3. Zur Finanzierung der Treppenhausrenovierung wird eine Sonderumlage von 2.500,00 Euro, verteilt nach MEA der Untergemeinschaft erhoben. Die anteiligen Beiträge sind zum 30.06.2013 fällig und auf das Gemeinschaftskonto einzuzahlen.
4. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 mit der Firma Anstrich Müller namens und im Auftrag der WEG Hauptstraße 12 – 35 abzuschließen, sobald die Sonderumlage nach Ziffer 3 vollständig auf dem Konto eingezahlt wurde.

Wenn die Zuordnung der Kosten in der Gemeinschaftsordnung nach dem Verursacherprinzip – z. B. Gebäude oder Bauabschnitt – geregelt ist und hierfür eigene Wirtschaftspläne und Abrechnungen beschlossen werden, können Hausgeldausfälle bezüglich des eigenen Abrechnungskreises einer Untergemeinschaft auf die Wohnungseigentümer der jeweiligen Gebäude umgelegt werden, in der der Schuldner sein Eigentum hat. Ist eine solche Zuweisung nicht geregelt, haften alle Wohnungseigentümer für die Ausfälle.

Nur wenn die Gemeinschaftsordnung eine besondere Zuweisung der Kosten nach Gebäude oder Bauabschnitten oder einem anderen Kostenverteilungsschlüssel vorsieht, ist eine solche Trennung möglich. Anderenfalls ist die allgemeine Kostenverteilung nach dem Miteigentumsanteil aus 16 Abs. 2 WEG zu berücksichtigen.

66 OLG München, Urt. v. 22.02.2008, 34 Wx 66/07 in: NZM 2008, 848.

67 AG München, Urt. vom 30.10.2008, 481 C 1025/08 – in: IMR 2009, 1005.

68 Gottschalg, a. a. O. S. 62.



### 7. Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 3 WEG

Eine abweichende Verteilung der Kosten ist dann nur durch Änderung des Verteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG möglich. Die Gemeinschaft kann mit einfacher Mehrheit eine abweichende Verteilung der Betriebskosten des Gemeinschafts- sowie des Sondereigentums und der Kosten der Verwaltung beschließen, wenn als Maßstab der Kostenverteilung der Verbrauch oder die Verursachung herangezogen wird.

#### **Beschlussvorschlag: Änderung der Kostenverteilung des Allgemeinstroms**

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Elisabethstraße 135 – 139 vom 13.04.1998 (Notar Hubert Pohl UR Nr. 237/98) erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen, unabhängig davon, in welchem Haus sie entstanden sind. Abweichend davon beschließen die Wohnungseigentümer, die Kosten des Allgemeinstroms künftig ab dem Wirtschaftsjahr 2014 nach Verbrauch gemäß den eingebauten Zwischenzählern in den einzelnen Häusern Elisabethstraße 135, 137 und 139 jeweils nur den eingetragenen Wohnungseigentümern der einzelnen Häuser zu verteilen. Unter den Wohnungseigentümern der jeweiligen Häuser werden die Kosten des Allgemeinstroms nach Sondereigentumseinheiten verteilt.

Wenn die Gemeinschaftsordnung den Wohnungseigentümern eines Hauses im Rahmen einer geregelten Untergemeinschaft einen eigenen Abrechnungskreis zuweist bzw. die Kosten des Gebäudes nur unter diesen Eigentümern aufteilt, können diese naturgemäß intern über eine Änderung der Verteilung dieser Kosten beschließen.

### 8. Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 4 WEG

Eine Änderung der Kostenverteilung kann nur für den Einzelfall gelten. Insofern kann geregelt werden, dass sämtliche Wohnungseigentümer die Instandsetzungskosten für den vor dem jeweiligen Sondereigentum befindlichen Balkon zu tragen haben<sup>69</sup>. Handelt es sich um mehrere Fälle, müssen alle gleich gelagerten Fälle vom Beschluss erfasst sein.

Löst die Änderung der Kostenverteilung in der Zukunft einen Anspruch auf Gleichbehandlung aus, verstößt die Regelung gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG<sup>70</sup>. Beschließt die Gemeinschaft, die Kosten für die Sanierung des Daches nur der Untergemeinschaft dieses Hauses zuzuweisen, beanspruchen diese in der Zukunft eine Gleichbehandlung bei der Sanierung der anderen Dächer. Eine solche beschränkte Zuweisung der Kosten ohne gesteigerte Gebrauchsmöglichkeit und ohne konkreten Objektbezug ist unzulässig<sup>71</sup>.

Offen ist wohl, ob für die Mehrhausanlage etwas anderes gilt<sup>72</sup>. Denkbar ist eine solche abweichende Kostenverteilung an einem Gegenstand des Gemeinschaftsei-

gentums, an dem eine für die von den Kosten betroffene Eigentümergruppe eine gesteigerte Gebrauchs- oder Zugangsmöglichkeit besteht. Eine solche exklusive Nutzungsmöglichkeit besteht am Dach eines Gebäudes einer Mehrhausanlage aber nicht<sup>73</sup>. Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ist zudem schon deshalb nichtig, da insofern nur eine Beschlusskompetenz der großen Wohnungseigentümergeinschaft besteht<sup>74</sup>.

#### **Beschlussvorschlag: Änderung der Kostenverteilung der Aufzugskosten**

Nach § 15 der Teilungserklärung der WEG Brunhildenstraße 73 – 79 vom 08.09.2010 (Notar Dr. Pfeifer UR Nr. 37/10) erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums der einzelnen Häuser der Anlage unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen.

Abweichend davon beschließen die Wohnungseigentümer die Verteilung der Betriebskosten sowie der Wartungskosten der jeweiligen Aufzugsanlagen der Häuser Brunhildenstraße 73 – 79 aus dem Vollwartungsvertrag mit der Firma Otis ab dem 01.01.2014 jeweils den Wohnungseigentümern der betreffenden Gebäude zuzuweisen. Innerhalb des jeweiligen Hauses werden die Kosten der dortigen Aufzugsanlage ab der Wirtschaftsperiode 2014 wie folgt verteilt: Von den Betriebs- und Wartungskosten der gemeinschaftlichen Aufzugsanlage tragen die Wohnungseigentümer des Hauses Brunhildenstraße 77 im

Erdgeschoss	10 %
1. Obergeschoss	20 %
2. Obergeschoss	30 %
3. Obergeschoss	40 %

### V. Maßnahmen mit Außenwirkung

In der Mehrhausanlage steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG allen Wohnungseigentümern zu. Sämtliche Wohnungseigentümer haben damit einen Anspruch, in gemeinsamen Versammlungen an den Verwaltungsentscheidungen durch Ausübung des Teilnahme- und Stimmrechtes mitzuwirken.

Unabhängig davon, dass durch abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung ein Teil der Verwaltung einer Untergemeinschaft übertragen werden kann, gibt es Bereiche, die nicht übertragbar sind. Hierzu gehören Fragen, die grundsätzlich von der Gesamtgemeinschaft zu entscheiden sind. Hierzu gehören Maßnahmen, zu deren Ausübung die Rechtsfähigkeit erforderlich ist. Tatsächlich ist nur die gesamte Gemeinschaft teilrechtsfähig und damit partei- und prozessfähig<sup>75</sup>.

69 BGH ZMR 2010, 542; Elzer/Riecke, a. a. O. § 16 Rdn. 20.

70 BGH NJW 2010, 2513, 2514.

71 BGH, a. a. O.

72 AG München ZMR 2009, 238, 239; a. A.: LG München I ZMR 2010, 150.

73 LG München I, ZMR 2009, 1065.

74 OLG Köln, Beschl. vom 11.03.2005, 16 Wx 24/05.

75 Klein in: Bärmann, § 10 Rdn. 26; Gottschalg a. a. O. S. 62; AG Bremen IMR 2013, 29; OLG Koblenz IMR 2011, 25.

### 1. Ausübung gemeinschaftsbezogener Rechte gemäß § 10 Abs. 6 WEG

Die Gemeinschaft übt gemeinschaftsbezogene Individualansprüche der Rechte der Wohnungseigentümer auf Grund einer entsprechenden Beschlussfassung aus. Hierzu gehört die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ebenso wie die Geltendmachung von Mängelansprüchen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gemeinschaft die Ausübung der Rechte durch Beschluss an sich zieht. Da die genannte Vorschrift an die gesetzliche Regelung der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft anknüpft und diese bei der Beschlussfassung wie auch der Ausführung voraussetzt, kommt nur eine Zuständigkeit der gesamten Gemeinschaft in Betracht.

### 2. Prozessführung/Aktivlegitimation

Rechtsfähig und damit auch partei- und prozessfähig ist nur die Gesamtgemeinschaft. Dies gilt auch, wenn Rückstände aus einem beschlossenen Wirtschaftsplan oder die Nachforderung aus der Abrechnung einer Untergemeinschaft geltend gemacht werden.

### 3. Prozessführung/Passivlegitimation

Aus den gleichen Gründen kann nur die Eigentümergemeinschaft als rechtsfähiger Verband in Anspruch genommen und verklagt werden. Eine Untergemeinschaft ist nicht rechtsfähig und kann deshalb nicht verklagt werden<sup>76</sup>. Auch passiv legitimiert ist nur die Gesamtgemeinschaft als Verband. Über eine Reaktion zu einer eingegangenen Klage kann deshalb nur die gesamte Gemeinschaft einen Beschluss fassen.

Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass über einen Beschluss nur von einer Untergemeinschaft abgestimmt wurde, es bleibt ein Beschluss der Gesamtgemeinschaft. Da die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft notwendige Streitgenossen sind, ist die Klage gegen eine Untergemeinschaft unzulässig<sup>77</sup>.

### 4. Beschlussanfechtung

Bei einer Beschlussanfechtung ist die Klage gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Wird der Beschluss einer Untergemeinschaft angefochten, ist die Klage auch gegen die übrigen Wohnungseigentümer der gesamten Gemeinschaft zu richten<sup>78</sup>.

### V. Fazit

Nach allgemeinen Regeln haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, ihre Angelegenheiten per Beschluss zu regeln, wenn ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung der Eigentümer die Befugnis einräumen. Diese Befugnis kann so weit gehen, dass per Beschluss die Regeln aus dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung geändert werden (§§ 23 Abs. 1, 10 Abs. 4 WEG). Die Befugnisse der Mitglieder einer Untergemeinschaft hängen deshalb davon ab, ob die Untergemeinschaft in der Gemeinschaftsordnung gesondert geregelt ist.

Eine solche Beschlussfassung ohne eine Vereinbarung nur auf Grund einer angenommenen Betroffenheit wird hier abgelehnt. Sowohl für die Vorbereitung als auch für die Durchführung der Eigentümerversammlung sind hierbei diverse Regeln zu beachten.

Generell zu differenzieren ist danach, ob Maßnahmen der internen Verwaltung oder solche mit Außenwirkung beschlossen werden sollen. Regelmäßig kommt allenfalls für die Maßnahmen der internen Verwaltung eine Beschlusskompetenz der Eigentümer eines einzelnen Gebäudes in Betracht, wenn diese in der Gemeinschaftsordnung als eigenständige Untergemeinschaft mit Organisations- und Beschlussbefugnissen geregelt und ausgestattet sind.

#### Checkliste Beschlusskompetenz Mehrhausanlage

Ist die Untergemeinschaft in der Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich geregelt, kommt eine Beschlussfassung der Untergemeinschaft nicht in Betracht.

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine Untergemeinschaft zwar ausdrücklich vor, handelt es sich bei der zu beschließenden Maßnahme aber um eine Angelegenheit,

- die nicht ausdrücklich der Untergemeinschaft zur Beschlussfassung zugewiesen wurde,
- die die Interessen anderer Wohnungseigentümer oder des Verbandes der Gesamtgemeinschaft berührt,
- bei deren Ausführung eine Außenwirkung entsteht,
- bei deren Ausführung eine Rechtsfähigkeit erforderlich ist,

kann die Maßnahme nur durch die Wohnungseigentümer der Gesamtgemeinschaft beschlossen werden.

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine Untergemeinschaft ausdrücklich vor und handelt es sich bei der zu beschließenden Maßnahme um eine Angelegenheit, die ausdrücklich der Untergemeinschaft zur Beschlussfassung zugewiesen wurde,

- die keine Interessen anderer Wohnungseigentümer oder des Verbandes berührt,
- deren Ausführung keine Außenwirkung hat,
- für deren Ausführung keine Rechtsfähigkeit erforderlich ist,

liegt eine eigene Beschlusskompetenz der Mitglieder der Untergemeinschaft vor.

<sup>76</sup> OLG Koblenz, Beschl. v. 18.10.2010, 5-U 934/10 in: IMR 2011, 25.

<sup>77</sup> OLG Koblenz, IMR 2011, 25; LG München I, ZMR 2011, 259.

<sup>78</sup> BGH NZM 2012, 200; BGH NZM 2012, 767; AG Saarbrücken, ZMR 2013, 79.