

Sind in einer Wohnungseigentümergeinschaft Untergemeinschaften gebildet, muss darauf geachtet werden, ob eine Angelegenheit vorliegt, welche die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft betrifft – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Nürnberg (AG Nürnberg) vom 30.10.2019, 244 C 8212/18 WEG

I.

Viele Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) bestehen nur aus einem Gebäude. Es gibt aber auch WEGs, die aus zwei oder mehr Gebäuden bestehen (Mehrhausanlagen). Manche dieser Mehrhausanlagen bilden dann wiederum Untergemeinschaften. Die besprochene Entscheidung des AG Nürnberg unterstreicht, dass dann bei jeder Angelegenheit genau zu prüfen ist, ob es sich tatsächlich nur um eine Angelegenheit der Untergemeinschaft handelt oder um eine Angelegenheit der Gesamtgemeinschaft.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. In der Teilungserklärung der WEG ist u.a. geregelt, dass zwölf wirtschaftliche Einheiten als Untereinheiten gebildet werden, die als jeweils eigenständige Eigentümergeinschaft angesehen werden sollen. Die Teilungserklärung regelt weiter, dass die Untereinheiten soweit möglich getrennt wirtschaften sollen. Ins Leben gerufen wurde die WEG 2000. Die Eigentümerbestellung erfolgte bislang immer so, dass in den jeweiligen Untereinheiten zeitlich verschieden angesetzte Abstimmungen über den Verwalter erfolgten. Bislang wurde die X-GmbH zum Verwalter bestellt. In der Zeit von September 2014 bis Oktober 2014 erfolgten wiederum nach diesem Muster in den Untereinheiten Abstimmungen über die Verlängerung der Eigentümerstellung der X-GmbH vom 08.04.2015 bis 07.04.2020. Mehrheitlich wurde die X-GmbH erneut zum Verwalter bestimmt. Im Oktober 2018 fand eine Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft statt, auf welcher ein Beschluss zur Finanzierung bestimmter Baumaßnahmen getroffen wurde. Eingeladen zu dieser Versammlung hatte die Rechtsnachfolgerin der X-GmbH.

Hiergegen erhoben verschiedene Eigentümer Anfechtungsklage. Das AG Nürnberg hat den Anfechtungsklagen stattgegeben, da die Beschlussfassung unter einem formellen Fehler gelitten habe. Die Einladung zu der Eigentümerversammlung sei nicht von der berechtigten Person erfolgt, da die X-GmbH nicht wirksam zum Verwalter bestellt worden sei. Die Verwalterbestellung sei eine Sache der Gesamtgemeinschaft gewesen. Die Untergemeinschaften seien keine selbstständigen Rechtspersönlichkeiten, sondern nur eine Untergliederung der Gesamtgemeinschaft. Die Untergemeinschaften hätten keine Beschlusskompetenz gehabt, über eine Angelegenheit der Gesamtgemeinschaft zu entscheiden. Daher habe auch die Rechtsnachfolgerin der X-GmbH keine Befugnis gehabt, zur Eigentümerversammlung einzuladen. Es stehe auch nicht mit Sicherheit fest, dass bei einer Einladung durch den Berechtigten ein anderer Beschluss gefasst worden wäre.

III.

1.

Besteht eine WEG aus mehreren Gebäuden kann es sich anbieten, durch Bildung sogenannter Untereinheiten kleinere Verwaltungsobjekte zu schaffen, die dann besser bewirtschaftet werden können. Dies muss allerdings in der Teilungserklärung angeordnet werden. Ebenso kann in der Teilungserklärung vorgesehen werden, dass Angelegenheiten die sich nur auf eine Untereinheit beschränken und die anderen Untereinheiten nicht in ihren Rechten beeinflussen nur von der jeweiligen Untereinheit entschieden werden.

Beispiel: 1) Eine WEG besteht aus fünf Untereinheiten. Jede Untereinheit verfügt über separate Stellplätze.

2) Wie in 1), nur existiert hier nur ein großer Stellplatz, auf dem jeder Untereinheit Stellplätze zugewiesen sind.

In Beispiel 1 könnte jede Untereinheit alleine über ihre Stellplätze entscheiden. In Beispiel 2 wären dagegen immer auch die anderen Untereinheiten betroffen, so dass keine separate Entscheidung möglich wäre.

2.

Angelegenheiten, welche die Gesamtgemeinschaft betreffen, können auch weiterhin nur von der Gesamtgemeinschaft entschieden werden. Hierzu gehört insbesondere auch die Bestellung eines Verwalters. Dies ist von der Gesamtgemeinschaft vorzunehmen und daher kann die Abstimmung nicht dergestalt erfolgen, dass an separaten Terminen in jeder Untereinheit abgestimmt wird.

Das AG Nürnberg diskutiert kurz, ob nach dem sogenannten Stuttgarter Modell die Abstimmung zulässig gewesen sein könnte. Das Stuttgarter Modell sieht vor, dass durch eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG die Wohnungseigentümer bestimmen können, dass über sie alle betreffenden Angelegenheiten örtlich und zeitlich getrennte Teilversammlungen durchgeführt werden. Das AG Nürnberg hat dies in der besprochenen Entscheidung verneint, weil keine solche Vereinbarung vorlag.

Selbst wenn eine solche Vereinbarung vorliegt, sollten Verwalter von solchen Teilversammlungen nur sehr zurückhaltend Gebrauch machen. Aus Landtagswahlen und der Bundestagswahl ist bekannt, wie problematisch Teilabstimmungen sind. Zwar ist grundsätzlich die Möglichkeit der Briefwahl zugelassen, jedoch muss strengstens auf die Geheimhaltung der durch Briefwahl abgegebenen Stimmen geachtet werden. Mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wahl kaum zu vereinbaren wäre es, wenn vorzeitig die Abstimmungsergebnisse einer bereits stattgefundenen Teilversammlung bekannt würden. Soweit ersichtlich gibt es noch keine obergerichtliche Entscheidung die sich mit dem Stuttgarter Modell beschäftigt. Daher sollte hier mit der gebotenen Vorsicht vorgegangen werden.

3.

Die Entscheidung des AG Nürnberg unterstreicht noch einmal, dass die Anforderungen an die formelle Ordnungsgemäßheit der Einladung zu einer Eigentümerversammlung nicht unterschätzt werden dürfen. Liegt ein formeller Fehler vor, wie etwa die Einladung durch einen Nichtberechtigten, besteht die Vermutung, dass sich der formelle Fehler auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Diese Vermutung kann zwar widerlegt werden. Die Vermutung ist aber erst dann widerlegt, wenn durch die beklagten Wohnungseigentümer mit Sicherheit dargelegt und bewiesen wurde, dass auch bei einer formell ordnungsgemäßen Einladung das gleiche Ergebnis herausgekommen wäre.

Leidet somit die Versammlung an formellen Fehlern, besteht ein sehr hohes Risiko, dass eine Anfechtungsklage Erfolg hat.

4.

Die Entscheidung des AG Nürnberg unterstreicht auch, wie wichtig es ist die an die Anfechtungsklage von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen zu erfüllen. Die Anfechtungsklage muss binnen eines Monats nach Beschlussfassung eingereicht werden. Streng genommen bedeutet dies, dass die Klage innerhalb dieser Frist den beklagten Wohnungseigentümern zugestellt sein muss. Existiert ein Verwalter, reicht es aus, wenn diesem die Klage zugestellt ist. Die besprochene Entscheidung, bei der es um die Wirksamkeit der Verwalterbestellung ging, zeigt aber das sehr leicht Klagen vorliegen können, bei denen der Verwalter sich in einem Interessenkonflikt befindet. Daher schreibt das WEG

vor, dass bei einer Anfechtungsklage der Anfechtungskläger auch mitzuteilen hat, ob Ersatzzustellungsbevollmächtigte existieren. Unterlässt der Anfechtungskläger diese Information und kann die Klage deswegen nicht rechtzeitig zugestellt werden, geht die Rechtsprechung regelmäßig von einer Versäumung der Anfechtungsfrist aus.

Existieren Untergemeinschaften muss auch darauf geachtet werden, dass bei Angelegenheiten welche die Gesamtgemeinschaft betreffen keine Ersatzzustellungsvertreter benannt werden können, die nur für die jeweilige Untereinheit bestellt wurden.

IV.

Bei Mehrhausanlagen kann es sich anbieten Untereinheiten zu bilden. Es ist dann aber immer zu fragen, ob eine Angelegenheit vorliegt, welche auch tatsächlich nur die jeweilige Untereinheit betrifft. Die Bestellung des Verwalters betrifft immer die Gesamtgemeinschaft. Auch abgesehen von der Verwalterbestellung existieren eine Reihe von rechtlichen Problemfällen die mit der Untereinheit zusammenhängen. Hier ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. Dies gilt auch bei der Erhebung einer Anfechtungsklage, insbesondere aber nicht nur für die Frage ob Ersatzzustellungsvertreter zu benennen sind. 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.