

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0318]

Beschluss über ein Betretungs- und Benutzungsverbot von Gemeinschaftseigentum

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehört auch die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht für Gemeinschaftsflächen.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist deshalb befugt, durch Beschluss bei Gefahren, die von diesen Flächen ausgehen (hier: unzureichender Brandschutz auf den Ebenen eines Parkdecks), Betretungs- und Nutzungsverbote gegenüber Dritten zu erlassen.

Das gilt auch dann, wenn durch diese Verbote mittelbar auch die Nutzung von Sondereigentumsflächen, die nur über das betroffene Gemeinschaftseigentum erschlossen werden, betroffen ist. Allerdings ist eine solches Betretungs- und Nutzungsverbot nur dann gerechtfertigt, wenn und solange der gefährdende Zustand nicht behoben bzw. die Gefahr nicht auf andere Weise beseitigt werden kann.

LG München I, Urteil vom 07.10.2020 Az. 1 S 9173/17

Der Fall:

Die Parteien sind die Mitglieder der WEG. Das gemeinschaftliche Grundstück ist mit einem Parkhaus bebaut, welches über 11 Ebenen verfügt.

Nachdem die Stadt auf mögliche Mängel beim Brandschutz des Parkhauses hingewiesen worden war, kam es am 12.10.2016 zu einer Ortsbegehung der Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses durch Mitarbeiter des Bauordnungsamtes sowie des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz. Am 25.10.2016 beschloss die Mehrheit der Eigentümer u.a.: Die Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses dürfen, insbesondere aufgrund

der im Schreiben der Stadt vom 19.10.2016 dargestellten Bedenken im Hinblick auf den nicht eingehaltenen Brandschutz, aus Gründen der Verkehrssicherheit ab sofort nicht mehr genutzt werden.

Das Problem:

Besteht für eine derart stark in die Rechte zum Gebrauch eingreifende Regelung Beschlusskompetenz?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angegriffene Beschluss ist nichtichtig und die zur Begründung der Anfechtungsklage fristgerecht vorgetragenen Tatsachen und erhobenen Einwände rechtfertigen dessen Ungültigerklärung in diesem Punkte nicht.

Durch die getroffenen Regelungen soll einer möglichen Gefährdung von Nutzern des Parkhauses durch Nichteinhaltung der Anforderungen an den Brandschutz begegnet und eine Schädigung der Nutzer verhindert werden.

Damit sollte der Beschluss der Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten dienen.

Dazu soll die Nutzung, also das Betreten und Befahren der Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses bis auf Weiteres untersagt werden. Eine Nutzungsuntersagung kommt als ultima ratio nur in Betracht, wenn und solange der gefährdende Zustand nicht behoben werden, die Gefahr auch durch andere geeignete Maßnahmen nicht hinreichend sicher beseitigt werden kann und daher eine Nutzungsuntersagung im (das Interesse einzelner Wohnungseigentümer an einem ungehinderten Gebrauch des Sondereigentums gem. § 13 I WEG a.F.

und Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums überwiegender) Interesse an der Verhinderung von Schäden Dritter und einer sich daraus ergebenden Haftung der Eigentümer geboten ist.

Letzteres ist hier aber der Fall, weil die Wohnungseigentümer gem. § 22 IV WEG a.F., nicht dazu verpflichtet sind, die Durchführung von Maßnahmen zur Überprüfung der Einhaltung und gegebenenfalls Herstellung der technischen Mindestanforderung an den Brandschutz hinsichtlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile zu beschließen.

Praxis-Tipp:

Primär müssen die Eigentümer im Regelfall Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums beschließen und durchführen. Das heißt: Das gemeinschaftliche Eigentum ist grds. in einen mangelfreien Zustand zu versetzen, so dass von diesem keine Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen. Nur interimswise kommt eine Nutzungsuntersagung in Betracht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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