

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [397]

Umgang mit Altvereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung?

Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll.

Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

BGH, Urteil vom 17. März 2023
Az. V ZR 140/22

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Eigentümer A hat ohne Beschluss mit dem Bau eines Swimmingpools auf seinem Sondernutzungsrecht begonnen. Eigentümer B klagt auf Unterlassung, da er der Meinung ist, dass Eigentümer A ohne Beschluss nicht zum Bau des Swimmingpools berechtigt sei.

Nach der Gemeinschaftsordnung von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz.

Die Gegenseite vertritt die Ansicht, dass durch den Verweis in der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1971 die Regelungen des alten Rechts (also aus dem Jahr 1971) anwendbar sind, wonach die hier in Rede stehende bauliche Veränderung auch ohne Zustimmung oder Beschluss gebaut werden darf.

Das Problem:

Der Einwand der Gegenseite ist interessant.

Letztlich handelt es sich dabei aber um die gleichen Fragen, die nach der WEG-Reform 2020 auftreten, wenn z. B. in der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1995 eine Ladungsfrist von 1 Woche vereinbart wurde, seit dem 1.12.2020 aber eine gesetzliche Ladungsfrist von 3 Wochen gilt.

§ 47 WEG (Auslegung von Altvereinbarungen) regelt hierzu:

Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Gemeinschaftsordnung von 1971 regelt die alleinige Nutzung der an das jeweilige Wohnhaus anschließenden Hälfte des Grundstücks, begründet also (nur) ein Sondernutzungsrecht unter anderem an dem jeweiligen Teil des Gartens; sie enthält insbesondere keine Bestimmung dahingehend, dass die Sondernutzungsflächen wie real geteiltes Eigentum behandelt werden sollen (...).

Soweit die Gemeinschaftsordnung im Übrigen auf das Gesetz verweist, führt dies entgegen der Auffassung der Revision zu keinem anderen Ergebnis. Hierbei kann dahinstehen, ob, wie die Revision meint, der Bau eines Swimmingpools unter den hier gegebenen Umständen im Jahr 1971 zustimmungsfrei gewesen wäre.

Denn der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll.

Vielmehr ist dies grundsätzlich - und so auch hier - als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen; hierfür spricht auch der Gedanke des § 47 WEG (vgl. Bärman/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 47 Rn. 7).

Praxis-Tipp:

1. Wiederholt die Gemeinschaftsordnungen gesetzliche Regelungen, gilt stets das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz.
2. Wird in der Gemeinschaftsordnung auf das Wohnungseigentumsgesetz verwiesen, gilt stets das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz.
3. Gibt es Anhaltspunkte (vgl. § 47 WEG), die darauf hindeuten, dass der Verfasser der Gemeinschaftsordnung etwas abweichendes regeln wollte, sollte zunächst anwaltlicher Rat eingeholt werden. Im Zweifel muss das Gericht die Vereinbarung auslegen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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