

Die „werdende Eigentümergemeinschaft“ im Wohnungseigentumsgesetz

Professor Dr. Michael Coester, Göttingen

I. Problemstellung

Beim Erwerb von Wohnungseigentum ergibt sich zwischen Abschluß des Kaufvertrages, Auflassungsvormerkung und Besitzübernahme durch den Käufer einerseits, der Eigentumsumschreibung Grundbuch andererseits eine Übergangsphase, in der der Erwerber wirtschaftlich und faktisch der Wohnungsinhaber dasteht, Eigentümer im Rechtssinne aber noch der Veräußerer ist. Beim Ersterwerb vom Bauträger kann sich diese Übergangsphase besonders lang hinziehen (verzögerte Fertigstellung, Mängelbeseitigung, Zurückhaltung des Restkaufpreises durch die Erwerber). Zur Rechtsstellung des „werdenden Eigentümers“ (insbesondere Lastentragung, Stimmrecht) ist die Auffassung entwickelt worden, daß der Erwerber sei jedenfalls ab Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Besitzübernahme (allein oder zusammen mit dem Alt-Eigentümer) schon als Wohnungseigentümer zu behandeln; die Gemeinschaft der Erwerber beim Ersterwerb vom Bauträger bilde eine „werdende Eigentümergemeinschaft“, auf die die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechend anwendbar seien¹. Der BGH hat nun mit Beschluß vom 1. 12. 1988 im Streit um diese Auffassung Stellung bezogen und der Figur des „werdenden Eigentümers“ eine Absage erteilt². Über die Tragweite dieses Beschlusses besteht Unklarheit. Teils wird er nur auf die Singularnachfolge bei Weiterveräußerung der Wohnungseinheit bezogen³, andere sprechen umfassend vom „Ende der faktischen Gemeinschaft im Rechtssinne“⁴. Die erstgenannte Interpretation ist zutreffend.

II. Der Aussagebereich des BGH-Beschlusses vom 1. 12. 1988

1988

Wird bei einer bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft eine Einheit veräußert, entstehen hinsichtlich der Stimmberechtigung von Alt- und Neuinhaber Abgrenzungsprobleme - hier geht es um Rechtsklarheit und um die Vermeidung von Stimmrechtsverdoppelung (bei beiderseitigem Stimmrecht). Beim Kauf vom Bauträger geht es demgegenüber darum, die bereits vormerkungsgesicherten und eingezogenen Erwerber

möglichst frühzeitig als handlungsfähige Rechtsgemeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes etablieren, um ihnen gemeinsame Interessenwahrung gegenüber Bauträger und Verwaltung zu ermöglichen.

Der BGH äußert sich offensichtlich nur zum ersten Problemkreis: „Es geht hier allein um die Frage, ob derjenige, der bei voll eingerichteter Gemeinschaft im Wege der Einzelnachfolge eine Wohnung einträgt, die in der Umschreibung im Wohnungsgrundbuch unter bestimmten Voraussetzungen schon ein Stimmrecht hat.“⁵ In seinen anschließenden Erwägungen beschäftigt sich der BGH ausschließlich mit der Stimmrechtsabgrenzung zwischen bisherigem Eigentümer und Erwerber. In seiner Darstellung des bisherigen Meinungsstandes werden nur Entscheidungen und Literatur zum „werdenden Eigentümer“ zitiert, nicht erwähnt sind die Entscheidungen insbesondere des BayObLG zur „werdenden Eigentümergemeinschaft“. Daß der BGH beide Fragen sehr wohl unterscheidet, geht nicht nur aus der vorzitierten thematischen Eingrenzung hervor, sondern auch aus einem Beschluß vom 11. 12. 1986⁶. Gegenüber der Singularnachfolge bei voll eingerichteter Wohnungseigentümergemeinschaft wurde die „Eigentümergemeinschaft im Gründungsstadium“ (d. h. Eintragung aller Eigentümer) als andere Rechtsfrage ausgeklammert.

Auf die rechtspolitischen Erwägungen, die zur rechtlichen Anerkennung der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ geführt haben⁷, geht der BGH im Beschluß vom 1. 12. 1988 mit keinem Wort ein. Würde auch beim Ersterwerb vom Bauträger entscheidend auf die Eigentumseintragung abgestellt, so würde dadurch dem Bauträger die Möglichkeit eröffnet, durch Verzögerung der Eintragung der Käufer all die wesentlichen Fragen einseitig in seinem Interesse zu regeln. Zu diesen Fragen gehört vor allem auch die Abnahme des Gemeinschaftseigentums, die in Teilungsanordnung oder Kaufverträgen häufig dem mit dem Bauträger identischen Verwalter zugewiesen wird. Sich damit zu beruhigen, daß der Bauträger sei an der Bevormundung der Käufer nicht interessiert, schließlich habe auch er einen Ruf zu verlieren⁸, geht an der Wirklichkeit vorbei. Die Rechtsstellung des Bauträgers nach der Veräußerung ist nur noch eine formale; die Aufgabe des Rechts, hier Mißbrauch zu verhindern und nicht auf Wohlverhalten des Bauträgers zu vertrauen⁹.

Dem BGH zu unterstellen, er habe in diesem praktisch wie wirtschaftlich äußerst bedeutsamen Fragenkomplex eine derartige Position bezogen, zumal ohne ausdrückliche Interessenabwägung und Auseinandersetzung mit

der fundierten Rechtsprechung des BayObLG, ist unhaltbar. Zur „werdenden Eigentümergemeinschaft“ : bislang eine Stellungnahme des BGH; mit dem BayObLG ist diese Gemeinschaft auch weiterhin handlungsfähig nach den Vorschriften des WEG einzustufen¹⁰.

III. Die „werdende“ und die „voll eingerichtete Gemeinschaft“

Im Interesse der Rechtssicherheit bleibt bei der hier vertretenen Auffassung die Frage zu beantworten, wo die Grenze zwischen der fortbestehenden Rechtsprechung zur „werdenden Gemeinschaft“ und der Rechtsprechung des BGH zum „werdenden Eigentümer“ zu ziehen ist. Die Stimmrechtslage in der „werdenden Gemeinschaft“ kann sich sinnvollerweise nicht schon dann schlagartig ändern, wenn auch nur ein Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Dies hätte zur Folge, daß die Gesamtheit der Käufer, die bisher mit Stimmrecht ausgestattet waren, ihre Rechtsmacht völlig verlieren würden - und dies durch ein Ereignis, das sich regelmäßig ihrer unmittelbaren Kenntnisnahme entzieht. Die bisher gemeinsame Interessenwahrung läge allein in den Händen eines eingetragenen Eigentümers, der sich gegen Majorisierung durch den Bauträger (der übrigen Eigentumspositionen innehat) wehren müßte und von dem im übrigen weder erwartet werden kann noch darf, daß er die Interessen der Käufergemeinschaft repräsentativ vertritt. Dem Bauträger wäre nach dieser Auffassung die Möglichkeit eingeräumt, durch vorgezogene Auflassung zugunsten eines ihm genehmigten Eigentümers die gesamte Rechtsmacht der Eigentümergemeinschaft zu vernichten, bereits gefaßte Beschlüsse wieder aufzuheben und insgesamt seine Interessen doch einseitig durchzusetzen. Das Schutzinstitut der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ auf diese einfache Weise zur Disposition des Bauträgers zu stellen widerspricht dem Sinn dieses Instituts und wäre rechtspolitisch offensichtlich verfehlt. Eine sinnvolle Abgrenzung kann nur so aussehen, daß es beim Ersterwerb bei den Grundsätzen und der Konstruktion der Käufergemeinschaft bleibt, unabhängig von dem zufälligen Ereignis, wann und in welcher Reihenfolge Käufer als Eigentümer eingetragen werden. Den Grundsätzen der Entscheidung des BGH vom 1. 12. 1988 unterliegt nur der Zweiterwerber, d. h. rechtliche Einzelnachfolger in die Position der Ersterwerber. In einer Übergangssituation beim Ersterwerb stehen also die Stimmrechte der „werdenden Eigentümer“ und der (schon) eingetragenen Ersterwerber gleichberechtigt nebeneinander. Die „werdende Gemeinschaft“ ist eine „voll eingerichtete Gemeinschaft“ erst mit Eintragung des letzten Ersterwerbers. Dabei steht nichts entgegen, bei zwischenzeitlichen Weiterveräußerungen einzelner Wohnungseinheiten auf diese Vorgänge die Grundsätze des BGH vom 1. 12. 1988 anzuwenden.

Damit stimmt die nunmehr vorliegende Entscheidung des BayObLG vom 11. 4. 1990 im Prinzip überein¹¹. Allerdings will das BayObLG Ersterwerber, die nach der Eintragung mindestens eines Eigentümers (neben dem Bauträger) in die Käufergemeinschaft eintreten, an den Rechten der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ nicht mehr teilhaben lassen. Eine unterschiedliche Behandlung dieser und der früheren, auch noch eingetragenen Ersterwerber erscheint mir jedoch ungerechtfertigt.

¹ Palandt-Bassenge, BGB, 49. Aufl. (1990), Vorb. § 1 WEG Anm. 2d aa, bb; Röll, in: MünchKomm, § 5 WEG Rdnr. 37 m. w. Nachw.

² NJW 1989, 1087 ff.; fortgeführt NJW 1989, 2697.

³ Palandt-Bassenge (o. Fußn. 1); Soergel-Stürner, BGB, 12. Aufl., § 10 WEG Rdnr. 5.

⁴ Röll, NJW 1989, 1070; wohl auch Erman-Ganten, BGB, § 2 Erman-Ganten, 8 (aber krit.); unklar Jagenburg, NJW 1990, 292 (302).

⁵ NJW 1989, 1087 (1088 sub II 1). In dieser Frage hat sich auch das BayObLG dem BGH angeschlossen, BayObLGZ 1989, 351 (353).

⁶ NJW-RR 1987, 1036 f.

⁷ BayObLGZ 1968, 233 ff.; 1974, 217 ff.; 1974, 275 ff.; BayObLG, NJW-RR 1986, 178.

⁸ Röll, NJW 1989, 1070.

⁹ Die rechtspolitischen Bedenken werden verschärft, wenn man „Einmannversammlungen“ des Bauträgers zulassen will, so Röll, NJW 1989, 1070 (1072), dagegen OLG Frankfurt, OLGZ 1986, 40; Palandt-Bassenge, (o. Fußn. 1), § 10 WEG Anm. 3b bb.

¹⁰ So jetzt auch BayObLG, Beschl. v. 11. 4. 1990 (NJW 1990, 3216 (in diesem Heft)). Der Beschluß wurde dem Verfasser erst nach Drucklegung dieses Beitrags bekannt.

¹¹ NJW 1990, 3216 (in diesem Heft) sub II 2 b (2) der Gründe.