WEGNEWS
JANUAR 2022

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Dr. Olaf Riecke [336]

Kostentragung bei sich selbständig verwaltenden Untergemeinschaften

In der Gemeinschaftsordnung (GO) einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.

BGH, Urteil vom 12.11.2021,
Az. V ZR 204/20

Der Fall:
Zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) gehören mehrere Häuser, die teilweise mit einer mehrstöckigen Tiefgarage unterbaut sind. In § 2 der Teilungserklärung (TE) werden für die verschiedenen Baukörper Untergemeinschaften gebildet. Diese verwalten sich nach der TE selbständig. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen (u.a. hinsichtlich der Abhaltung von Versammlungen) gelten für sie entsprechend.

An den Untergemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen (MEA) berechtigt und verpflichtet. Am 29.4.2019 wurde zu TOP 3 die Sanierung der Tiefgarage mit rund 5 Mio. € beschlossen. Zu TOP 4 wurde der angegriffene Beschluss durch die Stellplatzeigentümer gefasst, von jedem eine Sonderumlage zur Finanzierung dieser Kosten zu erheben (21.276,59 €).

Das Problem:
Hatte die Untergemeinschaft der Stellplatzeigentümer Beschlusskompetenz? Wie weit kann die Untergemeinschaft der Stellplatzeigentümer hier als verselbständigt angesehen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:
Die Bestimmung in § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG ermöglicht es, in einer GO im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten (vgl. BGH, 10.11.2017, V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 12).

Dabei wird es als zulässig angesehen, wenn eine Tiefgarage wie ein selbständiges Gebäude behandelt wird (vgl. AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 521, 522; Hügel/Elzer, WEG, § 9a Rn. 50).

Typische Merkmale verselbständigter Untergemeinschaften sind hier gegeben. Da Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder errichtet worden sind, lag es in der Kompetenz der für die Tiefgarage gebildeten Untergemeinschaft, einen Beschluss über die Erhöhung ihrer Erhaltungsrücklage durch Erhebung einer Sonderumlage zu fassen (BGH, 16.7.2021, V ZR 163/20, NJW 2021, 3057 Rn. 16).

Es entspricht der nächstliegenden Bedeutung der Regelungen in der TE und GO, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

Untergemeinschaften haben die Kosten für sämtliche Maßnahmen an „ihrem" jeweiligen Baukörper zu tragen; denn die vorgeschriebene eigenständige Verwaltung ist nur dann zulässig, wenn die Mitglieder der Untergemeinschaft für die Kosten der von ihnen beschlossenen Maßnahmen allein aufkommen (vgl. BGH, 10.11.2017, V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 27). Auch wenn das Wort „Kosten" in der TE bzw. GO nicht verwendet wird, folgt aus der GO, dass die Kosten jeder Untergemeinschaft von ihren Mitgliedern getragen werden, wobei sich die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) richtet.

Praxis-Tipp:
Untergemeinschaften sind zwar nicht rechtsfähig. Ihre Mitglieder können aber bei entsprechender Regelung (in der TE oder GO) intern Beschlüsse fassen, wobei für Kosten der beschlossenen Maßnahmen diese Mitglieder allein aufzukommen haben.

Im Außenverhältnis werden Werkverträge von der durch den Verwalter vertretenen Gesamtgemeinschaft ausgelöst. Die Schaffung von Untergemeinschaften dient dazu, die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums an getrennten Baukörpern im Innenverhältnis allein bestimmten Wohnungseigentümern der Untergemeinschaft zuzuweisen. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht