

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0324]

## Wer ist zur Auslegung einer (Änderung der) Teilungserklärung befugt?

Die Miteigentümer sind nicht dazu berufen, eine verbindliche Auslegung der Teilungserklärung zu beschließen.

Die Ablehnung eines solchen Beschlussantrages entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Grundsätzlich ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Vorbereitungsbeschlusses zu verneinen. Ausnahmsweise ist das Rechtsschutzbedürfnis jedoch zu bejahen, wenn der geltend gemachte Anspruch offensichtlich nicht besteht.

LG Köln, Urteil vom 22.04.2021  
Az. 29 S 143/20

### Der Fall:

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 11 war gem. § 5 Abs. 2 der Teilungserklärung (TE-alt) das Recht eingeräumt, auf seine Kosten in die Fläche des Dachs Loggien, Dachgauben und Dachfenster nach seiner Wahl einzubauen.

Am 22.9.2016 wurde die TE abgeändert. Unter 2.1.1. (TE-neu) heißt es u.a.: „Für die Dachflächen und Dachteile, die nicht zu den in § 5 Abs. 2 der TE-alt genannten Bauten und deren oben beschriebenen Ergänzungen gehören, sollen dagegen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die damit verbundenen Kosten die allgemeinen Regeln der Teilungserklärung zur Anwendung kommen.“

Es soll u.a. festgestellt werden, dass die Eigentümerin der Einheit Nr. 11 mangels Ausübung der Ausbaurechte nicht verpflichtet sei, über die allgemeinen Regelungen/ sonstigen Bestimmungen der TE hinaus, Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für die Dachaufbauten inkl. der Anschlüsse an das Hauptdach

allein zu tragen.

### Das Problem:

Wie ist ein Beschlussantrag gerichtet auf verbindliche Festlegung einer bestimmten Auslegung der Teilungserklärung (TE) zu behandeln?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Für die Auslegung der TE sind wegen ihrer Bedeutung für künftige Erwerber von Wohnungseigentum die für Grundbucheintragungen anzuwendenden Grundsätze maßgebend. Darauf, was die handelnden Personen damals mit ihrer Erklärung beabsichtigt und bezweckt haben, kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung nicht an.

Das Feststellungsbegehren, in dem ausdrücklich formuliert, dass eine Kostentragungspflicht über die allgemeinen Regelungen/sonstigen Bestimmungen der TE hinaus nicht bestehe, schließt nicht aus, dass die Gemeinschaft in der Zukunft abweichende Regelungen dazu trifft, wie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Gauben und Dachfenster verteilt werden sollen.

Der ablehnende Beschluss ist weder nichtig, noch ist er für ungültig zu erklären. Tatsächlich beinhaltet er keine Regelung zur Kostenlast für die Instandhaltung/Instandsetzung der Dachaufbauten in der Einheit Nr. 11, sein Regelungsgehalt geht vielmehr dahin, im Beschlusswege eine bestimmte Auslegung der TE anzuerkennen. Im Hinblick darauf, dass die Miteigentümer nicht dazu berufen sind, eine verbindliche Auslegung der TE zu beschließen, entspricht die Ablehnung des Beschlussantrages ordnungsmäßiger Verwaltung.

### Praxis-Tipp:

Für konstitutive Beschlüsse zur verbindlichen Auslegung einer TE fehlt schon die Beschlusskompetenz (LG München I, Urt. v. 13.02.2012, 1 S 8790/11, ZMR 2012, 582).

Selbst rein deklaratorische Beschlüsse sind nur unbedenklich, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen (BGH, Urt. v. 28.10.2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256) und sich der deklaratorische Inhalt aus dem Beschluss oder seiner Auslegung eindeutig ergibt (LG München I, Urt. v. 13.07.2017, 36 S 13356/16, ZMR 2017, 928).

Es bleibt den Wohnungseigentümern als einzige Lösung bei mehrdeutigen Regelungen in der TE (wenn diese nicht aufwändig geändert werden soll oder jemand auf eine solche Änderung gemäß § 10 Abs.2 WEG n.F. klagt), den Verwalter per Beschluss anzuweisen, wie er künftig diese Regelung in der Praxis umsetzen soll. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [323]

## Die neuen Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung - Widerlegung der Kausalitätsvermutung

Die Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung ergeben sich nicht (mehr) aus der Regelung in der Teilungserklärung („beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind“); vielmehr wird diese vereinbarte Regelung überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG. Ein sog. Versteinerungswille der Eigentümer lässt sich der Teilungserklärung nicht entnehmen.

Es fehlt an der Kausalität eines Ladungsfehlers, wenn das Abstimmungsergebnis ohne den formellen Fehler nicht anders ausgefallen wäre, d.h. wenn die Stimmrechte in der Gemeinschaft eindeutig verteilt sind und die positiv abstimmende Mehrheit alle angegriffenen Beschlüsse mittrug.

AG Hamburg- St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21

### Der Fall:

In der Teilungserklärung (TE) von 1999 heißt es:

„Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG vom 15.3.1951 in seiner jeweils gültigen Fassung, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt. ... „Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind“.

Die durch den Ex-Verwalter einberufene Eigentümerversammlung fand am 10.12.2020 statt. Dort erschien zunächst der spätere Kläger sowie für die Mehrheitseigentümerin deren Sohn. Während der Diskussion um TOP 3 (Wirtschaftsplan 2020) verließ der Kläger die Versammlung und kehrte nicht zurück.

### Das Problem:

War die Eigentümerversammlung überhaupt beschlussfähig?

Welche Folgen hätte ein formeller Ladungsfehler für die Beschlüsse?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Einladung zur Versammlung durch die nicht (mehr) berechnete Verwaltung hat sich auf das Beschlussergebnis hier nicht ausgewirkt. Die Stimmrechte sind eindeutig verteilt und die positiv abstimmende Mehrheit hat alle angegriffenen Beschlüsse mitgetragen. Auch das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes wurde nicht in gravierender Weise ausgehebelt.

Die vereinbarte Regelung in der TE wird überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG, wonach jede Versammlung beschlussfähig ist. Dies folgt aus der Übergangsregelung in § 47 WEG n.F. Den Regelungen der hier geltenden TE ist kein sog. Versteinerungswille der Eigentümer zu entnehmen, der eine Anwendbarkeit des neuen Rechts auf die Frage der Beschlussfähigkeit ausschließt. Die Abweichung der TE von der früheren Rechtslage ist in ihrer Zielrichtung nicht wesensverschieden, sondern ordnete für die Frage der Beschlussfähigkeit lediglich eine andere Berechnungsgrundlage an.

### Praxis-Tipp:

Soweit sich aus der Vereinbarung in der TE nicht ein anderer Wille ergibt, was in der Regel nicht anzunehmen, gilt neues Recht (vgl. § 47 WEG n.F.).

Nur Vereinbarungen, die etwas von den §§ 23 bis 25 WEG n. F. Abweichendes bestimmen, etwa die Länge der

Einladungsfrist von über 3 Wochen, die Protokollierung von Beschlüssen als deren Gültigkeitsvoraussetzung, die Notwendigkeit bestimmter Stimmrechtsquoten oder eigenständige Regelungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung, die sich deutlich von der bisherigen Rechtslage abheben müssen, gelten fort.

Ein solcher „Versteinerungswille“ muss sich nach einer Auslegung aus der Vereinbarung selbst ergeben (BR-Drs. 168/20, 95). Er ist vom Anfechtenden zu beweisen.

Die Kausalitätsvermutung bei einem Ladungsmangel wird nicht nur bei eindeutiger Lagerbildung innerhalb der Eigentümer widerlegt, sondern auch, wenn der Anfechtende später nicht einmal vorträgt, mit welchen sachlichen Argumenten er ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen oder gar selbst trotz Ladungsmangels auf der Versammlung erscheint ohne dort Zustimmung zu finden. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 ansaparen, 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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [326]

## Miteigentümer haben keinen Anspruch auf Schlüssel für fremde Haustüren!

1. Auch wenn die Hauseingangstüren in einer Mehrhausanlage zum Gemeinschaftseigentum gehören, hat nicht jeder Wohnungseigentümer Zugang zu allen Schlüsseln.

2. Es ist bei Mehrhausanlagen anerkannt, dass der jeweils „hausfremde“ Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an bestimmten Bereichen der anderen Häuser hat.

3. Diese Einschränkung ergibt sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB.

LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021 - Az. 11 S 88/19

### Der Fall:

Es ging um eine Wohnungseigentümergeinschaft mit mehreren Häusern, wobei die Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften vorsah.

Der Kläger verlangte die Übergabe von drei Schlüsseln zur Hauseingangstür eines anderen Hauses.

Dies vor dem Hintergrund, dass er über diese Tür schneller zu seinem neuen Keller gelangen wollte, den er aber auch über einen Innenhof erreichen konnte.

### Das Problem:

Ein interessanter Fall für die Praxis. Das Gericht musste klären, ob der Umstand der Untergemeinschaften dazu führt, dass die anderen Miteigentümer nur die Schlüssel ihrer eigenen Untergemeinschaft haben können oder – da es sich immer noch um eine Wohnungseigentümergeinschaft

– auch die Schlüssel der anderen Untergemeinschaften.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der geltend gemachte Anspruch auf Übergabe von drei Schlüsseln zur Hauseingangstür der von den Beklagten bewohnten Teilhausanlage ergibt sich nicht.

Grundsätzlich steht zwar den Wohnungseigentümern der Mitgebrauch am gemeinschaftlichen Eigentum unabhängig von der Größe oder Anzahl der ihnen zustehenden Miteigentumsanteile in gleichem Umfang zu, es sei denn es liegt eine nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. vereinbarte oder nach § 19 Abs. 1 WEG n.F. beschlossene Benutzungsbeschränkung vor.

Es ist bei Mehrhausanlagen anerkannt, dass der jeweils „hausfremde“ Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an manchen Bereichen des fremden Hauses hat.

Im Wege einer (ggf. ergänzenden) Auslegung der Gemeinschaftsordnung ergibt sich diese Einschränkung (vgl. MüKoBGB/Scheller, 8. Aufl. 2021 Rn. 12, WEG § 16 Rn. 12) bzw. aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB (BGH NZM 2014, 303 Rn. 12; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 10 Rn. 7).

### Praxis-Tipp:

Das Gericht hat noch auf folgendes hingewiesen:

Soweit ein Bedarf besteht, ist allerdings dem Kläger der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen (Hausflur) über die

fragliche Hauseingangstür zu gewähren, zumal sich im dahinterliegenden Flur auch die Zähler für Wasser und Strom befinden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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