

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [416]

Beschlusskompetenz zu Handlungspflichten?

Es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 10).

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023
Az. V ZR 215/21

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Die Klägerin hält 400/1000 Miteigentumsanteile, der Beklagte hält 600/1000 Miteigentumsanteile. Die Klägerin wendet sich gegen verschiedene auf der Eigentümerversammlung vom 7. September 2020 gefasste Beschlüsse.

Mit den zu TOP 6 und 7 gefassten Beschlüssen wurde der Klägerin untersagt, ihre Garage zu Wohnzwecken und eine Terrasse als Gartenfläche zu nutzen, und ihr wurde der Rückbau verschiedener baulicher Veränderungen aufgegeben. An der Eigentümerversammlung nahm gegen den Willen der Klägerin die Ehefrau des Beklagten teil.

Das Problem:

Es wurde bereits mehrfach durch den BGH höchststrichterlich geklärt, dass die WEG zur Begründung von Handlungspflichten keine Beschlusskompetenz besitzt und dennoch gefasste Beschlüsse nichtig sind. Rudert der BGH im vorliegenden Fall zurück?

Die Entscheidung des Gerichts:

Im Ergebnis ebenso zutreffend verneint das Berufungsgericht die Nichtigkeit der zu TOP 6 und TOP 7 gefassten Beschlüsse, die der Klägerin unter anderem die Wohnnutzung der Garage untersagen und ihr die Beseitigung verschiedener baulicher Veränderungen aufgeben.

Richtig weist die Revision zwar darauf hin, dass der Senat in ständiger Rechtsprechung eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Begründung von Leistungspflichten außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten verneint (...).

Es ist den Wohnungseigentümern aber gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten, also etwa - wie hier - zu einer Unterlassung der Wohnnutzung einer Garage oder zu einem Rückbau einer Terrasse, auffordern.

Es kann nämlich nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer eine nicht ihrer Beschlusskompetenz unterliegende Unterlassungs- oder Leistungspflicht eines anderen Wohnungseigentümers mit konstitutiver Wirkung begründen und auf diese Weise einen nach der Rechtsprechung des Senats nichtigen Beschluss fassen wollen (..), dessen Inhalt mit Blick auf die Durchsetzung der Unterlassungs- oder Leistungs- bzw. Beseitigungspflicht mangels Titulierung nicht einmal vollstreckbar wäre (...). Sie können einzelnen Wohnungseigentümern dabei nicht nur rechtlich unbedenklich eine Frist zur Herbeiführung des als rechtmäßig erachteten Zustands setzen (...), sondern auch

allgemein eine Aufforderung zur Unterlassung oder Beseitigung aussprechen.

Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen; daraus kann bei objektiv-normativer Auslegung nicht auf die Intention geschlossen werden, Unterlassungs- oder Leistungsverpflichtungen konstitutiv zu begründen und auf diese Weise einen nichtigen Beschluss zu fassen (...). Soweit die Entscheidung des Senats vom 15. Januar 2010 (...) anders zu verstehen ist, wird daran nicht festgehalten.

Praxis-Tipp:

Eine deutliche Klarstellung und Erleichterung für die Praxis, denn in der Regel werden regelmäßig Aufforderungsbeschlüsse gefasst und keine Leistungspflichten begründet.■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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