

Keine Kompetenz der Eigentümergeinschaft zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums?

von IVD-Syndikus Michael Zimmermann, Freiburg

Eine Entscheidung des Bausenats des OLG München vom 6.12.2016 (28 U 2388/16 Bau) sorgt unter Verwaltern von Wohnungseigentümergeinschaften für Aufsehen, da sie eine bis dato geübte Praxis rechtlich zweifelhaft erscheinen lässt.

1. Zur Ausgangssituation: Beim Bau von Wohnungseigentumseinheiten vereinbarte der Bauträger früher in den Erwerbsverträgen mit seinen Käufern, den künftigen Wohnungseigentümern, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen von ihm bestimmten Verwalter (dieser wurde meist in der Teilungserklärung der WEG vom Bauträger bestellt) erfolgen soll. Diese Klausel sollte es dem Bauträger erleichtern, zum einen die Abnahme schnell und effizient zu bewerkstelligen statt mit jedem einzelnen Erwerber eine Besichtigung durchführen zu müssen,

zum anderen seinen Anspruch auf Vergütung zu sichern, da jener erst mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums fällig wurde.

Eine solche Klausel wurde, da sie meist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorformuliert wurde, vom Bundesgerichtshof als unangemessene Benachteiligung des Erwerbers und damit Verstoß gegen § 307 BGB angesehen (Beschluss v. 12.09.2013; VII ZR 308/12; Urteil v. 30.06.2016; Az. VII ZR 188/13) mit der Folge, dass eine derartige Vertragsklausel unwirksam gewesen war.

Die wohnungseigentumsrechtliche Praxis, welche nach wie vor eine einheitliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums wünschte, behelf sich meist dadurch, dass die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung den Verwalter beauftragten und bevollmächtigten, mit Wirkung für die Eigentümer die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu erklären.

2. Dass dies in Zukunft erheblichen rechtlichen Bedenken begegnet, zeigt die jüngste Entwicklung in Rechtsprechung und Literatur.

In seiner Entscheidung vom 12.5.2016 (VII ZR 171/15) erstreckte der für das Baurecht zuständige VII. Zivilsenat des BGH seine diesbezügliche Rechtsprechung auf die Sachverhaltskonstellationen, in denen die Teilungserklärung der Gemeinschaft vorsieht, dass die Eigentümer in der 1. Versammlung durch Beschluss einen Dritten, in diesem Falle ein Ingenieurbüro, beauftragen sollen, die Abnahme für alle Eigentümer zu erklären. Er führte hierzu aus, dass eine derartige Abnahmeerklärung keinesfalls „Nachzügler-Erwerber“ rechtlich binden könne. Eine derartige Klausel sei insoweit nichtig.

Zugleich sei aber auch ein Beschluss, der einen Sachverständigen zur Abnahme zu Lasten der Nachzügler-Erwerber ermächtigt, nichtig.



IVD-Syndikus
Michael Zimmermann

Auf dieser Linie liegt die zitierte Entscheidung des OLG München: Sofern nicht alle Eigentümer an dem Beschluss mitwirken, soll dieser mangels Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nichtig sein.

Diese Auffassung wird insbesondere in der wohnungseigentumsrechtlichen Literatur kritisiert. Es erscheint fragwürdig,

eine Nichtigkeit (bezogen auf die Nachzügler-Erwerber) anzunehmen, ohne beispielsweise in den Blick zu nehmen, ob die Gemeinschaft nicht gerade die gesetzliche Berechtigung hat, solche Kompetenzen unabhängig von der Vereinbarung in der Teilungserklärung an sich zu ziehen.

Zugleich ist die Meinung des OLG München insoweit zweifelhaft, als die Beschlusskompetenz dann fehlen soll, wenn nicht alle Eigentümer abgestimmt haben, aber gegeben ist, wenn eine allstimmige Abstimmung erfolgt. Entweder die Beschlusskompetenz fehlt generell (also auch bei Abstimmung durch alle Eigentümer) oder sie ist vorhanden, möglicherweise aber nicht ausreichend, so dass ein Mehrheitsbeschluss der Anfechtung unterliegt.

Ob der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH die Auffassung des VII. Senates teilen wird für Beschlüsse der Gemeinschaft, in denen die Abnahme nach § 10 Abs. 6 S. 3 / 27 Abs. 3 WEG zur Sache der Gemeinschaft der Eigentümer gemacht werden und dabei der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG beauftragt werden soll, die Abnahme einheitlich zu erklären, ist nicht sicher.

Fazit: Bis zu einer endgültigen Klärung durch den BGH sollte der Verwalter, auch zur Vermeidung einer Kostentragungspflicht nach § 49 Abs. 2 WEG, keine Beschlüsse fassen, in welchen er sich zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums ermächtigen lässt. Diese bleibt vielmehr Angelegenheit jedes einzelnen Erwerbers. ■

