Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 323

Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr

Eine Untersuchung im Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden

Von

Stefan Renner

Duncker & Humblot · Berlin

STEFAN RENNER

Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 323

Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr

Eine Untersuchung im Rechtsvergleich
mit anderen Personenverbänden

Von

Stefan Renner

Duncker & Humblot · Berlin

Die Juristische Fakultät der Eberhard-Karls-Universität Tübingen
hat diese Arbeit im Jahre 2004 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

D 21

Alle Rechte vorbehalten
© 2005 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Fremddatenübernahme und Druck:
Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin
Printed in Germany

ISSN 0720-7387
ISBN 3-428-11807-3

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ♾

Internet: http://www.duncker-humblot.de

Meinen Eltern

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Wintersemester 2004/2005 von der Juristischen Fakultät der Eberhard-Karls-Universität Tübingen als Dissertation angenommen. Rechtsprechung und Schrifttum konnten bis März 2005 berücksichtigt werden.

Besonderer Dank gilt meinem hochgeschätzten Doktorvater, Herrn Professor Dr. Dr. h.c. Jan Schröder. Er hat mir die langjährige Mitarbeit an seinem Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Rechtsgeschichte an der Universität Tübingen ermöglicht und bei der Erstellung dieser Arbeit – neben zahlreichen nützlichen Anregungen – große Freiräume gewährt.

Ich danke weiter Herrn Professor Dr. Wolfgang Marotzke für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens.

Meinen Eltern danke ich sehr herzlich für Ihre Unterstützung während meiner gesamten juristischen Ausbildung. Großer Dank gebührt insbesondere meinem Vater, der mir bei der Anfertigung dieser Arbeit stets mit wertvollen Ratschlägen zur Seite stand.

Die Arbeit wurde von der Reinhold-und-Maria-Teufel-Stiftung mit einem großzügigen Geldpreis ausgezeichnet. Hierfür danke ich stellvertretend dem Vorsitzenden des Stiftungsvorstandes, Herrn Michael Beck, Oberbürgermeister der Stadt Tuttlingen.

Stuttgart, im Juni 2005 *Stefan Renner*

Inhaltsübersicht

Einleitung 25

A. Gegenstand der Untersuchung 25

B. Stand der Forschung 26

C. Gang der Untersuchung 27

1. Teil

Die Rechtsnatur der Wohnungseigentümergemeinschaft 29

A. Der aktuelle Meinungs- und Diskussionsstand 30

B. Eigene Stellungnahme 38

2. Teil

Die Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 45

A. Der aktuelle Meinungs- und Diskussionsstand 45

B. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 54

C. Eigene Stellungnahme 74

3. Teil

Die Stellung der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr 96

A. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Vertragspartei 97

B. Die Haftungsverfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft 101

C. Die Rechts- und Haftungslage bei Veräußerung des Wohnungseigentums 135

D. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Prozess 152

E. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als dinglich Berechtigte 163

F. Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung und in der Insolvenz 174

G. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin sonstiger Rechte 185

H. Die Wohnungseigentümergemeinschaft in besonderen Rechtsbeziehungen 203

Zusammenfassung 214

Literaturverzeichnis 216

Sachwortverzeichnis 238

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 25

A. Gegenstand der Untersuchung 25

B. Stand der Forschung 26

C. Gang der Untersuchung 27

1. Teil

Die Rechtsnatur der Wohnungseigentümergemeinschaft 29

A. Der aktuelle Meinungs- und Diskussionsstand 30

I. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Bruchteilsgemeinschaft 30

II. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gesamthandsgemeinschaft 33

III. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als dingliche Gesellschaft 35

IV. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Rechtsfigur sui generis 36

B. Eigene Stellungnahme 38

I. Das Gemeinschaftsverhältnis in Bezug auf das Wohnungseigentum 38

II. Das Gemeinschaftsverhältnis in Bezug auf das Verwaltungsvermögen 40

III. Ergebnis 44

2. Teil

Die Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 45

A. Der aktuelle Meinungs- und Diskussionsstand 45

I. Die Rechtsprechung 45

1. Grundsätze 45

2. Die Zulassung von Verfahrenserleichterungen 48
a) Kurzbezeichnungen 48
b) Zustellungsmodalitäten 50
c) Der Verwalter als gewillkürter Prozessstandschafter 51
II. Die Literatur 51
B. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 54
I. Die Juristischen Personen 55
II. Die Gesamthandsgemeinschaften 57
1. Die Personengesellschaften des Handelsrechts 58
2. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 59
3. Der nichtrechtsfähige Verein 64
4. Die Erbengemeinschaft 66
5. Die Gütergemeinschaft 68
III. Die Bruchteilsgemeinschaften 70
IV. Die sonstigen Personenverbände 71
1. Die rechtsfähigen Personengesellschaften 71
2. Die Vorgesellschaften der juristischen Personen 71
3. Die Partenreederei 72
4. Die Miturhebergemeinschaft 73
C. Eigene Stellungnahme 74
I. Die Wesensmerkmale rechts- und parteifähiger Personenverbände 74
1. Gesetzesverträglichkeit 74
2. Körperschaftliche Organisation 75
3. Auftreten im Rechtsverkehr 76
4. Selbstständiger Haftungsverband 76
5. Registerpublizität 77
6. Bedürfnisse des Rechtsverkehrs 77
II. Folgerung und Begriffsbestimmung 78

III. Anwendung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft 82

1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Bruchteilsgemeinschaft 82

2. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verwaltungsgemeinschaft („Gesamthandsgemeinschaft eigener Art") 83

a) Gesetzesverträglichkeit 83

aa) § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG 84

bb) §§ 14 Nr. 1, 16 Abs. 2, 18 Nr. 1 WEG 84

cc) §§ 20, 21 Abs. 1 WEG 85

dd) § 27 Abs. 2 WEG 86

ee) § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG 86

ff) § 43 Abs. 4 Nr. 1 – 3 WEG 87

gg) § 29 b ZPO 87

hh) § 50 Abs. 1 ZPO 88

b) Körperschaftliche Organisation 89

c) Auftreten im Rechtsverkehr 89

d) Selbstständiger Haftungsverband 90

e) Registerpublizität 90

f) Bedürfnisse des Rechtsverkehrs 91

3. Ergebnis 92

a) Gesamtwürdigung der Kriterien 92

b) Einschränkungen 93

c) Zusammenfassung und Ausblick 95

3. Teil

Die Stellung der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr 96

A. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Vertragspartei 97

I. Aktuelle Rechtslage 97

II. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 98

B. Die Haftungsverfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft 101

I. Aktuelle Rechtslage 101

1. Rechtsgeschäftliche Verbindlichkeiten 101

2. Deliktische Verbindlichkeiten 105

3. Sonstige gesetzliche Verbindlichkeiten 107

4. Sozialverbindlichkeiten 108

II. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 109

1. Verbindlichkeiten der Gemeinschaft als Haftungssubjekt 109

a) Rechtsgeschäftliche Verbindlichkeiten 109

b) Deliktische Verbindlichkeiten 110

aa) Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 110

bb) Folgerungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft 112

c) Sonstige gesetzliche Verbindlichkeiten 113

d) Sozialverbindlichkeiten 114

2. Die Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft 116

a) Rechtsgeschäftliche Verbindlichkeiten 116

aa) Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 116

(1) Die juristischen Personen und Personen(handels-)Gesellschaften 116

(2) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 117

(3) Der nichtrechtsfähige Verein 119

bb) Folgerungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft 119

b) Deliktische Verbindlichkeiten 124

aa) Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 124

bb) Folgerungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft 126

c) Sonstige gesetzliche Verbindlichkeiten 127

d) Sozialverbindlichkeiten 127

aa) Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 128

bb) Folgerungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft 129

III. Möglichkeiten eines Haftungsausschlusses 129

1. Aktuelle Rechtslage 129

2. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 130

a) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 130

b) Der nichtrechtsfähige Verein 133

3. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 133

C. Die Rechts- und Haftungslage bei Veräußerung des Wohnungseigentums 135

I. Der Übergang des Anteils am Verwaltungsvermögen auf den Erwerber 135

1. Aktuelle Rechtslage 135

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 137

II. Die Haftung des Erwerbers von Wohnungseigentum für Altverbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft 138

1. Die Haftung des Wohnungserwerbers für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten 138

a) Aktuelle Rechtslage 138

b) Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 141

c) Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 144

2. Die Haftung des Wohnungserwerbers für Verbindlichkeiten des Veräußerers 146

a) Aktuelle Rechtslage 146

b) Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 147

c) Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 148

III. Die (Nach-) Haftung des Veräußerers von Wohnungseigentum 149

1. Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis 150

2. Sozialverbindlichkeiten des Veräußerers 151

D. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Prozess 152

I. Aktuelle Rechtslage 152

1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Aktivprozess 152

2. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Passivprozess 153

II. Rechtslage bei Anerkennung der Parteifähigkeit 154

1. Die Parteibezeichnung 154

2. Der allgemeine Gerichtsstand der Wohnungseigentümergemeinschaft 155

3. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Aktivprozess 155

4. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Passivprozess 158

5. Partei- und Zeugenvernehmung 158

6. Nebenintervention und Streitverkündung 159

7. Beteiligtenfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft außerhalb der ZPO 160

a) Im Verwaltungsprozess und Verwaltungsverfahren 160

b) Im Verfahren nach §§ 43 ff. WEG 161

8. Veräußerung des Wohnungseigentums vor oder nach Rechtshängigkeit einer Klage der Gemeinschaft 162

E. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als dinglich Berechtigte 163

I. Die Besitzfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 163

II. Die Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 164

1. Aktuelle Rechtslage 165

2. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 167

a) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 167

b) Der nichtrechtsfähige Verein 170

c) Die Erbengemeinschaft 171

3. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 171

F. Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung und in der Insolvenz 174

I. Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung 174

1. Aktuelle Rechtslage 174

a) Titel gegen einen oder mehrere Wohnungseigentümer 174

aa) Der mit dem Sondereigentum verbundene Miteigentumsanteil des Eigentümers 174

bb) Der Anteil des Wohnungseigentümers am Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft 175

b) Titel gegen alle Wohnungseigentümer 176

aa) Die Vollstreckung in das Wohnungseigentum 177

bb) Vollstreckung in die Gegenstände des Verwaltungsvermögens 177

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 178

a) Titel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche 178

b) Titel gegen einen oder mehrere Wohnungseigentümer 179

c) Titel gegen alle Wohnungseigentümer 181

II. Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Insolvenz 182

1. Aktuelle Rechtslage im Vergleich mit anderen Personenverbänden 182

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 184

G. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin sonstiger Rechte 185

I. Die Namensfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 185

1. Aktuelle Rechtslage im Vergleich mit anderen Personenverbänden 185

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 187

II. Die Erbfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 187

1. Aktuelle Rechtslage im Vergleich mit anderen Personenverbänden 187

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 189

III. Die Mitgliedschaftsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 190

1. Aktuelle Rechtslage 191

2. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 192

a) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 192

b) Der nichtrechtsfähige Verein 194

c) Die Erbengemeinschaft 194

d) Die Gütergemeinschaft 195

e) Die Bruchteilsgemeinschaft 195

3. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 196

IV. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Kontoinhaberin 197

1. Aktuelle Rechtslage 197

2. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 200

3. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 201

V. Die Wechsel- und Scheckfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft 201

1. Aktuelle Rechtslage 202

2. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 202

3. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 203

H. Die Wohnungseigentümergemeinschaft in besonderen Rechtsbeziehungen 203

I. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verbraucherin i. S. d. § 13 BGB 203

1. Aktuelle Rechtslage im Vergleich mit anderen Personenverbänden 204

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 206

II. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Wohnungsverwalterin 208

1. Aktuelle Rechtslage 208

2. Rechtsvergleich mit anderen Personenverbänden 208

3. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 209

III. Anwendbarkeit von Nr. 1008 VV (Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 RVG) 209

1. Aktuelle Rechtslage im Vergleich mit anderen Personenverbänden 210

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 211

IV. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als „*Einmann-Gemeinschaft*“ 212

1. Aktuelle Rechtslage 212

2. Rechtslage bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit 213

Zusammenfassung 214

Literaturverzeichnis 216

Sachwortverzeichnis 238

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
abl.	ablehnend
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
a.F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht; Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
AK	Alternativkommentar
AktG	Aktiengesetz
Anm.	Anmerkung
AnwBl.	Anwaltsblatt
AP	Arbeitsrechtliche Praxis, Nachschlagewerk des Bundesarbeitsgerichts
ArbGG	Arbeitsgerichtsgesetz
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BAG	Bundesarbeitsgericht
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Bayerisches Oberstes Landesgericht; Entscheidungssammlung in Zivilsachen
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BB	Der Betriebsberater
Beschl.	Beschluss
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshof in Zivilsachen
BKR	Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht
BlGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht

BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BPM	Bärmann / Pick / Merle, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz
BR	Bamberger / Roth, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
BR-Drucks.	Bundesrat Drucksachen
BRAGO	Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
BRAO	Bundesrechtsanwaltsordnung
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT	Besonderer Teil
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
DB	Der Betrieb
ders.	derselbe
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieherzeitung
d. h.	das heißt
dies.	dieselbe
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift
DRiZ	Deutsche Richterzeitung
DStR	Deutsches Steuerrecht
DStZ	Deutsche Steuerzeitung
DVP	Deutsche Verwaltungspraxis
DWE	Der Wohnungseigentümer
DWW	Zeitschrift für Deutsche Wohnungswirtschaft
DZWiR	Deutsche Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
EStG	Einkommensteuergesetz
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
EWIV	Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
FG	Finanzgericht
FGO	Finanzgerichtsordnung
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift

FWW	Die Freie Wohnungswirtschaft
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Allgemeine Verfügung über die Errichtung und Führung des Grundbuches (Grundbuchverfügung)
GE	Das Grundeigentum
gem.	gemäß
GenG	Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften
GewStG	Gewerbesteuergesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GmbHR	GmbH-Rundschau
Großkomm	Großkommentar
GS	Gedächtnisschrift
HausTWG	Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften
HessVGH	Hessischer Verwaltungsgerichtshof
Hrsg. / hrsg.	Herausgeber / herausgegeben
HGB	Handelsgesetzbuch
HKK	Historisch Kritischer Kommentar zum BGB
h. M.	herrschende Meinung
i. H. v.	in Höhe von
i. S. d.	im Sinne des / der
i. S. v.	im Sinne von
i. R. v.	im Rahmen von
i. V. m.	in Verbindung mit
InsO	Insolvenzordnung
JA	Juristische Arbeitsblätter
JherJb.	Jherings Jahrbücher für Dogmatik des bürgerlichen Rechts
JR	Juristische Rundschau
JURA	Juristische Ausbildung
JurBüro	Das juristische Büro
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristenzeitung
KAGG	Gesetz über die Kapitalanlagegesellschaften
KG	Kammergericht
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KK	Kölner Kommentar zum Aktiengesetz
KR	Gemeinschaftskommentar zum Kündigungsschutzgesetz und zu sonstigen kündigungsschutzrechtlichen Vorschriften

KSchG	Kündigungsschutzgesetz
KTS	Zeitschrift für Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen
KUG	Gesetz betreffend das Urheberrecht an Werken der bildenden Künste und der Photographie (Kunsturhebergesetz)
LAG	Landesarbeitsgericht
LG	Landgericht
LM	Lindenmaier / Möhring, Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofes
LMK	Kommentierte BGH-Rechtsprechung Lindenmaier / Möhring
LUG	Gesetz betreffend das Urheberrecht an Werken der Literatur und Tonkunst
MarkenG	MarkenG
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MilchGarMV	Milchmengen-Garantie-Verordnung
MinöStG	Mineralölsteuergesetz
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins
MüKo	Münchener Kommentar
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege
n. F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJWE-MietR	NJW Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungsreport
NZA	Neue Zeitschrift für Arbeitsrecht
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht
PartGG	Gesetz über Partnergesellschaften Angehöriger freier Berufe
PiG	Partner im Gespräch, Schriftenreihe, hrsg. vom evangelischen Siedlungswerk in Deutschland e. V.
RG	Reichsgericht
RGRK	Reichsgerichtsrätekommentar
RGZ	Amtliche Sammlung der RG-Rechtsprechung in Zivilsachen
Rn.	Randnummer

RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
Rspr.	Rechtsprechung
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
s.	siehe
S.	Seite
SGG	Sozialgerichtsgesetz
s. E.	seines Erachtens
ScheckG	Scheckgesetz
sog.	so genannt
Sp.	Spalte
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
str.	streitig
ThürKAG	Thüringer Kommunalabgabengesetz
u. a.	unter anderem
Überbl.	Überblick
UrhG	Urheberrechtsgesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz
VerbrKrG	Verbraucherkreditgesetz
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
Vorbem.	Vorbemerkung
VV	Vergütungsverzeichnis
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WE	Wohnungseigentum
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WEGem	Wohnungseigentümergemeinschaft
WG	Wechselgesetz
WM	Wertpapiermitteilungen
WuB	Wirtschafts- und Bankrecht
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
z. B.	zum Beispiel
ZERB	Zeitschrift für die Steuer- und Erbrechtspraxis
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZfS	Zeitschrift für Schadensrecht
ZFZ	Zeitschrift für Zölle und Verbrauchssteuern
ZGR	Zeitschrift für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht
ZHR	Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht und Wirtschaftsrecht

ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZKF	Zeitschrift für Kommunalfinanzen
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
z. T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsvollsteckung
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum

Einleitung

A. Gegenstand der Untersuchung

Die vorliegende Arbeit untersucht die Rechtsnatur sowie die Stellung und das Auftreten der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr. Schwerpunkt ist die Frage, ob und inwieweit der Wohnungseigentümergemeinschaft Rechts- und Parteifähigkeit zuerkannt werden kann und welche Folgen sich hieraus für die Rechtspraxis ergeben.

Die Fragen werden kontrovers diskutiert. Sie sind im *„Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht"* vom 15. 3. 1951[1] nicht ausdrücklich geregelt. Auch lässt die Gesetzesbegründung keine zweifelsfreien Rückschlüsse zu.[2] Dabei geht es nicht lediglich um rechtsdogmatische Überlegungen. Die Fragen haben hohe praktische Relevanz, da Wohnungseigentümergemeinschaften in vielfältiger Weise am Rechts- und Wirtschaftsverkehr teilnehmen.[3] Bei Abschluss von Verträgen durch den Verwalter und auch im Prozess fragt sich, wer Vertragspartei bzw. Kläger oder Beklagter ist oder sein kann, die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche oder jeweils nur die einzelnen Wohnungseigentümer in Person. Die Frage hat zumindest bei größeren Wohnungseigentümergemeinschaften erhebliche Bedeutung. Sie wirft dort in der Praxis häufig Zweifelsfragen auf.

---

[1] Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) wurde am 19. 3. 1951 im BGBl. I, S. 175 verkündet. Es ist gem. § 64 WEG am 20. 3. 1951 in Kraft getreten.

[2] An Materialien, die Aufschluss darüber geben, welche gesetzgeberischen Motive bei der Schaffung des WEG bestanden, liegen vor: Die BR-Drucks. 75/51 sowie der Bericht des Abgeordneten Dr. Brönner aus dem Rechtsausschuss. Eine amtliche Begründung zum WEG ist nicht veröffentlicht worden, weil das Gesetz als Initiativgesetz beschlossen worden ist. Bei der im Schrifttum öfters erwähnten *„amtlichen Begründung"* handelt es sich um die dem Regierungsentwurf beigegebene Begründung, die nur in der BR-Drucks. 75/51 enthalten ist, vgl. *Weitnauer,* 30 Jahre Wohnungseigentum, Materialien zum WEG, in: PiG 8, S. 1 ff. Danach sollte nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges eine neue Rechtsform für Wohnungseigentum geschaffen werden, die den Wiederaufbau in größeren Wohneinheiten bei gleichzeitiger Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten erleichtern sollte, vgl. *Weitnauer,* PiG 8, S. 61 ff.; *Bärmann,* NJW 1951, S. 292 ff.; Weitnauer/*Weitnauer,* WEG, vor § 1, Rn. 12; *Hubernagel,* WEG, Vorbem., S. 1; *Belz,* Wohnungseigentum, S. 17; *Sauren,* WEG, vor § 1, Rn. 1; *Diester,* WEG, Vorbem. III 1, S. 39.

[3] Detaillierte Übersicht bei *Bub,* PiG 44, S. 37 ff.; Staudinger/*Bub,* WEG, § 21, Rn. 297 ff.

B. Stand der Forschung

Die Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde ursprünglich einhellig verneint. Auch heute entspricht es der ganz herrschenden Auffassung, dass die Eigentümergemeinschaft eine schlichte Rechtsgemeinschaft i. S. d. §§ 741 ff. BGB ist, der keine Rechtssubjektivität zukommt.[4]

Erst Bärmann[5] hat diese vermeintlich gesicherte Erkenntnis in Frage gestellt. Er sieht die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht als Bruchteilsgemeinschaft, sondern aufgrund ihrer körperschaftsähnlichen Verfassung an die juristische Person angenähert und hält sie deswegen für rechtsfähig. Einen anderen Weg geht Michael Junker[6] in seiner Habilitationsschrift aus dem Jahre 1993. Er klassifiziert die Wohnungseigentümergemeinschaft als *„dingliche"* Gesellschaft, der faktisch Rechtsfähigkeit zukomme. Andere sind der Auffassung[7], dass die Rechtsfähigkeit nur vom Gesetzgeber verliehen werden könne und versuchen im Wege eines europäischen Rechtsvergleiches hierfür eine geeignete Gesellschaftsform zu entwickeln.

Die Rechtsprechung ist diesen Überlegungen nicht gefolgt. Der BGH hat zwar Vereinfachungen in der Parteistellung der Wohnungseigentümer im Prozess zugelassen.[8] Er hat sich jedoch in ständiger Rechtsprechung gegen die Rechts- bzw. Parteifähigkeit der Gemeinschaft als solcher ausgesprochen.[9]

Im Zuge der Entscheidung des BGH zur Rechts- und Parteifähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts vom 29. 1. 2001[10] hat die Frage neue Aufmerksamkeit erhalten. Auf den 27. Fischener Gesprächen vom 24. – 26. 10. 2001 ist gefordert

---

4 Vgl. *Deckert,* Die Eigentumswohnung in Recht und Praxis, S. 158; *Ehmann,* JZ 1991, S. 222, 224; *Baur/Stürner,* Sachenrecht, § 29 B II, Rn. 13; *Niedenführ/Schulze,* WEG, § 10, Rn. 2; *Rütten,* Mehrheit von Gläubigern, S. 133; *Sauren,* WEG, vor § 1, Rn. 17; vor § 43, Rn. 11; *Schmid,* BlGBW 1984, S. 21, 22; Soergel/*Stürner,* WEG, § 10, Rn. 1a; Staudinger/*Kreuzer,* WEG, § 10, Rn. 14; RGRK/*Augustin,* WEG, § 10, Rn. 1; *Blackert,* Wohnungseigentümergemeinschaft, S. 75; *Belz,* Wohnungseigentum, S. 206; Weitnauer/*Lüke,* WEG, § 10, Rn. 13; *ders.,* PiG 17, S. 52; *Heismann,* Die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft, S. 80; einschränkend: Erman/*Ganten,* WEG, 9. Auflage 1993, vor § 1, Rn. 6, der jedenfalls die umfassende Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ablehnt; so jetzt auch Erman/*Grziwotz,* WEG, § 10, Rn. 11 und MüKo/*Commichau,* WEG, vor § 1, Rn. 47.

5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft. Ein Beitrag zur Lehre von den Personenverbänden, Hamburg 1986.

6 Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, München 1993.

7 *Hartmann,* Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers, S. 158; *Schober,* Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im französischen Recht, S. 189.

8 BGH, NJW 1977, 1686 = Urteil, vom 12. 5. 1977 – VII ZR 167/76 (Zulässigkeit einer Kurzbezeichnung).

9 BGHZ 78, 166, 167 (mittelbar); BGH, NJW 1977, 1686; BGH, NJW 1983, 1901; BGH WuM 1992, 91; BGH, ZMR 1993, 577, 578 (zur Rechtsmittelbefugnis); BGH, NJW 1998, 3279.

10 BGHZ 146, 341 ff. = BGH, Urteil vom 29. 1. 2001 – II ZR 331/00.

worden, als Folge dieses Urteils nunmehr auch die Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft anzuerkennen.[11] Das Bayerische Oberste Landesgericht ist dem jedoch nicht gefolgt. Es hat in einer Entscheidung vom 14. 02. 2002 es abgelehnt, die zur GbR entwickelten Grundsätze auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zu übertragen.[12] Eine Begründung hierfür ist das Gericht allerdings schuldig geblieben.

Eine neuere grundlegende Untersuchung, die das Urteil des BGH vom 29. 1. 2001 zur GbR in die Diskussion einbezieht, liegt bisher nicht vor. So stellt Merle zutreffend fest, dass das Problem der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft weiterhin als ungelöst zu betrachten ist.[13]

C. Gang der Untersuchung

Die Arbeit gibt in ihrem ersten Teil einen Überblick über den Stand der Forschung zur Rechtsnatur der Wohnungseigentümergemeinschaft.

In ihrem zweiten Teil behandelt die Arbeit den aktuellen Meinungsstand in der Frage der Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft. In diesem Zusammenhang wird die historische Entwicklung des Begriffs der Rechtsfähigkeit und ihrer Terminologie skizziert und herausgearbeitet, welche Anforderungen generell an die Rechtsfähigkeit von Personenverbänden gestellt werden. Rechtsvergleichend werden die strukturellen Wesensmerkmale der Gesamthandsgemeinschaften, der Bruchteilsgemeinschaft und sonstiger Personenverbände analysiert, wobei im Hinblick auf die Entscheidung des BGH vom 29. 1. 2001 der Schwerpunkt auf der Analyse der Strukturelemente der GbR liegt. Auf der Grundlage dieser rechtsvergleichenden Untersuchung soll die Frage beantwortet werden, ob es im Lichte der gewandelten Beurteilung der GbR gerechtfertigt und geboten ist, auch der Wohnungseigentümergemeinschaft zumindest partielle Rechtsfähigkeit zuzuerkennen.

In ihrem dritten Teil beschäftigt sich die Arbeit mit den Auswirkungen der etwaigen Anerkennung der Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft auf deren Rechtstellung im Rechtsverkehr. Im Vordergrund steht die Frage, ob dieser Schritt zu dogmatisch widerspruchsfreien Ergebnissen führen würde und inwieweit diese Ergebnisse den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs entgegen kommen. Schwerpunkte sind die Auswirkungen im rechtsgeschäftlichen und im deliktischen Bereich einschließlich der Haftungsfragen, die besonderen Fragestellungen im Blick auf die Registerpublizität sowie die verfahrensrechtlichen Konsequenzen im Rahmen des Erkenntnisverfahrens und der Zwangsvoll-

---

[11] Vgl. die Beiträge von *Bub, Derleder* und *Sauren,* PiG 63, S. 1 ff., Hamburg 2001.

[12] BayObLG, NZM 2002, 298 = BayObLG, Urteil vom 14. 2. 2002 – 2Z BR 184/01.

[13] Vgl. *Merle,* Modernisierungsmagazin 2001, S. 6, 12.