

Teilungsvertrag statt Teilungserklärung: Erstkäufer sind trotzdem werdende Eigentümer!

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

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.12.2019 – 2-13 S 106/18, Volltext: IMRRS 2019, 1517 = BeckRS 2019, 31873

WEG §§ 3, 8

Problem/Sachverhalt

Ein Bauträger war zusammen mit der Ehefrau seines Geschäftsführers Grundstückseigentümer. Die beiden gründeten durch Teilungsvertrag gem. § 3 Abs. 1 WEG eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), wobei die Ehefrau das Eigentum an einer Wohnung erhielt. Die übrigen Wohnungen erhielt der Bauträger, der anschließend das Gebäude errichtete und die Wohnungen verkaufte. In einer „Eigentümerversammlung“ stellten zwei Käufer Beschlussanträge, die keine Mehrheit fanden. Gegen die entsprechenden Negativbeschlüsse erhoben die Käufer Anfechtungsklage. Das Amtsgericht wies die Klage mit der Begründung ab, die Kläger seien nicht anfechtungsbefugt, da sie mangels Grundbucheintragung keine Eigentümer seien. Aber auch die Kriterien als „werdende Eigentümer“ seien nicht erfüllt. Dagegen wehren sich die Kläger mit der Berufung.

Entscheidung

Das Landgericht hält die Kläger für klagebefugte „werdende Eigentümer“ (und weist die Berufung aus anderen, hier nicht interessierenden Gründen zurück). Zwar sei umstritten, ob das Rechtsinstitut der „werdenden Wohnungseigentümer“ auch im Fall einer Teilung nach § 3 WEG anzuwenden sei. Das sei aber jedenfalls im entschiedenen Fall zu bejahen, denn hier mache es weder für den Erwerber noch für den Bauträger einen Unterschied, ob das Grundstück nach § 8 WEG oder § 3 WEG geteilt werde. Die Wohnanlage müsse ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden, was sinnvollerweise nicht allein dem Verkäufer und der ihm nahestehenden Person überlassen bleiben könne, sondern unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen sollte. Auch spreche das „De-

mokratisierungsinteresse“ für eine vorverlagerte Anwendung der Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes.

Praxishinweis

Die Frage, ob die Grundsätze der „werdenden WEG“ auch im Fall ihrer Entstehung durch Teilungsvertrag zur Anwendung kommen, ist umstritten und vom BGH noch nicht entschieden worden. Das LG Frankfurt/Main bejaht sie mit guter Begründung, wobei es seinen Leitsatz eng auf den entschiedenen Fall beschränkt („... jedenfalls dann, wenn ...“). Über den entschiedenen Fall hinausblickend (bei dem sich die Gründung durch Teilungsvertrag der Sache nach als eine „verschleierte“ Gründung durch Teilungserklärung darstellt, wovon sich der Bauträger wohl Vorteile versprach) ist die Frage aus den vom LG Frankfurt/Main genannten Gründen richtigerweise allgemein zu bejahen. Die Anwendung der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ab Bezug des Gebäudes ist auch dann nur sachgerecht, wenn kein Bauträger im Spiel ist (so auch BeckOK WEG/Müller, § 10 Rz. 83; Niefenführ/Vandenhouten, § 10 Rz. 13).

RA Dr. David Greiner, Tübingen