

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [358]

Bei Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften ist ein Beschluss nichtig!

Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrzufahrt zusagt, ist nichtig.

BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 106/21

Der Fall:

Die Beklagte betreibt als Mieterin einer Teileigentumseinheit im Vorderhaus einen Supermarkt. In den Hinterhof gelangen Fußgänger entweder über eine Durchfahrt, die als Feuerwehrzufahrt dient („Rampe“), oder über einen danebenliegenden Fußweg mit mehreren Treppenstufen. Auf einer Eigentümerversammlung wurde am 11.09.2008 folgender Beschluss gefasst:

„Zur Vermeidung einer möglichen gerichtlichen Klärung wird zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

Der Lieferverkehr des R. -Marktes wird bis auf ein Lieferfahrzeug pro Tag vollständig auf eine[r] von der Stadt [...] einzurichtende[n] Lieferzone vor dem Eingang des R. -Marktes [...] abgewickelt. Die WEG [...] duldet auf eigenes Risiko des Liefernden ein Lieferfahrzeug pro Tag auf der Rampe [...] in der Zeit von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Spätestens nach zwei Jahren sollte vom R. -Markt gemeinsam mit der WEG geprüft werden, ob nicht eine vollständige Anlieferung über die Lieferzone [...] vor dem R. -Markt möglich ist.“

Dieser Beschluss wurde anlässlich einer Beschlussanfechtung ebenfalls angegriffen.

Das Problem:

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt seit dem 1.12.2020 lediglich, Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform. Ansonsten gibt es im Gesetz keine Hinweise oder Pflichten, wie ein Ladungsschreiben konkret auszusehen und welche Informationen verbindlich enthalten sein müssen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das hessische Baupolizeirecht regelt in § 5 Abs. 2 Satz 1 HBO, dass eine Feuerwehrzufahrt ständig freigehalten werden muss, und gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 HBO (in der zur Zeit der Beschlussfassung maßgeblichen Fassung vom 18. Juni 2002, heute § 5 Abs. 2 Satz 3 HBauO) dürfen Fahrzeuge dort nicht abgestellt werden.

Infolgedessen besteht auch in Feuerwehrzufahrten, die sich auf hessischen Privatgrundstücken befinden, ein absolutes Halteverbot (...). Danach verstößt die durch den Beschluss vom 11.09.2008 ausgesprochene Duldung gegen § 5 Abs. 2 HBO.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei der fraglichen Fläche um eine Feuerwehrzufahrt; die dagegen erhobenen Einwände der Revision sind schon deshalb unbeachtlich, weil eine Tatbestandsberichtigung in dem Verfahren nach § 320 ZPO nicht erfolgt ist (vgl. dazu Senat, Urteil vom 15. Juli 2011 - V ZR 277/10, NJW 2011, 3294 Rn. 12).

Gegenstand der Prüfung ist nicht (nur) die derzeitige Praxis des Haltens in der Feuerwehrzufahrt zweimal wöchentlich für die Dauer von 1,5 Stunden, sondern das nach dem maßgeblichen Wortlaut des Beschlusses gestattete Halten an jedem Tag von 7 bis 12 Uhr. Aber selbst dann, wenn

die derzeitige Praxis zugrunde gelegt wird, ist die Duldung mit dem absoluten Halteverbot unvereinbar und damit rechtswidrig (...).

Dies hat die Nichtigkeit des Beschlusses vom 11. September 2008 zur Folge. Ein Beschluss der WEG, der - wie hier - im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrzufahrt zusagt, ist nichtig (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG).

Praxis-Tipp:

Der BGH klärt hier zunächst nur, dass Beschlüsse, die gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstoßen, nichtig sind. Inwieweit diese Rechtsprechung auf andere Vorschriften oder Gesetze anzuwenden sind, bleibt weiterhin offen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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