

**Prozessuale Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft, von rechtstipps.net Redaktion**  
*Donnerstag, 12. April 2007*

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschluss vom 24. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 172, 177; Urteil vom 24. Juni 2005 - V ZR 350/03, NJW 2005, 3146) ein rechtsfähiger Verband sui generis. Ihre Rechtsfähigkeit ist auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsleben teilnehmen.

Davon ausgehend hatte der Bundesgerichtshof zu prüfen, inwieweit die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, im eigenen Namen Ansprüche der Wohnungseigentümer wegen Mängeln gerichtlich geltend zu machen.

In dem zugrunde liegenden Fall wies eine Wohnungseigentumsanlage nach Abnahme Mängel sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum auf. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss mehrheitlich, einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der Rechtsansprüche der Eigentümer im Hinblick auf diese Baumängel zu beauftragen. Dieser machte für die Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglieder in einer beigefügten Liste namentlich mit Adresse aufgeführt waren, einen Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung geltend. Das Berufungsgericht hat angenommen, Klagepartei seien wegen fehlender Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft die einzelnen Wohnungseigentümer.

Diese Auffassung hat der Bundesgerichtshof nicht bestätigt. Er hat entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband einen Anspruch auf Kostenvorschuss für die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum in gesetzlicher Prozessstandschaft und einen solchen für die Mängelbeseitigung am Sondereigentum in gewillkürter Prozessstandschaft gerichtlich geltend machen kann.

Zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Instandhaltung und Instandsetzung in diesem Sinne ist auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zuzuordnen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann daher durch Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum an sich ziehen. Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, begründet dies ihre alleinige Zuständigkeit und schließt ein selbständiges Vorgehen der Erwerber aus.

Soweit Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer wegen Mängeln des Sondereigentums betroffen sind, besteht keine aus dem Gesetz abgeleitete Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie kann jedoch in gewillkürter Prozessstandschaft Ansprüche verfolgen, die in einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen und an deren Durchsetzung sie ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Sie kann deshalb von den einzelnen Wohnungseigentümern ermächtigt werden, neben den Ansprüchen wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums Ansprüche wegen Mängeln des Sondereigentums geltend zu machen.

Urteil vom 12. April 2007 - VII ZR 236/05

LG Meiningen - Urteil vom 26. August 2004 - 1 O 1133/03 ./.. Thüringisches Oberlandesgericht - Urteil vom 27. September 2005 - 8 U 875/04

Karlsruhe, den 18. April 2007

Pressestelle des Bundesgerichtshof  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501

*Geschrieben von rechtstipps.net Redaktion in Rechtsprechung/BGH/ um 13:08 Uhr.*