

<b>Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft</b>
--

## Inhalt

1	Begriff der „Rechtsfähigkeit“ .....	2
2	Der Verband als neuer Rechtskreis.....	2
2.1	Der rechtsfähige Verband .....	2
2.2	Die nicht-rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft .....	2
3	Das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft .....	3
3.1	Umfang des Verwaltungsvermögens .....	3
3.2	Scheck-, Wechsel-, Erb- und Grundbuchfähigkeit.....	3
3.2.1	Grundpfandrechte .....	3
3.2.2	Persönliche Dienstbarkeit .....	3
4	Haftung des Verbands.....	4
4.1	Haftung gegenüber Dritten .....	4
4.2	Vollstreckung.....	4
4.3	Rechte des Verbands.....	4
4.4	Haftung im Innenverhältnis .....	4
5	Haftung des Sondernachfolgers .....	5
5.1	Der Verband als Anspruchsinhaber .....	5
5.2	Verbandsschulden .....	5
6	Aufgaben und Pflichten des Verwalters.....	6
6.1	Doppelfunktion des Verwalters.....	6
6.2	Gesetzliche Regelung .....	6
6.3	Ermächtigung des Verwalters .....	6
6.4	Fehlen des Verwalters .....	7
7	Gerichtliches Verfahren.....	7
7.1	Streitigkeiten der Eigentümer untereinander .....	7
7.2	Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und den Eigentümern .....	7
7.3	Streitigkeiten zwischen Verband - Eigentümern - Verwalter .....	8
7.4	Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen.....	8
7.5	Klagen Dritter gegen Eigentümer oder den Verband .....	8
7.6	Verband als Antragsteller im Mahnverfahren .....	8
7.7	Zwangsvollstreckung.....	9
8	Weitere Aspekte .....	9
9	Zusammenfassung.....	9

## 1 Begriff der „Rechtsfähigkeit“

Sowohl natürliche als auch juristische Personen verfügen über eine eigene Rechtsfähigkeit, können also Träger von Rechten und Pflichten sein.

Bei natürlichen Personen beginnt die Rechtsfähigkeit mit der Geburt und endet mit dem Tod (nicht mit „Geschäftsfähigkeit“ verwechseln). Juristische Personen des Privatrechts sind rechtsfähig ab dem Eintrag in das entsprechende Register (z. B. GmbH – Handelsregister), juristischen Personen des öffentlichen Rechts wird die Rechtsfähigkeit verliehen (z. B. Gebietskörperschaften).

Nicht rechtsfähig sind beispielsweise die Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft.

Bestimmte Personen bzw. -vereinigungen verfügen allerdings über eine eingeschränkte, teilweise Rechtsfähigkeit – die sogenannte Teil-Rechtsfähigkeit. Dies trifft z. B. zu auf die OHG, die KG, die GbR, den nicht-eingetragenen Verein und die Wohnungseigentümergeinschaft.

## 2 Der Verband als neuer Rechtskreis

In § 10 Abs. 6 WEG heißt es:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ... selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ... Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.“

Damit ist der WE-Gemeinschaft die Rechtsfähigkeit im Bereich der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zuerkannt worden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass es Bereiche gibt, in denen die WE-Gem. nicht rechtsfähig ist – eben „teil“rechtsfähig.

Es ist also zu unterscheiden: Einerseits gibt es den rechtsfähigen Verband der Eigentümergemeinschaft, andererseits die nicht-rechtsfähige Gruppe aller Einzeleigentümer. Damit der rechtsfähige Verband entsteht, ist es erforderlich, dass die Wohnungseigentümer in ihrer gemeinschaftlichen Verbundenheit bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aktiv oder passiv am Rechtsverkehr teilnehmen.

### 2.1 Der rechtsfähige Verband

Der Rechtskreis des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich betroffen bei Angelegenheiten, die den Wohnungseigentümern als Gesamtheit zuzuordnen sind, was insbesondere im Bereich der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Fall ist.

### 2.2 Die nicht-rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft

Der Rechtskreis der nicht rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich dann betroffen, wenn es sich um Angelegenheiten der internen Willensbildung oder des individuellen Rechtsverkehrs der einzelnen Wohnungseigentümer handelt, wie z. B. die Geltendmachung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen.

### **3 Das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft**

„Das Verwaltungsvermögen gehört nach § 10 Abs. 7 WEG der teilrechtsfähigen Gemeinschaft. Es umfasst alle Rechte und Verbindlichkeiten, die sich aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.

#### **3.1 Umfang des Verwaltungsvermögens**

Zum Verwaltungsvermögen des Verbandes der Wohnungseigentümer gehören:

Rechte und Pflichten aus Verwaltungsrechtsgeschäften, die zum Zweck der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Namen der Gemeinschaft mit Dritten geschlossen werden, z. B. der Verwaltervertrag;

Eigentum an Sachen, die zum Zweck der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworben wurden, z. B. Heizöl

gemeinschaftliche Gelder, welche die Wohnungseigentümer durch Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie zur Instandhaltungsrückstellung aufbringen;

durch Eigentümerbeschluss begründete Beitragsforderungen gegen die Wohnungseigentümer aus Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Jahresabrechnung;

Ansprüche gegen die Wohnungseigentümer auf eine hinreichende Finanzausstattung der Gemeinschaft für die laufende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

#### **3.2 Scheck-, Wechsel-, Erb- und Grundbuchfähigkeit**

Darüber hinaus ist die Wohnungseigentümergeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wechsel- und scheckfähig, erb- und grundbuchfähig.

Das heißt auch, dass die Eröffnung eines Kontos für des Verwaltungsvermögen der WE-gemeinschaft aus Vereinfachungsgründen auf den Namen des Verwalters nunmehr nicht mehr erforderlich ist. Es ist ohne weiteres zulässig, ein Konto auf den Namen „Wohnungseigentümergeinschaft Mustergasse 21“ zu eröffnen, ohne alle Einzeleigentümer zu nennen. Dem Verwalter wird die entsprechende Verfügungsvollmacht erteilt.

##### **3.2.1 Grundpfandrechte**

Der Verband kann Inhaber aller in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Rechte sein, insbesondere kann zu seinen Gunsten eine Zwangshypothek eingetragen werden, wenn die Vollstreckung wegen eines Zahlungstitels gegen einen Wohnungseigentümer betrieben wird.

Auch kann zur Sicherung der Beitragsansprüche zu Gunsten des Verbands eine Buchgrundschuld bestellt werden.

##### **3.2.2 Persönliche Dienstbarkeit**

Ebenfalls kann eine persönliche Dienstbarkeit in den Fällen eingetragen werden, in denen sie die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums betrifft und nicht den Grund und Boden selbst, denn dann handelt es sich nicht um das Verbandsvermögen. Deswegen scheiden persönliche Dienstbarkeiten zur Sicherung von Leitungsrechten oder zur Sicherung der Erhaltung von nachbarrechtlichen Grenzabständen aus, wenn hier nicht der Rechtskreis der Verwaltung des Verbands betroffen ist, sondern vielmehr Rechte von Miteigentümern begründet werden sollen.

## 4 Haftung des Verbands

Auch in dem Bereich der Haftung hat die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft Konsequenzen.

Die gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer, wonach jeder Einzelne persönlich in voller Höhe haftbar gemacht werden konnte, ist entfallen.

### 4.1 Haftung gegenüber Dritten

Seit der Teilrechtsfähigkeit der WEG werden nicht mehr die einzelnen Wohnungseigentümer aus Verwaltungsschulden (Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums begründet wurden) verpflichtet. Vertragspartei ist vielmehr die rechtsfähige Gemeinschaft. Deshalb haftet im Außenverhältnis gegenüber dem Dritten nunmehr die rechtsfähige Gemeinschaft für die in ihrem Namen begründeten Verwaltungsschulden.

Daneben aber ordnet § 10 Abs. 8 WEG eine Teilhaftung der Wohnungseigentümer an. Für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften demnach die einzelnen Wohnungseigentümer Gläubigern der Gemeinschaft unmittelbar neben oder statt der Gemeinschaft jeweils anteilig begrenzt in Höhe ihres Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum.

### 4.2 Vollstreckung

Für den Fall, dass kein oder zu wenig Verwaltungsvermögen vorhanden ist, muss der Gläubiger die Zwangsvollstreckung betreiben. Hierzu ist zunächst ein vollstreckbarer Titel gegen den Verband zu erwirken (Klagegegner). Der Gläubiger kann dann im Fall der Nichtzahlung durch die Gemeinschaft die Vorlage eines Vermögensverzeichnisses verlangen oder aber die Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Dritten pfänden lassen (z. B. Anspruch der Gemeinschaft auf rückständige und zukünftige Hausgelder, Mietforderungen der Gemeinschaft u. ä .m.)

Infolge der gemäß § 10 Abs. 8 WEG angeordneten Teilhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer können Gläubiger der Gemeinschaft aus gegen Wohnungseigentümern erstrittenen Titeln selbstverständlich auch in deren (Privat)Vermögen vollstrecken – allerdings begrenzt auf das Verhältnis der MEA.

### 4.3 Rechte des Verbands

Die teilrechtsfähige Gemeinschaft hat in dem Fall, dass nicht genügend Mittel vorhanden sind, Rechte gegenüber ihren Mitgliedern, u. a. Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung. Dieser ist in erster Linie darauf gerichtet, die Gemeinschaft mit ausreichenden Finanzmitteln auszustatten. Haben die Wohnungseigentümer die Finanzierung durch eine entsprechende Beschlussfassung über Beitragsvorschüsse oder Sonderumlagen bereits geregelt, kann der Gläubiger auf die Ansprüche des Verbands auf Zahlung beschlossener und zukünftiger Beitragsvorschüsse oder Sonderumlagen zugreifen.

### 4.4 Haftung im Innenverhältnis

Es besteht im Innenverhältnis, also unter den Wohnungseigentümern, auch eine persönliche Haftung ohne ausdrückliche Verpflichtung zur Ausstattung des Verbands mit den notwendigen Mitteln. Diese Haftung ist jedoch gemäß § 10 Abs. 8 Satz 4 WEG wiederum anteilig entsprechend der Höhe der Miteigentumsanteile begrenzt.

Dieser Pflicht kommen die Wohnungseigentümer nach, indem Wirtschaftspläne, Sonderumlagen und Jahresabrechnungen beschlossen und damit entsprechende Beitragsforderungen der Gemeinschaft im Innenverhältnis begründet werden. Sollten die entsprechenden Beschlüsse von einem oder mehreren Wohnungseigentümern nicht mitgetragen und deshalb nicht gefasst werden können, können diese Eigentümer zwar nicht auf Zahlung der Beiträge in Anspruch genommen werden, der Gemeinschaft steht aber ein Anspruch auf Schadensersatz wegen schuldhafter Pflichtverletzung aus § 280 BGB zu. Dass ein für diesen Anspruch erforderliches Verschulden vorliegt, wird zunächst allein aufgrund der Tatsache, dass die Beschlüsse nicht gefasst wurden, vermutet. Diese Vermutung kann durch den einzelnen Wohnungseigentümer nur widerlegt werden, wenn er alles ihm Zumutbare unternommen hat, um eine Beschlussfassung herbeizuführen.

Fassen dann die Wohnungseigentümer trotz Aufforderung und Bestimmung einer angemessenen Frist keinen Beschluss über die Schaffung von Mitteln, so hat jeder einzelne nicht leistende Wohnungseigentümer der Gemeinschaft als Schadensersatz den Betrag zu erstatten, den er bei der ordnungsgemäßen Beschlussfassung gezahlt hätte. Es ist daher eine fiktive Summe zu bestimmen, die die Gemeinschaft liquide macht. Dieser Betrag ist dann gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 und 4 WEG entsprechend der Miteigentumsanteile der einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen.

## **5 Haftung des Sondernachfolgers**

Der Veräußerer haftet weiter für Beitragsrückstände für die Zeit, in der er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Erst danach haftet der Neuerwerber für dann fällige Beiträge. Anspruchsinhaber ist der Verband.

### **5.1 Der Verband als Anspruchsinhaber**

Eine Haftung des Erwerbers für Beitragsrückstände, die vor seiner Eintragung im Grundbuch fällig werden, kommt gemäß den vorher geltenden Grundsätzen nur in Betracht, wenn sie vertraglich übernommen wurde oder in der Gemeinschaftsordnung vereinbart ist.

### **5.2 Verbandsschulden**

Für Verbandsschulden aus der Zeit des Veräußerers haftet zunächst der Verband und neben ihm der Veräußerer gemäß § 10 Abs. 8 WEG anteilig begrenzt entsprechend der Höhe seiner Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum.

Darüber hinaus ordnet § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG auch noch eine zeitlich begrenzte Nachhaftung des Veräußerers entsprechend § 160 HGB an. Der Veräußerer haftet demnach noch fünf Jahre nach seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft.

Der Erwerber wiederum haftet für Verbandsschulden (ggf. neben dem Veräußerer) bezüglich Verbindlichkeiten, die während seiner Zugehörigkeit fällig geworden sind, mögen diese auch vor seiner Zugehörigkeit entstanden sein. Dies gilt insbesondere für die sogenannte „Abrechnungsspitze“ im Rahmen der Abrechnung des Wirtschaftsplanes. Letztlich soll jedenfalls derjenige zahlen, dem die mit der Verbindlichkeit verbundene Leistung auch zugute kommt.

## 6 Aufgaben und Pflichten des Verwalters

### 6.1 Doppelfunktion des Verwalters

Durch die Teilrechtsfähigkeit steht der Verwalter nunmehr zwei "Institutionen" gegenüber. Zum einen handelt es sich um die Wohnungseigentümer, zum anderen um den teilrechtsfähigen Verband.

Dem Verwalter kommt damit eine Doppelfunktion zu. Er bleibt neben seiner "neuen" Funktion als Organ des Verbands auch zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für die Wohnungseigentümer berufen.

Bei dem Beschluss über die Verwalterbestellung gemäß § 26 Abs. 1 WEG handelt die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan sowohl für den Verband als auch für die Wohnungseigentümer in ihrer persönlichen Verbundenheit. Nimmt der Verwalter die Bestellung entweder in der Versammlung oder gegenüber den einzelnen bevollmächtigten Wohnungseigentümern an, kommt damit ein doppeltes organschaftliches Rechtsverhältnis zustande, in erster Linie gegenüber dem Verband, daneben aber auch gegenüber den Wohnungseigentümern, soweit keine Teilrechtsfähigkeit besteht.

Das Vertragsverhältnis wiederum besteht zwischen dem Verwalter und der teilrechtsfähigen Gemeinschaft. Da das Vertragsverhältnis jedoch auch auf die einzelnen Wohnungseigentümer ausstrahlt, müssen diese in den Vertrag eingebunden sein. So wird einerseits angenommen, dass es sich beim Verwaltervertrag um einen Vertrag zu Gunsten Dritter (nämlich der Wohnungseigentümer) handelt, andererseits wird die Auffassung vertreten, es handle sich um einen Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter.

### 6.2 Gesetzliche Regelung

Diese Doppelstellung kommt entsprechend in § 27 WEG zum Ausdruck. Die Rechte und Pflichten des Verwalters im Innenverhältnis jeweils zu den Wohnungseigentümern wie auch der teilrechtsfähigen Gemeinschaft regelt § 27 Abs. 1 WEG. Die Vertretungsmacht den Wohnungseigentümern gegenüber im Außenverhältnis regelt § 27 Abs. 2 WEG, die Vertretungsmacht der teilrechtsfähigen Gemeinschaft im Außenverhältnis regelt entsprechend § 27 Abs. 3 WEG.

Diese Unterscheidung ist dann auch im Innenverhältnis, also zwischen Verwalter und Verband bzw. Verwalter und Wohnungseigentümern maßgeblich. Der Verwalter ist demnach z. B. verpflichtet, **alle** zum Zweck der Verwaltung eingenommenen Gelder zu verwalten.

### 6.3 Ermächtigung des Verwalters

Die Ermächtigung des Verwalters für den Verband in Verwaltungsangelegenheiten tätig zu werden, ergibt sich aus seiner Funktion als Organ des Verbands. Eine entsprechende Ermächtigung durch das Gesetz ist daher gegeben. Soweit diese nicht ausreicht, können die Kompetenzen des Verwalters durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG oder den Verwaltervertrag ergänzt werden.

## **6.4 Fehlen des Verwalters**

Beim Fehlen eines Verwalters vertreten gemäß § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG alle Wohnungseigentümer die teilrechtsfähige Gemeinschaft.

Sie können jedoch gemäß § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG auch einen oder mehrere Wohnungseigentümer zu Vertretern der Gemeinschaft bestimmen.

## **7 Gerichtliches Verfahren**

Die teilrechtsfähige Gemeinschaft ist parteifähig und daher auch in Aktivverfahren (als Klägerin) und Passivverfahren (als Beklagte) beteiligungsfähig.

Der Verband ist in Streitigkeiten aus seinem Rechtskreis als Partei klage- und rechtsmittelbefugt.

Auch hier ist zu überlegen, welcher der beiden Rechtskreise betroffen und wer damit an dem jeweiligen Rechtsstreit zu beteiligen ist.

Zuständig ist das Gericht, in dessen Gerichtsbezirk das Grundstück liegt.

### **7.1 Streitigkeiten der Eigentümer untereinander**

§ 43 Nr. 1 WEG

Bei diesen Streitigkeiten handelt es sich um solche aus dem Gemeinschaftsverhältnis und aus den sich aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander.

Sind nur einzelne Wohnungseigentümer Parteien des Verfahrens, insbesondere bei Klagen auf Beseitigung einer baulichen Veränderung oder bei einer Unterlassungsklage wegen einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Sondereigentums, so sind die übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 48 Abs. 1 WEG ebenfalls einzuladen.

### **7.2 Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und den Eigentümern**

§ 43 Nr. 2 WEG

Streitigkeiten um die Rechte und Pflichten zwischen der teilrechtsfähigen Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern regelt § 43 Nr. 2 WEG. Die teilrechtsfähige Gemeinschaft ist hier als Klägerin in Verfahren auf die Geltendmachung rückständiger Hausgelder gegen einzelne Wohnungseigentümer oder aber auch Schadensersatzansprüchen gegen Wohnungseigentümer insbesondere wegen einer Beschädigung des Gemeinschaftseigentums. Die teilrechtsfähige Gemeinschaft fungiert auch dann als Klägerin, wenn sie aufgrund entsprechender Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer diesen zustehende Individualansprüche geltend macht. Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft im gerichtlichen Verfahren.

Beklagte ist die teilrechtsfähige Gemeinschaft insbesondere dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer etwa Rückzahlungsansprüche aus einer beschlossenen Jahresabrechnung oder aber Schadensersatzansprüche wegen einer Beschädigung ihres Sondereigentums durch die Gemeinschaft geltend macht. Auch hier vertritt wiederum der Verwalter die Gemeinschaft im gerichtlichen Verfahren.

### **7.3 Streitigkeiten zwischen Verband - Eigentümern - Verwalter**

§ 43 Nr. 3 WEG

Die Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums regelt § 43 Nr. 3 WEG. Kläger oder Beklagte können hier einerseits die teilrechtsfähige Gemeinschaft, andererseits auch einzelne Wohnungseigentümer oder auch der Verwalter sein. Streiten einzelne Wohnungseigentümer mit der teilrechtsfähigen Gemeinschaft etwa über vertragliche Pflichten des Verwalters, so ist der Verwalter dem Rechtsstreit gemäß § 48 Abs. 1 WEG beizuladen.

### **7.4 Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen**

§ 43 Nr. 4 WEG

Die Zuständigkeit in Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer regelt § 43 Nr. 4 WEG. Kläger sind hier einzelne Wohnungseigentümer, Beklagte die "übrigen" Wohnungseigentümer. Die teilrechtsfähige Gemeinschaft kann bei Anfechtungsklagen gemäß § 46 WEG niemals Partei sein. Der Verwalter ist gemäß § 48 Abs. 1 WEG der Anfechtungsklage oder der Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses beizuladen.

### **7.5 Klagen Dritter gegen Eigentümer oder den Verband**

§ 43 Nr. 5 WEG

Der ausschließliche Gerichtsstand des § 43 Nr. 5 WEG erfasst Klagen gegen die teilrechtsfähige Gemeinschaft der Eigentümer sowie alle oder einzelne Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie das Gemeinschafts- oder Sondereigentum betreffend. Die Bestimmung ist auch für Klagen gegen ausgeschiedene bzw. frühere Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft maßgeblich. Im Fall des § 43 Nr. 5 WEG richtet sich die sachliche Zuständigkeit allerdings nach dem Streitwert. Bei Klagen bis zu einem Gegenstandswert von 5.000 EUR sind demnach die Amtsgerichte erstinstanzlich zuständig, bei höheren Streitwerten die Landgerichte.

In gegen die teilrechtsfähige Gemeinschaft gerichteten Passivverfahren ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG zur Vertretung und Prozessführung gesetzlich ermächtigt. Gleiches gilt im Übrigen gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG in gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Passivverfahren nach § 43 Nr. 4 und Nr. 5 WEG.

### **7.6 Verband als Antragsteller im Mahnverfahren**

§ 43 Nr. 6 WEG

Die Zuständigkeit in Mahnverfahren, in denen die teilrechtsfähige Gemeinschaft als Antragstellerin fungiert, regelt § 43 Nr. 6 WEG. Antragsgegner können einzelne Wohnungseigentümer im Hinblick auf rückständige Hausgelder oder Schadensersatzansprüche sein, jedoch auch außen stehende Dritte. Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft im gerichtlichen Mahnverfahren.



## **7.7 Zwangsvollstreckung**

Der Verwalter ist zur Vertretung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft in der Zwangsvollstreckung auch auf der Passivseite befugt. Auch wenn die Wohnungseigentümergeinschaft eine eidesstattliche Versicherung abgeben muss, hat dies gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG der Verwalter zu erledigen.

## **8 Weitere Aspekte**

Die Tatsache, dass es sich bei einer WE-Gemeinschaft nicht um eine in jeder Hinsicht vollwertige eigenständige Rechtspersönlichkeit handelt, wird durch weitere Bestimmungen ergänzt.

Eine WE-Gemeinschaft ist nicht insolvenzfähig. Auch bei faktischer Zahlungsunfähigkeit - wenn ein Kaufmann gesetzlich Insolvenz anmelden müsste - bleibt eine WE-gemeinschaft handlungsfähig und kann nicht durch ein Insolvenzverfahren die Auflösung und Schuldbefreiung erwirken. Deshalb gibt es ja die Möglichkeit, dass neben der Vollstreckung in das Verwaltungsvermögen auch die einzelnen Eigentümer im Verhältnis ihrer MEA haften - quasi eine gesetzliche Nachschusspflicht zum Schuldenausgleich.

Es existiert kein Register o. ä. (wie das Handelsregister), welches die Gründung oder einen Beginn der Geschäftstätigkeit öffentlich dokumentieren würde.

## **9 Zusammenfassung**

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Juli 2007 wurde im Anschluss an die Entscheidung des BGH (BGH, Beschluss v. 2.6.2005, V ZB 32/05) die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannt, soweit der gesamte Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen ist. Mit der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft sind erhebliche Konsequenzen für die Praxis verbunden. Manche Probleme fallen durch die Teilrechtsfähigkeit weg, aber auch neue entstehen. Insbesondere sind noch viele Fragen offen, wie die gesetzliche Regelung in der Praxis umzusetzen ist. Hierbei sollte stets berücksichtigt werden, dass in vielen von der Teilrechtsfähigkeit betroffenen Bereichen eine "aktuelle" Rechtsprechung noch nicht existiert.

Quellen:

Haufe Verlag: „Wohnungseigentum verwalten“ Version 9.5.0.0  
Wohnungseigentumsgesetz