

letzte Aktualisierung: 04.03.2020

LG Frankfurt, Urt. v. 12.12.2019 – 2-13 S 106/18

WEG § 3

Werdende WEG bei Aufteilung nach § 3 WEG

Bei einer Teilung nach § 3 WEG sind die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft jedenfalls dann auf die Erwerber des Bauträgers anwendbar, wenn die Teilung zwischen dem Bauträger und der Ehefrau des Geschäftsführers des Bauträgers erfolgte.

Gericht: LG Frankfurt 13. Zivilkammer
Entscheidungsdatum: 12.12.2019
Aktenzeichen: 2-13 S 106/18, 6 C 621/17 (10)
ECLI: ECLI:DE:LGFFM:2019:1212.2.13S106.18.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle:



Leitsatz

Bei einer Teilung nach § 3 WEG sind die Grundsätze der werdenden WEG jedenfalls dann auf die Erwerber des Bauträgers anwendbar, wenn die Teilung zwischen dem Bauträger und der Ehefrau des Geschäftsführers des Bauträgers erfolgte.

Verfahrensgang

vorgehend AG Bensheim, 23. Mai 2018, 6 C 621/17 (10), Urteil

Tenor

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des AG Bensheim vom 23.05.2018 wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.
5. Der Streitwert für beide Instanzen beträgt 5.000,00 €.

Gründe

I.

Die Kläger machen mit ihrer Anfechtungsklage die Ungültigkeit von zwei auf der Versammlung nicht angenommenen Beschlüssen geltend.

Die WEG wurde durch eine Teilung nach § 3 WEG begründet zwischen der Bauträgerin... und der Ehefrau des Geschäftsführers der vorgenannten Gesellschaft, die das Eigentum an einer Wohnung erhielt. Die übrigen Wohnungen erhielt die Bauträgerin. Diese errichtete das Gebäude und veräußerte die Wohnungen. Die Übergabe des Besitzes an Wohnung Nr. 13 an die Kläger ist erfolgt, eine Vormerkung ist im Grundbuch eingetragen. Die Kläger haben wegen behaupteter Mängel einen Teil des Kaufpreises zurückgehalten. Eine Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch ist nicht erfolgt. Die Kläger nahmen in der Vergangenheit an Eigentümerversammlungen teil, der Kläger zu 2 wurde als Beirat gewählt. Auf der hier gegenständlichen Versammlung wurde den Klägern mit Blick auf die fehlende Eigentumseintragung das Stimmrecht verwehrt, der Kläger zu 2 durfte indes als Beirat an der Versammlung teilnehmen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, denn die Kläger seien mangels Eigentümerstellung nicht zur Beschlussanfechtung befugt.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Kläger.

II.

Die Berufung der Kläger hat keinen Erfolg. Die Entscheidung des Amtsgerichts ist im Ergebnis zu treffend.

Allerdings ist die Kammer der Auffassung, dass die Kläger zur Anfechtung der getroffenen Beschlüsse berechtigt sind, da auf sie das Rechtsinstitut der werdenden Wohnungseigentümer anzuwenden ist. Nach der Rechtsprechung des BGH ist auf das Innenverhältnis einer Wohnungseigentümergemeinschaft eine vorvertragte Anwendung der Regelungen des WEG geboten, wenn die Käufer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzen und sie infolge des vertraglich vereinbarten

Übergangs der Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran haben, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnungsanlage vorzeitig auszuüben (st. Rspr.; zuletzt BGH NZM 2016, 266).

Die vorgenannten Voraussetzungen sind für die Kläger, worüber die Parteien auch nicht streiten, an sich erfüllt. Allerdings ist zweifelhaft, inwieweit diese, auf Fälle der Teilung nach § 8 WEG ergangene Rechtsprechung auch auf Fälle der Teilung nach § 3 WEG – wie hier – anzuwenden ist. Teils wird dies generell verneint (BayObLG NJW-RR 2000, 623; KG ZMR 2001, 656; Riecke/Schmid/Lehmann-Richter § 10 Rn. 41; Armbrüster/Witsch ZWE 2019, 386, 388), teils bejaht, wobei vor allem – zum Streitfall anders gelagerte – Fälle einer ins Stocken geratenen Bauherregemeinschaft diskutiert werden (Bärmann/Suilmann § 10 Rn. 20; Staudinger/Rapp, Neubearb. 2018, § 3 Rn. 41; BeckOGK/Müller § 10 Rn. 83 ff.; Niedenführ/Vandenhouten § 10 Rn. 13).

Jedenfalls in dem vorliegenden Fall, in welchem der Aufteilungsvertrag zwischen einem Bauträger und einer ihm nahestehenden Person erfolgt, sind nach Auffassung der Kammer die Voraussetzungen für eine Vorverlagerung der Anwendung der Regelungen der WEG im Innenverhältnis gegeben.

Die besondere rechtliche Behandlung des Erwerbs von Wohnungseigentum als werdender Eigentümer in der Entstehungsphase der Wohnungseigentümergemeinschaft begründet der BGH mit der Überlegung, dass sich die Aufteilung durch den Bauträger grundlegend von dem Eigentumserwerb in einer bestehenden Gemeinschaft unterscheidet, und zwar wegen der mit der Abwicklung von Gewährleistungsrechten verbundenen Verzögerungen der Eigentumsumschreibung und wegen der typischen Interessenkonflikte von Erwerbern und Bauträgern. Für diese Übergangsphase hält der BGH eine Mitwirkung der Erwerber nach den Regeln sinnvoll, deren Geltung die Beteiligten ohnehin anstreben (BGH NJW 2015, 2877).

Insoweit macht es aber weder für den Erwerber noch für den Bauträger einen Unterschied, ob das Grundstück nach § 8 WEG geteilt wird, was zur Vorverlagerung der Regeln des WEG führen würde, oder aber ein Grundstück, dass im gemeinsamen Eigentum des Bauträgers und einer ihm nahestehenden Person steht, nach § 3 WEG in der Weise geteilt wird, dass der Bauträger Eigentümer nahezu aller Wohnungen wird und diese dann in gleicher Weise, wie bei einer Teilung nach § 8 WEG veräußert. Auch hier kann sich – wie der Fall zeigt – das Problem stellen, dass die Eintragung der Erwerber erhebliche Zeit in Anspruch nimmt, da die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Zahlung des vereinbarten Preises geschuldet ist, den der Erwerber unter Berufung auf Mängel zurückhält. Auch hier gilt, dass die Wohnanlage schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden muss (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 12), was sinnvollerweise nicht allein dem Veräußerer und der ihm nahestehenden Person überlassen bleiben kann, sondern unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln des WEG erfolgen sollte. Auch hier spricht das „Demokratisierungsinteresse“ (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 20) für eine vorverlagerte Anwendung der Regeln des WEG. Die Folge dieser Vorverlagerung ist, dass der werdende Wohnungseigentümer einerseits die Mitwirkungsrechte ausüben kann, andererseits hat er gemäß § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten zu tragen (BGH NZM 2016, 266 Rn. 7).

Insofern unterscheidet sich der Fall auch deutlich von den Zweiterwerbsfällen, in denen der BGH stets (st. Rspr., zuletzt BGH NJW 2015, 2877) die vorverlagerte Anwendung des WEG abgelehnt hat. Denn dort geht es um die Fälle, in denen ein (Erst-)Erwerber die Wohnung an einen Dritten veräußert. Hierdurch verändert sich die grundsätzliche Interessenslage nicht (BGH aaO), denn hier stehen dem Bauträger bereits als Miteigentümer die (Erst-)Erwerber gegenüber. Dass insoweit individuell die Eigentümer vielleicht unterschiedliche Interessen haben, rechtfertigt eine Erweiterung der Regeln der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft nicht und lässt sich zudem in den Erwerbsverträgen zwischen Erst- und Zweiterwerber lösen (BGH NJW 2015, 2877 Rn. 14 ff.). Dies ist bei dem Erwerb vom Bauträger indes grundlegend anders, denn (nur) hier bestehen die vom BGH beschriebenen Interessenkonflikte, die sich strukturell sinnvoll nur durch eine vorverlagerte Anwendung der Regeln des WEG auflösen lassen.

Vermieden werden durch diese Lösung auch Friktionen im Mängelgewährleistungsrecht. Denn insoweit besteht neben der Möglichkeit, dass die Gemeinschaft Rechte an sich zieht, das Problem, dass für gemeinschaftsbezogene Ansprüche (Minderung und kleiner Schadensersatz) eine geborene Ausübungsbefugnis beim Verband liegt (BGH NJW 2015, 28874 Rn. 9). Nur eine Vorverlagerung der Anwendung des WEG sorgt hier dafür, dass die Erwerber an der Willensbildung beteiligt werden und sich nicht – einerseits kaum lösbar – Fragen der Bindung des Erwerbers, der außerhalb der WEG steht, an Beschlüsse der – dem Bauträger nahestehenden – Eigentümer stellen und anderer-

seits sich das Problem stellt, inwieweit der außerhalb der WEG stehende Erwerber gegen den Bauträger vertragliche Ansprüche betreffend das Gemeinschaftseigentum geltend machen kann.

Letztlich ist auch aus Sicht des teilenden Bauträgers eine vorverlagerte Anwendung geboten, da nun (nur) der werdende Eigentümer gem. § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten zu tragen hat (BGH NJW 2015, 2877 Rn. 5 mwN).

Ist demzufolge das WEG-Recht bereits vorverlagert anwendbar, haben die Kläger als werdende Eigentümer das Stimm- und Anfechtungsrecht (vgl. BGH NZM 2016, 266 Rn. 13), so dass die Klage nicht aus diesem Grund abzuweisen war.

Gleichwohl hat die Berufung keinen Erfolg.

Dabei kann dahinstehen (BGH NJW 2006, 1124), woran die Kammer allerdings Zweifel hat, ob ein Rechtsschutzbedürfnis besteht. Zwar ist nach der Rechtsprechung des BGH die isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses möglich, wenn der Antragsteller allein durch die Ablehnung in seinem Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung verletzt ist (BGH NZM 2010, 205, BeckOK WEG/Bartholome, 38. Ed. 1.8.2019, WEG § 23 Rn. 25). Ob dies allerdings auch dann vorliegt, wenn der Kläger selbst – zu Recht – davon ausgeht, dass im Falle der Fassung eines Positivbeschlusses, der Beschluss ungültig oder gar nichtig wäre, erscheint zweifelhaft, denn Aufgabe des Gerichts ist es insoweit nicht, Rechtsgutachten zu erstellen, auch besteht kein Anspruch der Kläger, dass darüber entschieden wird, aus welchem Grund ein Beschluss nicht anzunehmen war.

Die Anfechtungsklage ist indes in jedem Falle unbegründet. Mit der Klage werden Negativbeschlüsse angefochten. Eine derartige Klage ist aber nur begründet, wenn gegen den abgelehnten Positivbeschluss weder Nichtigkeits- noch Anfechtungsgründe vorliegen und eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegt, also nur die abgelehnte Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Dies ist vorliegend ersichtlich nicht der Fall.

Der Beschluss zu TOP 7 wäre bereits unbestimmt, darüber hinaus sollte offenbar eine Änderung der Teilungserklärung durch Beschluss erfolgen. Was geändert werden sollte, bleibt allerdings völlig offen, dazu ist auch nicht ansatzweise ersichtlich, inwieweit überhaupt eine entsprechende Öffnungs-klausel besteht. Andernfalls wäre ein gefasster Beschluss ohnehin bereits nichtig.

Auch der Beschluss zu TOP 6 lässt offen, was Ziel des Beschlusses ist und zu welchem Zweck juristischer Rat eingeholt werden soll. Soweit es – wofür manches spricht – um die Frage der Nutzung von Gemeinschaftseigentum durch einen Sondereigentümer geht, besteht ohnehin kein Anspruch darauf, dass die Eigentümer diesen Anspruch vergemeinschaften, so dass für eine Ermessensreduzierung auf Null ohnehin nichts ersichtlich ist. Dies bereits deshalb nicht, weil ein Rechtsverlust des Klägers mit der Ablehnung der Vergemeinschaftung nicht verbunden ist, dieser vielmehr vermeintlich bestehende Ansprüche selbst durchsetzen kann (vgl. BGH NJW 2015, 1020; OLG Frankfurt aM ZMR 2004, 290; Wenzel in Staudinger, 2005, Vor. § 43 Rn. 73; LG Köln ZWE 2015, 126). Eine positive Beschlussfassung streben indes die Kläger auch nicht an.

Nach alledem kann die Beschlussanfechtungsklage keinen Erfolg haben. Ohnehin hat ein Negativbeschluss über die Ablehnung des Beschlusses hinaus keine Rechtswirkungen und hindert die Gemeinschaft insbesondere nicht, einen inhaltsgleichen Beschluss auf der nächsten Versammlung zu fassen (vgl. nur Niedenführ § 43 Rn. 98).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO, die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe, die Revision zuzulassen, liegen nicht vor. Zwar kommt der Frage der Anwendbarkeit der Grundsätze der werdenden WEG auf die Teilung nach § 3 ZPO Grundsatzbedeutung zu, da die Klage aber ohnehin abzuweisen war, ist diese Frage letztlich nicht entscheidungserheblich.

...