

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [544]

Unklare Gemeinschaftsordnung: Klärung durch Feststellungsklage möglich

Wohnungseigentümer können das Bestehen von Rechten und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung gerichtlich durch Feststellungsklage klären lassen.

Die Klage ist gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu richten..

Das Urteil wirkt für und gegen alle Eigentümer, auch wenn sie nicht am Verfahren beteiligt waren. Streitigkeiten über die Gemeinschaftsordnung können auch über eine Beschlussersetzungsklage geklärt werden..

BGH, Urt. v. 27.02.26 - V ZR 98/25

Der Fall:

Eine größere Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus mehreren Wohnblöcken und zahlreichen Tiefgaragenstellplätzen.

Zwischen den Eigentümern gab es Streit darüber, wer die Kosten für die Erneuerung eines Kinderspielplatzes tragen muss. Die Gemeinschaftsordnung enthielt widersprüchliche bzw. unklare Regelungen:

- Grundsätzlich sollten Kosten nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.
- Für den Spielplatz war jedoch eine Sonderregelung vorgesehen, die bestimmte Eigentümer (u. a. Tiefgarageneigentümer) stärker belasten sollte – allerdings unübersichtlich und kaum praktisch umsetzbar.

Ein Teil der Eigentümer klagte darauf, die korrekte Kostenverteilung gerichtlich feststellen zu lassen.

Das Problem:

Im Kern stellte sich die Frage:

- Wie können unklare oder widersprüchliche Regelungen in der Gemeinschaftsordnung verbindlich geklärt werden?
- Gegen wen muss ein Eigentümer klagen – gegen einzelne Eigentümer oder die Gemeinschaft insgesamt?
- Und gilt eine gerichtliche Entscheidung nur für die Beteiligten oder für alle Eigentümer?

Gerade in großen Anlagen führt Uneinigkeit häufig zu Unsicherheiten, die ohne gerichtliche Klärung kaum lösbar sind.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH sorgt für klare Verhältnisse:

- Feststellungsklage ist zulässig: Eigentümer dürfen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung gerichtlich klären lassen
- WEG ist richtige Beklagte: Die Klage muss gegen die Gemeinschaft gerichtet werden, da es um die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums geht.
- Bindungswirkung für alle: Das Urteil gilt für sämtliche Eigentümer – auch für diejenigen, die nicht am Verfahren beteiligt waren.

Unwirksame Regelung: Im konkreten Fall erklärte der BGH die Sonderregelung zur Kostenverteilung für den Spielplatz für unwirksam, weil sie unbestimmt und praktisch nicht umsetzbar war.

Praxis-Tipp:

Von diesen Feststellungsklagen sollte vielmehr Gebrauch gemacht werden, da es regelmäßig fragwürdige Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung gibt.



Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ