

Gruva informiert - Auswirkungen des BGH-Beschlusses vom 02.06.2005

Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaften

Mit o.g. Entscheidung (Az.: V ZB 32/05) hat der Bundesgerichtshof der Eigentümergemeinschaft eine beschränkte Teilrechtsfähigkeit zugesprochen. Die „Beschränkung“ liegt darin, dass sich diese Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft nur auf ihr Auftreten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erstreckt. Bedeutung hat die Teilrechtsfähigkeit insbesondere für außenstehende Gläubiger der Gemeinschaft, da diese nun die Gemeinschaft als solche in Anspruch nehmen können.

Nachfolgend werden die wesentlichen Folgen der geänderten Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft dargestellt:

- Ansprüche gegen ausstehende Dritte und Hausgeldansprüche sind "im Namen der Wohnungseigentümer" und nicht etwa im Namen der einzelnen Eigentümer geltend zu machen.
- Der Verwalter hat Verträge "im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft" und nicht im Namen der einzelnen Eigentümer abzuschließen.
- Will ein Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft Ansprüche geltend machen, so muss er "die Wohnungseigentümergeinschaft ..." in ihrer Eigenschaft als Verband verklagen und nicht (mehr) die einzelnen Eigentümer.
- Für Ansprüche eines außenstehenden Dritten gegen die Wohnungseigentümergeinschaft haftet der Verband, d.h. das Verbandsvermögen. Es haftet nicht mehr der einzelne Eigentümer.

Ausnahme: Es liegen rechtskräftige Urteile vor, aufgrund welcher einzelne Eigentümer haften.

Was ist im Rahmen der laufenden Verwaltung zu berücksichtigen ?

Im Rahmen der laufenden Verwaltung ist zu berücksichtigen, dass Aufträge zukünftig nur noch "im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ..." gegenüber Dritten erteilt werden. Der Verwalter ist mit Rücksicht auf die o.g. Rechtsprechung nicht berechtigt, Aufträge im Namen einzelner Eigentümer zu vergeben, wenn er nicht über entsprechende individuelle Vollmachten verfügt. Ein diesbezüglicher Formulierungsfehler birgt ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko. Erteilt ein Verwalter heute trotz der Rechtsprechung des BGH ausdrücklich einen Auftrag namens der einzelnen Eigentümer, so könnte der Vertragspartner daraus ableiten, es sollten Ansprüche für und gegen die einzelnen Eigentümer begründet werden. Die Eigentümer werden sich in einem solchen Fall zwar auf die fehlende Vollmacht des Verwalters berufen, gegen diesen Einwand könnte der Vertragspartner aber evtl. mit Erfolg anführen, der Verwalter verfüge über eine sog. Anscheinsvollmacht.