

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [467]

Bauliche Veränderung vs. Nutzungsbefugnisse im Gemeinschaftseigentum

Die Wohnungseigentümer können seit dem 1. Dezember 2020 eine bauliche Veränderung auch dann beschließen, wenn die Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum dauerhaft nur dem bauwilligen Wohnungseigentümer zustehen soll (...).

Die Beschlusskompetenz für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht auch dann, wenn die Beschlussfassung dazu führt, dass die in einer Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.

BGH, Versäumnisurteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 226/23

Der Fall:

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wurde u. a. folgender Beschluss seitens des Klägers angegriffen:

„Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung von Gartenhütten im Allgemeingut für Fahrräder und Abstellen von Gartenwerkzeugen. Die Finanzierung erfolgt auf eigene Kosten der jeweiligen Eigentümer, die eine solche Gartenhütte auf dem Allgemeingut errichten möchten. Die Gartenhütten sollen rechts vom Haus ohne Fundament aufgestellt werden. Die Skizze zum Protokoll wird in die Beschlussfassung mit aufgenommen.

Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung würden als Entgelt für die Nutzung einen monatlichen Betrag in Höhe von EUR 10,00 pro Wohnung als Nutzungsentschädigung an die Eigentümer der Wohnung OG und EG überweisen. Die Eigentümer der Wohnung OG schließen sich dem Vorschlag an und würden ebenfalls monatlich EUR 10,00 als Nutzungsentschädigung an

die Wohnung DG und EG überweisen. Die Gartenhütte sollte in metallhellgrau und anthrazit sein. Flächenmaß ca. 261 x 182 cm, Höhe 206 cm.“

Das Problem:

Im Jahr 2016 wurde eine Vereinbarung getroffen, wonach an der Stelle, an welcher jetzt die Gartenhütten errichtet werden sollen, Standorte für Müllplätze vorgesehen sind und nur hierfür genutzt werden dürfen. Fraglich ist daher, ob eine Beschlusskompetenz besteht, wenn an der Stelle, die für die Hütten vorgesehen ist, vereinbart ist, Mülltonnenstellplätze zu errichten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlusskompetenz für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht auch dann, wenn die Beschlussfassung - wie hier - dazu führt, dass die in einer Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.

Würde die Beschlusskompetenz schon durch einen faktischen Widerspruch zu einer Vereinbarung in Frage gestellt, käme es darüber hinaus stets auf die durch Auslegung zu ermittelnde Reichweite der Vereinbarung und die Auswirkungen der baulichen Veränderung im Einzelnen an. Insgesamt führte dies zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit.

Richtig ist auch, dass ein im Widerstreit zu einer Nutzungsvereinbarung stehender Beschluss nicht der Eintragung in das Grundbuch bedarf, so dass ein Erwerber dem Grundbuch nicht entnehmen kann, dass die bauliche Veränderung eine aus dem Grundbuch ersichtliche Vereinbarung faktisch obsolet macht. Beschlüsse einer

baulichen Veränderung basieren auf einer gesetzlichen Öffnungsklausel und müssen daher nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Ein zutreffendes Bild über die aktuellen Rechtsverhältnisse in der GdWE erhält der Sondernachfolger deshalb nach wie vor nur durch die Durchsicht der nach § 24 Abs. 7 WEG zu führenden Beschlussammlung.

Praxis-Tipp:

Der BGH betont in dieser Entscheidung ausdrücklich, dass hier nicht geklärt werden musste, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sich um eine grundlegende Umgestaltung oder unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers (§ 20 Abs. 4 WEG) handelt, da der Beschluss nach Ablauf der Beschlussanfechtungsfrist angefochten wurde und daher nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen waren. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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