

---

---

## Aufsätze

---

---

Dr. Felix Wobst\*

### Die neue Struktur der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz v. 16.10.2020 (WEMoG), BGBl I, 2187, vollzieht das WEG den Schritt ins Verbandsrecht. Dieser Schritt war unvermeidlich, seit der BGH im Jahre 2005 die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anerkannte. Der neue § 18 I WEG beseitigt die jahrelangen Unklarheiten über die Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Gesamtgefüge des Wohnungseigentumsrechts. Künftig ist es ihre Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, und zwar im Innen- wie im Außenverhältnis. Ausgehend von einer historischen Betrachtung (unten I.) zeigt der Beitrag auf, welche Rechtsbeziehungen sich daraus ergeben und zwar im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (unten II.), zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (unten III.), zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter (unten IV.), zwischen den Wohnungseigentümern untereinander (unten V.) und zu Dritten (unten VI.).

#### I. Evolution der Rechtsbeziehungen

Die Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft haben sich seit dem Inkrafttreten des WEG 1951 grundlegend geändert: Während ursprünglich die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander im Vordergrund standen (unten 1.), erblickte mit der Entscheidung des BGH vom 2.6.2005<sup>1</sup> die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Licht der Welt (unten 2.). Diese stellt das WEMoG nun in das rechtliche Zentrum (unten 3.).

#### 1. WEG 1951

Das WEG des Jahres 1951 baute auf der nicht rechtsfähigen Miteigentümergeinschaft des BGB auf. Der Schwerpunkt der Rechtsbeziehungen lag deshalb notwendigerweise zwischen den Wohnungseigentümern. Sie schuldeten sich gegenseitig insbesondere eine ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 IV WEG aF). Alle Verträge mit Dritten, einschließlich des Verwaltervertrags, wurden im Namen aller Wohnungseigentümer abgeschlossen. Die gesetzlichen Amtspflichten des Verwalters bestanden gegenüber jedem einzelnen Wohnungseigentümer, insbesondere war er jedem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber zur Beschlussausführung verpflichtet (§ 27 I Nr. 1 WEG aF) und vertrat jeden einzelnen von ihnen im Rechtsverkehr (§ 27 II WEG aF).

Diese Struktur war in sich schlüssig, warf aber im Veräußerungsfall kaum lösbare Probleme auf.<sup>2</sup> Denn ein Erwerber musste in alle diese Rechtsbeziehungen eintreten.

#### 2. BGH-Entscheidung vom 2.6.2005 und WEG-Novelle 2007

Um diese Probleme zu lösen, „entdeckte“ der BGH am 2.6.2005<sup>3</sup> die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Er schuf damit einen neuen Rechtsträger, den der Ge-

setzgeber mit der WEG-Novelle 2007 zwar anerkannte (vgl. § 10 VI 1 WEG aF), seine Funktion aber nicht abschließend regelte.

Unstreitig sollte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis Trägerin des Verwaltungsvermögens (vgl. § 10 VII WEG aF) und Vertragspartnerin gegenüber Dritten sein. Der Verwalter vertrat beim Vertragsschluss also nicht mehr die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vgl. § 27 III WEG aF). In welchem Umfang die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis aber Rechtsbeziehungen zu den Wohnungseigentümern und zum Verwalter unterhielt, war unklar. Die Rechtsprechung blieb bis zum Schluss kasuistisch: Etwa das Hausgeld sollten die Wohnungseigentümer nicht mehr untereinander, sondern nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schulden;<sup>4</sup> die Pflicht zur Beschlussfassung sollte die Wohnungseigentümer dagegen untereinander treffen.<sup>5</sup> Mitunter schwankte der BGH auch: Während er 2015 noch eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Beschlussausführung annahm,<sup>6</sup> urteilte er 2018, dass es sich dabei um eine persönliche Pflicht des Verwalters handele.<sup>7</sup> Kurzum: Das Geflecht der Rechtsbeziehungen war systematisch nicht durchdringbar.

#### 3. WEMoG 2020

Das WEMoG ordnet die Rechtsbeziehungen vollständig neu: Im Zentrum steht künftig die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Denn ihr ist nun auch im Innenverhältnis die Aufgabe zugewiesen, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten (§ 18 I WEG). Dafür unterhält sie Rechtsbeziehungen zu ihren Mitgliedern (Wohnungseigentümer) und Organen (Verwalter und Verwaltungsbeirat). Im WEG wurzelnde Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter gibt es nicht mehr, zwischen den Wohnungseigentümern untereinander kaum noch. Die Rechtsbeziehungen zu Dritten, die schon nach der WEG-Novelle 2007 der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet waren, hat das WEMoG nur im Detail nachjustiert.

---

\* Der Autor ist Notarassessor in Bayern, derzeit abgeordnet an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Der Beitrag gibt den Vortrag wieder, den der Autor anlässlich des 46. Fachgesprächs des eid am 21.10.2020 in Fischen gehalten hat. Er beruht auf Vorarbeiten des Autors für das Werk *Lehmann-Richter/Wobst WEG-Reform 2020* und gibt allein seine persönliche Meinung wieder.

1 BGHZ 163, 154 = ZWE 2005, 422.

2 Überblick und Lösungsmöglichkeiten bei *Wicke ZfR* 2005, 301.

3 BGHZ 163, 154 = ZWE 2005, 422.

4 BGH ZWE 2017, 360 Rn. 7.

5 BGH ZWE 2016, 329 Rn. 10.

6 BGHZ 207, 40 = ZWE 2016, 136 Rn. 14 ff.

7 BGHZ 219, 60 = ZWE 2019, 205 Rn. 24 ff.

## II. Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der einzelne Wohnungseigentümer ist zum einen Mitglied des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ (unten 1.) und zum anderen Teil des Willensbildungsorgans (unten 2.).

### 1. Wohnungseigentümer als Mitglieder

Die Wohnungseigentümer sind Mitglieder des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“. Diese Mitgliedschaft ist ein Schuldverhältnis im Sinne des § 280 I BGB. Als Mitglieder haben die Wohnungseigentümer gegenüber dem Verband Rechte (unten b)) und Pflichten (unten a)):

#### a) Mitgliedschaftliche Pflichten

Die mitgliedschaftlichen Pflichten sind notwendig, damit der Verband seine Aufgabe erfüllen kann, das Gemeinschaftseigentum zu verwalten (§ 18 I WEG). Im Zentrum steht die Pflicht, das Binnenrecht der Gemeinschaft, also die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse, zu wahren (§ 14 I Nr. 1 WEG) und in diesem Zusammenhang auch Einwirkungen zu dulden (§ 14 I Nr. 2 WEG). Dazu kommt die Pflicht, die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu finanzieren (vgl. § 16 II WEG).

#### b) Mitgliedschaftliche Rechte

Die mitgliedschaftlichen Rechte der Wohnungseigentümer sind das Surrogat dafür, dass die einzelnen Wohnungseigentümer ihr Gemeinschaftseigentum nicht selbst verwalten dürfen. Im Zentrum steht der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung (§ 18 II WEG). Er wird durch Informationsansprüche flankiert (etwa § 18 IV, § 28 IV WEG). Für bauliche Veränderungen sind zudem besondere Ansprüche vorgesehen (§ 13 II, § 20 II, III WEG).

Die mitgliedschaftlichen Ansprüche der Wohnungseigentümer sind entweder durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer oder ein Tätigwerden des Verwalters zu erfüllen. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Schuldner der Ansprüche stets und allein der Verband „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ist. Denn die Wohnungseigentümersammlung und der Verwalter werden nur als dessen Organe tätig; ihr Verhalten ist ihm analog § 31 BGB zuzurechnen. Dazu zwei Beispiele:

**Beispiel 1:** Will ein Wohnungseigentümer Einsicht in die Eigentümerliste nehmen, hilft ihm sein Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsverunterlagen nach § 18 IV WEG, der ausdrücklich gegen den Verband gerichtet ist. Erfüllt wird der Anspruch dadurch, dass der Verwalter die Einsichtnahme gewährt, weil sie keiner Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer bedarf.<sup>8</sup> Der Verwalter handelt dabei als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist selbst nicht Schuldner des Anspruchs.

**Beispiel 2:** Will ein Wohnungseigentümer auf seinem Tiefgaragenstellplatz eine Ladestation errichten und muss er dafür eine Leitung durch eine Wand verlegen, die im Gemeinschaftseigentum steht, gewährt ihm § 20 II 1 Nr. 2 WEG einen Anspruch auf diese bauliche Veränderung. Der Anspruch richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das ergibt sich zwar nicht ausdrücklich aus dem Wortlaut des § 20 II WEG, aber aus § 18 I WEG, wonach allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum verwaltet. Erfüllt wird der Anspruch durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, die nach § 20 I WEG über

bauliche Veränderungen entscheiden. Die Wohnungseigentümersammlung handelt dabei als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; weder sie noch die einzelnen Wohnungseigentümer sind Schuldner des Anspruchs.

### 2. Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Organ

Die Wohnungseigentümer bilden in ihrer Gesamtheit ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ihm kommt als Willensbildungsorgan die Aufgabe zu, Entscheidungen für den Verband „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ zu treffen (§ 19 I WEG). In einer verwalterlosen Gemeinschaft vertritt die Gesamtheit der Wohnungseigentümer daneben auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9 b I 2 WEG) und ist damit nicht nur Willensbildungs-, sondern auch Vertretungsorgan. Es wäre deshalb verkürzend, dieses Organ als „Wohnungseigentümersammlung“ zu bezeichnen, zumal es auch als Willensbildungsorgan nicht zwingend in einer Versammlung entscheiden muss (vgl. § 23 III WEG).

Als Mitglied dieses Organs treffen jeden Wohnungseigentümerschaftliche Rechte (unten a)) und Pflichten (unten b)) gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; auch das Organverhältnis ist ein Schuldverhältnis im Sinne des § 280 I BGB:

#### a) Organschaftliche Rechte

Die organschaftlichen Rechte bestehen etwa darin, dass mindestens einmal im Jahr eine Versammlung stattfindet (§ 24 I WEG), zu der ordnungsgemäß zu laden ist (§ 23 II, § 24 IV WEG). Die organschaftlichen Rechte bestehen allein gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, auch wenn sie durch den Verwalter erfüllt werden (zB die Ladung, vgl. § 24 I WEG); der Verwalter handelt insoweit nur als Organ.

#### b) Organschaftliche Pflichten

Diesen Rechten steht die organschaftliche Pflicht gegenüber, notwendige Beschlüsse zu fassen<sup>9</sup> und im Anwendungsbereich des § 10 II WEG Vereinbarungen zu treffen. Diese Pflicht ergibt sich unmittelbar aus der Stellung jedes Wohnungseigentümers als Organteil, denn ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer kann die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Organ die ihr zugewiesene Aufgabe nicht erfüllen. Angedeutet ist die Pflicht im Wortlaut des § 19 I WEG, wonach die Wohnungseigentümer „beschließen“ und nicht mehr nur „beschließen [...] können“ (vgl. § 21 III WEG aF).<sup>10</sup> Die organschaftliche Pflicht besteht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht etwa gegenüber den anderen Wohnungseigentümern.<sup>11</sup> Die schuldhaft Verletzung dieser Pflicht führt deshalb auch nur zu einer Schadensersatzhaftung nach § 280 I BGB gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.<sup>12</sup>

## III. Rechtsbeziehungen zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Verwalter ist zum einen Geschäftsführungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (unten 1.). Zum an-

8 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 327.

9 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 410.

10 BT-Drs. 19/18791, 60.

11 Näher zu den Konsequenzen für den Abänderungsanspruch nach § 10 II WEG *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 1970.

12 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 420.

deren ist er aufgrund des Verwaltervertrags auch schuldrechtlich mit ihr verbunden (unten 2.).

### 1. Verwalter als Organ

Der Verwalter ist das Geschäftsführungsorgan des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“. Er verleiht ihr Handlungsfähigkeit; insbesondere vertritt er sie im Rechtsverkehr (§ 9 b I 1 WEG). Als Organ treffen ihn Pflichten, die im WEG verstreut und nicht abschließend geregelt sind.<sup>13</sup> Im Zentrum steht § 27 I WEG, wonach der Verwalter laufende und dringliche Maßnahmen trifft. Sie wird ergänzt durch eine Vielzahl einzelner Pflichten, zB im Hinblick auf die Einberufung einer Versammlung (§ 24 I WEG) oder die Erstellung der Jahresabrechnung (§ 28 I 2 WEG) und des Vermögensberichts (§ 28 IV WEG). Unmittelbar aus seiner Stellung als Geschäftsführungsorgan folgt zudem seine Pflicht, Beschlüsse und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zu vollziehen.<sup>14</sup>

Die zentralen Pflichten nach § 27 I WEG bestehen ausdrücklich „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ und damit nicht gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern. Auch ohne diese ausdrückliche Anordnung würde sich dies bereits aus der Organstellung des Verwalters ergeben. Denn organschaftliche Pflichten bestehen ihrer Natur nach nur gegenüber demjenigen, zu dem die Organstellung besteht. Deshalb bestehen auch alle anderen Pflichten des Verwalters, einschließlich der Pflicht, Beschlüsse zu vollziehen, allein gegenüber dem Verband und nicht gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern.

### 2. Verwalter als Partei des Verwaltervertrags

Neben das organschaftliche Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tritt der Verwaltervertrag. Er regelt insbesondere die Vergütung des Verwalters. Das WEG lässt den Verwaltervertrag – mit Ausnahme der Vorschrift des § 26 III 2 WEG – ungeregelt, denn es handelt sich schlicht um einen Geschäftsbesorgungsdienstvertrag nach § 675 I BGB. Das Konzept des WEMoG, das den Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer begreift, unterstreicht allerdings die schon bislang herrschende sog. Trennungstheorie: Das organschaftliche Verhältnis und das aus dem Verwaltervertrag resultierende Schuldverhältnis sind rechtlich zu trennen. Insbesondere ermöglicht § 26 III 1 WEG die jederzeitige Abberufung des Verwalters als Organ auch ohne wichtigen Grund; der aus dem Verwaltervertrag resultierende Vergütungsanspruch besteht dagegen in den Grenzen des § 26 III 2 WEG fort.<sup>15</sup> Kompetenzerweiterungen, die früher häufig im Verwaltervertrag vorgesehen waren, sind in Zukunft nur noch mithilfe eines Beschlusses nach § 27 II WEG möglich, der das Organverhältnis ausgestaltet.<sup>16</sup>

### IV. Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter

Zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter bestehen keine Rechtsbeziehungen, weder unmittelbar (unten 1.) noch mittelbar über eine Einbeziehung der Wohnungseigentümer in den Verwaltervertrag (unten 2.).

#### 1. Keine unmittelbaren wohnungseigentumsrechtlichen Beziehungen

Aufgrund der Änderungen durch das WEMoG bestehen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter keine unmittelbaren wohnungseigentumsrechtlichen

Rechtsbeziehungen mehr. Denn der Verwalter ist nur noch Organ des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“; die damit einhergehenden organschaftlichen Pflichten bestehen naturgemäß nur ihr gegenüber. Das Gesetz verdeutlicht dies insbesondere in der für die Stellung des Verwalters zentralen Vorschrift des § 27 I WEG: Anders als früher ist der Verwalter nur noch „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ und nicht mehr gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet. Spiegelbildlich besteht auch der für die einzelnen Wohnungseigentümer zentrale Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 II WEG).

Das WEG ist freilich sprachlich nicht an allen Stellen so deutlich wie in § 27 I und § 18 II WEG. Zum Teil statuiert es schlicht bestimmte Pflichten des Verwalters, ohne ausdrücklich zu benennen, wem gegenüber diese Pflichten bestehen. Das gilt etwa für die Einberufung einer Versammlung (§ 24 I WEG) und die Aufstellung der Jahresabrechnung (§ 28 II 2 WEG). Diese Vorschriften sind im Einklang mit § 27 I WEG und mit der Rolle des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auszulegen. Sie begründen deshalb in erster Linie eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist lediglich als deren Organ dazu berufen, diese Pflicht zu erfüllen.<sup>17</sup> Nichts anderes gilt für die nunmehr ungeschriebene, aus der Organstellung resultierende Pflicht des Verwalters zur Beschlussausführung; sie ist eine Organpflicht des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.<sup>18</sup>

Im Ergebnis schiebt sich damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zwischen die Wohnungseigentümer und den Verwalter. Sie wird so zugleich zum Bindeglied zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter: Die mitgliedschaftlichen Ansprüche der Wohnungseigentümer richten sich gegen sie; die Erfüllung dieser Ansprüche ist – soweit es keiner Beschlussfassung bedarf – organschaftliche Pflicht des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. In der Praxis bleibt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer häufig unsichtbar, wenn und weil der Verwalter als ihr Organ für sie handelt: Macht ein Wohnungseigentümer etwa seinen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen geltend, ist dieser Anspruch zwar gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet (§ 18 IV WEG), erfüllt wird er aber, indem der Verwalter die Einsichtnahme gewährt. Der Verwalter erfüllt damit als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer deren Pflicht gegenüber dem Wohnungseigentümer; zugleich erfüllt der Verwalter seine organschaftliche Pflicht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sichtbar wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aber im Streitfall: Weigert sich der Verwalter, die Einsicht zu gewähren, hat der Wohnungseigentümer nicht etwa den Verwalter zu verklagen, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Vertreten wird sie im Prozess freilich wiederum durch den Verwalter (§ 9 b I 1 WEG); er ist es auch, der als Organ den titulierten Anspruch zu erfüllen hat.

13 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 467.

14 BT-Drs. 19/18791, 75.

15 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 543.

16 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 503.

17 BT-Drs. 19/18791, 58.

18 Vgl. BT-Drs. 19/18791, 75.

## 2. Keine Schutzwirkung des Verwaltervertrags

Nach allgemeiner Ansicht zum alten Recht haftete der Verwalter den einzelnen Wohnungseigentümern auf Schadensersatz, wenn er seine Pflichten verletzte. Begründet wurde dies überwiegend damit, dass der Verwaltervertrag Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer entfaltete.<sup>19</sup>

An dieser Sichtweise kann nicht mehr festgehalten werden. Denn die Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich eines Vertrags setzt voraus, dass der Dritte bestimmungsgemäß mit der geschuldeten Leistung in Berührung kommt (sog. Leistungsnähe), dass der Gläubiger ein eigenes Interesse an der Einbeziehung des Dritten hat (sog. Gläubignähe), dass der Schuldner diese beiden Umstände erkennen kann (sog. Erkennbarkeit) und dass der Dritte wegen des Fehlens eigener Ansprüche schutzbedürftig ist (sog. Schutzbedürftigkeit).<sup>20</sup> Im Hinblick auf Leistungsnähe, Gläubignähe und Erkennbarkeit hat sich durch das WEMoG nichts geändert.<sup>21</sup> Anders als früher sind die Wohnungseigentümer aber nicht mehr schutzbedürftig. Denn nunmehr schuldet ihnen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 II WEG). Weil ihr das Verhalten des Verwalters analog § 31 BGB zuzurechnen ist, liegt in einer Pflichtverletzung des Verwalters zugleich eine Pflichtverletzung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Gegen sie hat der geschädigte Wohnungseigentümer einen Schadensersatzanspruch nach § 280 I BGB, so dass er keines zusätzlichen Anspruchs gegen den Verwalter bedarf. Dem steht auch nicht entgegen, dass der geschädigte Wohnungseigentümer den Schadensersatzanspruch wirtschaftlich über seine Beitragsleistungen mitfinanzieren muss, bis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beim Verwalter Regress genommen hat. Denn ob ein Dritter schutzbedürftig ist, hängt allein von der rechtlichen Beurteilung seiner sonstigen Ansprüche ab, nicht aber von deren wirtschaftlicher Werthaltigkeit.<sup>22</sup>

Das WEG liegt damit auf einer Linie mit dem sonstigen Verbandsrecht: Dort ist weitgehend anerkannt, dass Anstellungsverträge mit Organen keine Schutzwirkung zugunsten der Mitglieder des Anstellungsrechtsträgers erzeugen.<sup>23</sup> Dem liegt insbesondere der Gedanke der Haftungskonzentration zugrunde: Die Ersatzleistung des Organs soll allen geschädigten Mitgliedern in gleicher Weise zugutekommen.<sup>24</sup> Dieser Gedanke überzeugt auch für das WEG.

## V. Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt der Rechtsbeziehungen, die durch das WEG begründet wurden, zwischen den Wohnungseigentümern: Zwischen ihnen bestand insbesondere der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 IV WEG aF) und auf Einhaltung des Binnenrechts, also des Gesetzes, der Vereinbarungen und Beschlüsse (§ 15 III WEG aF). Historisch betrachtet überrascht das nicht, denn das WEG baut konstruktiv auf der Miteigentümergeinschaft auf und kannte ursprünglich keinen neben den Wohnungseigentümern stehenden Rechtsträger.

Das ändert sich durch das WEMoG grundlegend: Indem die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen wird (§ 18 I WEG), werden die damit zusammenhängenden Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern gekappt. Die zentralen Ansprüche auf ordnungsmäßige Verwaltung und Einhaltung des Binnenrechts richten sich nunmehr allein

gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 II WEG). Deshalb besteht auch keine Pflicht der Wohnungseigentümer mehr untereinander, sondern nur noch ihr gegenüber, an der Verwaltung mitzuwirken.<sup>25</sup> Das gilt auch dann, wenn die ordnungsmäßige Verwaltung die Fassung eines Beschlusses erfordert. Es sind zwar die Wohnungseigentümer, die diesen Beschluss fassen, sie tun dies aber als Organ, das für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt.<sup>26</sup> Deshalb ist es auch folgerichtig, dass die Beschlussersetzungsklage gegen sie und nicht gegen die einzelnen Wohnungseigentümer zu richten ist (§ 44 II 1 WEG). Gesetzliche Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander, die sich aus dem Gemeinschaftseigentum ergeben (zB aus § 1004 BGB wegen Störungen), können allein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt werden (§ 9 a II Var. 1 WEG).<sup>27</sup>

Zwischen den Wohnungseigentümern besteht zwar nach wie vor ein Rechtsverhältnis, das sich aus dem Gesetz ergibt (vgl. § 10 I 1 WEG) und das durch Vereinbarungen ausgestaltet werden kann, die die Wohnungseigentümer schließen oder in die sie durch den Erwerb ihres Wohnungseigentums eintreten (§ 10 III 1 WEG). Dieses Rechtsverhältnis geht in seinen Wirkungen aber nicht signifikant über das von Grundstücksnachbarn hinaus: § 14 II WEG verschärft letztlich nur die Rücksichtnahmeregel, die sich in abgeschwächter Form schon aus § 1004 BGB im Zusammenspiel mit § 906 BGB ergeben. Wie jedes Rechtsverhältnis bindet es die Wohnungseigentümer aber an das Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB).

## VI. Rechtsbeziehungen zu Dritten

Die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer zu Dritten lässt das WEMoG weitgehend unberührt. Wie bisher schließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verträge im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Anders als bisher<sup>28</sup> sind die Wohnungseigentümer aber mangels Schutzbedürftigkeit nicht mehr in den Schutzbereich dieser Verträge einbezogen. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet nach § 280 I, § 278 BGB für das Verhalten der Vertragspartner, derer sie sich für die Erfüllung ihrer Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§ 18 II WEG) bedient.<sup>29</sup> Wird ein Wohnungseigentümer durch einen Vertragspartner geschädigt, hat er deshalb einen Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dem steht nicht entgegen, dass der

19 BGH NJW 2019, 3446 = ZWE 2019, 367 Rn. 9; *Becker* in Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 26 Rn. 111; *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Aufl. 2018, § 26 Rz. 123; zu Recht kritisch zur Konstruktion *Jacoby* in Staudinger, BGB, 2018, § 26 WEG Rn. 214.

20 St. Rspr. etwa BGH NJW 2018, 608 Rn. 12.

21 Vgl. *Häublein* ZWE 2008, 1 (6 f.) zum Vorliegen dieser Umstände.

22 BGH NJW 2014, 2345 Rn. 22; *Klumpp* in Staudinger, BGB, 2015, § 328 Rn. 125.

23 Etwa zum GmbH-Recht OLG Stuttgart NJOZ 2006, 2211 (2214) unter 4.b.; *Fleischer* in MünchKommGmbHG, 3. Aufl. 2019, § 43 Rn. 335 mwN. Eine punktuelle Ausnahme macht der BGH für die GmbH & Co. KG, vgl. BGHZ 197, 304 = NJW 2013, 3636 Rn. 15; zu Recht kritisch *Henzel/Notz* in Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn, HGB, 4. Aufl. 2020, Anhang 1 zu § 177 a (GmbH & Co. KG) Rn. 271; *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, 4. Aufl. 2002, § 56 IV 3 b begründet die Ausnahme mit einer „GmbH-&Co.-spezifischen Fortbildung des § 43 GmbHG“.

24 OLG Stuttgart NJOZ 2006, 2211 (2214) unter 4.b.

25 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 47.

26 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 44.

27 BT-Drs. 19/18791, 53.

28 BGHZ 219, 60 = ZWE 2019, 205 Rn. 38 f.

29 Näher dazu *Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 390.

geschädigte Wohnungseigentümer den Schadensersatzanspruch wirtschaftlich über seine Beitragsleistungen mitfinanzieren muss, bis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei ihrem Vertragspartner Regress genommen hat. Denn ob eine Person schutzbedürftig im Sinne der Lehre vom Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter ist, hängt allein von der rechtlichen Beurteilung ihrer sonstigen Ansprüche ab, nicht aber von deren wirtschaftlicher Werthaltigkeit.<sup>30</sup>

Im Ergebnis bewirkt das eine angemessenere Verteilung von Insolvenzrisiken als nach altem Recht.<sup>31</sup> Denn früher trug der einzelne Wohnungseigentümer das Insolvenzrisiko einer Person, die er sich nicht selbst als Vertragspartner ausgesucht, sondern die aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses einen Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen hatte. Das neue Recht verteilt dieses Risiko auf alle Wohnungseigentümer, indem der geschädigte Wohnungseigentümer in der Regel einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat. Das ist sachgerecht, zumal es oftmals vom Zufall abhängt, welcher Wohnungseigentümer durch das schädigende Verhalten einen Schaden erleidet.

Gesetzliche Rechte und Pflichten aus dem Eigentum gegenüber Dritten treffen materiell-rechtlich stets die Wohnungseigentümer, egal ob sie sich aus dem Gemeinschafts- oder Sondereigentum ergeben. Die Verwaltungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum setzt sich jedoch an den Rechten und Pflichten fort, die aus dem Gemeinschaftseigentum fließen: Sie übt sie anstelle der Wohnungseigentümer aus (§ 9 a II Var. 1 und 3

WEG). Für die Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum bleiben die Wohnungseigentümer dagegen selbst zuständig.

## VII. Zusammenfassung.

- Im Zentrum der Rechtsbeziehungen steht künftig die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der nun auch im Innenverhältnis die Aufgabe zugewiesen ist, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten (§ 18 I WEG).
- Die Wohnungseigentümer sind Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ihr gegenüber haben sie einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 II WEG) und sind im Gegenzug zur Einhaltung des Binnenrechts und zur Duldung bestimmter Einwirkungen auf ihr Eigentum verpflichtet (§ 14 I WEG). In ihrer Gesamtheit sind sie zugleich das Willensbildungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 19 I WEG).
- Der Verwalter ist Vollzugs- und Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Er ist nur ihr gegenüber verpflichtet (vgl. § 27 I WEG). Wohnungseigentumsrechtliche Beziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter gibt es deshalb nicht mehr.
- Auch Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander gibt es nur noch punktuell, zB im Hinblick auf die Duldung von Einwirkungen (vgl. § 14 II WEG). ■

30 BGH NJW 2014, 2345 Rn. 22; Klumpp in Staudinger, BGB, 2015, § 328 Rn. 125.

31 BT-Drs. 19/18791, 59.

Prof. Dr. Hartmut Wicke, LL. M. (Univ. Stellenbosch)\*

## Die Gründungsphase nach der WEG-Reform

Zu den Zielen der WEG-Reform zählt die Schaffung von Rechtssicherheit in der Begründungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere beim Erwerb vom Bauträger (BR-Drs. 168/20, 26). Nach dem Konzept des historischen Gesetzgebers entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erst, wenn mehr als ein Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In der Praxis werden die Wohnungen nicht selten bereits längere Zeit von den Käufern genutzt, bevor das Eigentum nach Beseitigung von Mängeln und vollständiger Kaufpreiszahlung im Grundbuch auf sie umgeschrieben wird. Um dem Verwaltungsbedürfnis in der Anlaufphase unter Mitwirkung der Käufer Rechnung zu tragen, hatte die Rechtsprechung daher eine vorzeitige Anwendung der WEG-Vorschriften bejaht, sobald ein Erwerber durch Vormerkung gesichert und der Besitz auf ihn übergegangen ist. Das WEMoG hat die Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Beteiligung des „werdenden Wohnungseigentümers“ an der Verwaltung nunmehr ausdrücklich in den neuen Vorschriften des § 9 a I 2 und des § 8 III WEG geregelt, die einige für die Praxis zentrale Auslegungsfragen aufwerfen, und im Folgenden näher in den Blick genommen werden sollen.

### I. Die gesetzliche Neuregelung

Nach § 9 a I 2 WEG entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Anlegung der Wohnungsgrund-

bücher. Die Voraussetzung ist erfüllt, wenn für jedes Wohnungs- und Teileigentum ein Grundbuchblatt angelegt wurde (§ 7 I, V WEG)<sup>1</sup>, und lässt sich also zweifelsfrei und rechtssicher feststellen. Dies gilt auch im Fall einer Aufteilung nach § 8 WEG. Als Folge kommt – und das ist echtes Novum<sup>2</sup> – eine Ein-Personen-Gemeinschaft zur Entstehung. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass damit das richterrechtlich geschaffene Institut der werdenden Gemeinschaft obsolet ist.<sup>3</sup> Gleichzeitig kodifiziert § 8 III WEG die Rechtsprechungsgrundsätze über den werdenden Wohnungseigentümer, der schon vor Eigentumsumschreibung zur Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten berufen ist.

### II. Beschlussfassung in der Ein-Personen-Gemeinschaft

Mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher finden die Vorschriften des WEG Anwendung, kann die Anlage im Ein-

\* Der Autor ist Notar in München und Honorarprofessor an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Der Beitrag gibt den Vortrag wieder, den der Autor anlässlich des 46. Fachgesprächs des eid am 22.10.2020 in Fischen gehalten hat.

1 Dazu Wicke in Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, § 7 WEG Rn. 1 bis 6.

2 S. § 10 VII 4 WEG aF; BGHZ 177, 53 = NJW 2008, 2639 = ZWE 2008, 378.

3 BR-Drs. 168/20, 45.