



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

TEILRECHTSFÄHIGKEIT DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

30.08.2005 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 2. Juni 2005 entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Der BGH hat mit Beschluss vom 2. Juni 2005 (V ZB 32/05) die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für den Bereich der Verwaltungstätigkeit festgestellt. Er hat entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Die Gemeinschaft könne als solche Verträge abschließen und hafte den Vertragspartnern nur mit dem Verwaltungsvermögen, so der BGH. Auch könne sie in den Angelegenheiten der Verwaltung selbst klagen oder verklagt werden, ohne dass es auf den aktuellen Mitgliederbestand ankomme. Eine Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers komme nur noch in Betracht, wenn dieser sich persönlich neben der Gemeinschaft verpflichte. Der BGH hat ausdrücklich entschieden, dass die Teilrechtsfähigkeit nicht von der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft, etwa der Zahl der Miteigentümer oder der objektiven Notwendigkeit eines Verwalters abhängen. Für eine solche Differenzierung biete das Gesetz keine Anhaltspunkte. Sie würde auch zu kaum lösbaren Abgrenzungsschwierigkeiten und somit zu einer erheblichen Unsicherheit des Rechtsverkehrs führen. Die Entscheidung ist nur für den Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Bedeutung. Sonder- und Gemeinschaftseigentum bleiben als echtes Eigentum weiter ausschließlich in den Händen der Miteigentümer und sind nicht Teil des haftbaren Vermögens. Die 37 Seiten umfassende Entscheidung kann bei Bedarf im Bereich Recht per Fax 0 30 – 8 97 81 – 4141 angefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/teilrechtsfaehigkeit-der-wohnungseigentuemergemeinschaft>