

Als GbR gegründete Wirtschaftsgemeinschaft ist der Eigentümergemeinschaft übergeordnet

1. Der Wirtschaftsgemeinschaft obliegt die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen.
2. Grundsätze zur Abrechnung der Kosten der Gemeinschaftsflächen (auch) und insbesondere für die untergeordneten Eigentümergemeinschaften.

LG Stade, Urteil vom 28.01.2021 – 3 O 36/20, Volltext: IMRRS 2021, 0234 = BeckRS 2021, 846

BGB §§ 133, 157, 709; WEG a.F. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, § 46 Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Die Kläger sind Grundstückseigentümer im Bereich eines sog. Ferienparks. Die Grundstücke sind mit einer Ferienhausimmobilie bebaut. Daneben sind diese jeweils zu einem gewissen Bruchteil Mitglied einer Bruchteilsgemeinschaft an Allgemeinflächen (Straßen-, Parkplatz- und Grünlandflächen), die zur Erschließung der jeweiligen Ferienhausimmobilie dient. Am Gebäude wird Einzeleigentum begründet; an den Allgemeinflächen Miteigentum. Im Verlauf der Erweiterung des Ferienparks sind nach und nach weitere Bauabschnitte erschlossen worden und die Kläger (wie alle anderen Erwerber) mit allen Rechten und Pflichten in die vertragliche Dauerbeziehung der Verkäufer mit dem Ferienpark (u. a. Verpflichtung aus der Miteigentümerordnung = MEO) eingetreten. In der MEO heißt es u. a. in § 1, dass sich „alle“ einig sind, dass der Charakter der Anlage „... ihre einheitliche Verwaltung und Benutzung erforderlich macht ...“ und die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes analog gelten sollen. In § 2 ist u. a. geregelt, dass die Miteigentumsbruchteile an den Gemeinschaftsgrundstücken an der Zahl der zum jeweiligen Bauabschnitt gehörenden Ferienhausgrundstücke errechnet sind; ferner, dass die Verwaltung die Gesamtheit aller Eigentümer als einheitliche Gemeinschaft behandelt. Mit ihrer Klage wenden sich die Kläger gegen diverse Verwaltungsbeschlüsse mit den (hauptsächlichen) Argumenten, dass die Kosten nach den jeweiligen Bauabschnitten und nicht für den gesamten Ferienpark umzulegen seien.

Entscheidung

Die Beschlüsse sind rechtmäßig (§§ 705 ff. BGB i.V.m. der MEO). Da vereinbart wurde, dass eine **einheitliche Verwaltung und Benutzung analog dem Wohnungseigentumsgesetz** erfolgen soll, ist die **gegründete Wirtschaftsgemeinschaft eine GbR**.

Erfolgt die Erschließung dann in einzelnen Bauabschnitten, bilden die Eigentümer eines jeden Bauabschnitts eine Eigentümergemeinschaft. In diesem Fall ist die als GbR gegründete **Wirtschaftsgemeinschaft den Eigentümergemeinschaften übergeordnet**. Nur dieser Wirtschaftsgemeinschaft obliegt die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen aller Bauabschnitte. Die Verwaltung richtet sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, wenn die Anwendbarkeit desselben bei der Gründung vereinbart wurde. Dies war hier unstrittig der Fall. Die Gemeinschaft hat die Rechte und Pflichten in der Miteigentümerordnung festgehalten. Dieser hat sich jeder Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks ausdrücklich angeschlossen. Die Eigentümer haben damit zur Verfolgung und Erreichung gemeinsamer Zwecke (gemeinsame Bewirtschaftung des Ferienparks) eine die jeweils konkreten Eigentümergemeinschaften überlagernde GbR gebildet. Aus der MEO ergibt sich auch, dass die **einheitliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Anlage** vereinbart ist, sich gerade nicht auf einzelne Bauabschnitte beschränkt und auch die Kosten der gesamten Anlage umgelegt werden sollen. Eine Beschränkung auf die Kosten der einzelnen Bauabschnitte ist nicht erkennbar.

Praxishinweis

Das Gericht stellt hier ausdrücklich und ausführlich auf den Einzelfall, nämlich die von Anfang an gültige und den jeweiligen Eigentümern verpflichtende MEO ab. Darüber hinaus macht das Gericht (die üblichen) Ausführungen zur Wirksamkeit von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan. Diese dürften aufgrund des zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEMoG obsolet sein. Gleiches gilt für die Aktivlegitimation des einzelnen Eigentümers. Unabhängig davon ist die Entscheidung lesenswert.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe