

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft unterliegt nicht dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen - Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.11.2020, V ZR 196/19

I.

Die maßgeblichen Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander werden durch die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geregelt. Der BGH hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob die Gemeinschaftsordnung denselben Kontrollen zu unterwerfen ist, wie eine allgemeine Geschäftsbedingung und ob eine Regelung wirksam ist, nach der es bei der Einladung zu einer Eigentüerversammlung genügt, die Einladung an die letzte mitgeteilte Anschrift eines Wohnungseigentümers zu übersenden.

II.

2015 fassten die beklagten Wohnungseigentümer einen Beschluss, die bisherige Verwalterin erneut zu bestellen. Der Kläger hat diesen Beschluss mit der Begründung angefochten, mehrere Wohnungseigentümer seien nicht oder nicht rechtzeitig zu dieser Versammlung eingeladen worden. In der Gemeinschaftsordnung der WEG findet sich u.a. die folgende Regelung: „Für die Ordnungsgemäßheit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“

Erstinstanzlich ist der Beschluss für ungültig erklärt worden, auch die Berufung hiergegen ist zurückgewiesen worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Auf die in Rede stehende Regelung seien nicht die Vorschriften des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen anzuwenden, sondern eine Prüfung nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) vorzunehmen. Nach diesem Kontrollmaßstab sei die Regelung wirksam. Das Berufungsgericht müsse aber prüfen, ob der Beweis der ordnungsgemäßen Absendung der Einladungen geführt sei. Da hier mehrere Wohnungseigentümer nicht oder nicht rechtzeitig geladen worden seien, müsse dem ein besonderes Augenmerk gewidmet werden.

III.

1.

Die wesentlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander - insbesondere wie ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nutzen darf oder nach welchem Verteilermaßstab die Kosten unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt werden - werden durch die Gemeinschaftsordnung der WEG geregelt. Auch diese Regelungen können unwirksam sein. Zum Beispiel finden sich in nicht wenigen Gemeinschaftsordnungen Regelungen, dass Wasserleitungen insoweit Sondereigentum seien, wie sie sich im Bereich eines Sondereigentums befinden. Dies hat der BGH für unwirksam erklärt, da Wasserleitungen ein Gesamtsystem bildeten und dies insgesamt Gemeinschaftseigentum sei.

Für die Frage, ob eine Regelung der Gemeinschaftsordnung wirksam ist, ist entscheidend, welcher Kontrollmaßstab anzuwenden ist. Hier hat der BGH nunmehr klargestellt, dass es sich bei der Gemeinschaftsordnung nicht um allgemeine Geschäftsbedingungen handle und daher die für allgemeine Geschäftsbedingungen vorgesehenen Kontrollmaßstäbe nicht angewandt werden könnten. Vielmehr sei eine Kontrolle nach § 242 BGB (Treu und Glauben) vorzunehmen.

Aus der Entscheidung des BGH ergibt sich aber auch, dass dies nicht bedeutet, dass die Kontrolldichte geringer wäre als bei allgemeinen Geschäftsbedingungen. Vielmehr betont der BGH in der

Entscheidung, dass den jeweiligen Belangen genauso wie bei allgemeinen Geschäftsbedingungen Rechnung getragen werden müsse.

2.

Anlass der Anfechtungsklage war, dass dem Kläger die Einladung zu der maßgeblichen Eigentümerversammlung nicht zugeing. In der Gemeinschaftsordnung war die Regelung enthalten, dass für die ordnungsgemäße Einladung die Absendung der Einladung an die letztgenannte Anschrift ausreichend sei. Der BGH hält dies für zulässig. Allerdings hat der BGH dem Berufungsgericht für die erneute Prüfung mit auf den Weg gegeben, dass zu überprüfen sei, ob die Zustellung tatsächlich ordnungsgemäß vorgenommen worden sei und hieran Zweifel bestehen könnten, da bei mehreren Eigentümern die Einladung nicht angekommen sei.

Für Wohnungseigentümer in deren Gemeinschaftsordnung sich diese Regelung ebenfalls findet bedeutet dies, dass genau zu prüfen ist, ob die Absendung der Einladungen tatsächlich ordnungsgemäß erfolgt ist.

IV.

Gemeinschaftsordnungen einer WEG sind nicht nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen zu überprüfen. Ob im Einzelfall eine Regelung in einer Gemeinschaftsordnung wirksam ist bedarf ebenso der sorgfältigen juristischen Prüfung wie die Frage, ob ein Beschluss einer WEG ordnungsgemäß ergangen ist. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.