

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [387]

Durchführung von Beschlüssen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht trifft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer nicht mehr den Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 8.6.2018 - V ZR 125/17, ZMR 2018, 777 = BGHZ 219, 60 Rn. 15).

BGH, Urteil vom 16.12.2022 - V ZR 263/21

Der Fall:

Die Eigentümer beschlossen: „Die Eigentümerversammlung beauftragt die Eigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter, drei Angebote für die Erneuerung der Terrassentür (...) einzuholen.“

Der damalige Verwalter setzte den Beschluss in der Weise um, dass in der Wohnung des Betroffenen eine Terrassentür mit einer 10 cm hohen Türschwelle eingebaut wurde; diese konnte nicht von außen abgeschlossen werden. Der Betroffene ist mit dieser Ausführung nicht einverstanden. Sein Antrag zu beschließen, dass der Verwalter den Auftrag zum Einbau einer ebenerdigen und abschließbaren Außentür erteilt, wurde abgelehnt.

Der Hauptantrag auf Beschlussersetzung ist darauf gerichtet, durch das Gericht anstelle der Eigentümerversammlung aus den dem Verwalter vorliegenden Vergleichsangeboten über eine abschließbare Außentür (Terrassentür) ein Angebot auszuwählen und den Verwalter mit der Umsetzung zu beauftragen.

Mit dem Hilfsantrag erstrebt er eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung, nach welcher die notwendigen und gebotenen Schritte unternommen werden,

um die 2017 eingebaute Tür durch eine Terrassentür zu ersetzen, die von ihren Maßen und Sicherheitsstandards mindestens der ursprünglich vorhandenen Tür entspricht.

Das Problem:

Wurde der gefasste Beschluss richtig umgesetzt? Wenn NEIN: Ist nach dem 30.11.2020 der Verwalter (noch) der richtige Anspruchsgegner?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Begriff der Erneuerung impliziert, dass die neue Tür in ihren Maßen und in ihrer Funktionalität der alten Tür zu entsprechen hat. Zudem soll der optische Eindruck erhalten bleiben.

Weil die in Vollziehung des Beschlusses vom 31.1.2017 eingebaute Tür über eine Schwelle verfügt und nicht abschließbar ist, entspricht sie in ihrer Funktionalität und Maßen nicht der alten Tür; der optische Eindruck wurde verändert. Das bedeutet, dass der Verwalter den Beschluss nicht ordnungsgemäß umgesetzt hat. Der Umstand, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäß umgesetzt worden ist, verhilft dem Hauptantrag aber nicht zum Erfolg.

Allerdings hat der Betroffene einen Anspruch darauf, dass dieser Beschluss ordnungsgemäß vollzogen wird.

Er erstrebt hier aber eine gerichtliche Ersetzung seines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags und damit eine Änderung des Beschlusses vom 31.1.2017 über die Erneuerung der Terrassentür. Auf eine solche geänderte Beschlussfassung hat er keinen Anspruch.

Aber für den Betroffenen besteht ein

Bedürfnis, den Beschluss vom 31.1. 2017 teilweise dahingehend klarstellen zu lassen, dass die zu erneuernde Terrassentür ebenerdig und von außen abschließbar sein soll, weil das der Rechtslage entspricht und über die Auslegung des Beschlusses Streit besteht. Zweifel an der Rechtslage kommen durch einen deklaratorischen Beschluss mit diesem Inhalt nicht auf.

Praxis-Tipp:

Für einen auf die ordnungsgemäße Beschlussumsetzung gerichteten Anspruch ist seit 1.12.2020 das neue materielle Recht maßgeblich, das heißt die GdWE ist dann passivlegitimiert.

Bei Alt-Verfahren wäre die GdWE an ein beschlussersetzendes Urteil analog § 48 Abs.5 WEG gebunden.

Das Ermessen der Wohnungseigentümer wird gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG früher wie heute bei der Beschlussersetzung vom Gericht – hier nur klarstellend – ausgeübt. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht