Zeitschrift für Immobilienrecht ZfIR

19. Jahrgang
Heft 1
5. Januar 2015

Herausgeber:
RA Dr. Bruno M. Kübler, Köln/Dresden/München (Geschäftsführender Herausgeber)

Prof. Roland Böttcher, Berlin
RA Peter Depré, Mannheim
Notar Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen
Notar Christian Hertel, Weilheim i. OB
Prof. Dr. Wolfgang Lüke, Dresden
Richterin am BGH Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Karlsruhe

Herausgeberbeirat:
RA Dr. Gerold M. Jaeger, Frankfurt/M.
Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL.M., Regensburg
RAin Dr. Juliane Reichelt, Stuttgart
Prof. Wolfgang Schneider, Berlin
Prof. Dr. Wolfgang Servatius, Regensburg
Präsident des BFH a. D. Dr. h.c. Wolfgang Spindler, München
Notar Prof. Dr. Maximilian Zimmer, Wernigerode

Inhaltsverzeichnis

Aufsatz

Christian Kesseler, Düren

Überbau und Notweg in der aktuellen Rechtsprechung des BGH

Probleme des Überbaus und der Notwegerechte an Grundstücken sind nicht unbedingt täglich Gegenstand der Auseinandersetzung des Grundstücksrechtspraktikers und ebenso selten Gegenstand von Entscheidungen des höchsten Zivilgerichts. Es ist deshalb schon sehr verwunderlich, dass innerhalb eines Zeitraums von kaum sechs Monaten gleich drei Entscheidungen zu diesem Thema vom V. Senat des BGH gefällt wurden. 1

Klaus Eichhorn, Essen

Die gefühlte und die geregelte Untergemeinschaft

In einer Mehrhausanlage empfinden sich die Wohnungs- oder Teileigentümer eines Gebäudeteils oder Gebäudes oft bereits aufgrund dieser räumlichen Abgeschlossenheit als Untergemeinschaft und beanspruchen eine gesonderte Berücksichtigung, unabhängig davon, ob dies der Rechtslage nach Gesetz und Teilungserklärung entspricht. Sowohl die sich ergebenden Probleme als auch die Möglichkeiten einer Annäherung zwischen der subjektiven Sicht der Wohnungseigentümer und der objektiven Rechtslage sollen erörtert werden. 8

www.zfir-online.de:
Volltexte ab Heft 19/2008 mit komfortabler Suchfunktion und zitierfähigen Fundstellen – für ZfIR-Abonnenten kostenfrei.

recht nicht beschränken. Dazu hätte es der Eintragung am Hintergrundstück bedurft.

3. Bewertung

Die Entscheidung hat in der Literatur zu Recht keine große Beachtung gefunden. Sie ist im Grunde selbstverständlich. Wenn es ein aus dem Eigentum am Hintergrundstück resultierendes Recht ist, im Wege des Notwegerechts über das Vordergrundstück zu einer öffentlichen Verkehrsfläche zu gelangen, dann muss auch bei diesem Grundstück eine etwa dieses Recht beschränkende Dienstbarkeit verzeichnet werden. Es wäre sonst aus dem Grundbuch des Hintergrundstücks nicht zu erkennen, dass dieses des gesetzlich bestehenden Zuwegungs- (Not-)Rechts entkleidet wurde.

Eine rein akklamierende Besprechung des Urteils wäre aber durchaus langweilig. Interessant ist, dass der V. Senat sich mit dieser Entscheidung in strukturellen Widerspruch zu seiner vorstehend unter I. besprochenen Entscheidung zum Verzicht auf die Überbaurente setzt. So wie das Notwege- und auch das Überbaurecht gesetzliche Bestandteile des abgeschnittenen bzw. überbauenden Grundstücks sind, ist die Rentenberechtigung als deren gesetzlichen Gegenstück Bestandteil des zur Duldung verpflichteten Grundstücks. Wie wir vorstehend gesehen haben, will der BGH die Beschränkung dieser ebenso gesetzlichen (Kompensations-)Berechtigung aber gerade nicht dort eintragen, wo er diese in der hier besprochenen Entscheidung für selbstverständlich eintragungsbedürftig hält, nämlich am belasteten Grundstück. Diese Rechtsbeschränkung soll am profitierenden Grundstück verzeichnet werden – ein logischer und struktureller Bruch.

IV. Ein Fazit

115 Jahre begleiten uns die Vorschriften des BGB zum Überbau und dem Notwegrecht nun schon. Man müsste meinen, alle dazu entstehenden Fragen seien lange geklärt. Wie die hier besprochenen Entscheidungen des V. Senats aber zeigen, ist selbst in diesem Rechtsgebiet noch vieles offen. Wirklich überraschend aber ist, dass sich auch nach so langer Zeit noch keine klaren dogmatischen und wünschenswerten Strukturen zur Behandlung dieser Rechtsinstitute gebildet haben.

Klaus Eichhorn[*)]

Die gefühlte und die geregelte Untergemeinschaft

In einer Mehrhausanlage empfinden sich die Wohnungs- oder Teileigentümer eines Gebäudeteils oder Gebäudes oft bereits aufgrund dieser räumlichen Abgeschlossenheit als Untergemeinschaft und beanspruchen eine gesonderte Berücksichtigung, unabhängig davon, ob dies der Rechtslage nach Gesetz und Teilungserklärung entspricht. Sowohl die sich ergebenden Probleme als auch die Möglichkeiten einer Annäherung zwischen der subjektiven Sicht der Wohnungseigentümer und der objektiven Rechtslage sollen erörtert werden.

Inhaltsübersicht

I. Differenzierung zwischen Gefühlslage und Rechtslage
II. Rechtslage
1. Beschlusskompetenz
2. Eigentümerversammlung(en)
3. Verwaltungsvermögen
4. Ausübung gemeinsamer Rechte
5. Haftung der Gemeinschaft bzw. der Wohnungseigentümer nach außen
6. Beschlussanfechtung
III. Annäherungsversuche zwischen Gefühls- und Rechtslage
IV. Fazit

I. Differenzierung zwischen Gefühlslage und Rechtslage

Subjektiv fühlen sich manche Wohnungseigentümer, die ein Gebäude oder ein Gebäudeteil einer mehrteiligen Wohnungseigentumsanlage nutzen, als Untergemeinschaft. Tatsächlich hat der Gesetzgeber aber aus unterschiedlichen Gründen weder bei der Verkündung noch bei der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wörtlich oder sinngemäß eine Mehrhausanlage oder eine Untergemeinschaft speziell geregelt. Vielmehr ergibt sich aus den WEG-Regelungen immer die Gesamtverwaltungsbefugnis aller Wohnungseigentümer bezüglich des Gemeinschaftseigentums (§§ 20, 21 WEG).[1)] In der Praxis wird dieser Umstand, mit den sich ergebenden Fragen immer stärker wahrgenommen und erörtert[2)] bzw. durch Gerichte entschieden.[3)] Dennoch ergeben sich und bleiben auf diesem Gebiet immer noch offene Fragen und Unklarheiten, die im Folgenden erörtert werden sollen.[4)]

Juristisch wird von einer Untergemeinschaft gesprochen, wenn durch besondere Vereinbarung in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung eine Gruppe von Wohnungseigentümern mit einer gewissen Verselbständigung gebildet wird.[5)] Sie ist dann kein selbstständiger Tochterverband sondern nur ein Teil der Gesamtgemeinschaft.[6)]

In der Praxis wird häufig bereits von einer Untergemeinschaft gesprochen, wenn eine Gruppe der Wohnungseigentümer von Angelegenheiten der Wohnungseigentumsgemeinschaft anders betroffen ist als die übrigen Eigentümer – unabhängig von der Regelung in der Teilungserklärung. Die subjektive Wahrnehmung weicht insofern oft bereits von den objektiven Gegebenheiten ab. Aufgrund dieser Sichtweise gibt es sowohl

*) *Rechtsanwalt, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Essen.*

1) *Vandenhouten*, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., 2013, Teil 5 Rz. 100
2) *Mooshammer*, ZMR 2014, 602 und *ders.*, ZMR 2014, 687 m. w. N.
3) Zuletzt LG München, Urt. v. 2. 6. 2014 – 1 S 3223/12, DWE 2014, 122.
4) *Mooshammer*, ZMR 2014, 602 und *ders.*, ZMR 2014, 687 m. w. N.
5) *Drasdo*, NZM 2003, 961 ff.
6) *Klein*, in: Bärmann, WEG, 12. Aufl., 2013, § 10 Rz. 26 m. w. N.

bezüglich der Frage, ob es eine Untergemeinschaft gibt, als auch zu ihren möglichen Rechten und Pflichten aus Sicht der jeweiligen Wohnungseigentümer häufig eine sich davon unterscheidende „gefühlt" andere Einschätzung im Vergleich zur bestehenden Rechtslage. Oft trägt eine sprachlich verunglückte oder unklare Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung ihren wesentlichen Teil dazu bei. Hieraus ergeben sich diverse praktische und auch rechtliche Probleme auch für den Verwalter.

II. Rechtslage

1. Beschlusskompetenz

Generell besteht eine Beschlusskompetenz der gesamten Gemeinschaft, soweit im Gesetz oder in der Teilungserklärung geregelt ist, dass eine Maßnahme beschlossen werden kann (§ 10 Abs. 3, 4 WEG). Von der Regelung im Gesetz oder in einer Teilungserklärung kann seit den grundlegenden Entscheidungen des BGH und der WEG-Reform nur noch durch eine Vereinbarung nicht aber durch Beschluss abgewichen werden.[7] Dennoch wird teilweise die Auffassung vertreten, dass ohne eine gesonderte Regelung in der Teilungserklärung eine Beschlusskompetenz der Mitglieder der Untergemeinschaft bestehe, wenn die zu beschließende Maßnahme nur die Sondereigentümer eines Hauses betreffe und nicht hierüber hinauswirke. Es könne nicht im Sinne des Gesetzes liegen, über solche Regelungen alle Eigentümer beschließen zu lassen.[8] Eine solche Beschlusskompetenz aufgrund einer bloßen Betroffenheit einzelner Eigentümer ist aufgrund der klaren gesetzlichen Grundlage und der höchstrichterlichen Rechtsprechung abzulehnen.[9] Eine Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft ergibt sich danach nur aufgrund einer klaren Übertragung der Organisationsbefugnis durch die Teilungserklärung.[10] Untergemeinschaften haben somit keine originär eigenen, sondern nur von der Gesamtgemeinschaft abgeleitete Satzungs- und Organisationskompetenzen.[11] Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine anderen Belange der anderen Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft als Verband (z. B. Außenwirkung, Rechtsfähigkeit, Haftung) berührt sind. Unabhängig hiervon kann der Beschluss einer Untergemeinschaft auch trotz Übertragung der Organisationsbefugnis nichtig sein, wenn sich der Beschluss nicht im Rahmen der Beschlusskompetenz hält, sondern darüber hinausgeht.[12]

2. Eigentümerversammlung(en)

Ist einer Untergemeinschaft in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung zu bestimmten Fragen eine Beschlusskompetenz zugewiesen, so wird hierin teilweise bereits die Ermächtigung gesehen, eine Teilversammlung abzuhalten.[13] Dem wird teilweise entgegen gehalten, dass es sich hierbei um eine abgeleitete Satzungs- und Organisationsbefugnis handelt, sodass aus der Beschlusskompetenz für bestimmte Sachverhalte oder Kosten nicht zugleich die umfassende Befugnis für eine Teilversammlung hergeleitet werden kann.[14] Je nach Regelung in der Teilungserklärung ist es aus praktischen Gründen sinnvoll und erforderlich, die Beschlüsse der Untergemeinschaft und der Gesamtgemeinschaft in einer einheitlichen Versammlung zur Abstimmung zu stellen. Alternativ wären die getrennten Versammlungen räumlich und zeitlich aufeinander abzustimmen. Nur dann wäre z. B. eine Umsetzung des vom LG München[15] vorgeschlagenen dreistufigen Verfahrens bei der Beschlussfassung der Jahresabrechnung praktikabel zu handhaben.

Generell ergeben sich ungelöste Fragenstellungen dazu, welche Rechte die jeweiligen Wohnungseigentümer auf Teilversammlungen haben.[16] Aus der Zuweisung bestimmter Sachverhalte und der Berechtigung zur Durchführung von Teilversammlungen kann sicher das Stimmrecht der Mitglieder der Untergemeinschaft entnommen werden. Im Umkehrschluss sind die anderen Wohnungseigentümer aufgrund der positiven Zuweisung an die Untergemeinschaft vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Andererseits ergibt sich aus der Beschränkung des Stimmrechts nicht zugleich eine Begrenzung des Teilnahme- und Rederechtes der anderen Wohnungseigentümer. Diese Befugnisse sind unmittelbarer Ausfluss der Gesamtverwaltungsbefugnis und Willensbildung zu allen Fragen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, die nach §§ 20, 21 WEG allen Wohnungseigentümer obliegt.[17] Ist die Willensbildung zu einem klar umgrenzten Sachverhalt den Eigentümern der Untergemeinschaft zugewiesen, beinhaltet dies im Positiven wie im Negativen die Zuweisung des Stimmrechtes an die Mitglieder der Untergemeinschaft. Eine darüber hinausgehende Auslegung ist nicht möglich. Sowohl wegen der bestehenden Haftung aller Eigentümer als auch wegen der bestehenden Anfechtungsbefugnis ergibt sich das Teilnahme- und Rederecht der anderen Wohnungseigentümer an einer Teilversammlung der Untergemeinschaft. Hierfür spricht auch das Ermessen, die Versammlungen zusammen oder getrennt abzuhalten. Ist bei einer gemeinsamen Versammlung das Teilnahme- und Rederecht aller Wohnungseigentümer unbestritten, kann dies bei räumlich bzw. zeitlich getrennten Versammlungen nicht anders sein.

3. Verwaltungsvermögen

Die Gemeinschaft hat aufgrund der Gesamtverwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer ein einheitliches Verwaltungsvermögen und dementsprechend auch ein Gemeinschaftskonto. Auf diesem Konto bzw. einem gesonderten Konto wird die einheitliche Instandhaltungsrücklage angesammelt, deren Eigentümerin die Gesamtgemeinschaft ist.[18] Ohne eine gesonderte Regelung in der Teilungserklärung wird auch nur eine gemeinsame Rücklage gebildet. Wird ohne eine Regelung eine

7) BGH NZM 2009, 866, 867; BGH ZfIR 2000, 877 (m. Anm. *Lüke*, S. 881; *Volmer*, S. 931) = ZMR 2000, 771, dazu EWiR 2000, 1075 *(Demharter)*.
8) OLG München NJW-RR 2008, 1332 ff.; BayObLG NJW 1962, 492; BayObLGZ 1975, 177.
9) *Mooshammer*, ZMR 2014, 606; PWW/*Elzer/Riecke*, BGB, 6.Aufl., 2011, § 23 Rz. 6; *Elzer*, IMR 2009, 17.
10) *Mooshammer*, ZMR 2014, 606.
11) *Klein* (Fußn. 6), § 10 Rz. 26.
12) So ausdrücklich LG München, Urt. v. 2. 6. 2014 – 1 S 3223/12.
13) So *Mooshammer*, ZMR 2014, 687.
14) *Eichhorn*, DWE 2013, 53.
15) LG München, Urt. v. 2. 6. 2014 – 1 S 3223/12.
16) Zum Meinungsstreit *Mooshammer*, ZMR 2014, 687 m. w. N.
17) *Vandenhouten* (Fußn. 1), Teil 5 Rz. 100.
18) *Mooshammer*, ZMR 2014, 687.

gesonderte Rücklage für die Untergemeinschaft gebildet, ist dies unwirksam. Sie ist als Teil des Verwaltungsvermögens der Gesamtrücklage zuzuführen.[19] Sieht die Teilungserklärung ausdrücklich die Bildung einer Rücklage für die Untergemeinschaft vor, sind nur die Mitglieder der Untergemeinschaft berechtigt, die Kosten der ihnen zugewiesenen Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage zu entnehmen bzw. hierüber zu beschließen. Trotz dieser Entscheidungsbefugnis handelt es sich auch bei dieser Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft um einen Teil des einheitlichen Verwaltungsvermögens – allerdings mit einem gesonderten Zweck.[20]

4. Ausübung gemeinsamer Rechte

Nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG ist die Ausübung der geborenen wie der gekorenen Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gleichermaßen zugewiesen.[21] Stehen einem Sondereigentümer somit Gewährleistungsansprüche wegen eventueller Mängel am Gemeinschaftseigentum zu, kann die Gemeinschaft die Ausübung dieser Ansprüche unter bestimmten Umständen an sich ziehen. Stehen die Rechte nicht nur einem Wohnungseigentümer sondern bei einer Untergemeinschaft mehreren Wohnungseigentümern zu, gilt grundsätzlich nichts anderes. Zieht die Gemeinschaft in einem solchen Fall die Ausübung der Rechte an sich, sind die betroffenen Wohnungseigentümer gehindert, eigenständig die Ansprüche geltend zu machen.

Haben die Mitglieder einer Untergemeinschaft Gewährleistungsrechte gegenüber dem Bauträger bezüglich des Gemeinschaftseigentums in ihrer Untergemeinschaft, kann nichts anderes gelten. Wenn die Gemeinschaft schon die Ausübung der Rechte an sich ziehen kann, die ein einzelner Wohnungseigentümer bezüglich der Gewährleistungsrechte am Gemeinschaftseigentum hat, gilt dies umso mehr, wenn die Ansprüche mehreren zustehen.

Ergeben sich Gewährleistungsansprüche aufgrund der Arbeiten, deren Ausführung die Untergemeinschaft aufgrund einer bestehenden Kompetenz beschlossen hat, ist die Ausgangssituation zunächst anders. Den Auftrag zur Ausführung der Arbeiten erteilt der Verwalter zwar aufgrund eines internen Beschlusses der Untergemeinschaft. Nach außen tritt er aber im Auftrag des teilrechtsfähigen Verbandes auf, der nach außen gem. § 10 Abs. 8 WEG hierfür gesamtschuldnerisch neben allen Wohnungseigentümern haftet und zugleich eventuelle Gewährleistungsansprüche erhält. Hier stehen die Rechte somit aufgrund einer geborenen Ausübungsbefugnis ohnehin der Gemeinschaft zu, da diese, vertreten durch den Verwalter, den Auftrag bezüglich der Instandsetzung erteilt hat. Hiervon unabhängig ist, dass die Untergemeinschaft möglicherweise den Beschluss gefasst hat und intern die Kosten trägt.

5. Haftung der Gemeinschaft bzw. der Wohnungseigentümer nach außen

Nach außen haften die Wohnungseigentümer gem. § 10 Abs. 8 WEG nach Miteigentumsanteilen (MEA) gesamtschuldnerisch neben der Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband. Hierbei spielt es zunächst keine Rolle, aus welchem rechtlichen Gesichtspunkt sich die Haftung ergibt. Davon unabhängig ist die Frage zu beurteilen, wer die Kosten im Innenverhältnis trägt.

So kann sich beispielsweise auch eine Haftung wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben. Die originäre Verkehrssicherungspflicht trifft zunächst den Grundstückseigentümer,[22] bezüglich des Gemeinschaftseigentums somit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Wahrung und Organisation der Verkehrssicherungspflicht ist der Verband verantwortlich.[23] Die Verkehrssicherungspflicht für das Gemeinschaftseigentum obliegt zunächst der Gemeinschaft als Verband und kann nur per Vereinbarung auf den Verwalter oder die Wohnungseigentümer delegiert werden.[24] Dies gilt auch, wenn sich die Verpflichtung aufgrund einer Maßnahme der Untergemeinschaft realisiert.

Denkbar wäre lediglich, die Kosten intern anders zu verteilen als die Haftung nach außen. Sind der Untergemeinschaft beispielsweise die Beschlusskompetenz für die Instandsetzung des eigenen Gebäudes oder Gebäudeteils der Mehrhausanlage und deren Kostenverteilung per Vereinbarung zugewiesen, wäre zu überlegen, ob hiervon auch die Folgekosten einer Instandsetzungsmaßnahme umfasst wären. Ein pauschaler Beschluss würde aber ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, sodass eine Verteilung der Kosten per Beschluss der Untergemeinschaft nur in Betracht käme, wenn hierin Grund und Höhe solcher Folgekosten benannt würden.

6. Beschlussanfechtung

Die Anfechtungsbefugnis ergibt sich grundsätzlich aus der Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers als Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums. Wird er hierin durch den Beschluss der Gemeinschaft verletzt, hat er die Möglichkeit, diese Beeinträchtigung durch Erhebung der Anfechtungsklage gem. § 46 WEG zu beseitigen.[25]

Ein hierauf bezogenes Rechtsschutzbedürfnis und eine Anfechtungsbefugnis steht aber nur dem zu, der von dem anzufechtenden Beschluss betroffen ist. Von der beschlossenen Jahresabrechnung wird beispielhaft nur derjenige betroffen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist und deshalb die Abrechnungsspitze zu zahlen hat.[26] Der ausgeschiedene Eigentümer hat dagegen kein Anfechtungsrecht, da er von der mit dem Beschluss einhergehenden Verpflichtung nicht betroffen ist.[27]

Ausgehend von dieser Differenzierung nach der Betroffenheit ist zu prüfen, ob bei einem Beschluss einer Untergemeinschaft

19) LG Düsseldorf, Urt. v. 6. 4. 2014 – 25 S 141/13.
20) Wie damit umzugehen ist, wenn die gesamte Gemeinschaft entgegen der Zweckbindung zugunsten der Untergemeinschaft hierüber verfügt, ist noch völlig offen.
21) *Aschenbrenner/Gantert*, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., 2013, Teil 13 Rz. 251.
22) LG München, Urt. v. 2. 8. 2010 – 1 S 4042/10, ZMR 2010, 991.
23) BGH, Urt. v. 9. 3. 2012 – V ZR 161/11, ZfIR 2012, 441 (LS) = NJW 2012, 1724.
24) BGH, Urt. v. 9. 3. 2012 – V ZR 161/11, ZfIR 2012, 441 (LS).
25) *Peter*, in: Köhler, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 10 Rz. 594
26) *Köhler*, in: Köhler, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 7 Rz. 260
27) BGH, Urt. v. 2. 12. 2012 – V ZR 113/11, ZMR 2012, 90.

nur deren Mitglieder oder aber auch die anderen Wohnungseigentümer die Befugnis haben, den Beschluss anzugreifen. Beschließt die Untergemeinschaft die Renovierung des eigenen Treppenhauses, entnimmt das Geld aus der eigenen Rücklage und verteilt die Kosten auf die eigenen Mitglieder, wird hiervon niemand anderer betroffen, sodass nur deren Mitglieder anfechtungsberechtigt sind. Handelt es sich dagegen um einen Beschluss mit Außenwirkung wie z. B. die Sanierung des Daches, ohne dass die Gelder vollständig vorhanden sind, können auch die anderen Eigentümer den Beschluss anfechten.

Nach § 46 WEG ist die Beschlussanfechtung gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Erläutert wurde dies – auf die Gesamtgemeinschaft bezogen – damit, dass hier die anderen an der Beschlussfassung/Willensbildung Beteiligten einzubeziehen wären. Hieraus wurde in der Vergangenheit in analoger und falscher Anwendung gefolgert, dass bei der Anfechtung von Beschlüssen der Untergemeinschaft sich die Klage gegen die anderen Eigentümer der Untergemeinschaft zu richten habe.[28] Richtig ist dagegen, dass auch diese Beschlussanfechtung sich gegen alle anderen Wohnungseigentümer richtet,[29] obwohl bei der Abstimmung nur die Mitglieder der Untergemeinschaft stimmberechtigt waren.

III. Annäherungsversuche zwischen Gefühls- und Rechtslage

Für die Frage, ob in einer Wohnungseigentümergemeinschaft die Eigentümer eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils als Untergemeinschaft ausgestaltet sind und ob ihnen eine eigene Entscheidungskompetenz oder andere Befugnisse übertragen wurden, kommt es wesentlich auf die konkrete Rechtslage an. Auszugehen ist zunächst vom gesetzlichen Regelfall der Gesamtverwaltung des Gemeinschaftseigentums durch alle Wohnungseigentümer. Nur wenn die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eine Untergemeinschaft eines Teiles der Wohnungseigentümer vorsieht und ihnen in begrenztem Umfang Befugnisse übertragen hat, kann von einer geregelten Untergemeinschaft gesprochen werden. Nur dann kommt eine abgeleitete Organisationsbefugnis der Untergemeinschaft in Betracht. Liegt dieser Fall nicht vor, spielt eine Untergemeinschaft trotz aller subjektiven Einschätzung keine Rolle und ist auch nicht berechtigt, selbständig zu entscheiden. Selbst wenn sie geregelt wurde, ist der Umfang der Befugnisse genau zu prüfen.[30]

Checkliste Beschlusskompetenz Mehrhausanlage

1. Ist die Untergemeinschaft in der Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich geregelt, kommt eine Beschlussfassung der Untergemeinschaft nicht in Betracht.
2. 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.
3. 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.

Ist die Regelung in der Teilungserklärung unglücklich oder unklar formuliert oder nicht ausreichend, ergibt sich aus den erweiterten Beschlusskompetenzen nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG die Möglichkeit, die laufenden Kosten generell nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen und zu verteilen bzw. die Kosten einer Einzelmaßnahme nach Gebrauch und Gebrauchsmöglichkeit zuzuweisen.[31] Insofern besteht die begrenzte Möglichkeit, bestehenden Einzel- oder Gruppeninteressen gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag:
Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 4 WEG

Protokollhinweis (doppelt-qualifizierte Mehrheit Modernisierungskosten)

Der Versammlungsleiter weist die Anwesenden in der Eigentümerversammlung darauf hin, dass eine Annahme des nachfolgenden Beschlussantrages zu diesem Top einer Mehrheit von ¾ aller im Grundbuch eingetragenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer bedarf, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der MEA entspricht. Abweichend nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Wertstimmrecht nach MEA muss dieser Punkt nach § 22 Abs. 2 bzw. § 16 Abs. 4 WEG nach dem gesetzlichen Kopfstimmrecht gemäß § 25 Abs. 2 WEG erfolgen.

Beschlussantrag:
Modernisierung des Rolltores der Tiefgarage

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Musterstraße 1–2 vom 21. 5. 2001 (Notarin K. UR Nr. 143/01) wird die Untergemeinschaft Tiefgarage der WEG-Anlage ermächtigt, die Instandsetzung des ausschließlich die Tiefgarage betreffenden Gemeinschaftseigentums und die Verteilung der hierdurch anfallenden Kosten in einer Teilversammlung zu beschließen. Die Untergemeinschaft Tiefgarage der WEG

28) So noch LG München I, Urt. v. 20. 12. 2010 – 1 S 8436/10, ZfIR 2011, 367 (m. Anm. *Rüscher*, S. 369) = ZMR 2011, 413.
29) *Moosheimer*, ZMR 2014, 694 m. w. N.
30) *Eichhorn*, DWE 2013, 53.
31) Vgl. zum Ganzen auch Beschlussvorschläge und Checkliste bei *Eichhorn*, DWE 2013, 53.

Musterstraße 12–35 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung:

1. Die Teileigentümer der UG Tiefgarage beschließen die Modernisierung des Rolltores der Tiefgarage auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13. 5. 2013 der Firma R. GmbH in Höhe von 2.420,00 €.
3. Im Innenverhältnis zur gesamten Gemeinschaft kommen die Teileigentümer der Tiefgarage im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für die entstehenden Kosten auf.
4. Zur Finanzierung der Modernisierung des Rolltores wird eine Sonderumlage von 2.500,00 €, verteilt nach MEA der Untergemeinschaft erhoben. Die anteiligen Beiträge sind zum 30. 6. 2013 fällig und auf das Gemeinschaftskonto einzuzahlen.
5. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13. 5. 2013 mit der Firma R. GmbH namens und im Auftrag der WEG Musterstraße 12 – 35 abzuschließen, sobald die Sonderumlage nach Ziffer 4 vollständig auf dem Konto eingezahlt wurde.

Reichen diese Möglichkeiten nicht aus, dem subjektiven Empfinden einer Untergemeinschaft gerecht zu werden, bleibt nur die Möglichkeit, eine vom gesetzlichen Regelfall der Gesamtverwaltung abweichende Regelung vertraglich zu vereinbaren, da eine solche Abweichung gerade nicht im Wege eines Gemeinschaftsbeschlusses gefasst werden kann. Wegen der Abweichung von Gesetz und Teilungserklärung muss dies von allen Wohnungseigentümern vereinbart und wegen der erforderlichen Bindung für die Rechtsnachfolger (§ 10 Abs. 6 WEG) im Grundbuch eingetragen werden. Für einen solchen Fall bietet es sich an, zunächst einen Beschluss herbeizuführen, mit dem der Verwalter ermächtigt wird, die gewünschte Änderung der Teilungserklärung vorbereiten zu lassen.

Beschlussvorschlag:
TOP Maßnahmen zur Änderung der Teilungserklärung

1. Die Wohnungseigentümer der WEG Musterstraße 1–2, Musterstadt beschließen, die erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen, um die Teilungserklärung formell wirksam zu ändern. Ziel hierbei ist eine Klarstellung der Regelung der Untergemeinschaften und den ihnen übertragenen Entscheidungsbefugnissen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung vorbereiten zu lassen, die nach entsprechender Billigung von allen Wohnungseigentümern beim Notar zu unterschreiben und von diesem zu beurkunden ist. Anschließend soll die Änderung der Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen werden.
3. Die mit der Änderung der Teilungserklärung verbundenen Kosten werden von der Wohnungseigentümergemeinschaft getragen und nach den MEA verteilt.

IV. Fazit

Die subjektiv empfundene Eigenständigkeit eines Teils der Wohnungseigentümer ist zunächst an der objektiven Rechtslage zu messen. Ergeben sich Abweichungen zwischen der gefühlten und der geregelten Untergemeinschaft, ist zu klären, ob und in welchem Umfang die Gefühls- und die Rechtslage miteinander in Einklang gebracht werden können.

Rechtsprechung

Tatbestand und Gründe der Entscheidungen werden regelmäßig ungekürzt veröffentlicht. Ausnahmsweise gekürzte oder von der Redaktion zum besseren Verständnis umformulierte oder selbst verfasste Tatbestände werden durch die Überschrift „Zum Sachverhalt" kenntlich gemacht. Die Gründe (Entscheidungsgründe) werden ebenfalls nur ausnahmsweise gekürzt. Geringfügige Auslassungen werden jeweils durch Punkte (...) gekennzeichnet. Bei umfangreicheren Kürzungen wird den Gründen statt der Überschrift „Gründe" oder „Entscheidungsgründe" die Überschrift „Aus den Gründen" vorangestellt. Hinzufügungen der Redaktion, insbesondere von ZfIR-, ZIP- und EWiR-Fundstellen, sind *kursiv* gesetzt. Entscheidungen der unteren und mittleren Instanzen werden als „nicht rechtskräftig" gekennzeichnet, wenn nach Kenntnis der Redaktion ein Rechtsmittel eingelegt wurde oder die Berufungs- oder Revisionsfrist noch nicht abgelaufen ist. Dies gilt auch in den Fällen, in denen ein Rechtsmittel möglicherweise ausgeschlossen ist. Entscheidungen, bei denen nach Kenntnis der Redaktion innerhalb der Rechtsmittelfrist – einerlei, ob überhaupt zulässig – kein Rechtsmittel eingelegt wurde, werden als „rechtskräftig" gekennzeichnet. Entscheidungen, die mit einem „+" versehen sind, sind für die Veröffentlichung in der amtlichen Sammlung des betreffenden Gerichts vorgesehen.

Rechtsprechung zum Sachen- und Grundbuchrecht

BGB § 199 Abs. 1 Nr. 2; BNotO § 19 Abs. 1; BeurkG § 17 Abs. 1 Satz 1

Zum Informationsgehalt einer Veränderungsmitteilung des Grundbuchamts

BGH, Urt. v. 11. 9. 2014 – III ZR 217/13 (OLG Koblenz)

Leitsätze des Gerichts:

1. Im Bereich der Notarhaftung kann die Übermittlung einer Eintragungsnachricht des Grundbuchamts im Einzelfall – insbesondere in sehr einfach gelagerten Sachen – für die Erfüllung der subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB (Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von einer Amtspflichtverletzung des Notars) ausreichen.