

Teilrechtsfähigkeit

Wohnungseigentum im öffentlichen Recht

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes hat die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in das WEG aufgenommen; dort heißt es jetzt (§ 10 Abs. 6 WEG):

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten.“

Jenseits des diesbezüglichen Theorienstreits (Überblick bei Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 3, Rdn 11) wird das Wohnungseigentum daher nun verstanden als Nebeneinander der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ als Bruchteilsgemeinschaft einerseits und als „teilrechtsfähiger Verband“ andererseits. Sachenrechtlich ist der Bruchteilsgemeinschaft das Gemeinschaftseigentum zugeordnet, daneben besteht nunmehr die teilrechtsfähige Gemeinschaft mit ihrem Bezug zum Verwaltungsvermögen (zu dem zum Beispiel neben mobilem Eigentum an Haustechnik etwa auch die Hausmeisterwohnung gehören kann, wobei allerdings auch die Ansicht vertreten wird, dass Gemeinschaften kein Sondereigentum erwerben können).

Und nicht zuletzt ist der einzelne Wohnungseigentümer Eigentümer seines Sondereigentums. In Ergänzung dieser Normierung der Teilrechtsfähigkeit führt das WEG dann zur Ausübungsbefugnis der Rechte des teilrechtsfähigen Verbandes aus (§ 10 Abs. 6 Satz 3):

„Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr...“

Da wesentliche Teile des immobilienbezogenen Verwaltungsrechts (etwa das Bauordnungsrecht oder Immissionschutzrecht) zum Recht der öffentlichen Sicherheit gehören und materielles Polizeirecht sind und es zur Ausfüllung des Begriffs „gemeinschaftsbezogen“ letztlich darauf ankommt, „... ob Rechte ge-

angesehen wird: Große-Suchsdorf u. a., Nds BO, 8. Auflage 2006, Rdn 5 zu § 71 NdsBO) – Gegen den Verband als Zustandsstörer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt (das ist vorrangig der Bauherr, Alexejew/Niere/Munske/Koch, HBauO, Rdn 25 zu § 75; Domning u. a., LBO SH, Rdn 40 zu § 85) kann sich eine etwaige Einstellungs-

nes ideellen Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum ... nicht berechtigt, wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums im eigenen Namen Abwehrrechte gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen“.

Allerdings: *„Ob sich baurechtliche Nachbarrechte gegen eine Baugenehmigung aus dem Sondereigentum ergeben können, bleibt offen.“* In Weiterverfolgung dieses Gedankens führt das VG München (M 2 S 06.4061) aus: *„Die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ... kann eine mögliche Beeinträchtigung ihrer im Gemeinschaftseigentum stehenden Anlagen (Tiefgarage, Schwimmbad) durch den Bau und Betrieb des Restwasserkraftwerks geltend machen“.*

Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen ist zu ergänzen und klarzustellen: Nach wie vor wird der einzelne Sondereigentümer Nachbarnschutzansprüche geltend machen können, wenn sein Sondereigentum beispielsweise mit Immissionen beaufschlagt wird. Ausgeschlossen sind die Wirkungen der Teilrechtsfähigkeit und damit auch die Haftungsbeschränkung auf den Anteil am Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 8 WEG) dort, wo sich aus öffentlich-rechtlichen Normen eine unmittelbare Verpflichtung des Wohnungseigentümers selbst ergibt (so für die Fälle des so genannten Anschluss- und Benutzungszwangs, in denen der einzelne Eigentümer zur Anschließung an Ver- und Entsorgungseinrichtungen verpflichtet wird und weiter als Gesamtschuldner haften soll (KG, ZMR 2006, 636, zum Berliner Straßenreinigungsgesetz).

Die Zulässigkeit solcher Regelungen ist umstritten (Engelbrecht, WE-Gemeinschaften im kommunalen Abgabenrecht, KommunalPraxBay 2007, 284).

■ Wer haftet für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften?

Wer kann Ansprüche aus öffentlichem Recht geltend machen? Neben der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft können dies auch die Wohnungseigentümer allein oder gemeinsam sein. Die Abgrenzung ist schwierig.

Thomas Fraatz-Rosenfeld
Fachanwalt für Verwaltungs- und für Miet- und WEG-Recht
Rechtsanwälte Engler Fraatz-Rosenfeld und Partner
www.anwaelte-ilstertal.de

meinschaftlich geltend zu machen oder zu erfüllen sind ...“ (Hügel/Elzer, § 3 Rdn 178) und diese Normen sich von ihrem Zweck her an die Bruchteilseigentümer als so genannte Zustandsverantwortliche für die gesamte Anlage richten, nimmt der Verband für diese die Rechte und Pflichten (analog der zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht: Elzer, WuM 2007, 295 (296)) wahr. Das mag allenfalls dann anders sein, wenn sich die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit offensichtlich nur auf ein Teil- oder Sondereigentum bezieht (Beispiel: Geruchsemission aus einer Gaststättenküche im Teileigentum). Der Verband ist damit auch ähnlich einer juristischen Person (Bau-)Rechtshaber und Bauherr im Baugenehmigungsverfahren (erst recht, da schon die reine Bauherrengemeinschaft als befugt

oder Abrissverfügung richten. Entsprechende Grundsätze sollten gelten, wenn der Verband eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 4 Hmb. BaumSchVO beantragen will (Pflanzen sind nach § 94 BGB Bestandteil des Grundstücks- und damit des Gemeinschaftseigentums).

Dagegen wird die bisherige Rechtsprechung, nach der jeder Wohnungseigentümer gegenüber Dritten Nachbarnschutzansprüche auch aus dem gemeinschaftlichen Eigentum geltend machen kann (Kluge, Der Schutz des Nachbarn im öffentlichen Baurecht, 2000, Rdn 10 mwN), nicht mehr zu halten sein.

So führt der Verwaltungsgerichtshof München aus (NVwZ-RR 2006, 430):

„Ein einzelner Wohnungseigentümer ... ist aufgrund sei-