

»» 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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [395]

Faktisches Sondernutzungsrecht durch Gestattung baulicher Veränderungen?

Ein Beschluss, der gegen die sog. Veränderungsperre des § 20 Abs. 4 WEG verstößt, ist nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.

Dies kann faktisch dazu führen, dass der Sondereigentümer der Erdgeschosswohnung durch einen bestandskräftigen Beschluss über eine Terrassenerweiterung einen Teil der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gartenfläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer künftig zur alleinigen Nutzung erhält (faktisches Sondernutzungsrecht).

LG Düsseldorf, Urteil vom 11. 11. 2022 – 19 S 19/22

Der Fall:

Am 25.03.2021 fasste die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) folgenden Beschluss: „Die GdWE beschließt die bauliche Veränderung in Form einer Terrassenerweiterung von ca. 13,3 qm für die EG-Wohnung. Die Nutzung der Terrasse wird ausschließlich der EG-Wohnung zugestanden. Die Kosten für die Erstellung sowie die Folgekosten zur Erhaltung der Terrasse werden ausschließlich von der EG-Wohnung getragen. Die Terrassenerweiterung steht autark auf Säulen und ist nicht mit dem Gebäude verbunden. Die Dielen liegen lediglich auf der vorhandenen Terrasse auf. Durch die Erweiterung der Terrasse um 13,28 qm erhöht sich der Wohnflächenanteil der EG-Wohnung um 3,32 qm. Ab der Jahresabrechnung 2019 wird diese Erhöhung in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt.“

Ein Antrag gerichtet auf die Entfernung der baulichen Veränderung „Terrasse vor der EG-Wohnung“ wurde durch Negativbeschluss abgelehnt.

Das Problem:

Beide Beschlüsse wurden durch Rücknahme der Anfechtungsklagen bestandskräftig, auch ein Nichtigkeitsgrund liegt nicht vor.

Die Beschlusskompetenz folgt aus § 20 Abs.1 WEG.

Besteht trotzdem ein Anspruch auf Beschlussersetzung durch das Gericht?

Die Entscheidung des Gerichts:

Es ist richtig, dass dieser Gestattungsbeschluss faktisch dazu führt, dass der Sondereigentümer der EG-Wohnung einen Teil der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartenfläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer künftig zur alleinigen Nutzung erhält.

Diese nur schwer mit dem Gerechtigkeitsempfinden vereinbare Beschlusslage ist jedoch von der Beschlusskompetenz der GdWE umfasst und entspricht dem Willen des Gesetzgebers nach der grundlegenden Änderung des WEG durch das WEMoG vom 16.10.2020.

Bis 30.11.2020 war die Einräumung eines Sondernutzungsrechtes durch bloßen Beschluss nichtig, da diese eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer voraussetzte (vgl. BGH, Urt. v. 13.01.2017 - V ZR 96/16 = ZWE 2017, 224, Rn. 32).

Diese Ansicht wird jedoch für den ab 1.12.2020 geltenden § 20 WEG nicht mehr vertreten. Denn § 21 Abs. 1 bis 3 WEG ordnen jeweils ausdrücklich an, dass denjenigen Wohnungseigentümern, welche die Kosten für eine bauliche Veränderung zu tragen haben, die Nutzungen daran zustehen, worunter auch das Alleingebrauchsrecht zu verstehen ist.

Praxis-Tipp:

Eine faktische Gleichsetzung der exklusiven Nutzung des Bauwilligen mit einem Sondernutzungsrecht kommt in der Praxis vor beim per Beschluss gestatteten Balkon-, Aufzugs- oder Terrassenanbau:

Weder zulässig noch sinnvoll ist es dann, dass ein anderer Eigentümer die Terrasse oder den angebauten Balkon gegen Zahlung eines Investitionsbeitrages an Sonnentagen mitnutzen kann, während beim Aufzug der Nachzügler gegen finanziellen Ausgleich zugelassen werden kann.

Hier führt der keineswegs nichtige Bauentschluss zugleich zu einem - zum Teil sogar dauerhaften - faktischen (gesetzlichen) Sondernutzungsrecht.

Ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, muss immer einen Gestattungsbeschluss herbeiführen, bevor er mit der Baumaßnahme beginnen darf (BGH, 17.03.2023 - V ZR 140/22).■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [398]

Was ist eine grundlegende Umgestaltung?

Allein ein uneinheitlicher Gesamteindruck oder Störungen der Symmetrie eines Hauses reicht nicht aus, um darin eine grundlegende Umgestaltung zu sehen.

Entspricht die Wohnanlage ihrem äußeren Eindruck nach derzeit allenfalls mittleren Wohnstandards, würde eine zusätzliche und unmittelbar von der Wohnung aus zu begehende, aufgeschüttete Terrasse der gesamten Anlage ein neues, erheblich moderneres und luxuriöseres Gepräge geben, das zu der übrigen Gestaltung im vorderen und rückwärtigen Bereich des Objekts nicht passt. Mithin würde eine grundlegende Umgestaltung vorgenommen.

LG Köln, Urteil vom 26.01.2023 - 29 S 136/22

Der Fall:

Auf der ETV vom 14.10.2021 fassten die Wohnungseigentümer unter TOP 8 auf Antrag der Eigentümerin der im EG gelegenen Eckwohnung 32 mehrheitlich einen Beschluss, nach dem der Miteigentümerin als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG unter Vorgaben die Errichtung einer in der Höhe auf rund 65 cm aufzuschüttenden Terrasse gestattet wurde, die Ersetzung des Doppelfensters im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür und die Erstellung einer Rampe. Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens wurden entsprechende Skizzen vorgelegt. Das AG hat den Beschluss zu TOP 8 für ungültig erklärt, da es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine grundlegende Umgestaltung handelt. Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung.

Das Problem:

Das LG musste sich mit der wichtigen Frage beschäftigen, ob die hier beschlossene Maßnahme die Wohnanlage

grundlegend umgestaltet, denn dann würde der Mehrheitsbeschluss nicht ausreichen. In diesem Zusammenhang ergab sich auch die Frage, ob es sich um eine privilegierte bauliche Veränderung handelt bzw. ob diese angemessen ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung hatte keinen Erfolg! Die Streitgegenständliche Beschlussfassung ist für ungültig zu erklären, weil die gestatteten baulichen Veränderungen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 WEG führen.

Wann eine bauliche Veränderung eine Wohnanlage grundlegend umgestaltet, ist gesetzlich nicht definiert. Diese Frage ist nach der Gesetzesbegründung im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände zu entscheiden. Bezugspunkt ist dabei die Anlage als Ganzes. Eine grundlegende Umgestaltung wird deshalb nur im Ausnahmefall und bei den nach § 20 Abs. 2 privilegierten Maßnahmen zumindest typischerweise gar nicht anzunehmen sein.

In der Literatur werden als Beispiele für eine grundlegende Umgestaltung etwa die Umwandlung eines parkartigen Gartens einer Wohnanlage in eine asphaltierte Parkplatzfläche benannt, wohingegen die Errichtung einer Aufzugsturms oder einer Photovoltaikanlage ebenso wenig ausreichend sein sollen wie der Anbau von Balkonen.

In der Rechtsprechung ist eine grundlegende Umgestaltung bei Abbruch nicht genutzter Schornsteine und Kaminzüge, dem Ausbau eines bisherigen Dachbereichs zur Dachterrasse, der Installation eines Rauchabzugs, der Beseitigung eines Sichtschutzelements zwischen zwei Balkonabschnitten und bei dem Bau eines

Außenaufzugs an das Hinterhaus eines Jugendstilgebäudes verneint worden.

Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass es sich hier um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG handelt. Zwar ist im Rahmen der Prüfung der Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG die Wertung des § 20 Abs. 2 WEG zu berücksichtigen. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist bei privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG eine grundlegende Umgestaltung typischerweise nicht anzunehmen. Die genehmigte Terrasse kann jedoch nicht als privilegierte Maßnahme im Sinne von § 20 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 WEG angesehen werden, obwohl dadurch ein barrierefreier Zugang zu der Wohneinheit 32 geschaffen wird. Denn die Terrasse ist zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zur Wohnung weder erforderlich noch angemessen.

Praxis-Tipp:

Da es sich stets um Einzelfälle handelt, wird man die Fälle in der Praxis kaum vergleichen können. Ein Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG führt allerdings nicht zur Nichtigkeit, sondern nur Anfechtbarkeit. Auch der privilegierte Anspruch muss „angemessen“ sein. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [396]

Kostentragung für die Erhaltungsmaßnahmen an der Wohnungseingangstür

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, weshalb ein einzelner Wohnungseigentümer die Kosten der Ersetzung der Tür zu seiner Wohnung abweichend von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG allein zu tragen hat, nachdem es hinsichtlich der Türen zu Wohnungen der übrigen Wohnungseigentümer bei der Regelung des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG verbleibt, werden die Interessen dieses Eigentümers durch den angefochtenen Beschluss ohne sachlichen Grund und willkürlich gegenüber denen der übrigen Eigentümer zurückgesetzt.

Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung. Dem Grundsatz der Maßstabkontinuität kommt nicht nur als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion zu.

LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21

Der Fall:

Die Erneuerung der defekten Wohnungseingangstür der Anfechtungskläger wurde so beschlossen:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, die ausgewählte Wohnungstüre von L zu beauftragen. Die Kosten hierfür trägt L.“

L möchte stattdessen folgenden Beschluss gerichtlich ersetzen lassen: „Die GdWE beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, eine neue Wohnungseingangstür in der RAL Farbe 9010 weiß mit glatter Front, wie ausgewählt, zu beauftragen. Die Kosten dieser Wohnungseingangstür sowie sämtlicher weiteren Eingangstüren sowie die Kosten zur Erhaltung, einschließlich derjenigen für einen kompletten

Austausch, tragen die Eigentümer jeweils selbst.“

Das Problem:

Greift der Grundsatz der Maßstabkontinuität bereits bei der ersten Maßnahme oder bindet er nur ab der nächsten dasselbe Bauteil (Wohnungseingangstür) betreffenden Maßnahme?

Zu befürchten ist ansonsten, dass in Zukunft bei vergleichbaren Fällen die GdWE die Kosten tragen werde. Können die im ersten Fall Betroffenen auf die Anfechtung späterer Beschlüsse verwiesen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Bei der Wohnungseingangstür handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BGH, 25.10.2013 - V ZR 212/12). Ein Beschluss über die von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG abweichende Verteilung der Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG muss den nach § 19 Abs. 1 WEG das Handeln der GdWE insgesamt bestimmenden Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (BGH, 18.06.2010 - V ZR 164/09, Rn. 17).

Das ist hier nicht der Fall.

Würde der angefochtene Beschluss bestandskräftig, so müssten die Anfechtenden die Kosten der Ersetzung ihrer Wohnungseingangstür alleine tragen. Soweit die Türen anderer Wohnungseigentümer betroffen sind, verbliebe es aber bei der gesetzlichen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG. Die Anfechtenden müssten sich also an allen anderen Maßnahmen, die die Instandsetzung der Eingangstüren anderer Wohnungseigentümer betreffen, in Höhe ihres Miteigentumsanteils beteiligen, sofern die

GdWE dann keine andere Regelung unter Beachtung des Grundsatzes der Maßstabkontinuität trifft. Die Anfechtenden können nicht darauf verwiesen werden, dass sie bei Gültigkeit des angefochtenen Beschlusses einen Anspruch auf Gleichbehandlung haben, wenn künftig bei anderen Wohnungseigentümern die Eingangstüren erneuert werden. Es erscheint nicht angemessen und unpraktikabel, einzelne Wohnungseigentümer auf die Überprüfung künftiger Beschlüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen bei anderen Wohnungseigentümern zu verweisen, weil ihnen dadurch ein erhebliches Prozessrisiko aufgebürdet wird.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung überzeugt zwar nicht. Trotzdem sollte zur Vermeidung einer Anfechtung gleich im ersten Beschluss geregelt werden, dass künftig (oder: bis alle Wohnungseingangstüren ersetzt sind) die Kosten der jeweilige Sondereigentümer trägt. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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