WEGNEWS
OKTOBER 2021

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck [0325]

Dauerhaftes Nutzungsverbot durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ist rechtswidrig!

Der Fall:
Das Verfahren betrifft ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes, über 40 Jahre altes und stark sanierungsbedürftiges Parkhaus. Drei der insgesamt elf Ebenen des Parkhauses stehen als eigene Teileigentumseinheit im Sondereigentum der Klägerin. Sie vermietet ihre Einheit an ein benachbartes Hotel. Die übrigen Ebenen mit den Einheiten der Beklagten sind seit Jahren außer Betrieb. Nachdem das Bauordnungsamt Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforderungen angefordert hatte, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die Ebenen, die zu der Einheit der Klägerin gehören, nicht mehr genutzt werden dürfen. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinschaft eine Sanierung bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgelehnt hatte, wurde der Klägerin gestattet, die brandschutztechnischen Mängel selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen; erst nach Vorlage entsprechender Nachweise sollte sie die Nutzung wieder aufnehmen dürfen.

BGH, Urteil vom 15.10.2021
Az. V ZR 225/20

Das Problem:
Die Vorinstanzen hatten den Beschluss (Nutzungsverbot) nicht aufgehoben und hielten diesen wohl für ordnungsgemäß. Der BGH musste final klären, ob eine Beschlusskompetenz besteht, ob ein derartiger Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Entscheidung des Gerichts:
Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen.

Das kommt aber jedenfalls dann nur aus zwingenden Gründen und in engen Grenzen in Betracht, wenn dadurch die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder - wie hier - sogar vollständig ausgeschlossen wird.

Denn nach der Rechtsprechung des BGH sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Sie können sich nicht darauf berufen, dass ihnen die damit einhergehenden Kosten nicht zuzumuten seien. Dieser Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen können sich die Wohnungseigentümer auch nicht durch ein mehrheitlich verhängtes dauerhaftes Nutzungsverbot entziehen. Als solches wirkt sich der angefochtene Beschluss faktisch aus, weil die Beseitigung der Brandschutzmängel der Klägerin überantwortet wurde.

Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn, wie es das Berufungsgericht für richtig hält, eine Sanierungspflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ausgeschlossen wäre; dann müsste die Gefahrenabwehr durch Stilllegung des Gemeinschaftseigentums erfolgen.

Der Bundesgerichtshof hat nun geklärt, dass die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, durch die genannte Vorschrift nicht begrenzt werden.

Praxis-Tipp:
Die Entscheidung zeigt nochmal deutlich:

Jede WEG sollte rechtzeitig die erforderlichen Mittel für Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ansparen, denn eine Stilllegung des Gemeinschaftseigentums ist in der Praxis so gut wie ausgeschlossen.

Die WEG wird stets ihrer Sanierungspflicht nachkommen müssen, nur dies entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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