

Wohnungseigentum: Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung bei „Anfangsfehler“?

In einer Wohnungseigentümergeinschaft gibt es in aller Regel eine Gemeinschaftsordnung, die ähnlich einer Satzung, die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer bildet. Diese Spielregeln der Innenbeziehungen der Wohnungseigentümer kann durch Vereinbarung geregelt und ggf. unter bestimmten Voraussetzungen auch wieder geändert werden (§ 10 WEG).

Die vertragliche (sachenrechtliche) Regelung der Zuord-

nung, welche Gebäudeteile Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Wohneigentum bzw. Teileigentum sind, kann hingegen nicht durch Vereinbarung geregelt werden. Was ist nun aber möglich, wenn Teile des Gebäudes über ein Sondernutzungsrecht einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, und dieser Eigentümer den Inhalt der Nutzungsmöglichkeiten ändern möchte?

Mit dieser Fragestellung hat sich der Bundesgerichtshof

(BGH) in einer Entscheidung vom 22. März 2019 (V ZR 298/16) befasst. In der Wohnungseigentümergeinschaft war der Kläger Eigentümer eines Teileigentums „G30“ an einer Garage. Teileigentum besteht – anders als Wohnungseigentum – an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken gedacht sind. In der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1984 war festgelegt, dass dem Eigentümer von „G30“ die ausschließliche und unentgeltliche Nutzung von 18 Abstellräumen, Wasch- und Trockenräumen zusteht. Tatsächlich handelte es sich bei den Räumen aber nicht um Abstellräume, Wasch- oder Trockenräume, sondern um Apartments, die zu Wohnzwecken vermietet wurden. Und zwar von Anfang an, noch vor der Errichtung der Teilungserklärung und vor der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung. Das Problem war damals offenbar, dass die Nutzung als Wohnraum baurechtlich nicht zulässig war. Deshalb wählte man wohl die offizielle Bezeichnung als Abstellraum, Wasch- bzw. Trockenraum.

Diese offizielle Bezeichnung beschreibt nun allerdings formal als Zweckbestimmung das, was als Nutzung zulässig ist. Die Nutzung als Wohnung ist es nicht. Deshalb wurde der Eigentümer/Kläger auch von den anderen Eigentümern erfolgreich verklagt, es zu unterlassen, die Räume als

Wohnungen zu vermieten. Weil ihm nun aber auch der größte Miteigentumsanteil zugewiesen war und er damit den Löwenanteil der Kosten zu tragen hat, empfand er es als ziemliche Einschränkung, diese 18 Apartments nicht zu Wohnzwecken vermieten zu dürfen, bloß weil das in der damaligen Gemeinschaftsordnung quasi als Trick so angegeben wurde. Hintergrund: Mittlerweile ist die Nutzung als Wohnraum nach Ansicht des Klägers bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig. Er klagt deshalb darauf, dass die Gemeinschaftsordnung entsprechend berichtigt wird. Dieser Anspruch kann sich aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ergeben: „Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.“

Der Kläger möchte erreichen, dass die Zweckbestimmung für die ihm über das Sondernutzungsrecht zugewiesenen Räume dergestalt geändert wird, dass in diesen Räumen gewohnt werden darf. Es bleibt (sachenrechtlich) dabei, dass es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Er

Herausforderungen



DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.
Rechtsanwalt

LUTZ FRANKE

Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Versicherungsrecht

STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Mediatorin

INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Mediatorin

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de




möchte nicht, dass ihm die Räume als Sondereigentum zugewiesen werden, sondern

er möchte sie im Rahmen seines Sondernutzungsrechtes zu Wohnzwecken nutzen

bzw. vermieten dürfen, was er bislang wegen der Zweckbestimmung nicht darf, weil es sich formal „nur“ um Abstellräume, Wasch- bzw. Trockenräume handelt.

eine nach öffentlich-rechtlichem Baurecht unzulässige (Wohn)nutzung verschleiern sollte, diese aber jetzt genehmigungsfähig geworden ist. Sind die Räume jetzt baurechtlich für die vorgesehene Nutzung geeignet und sprechen objektive Umstände dafür, dass dem Eigentümer diese Nutzung eröffnet werden sollte, können schwerwiegende Gründe im Sinne des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG vorliegen. So war es nach Auffassung des BGH hier, vor allem deshalb, weil die Räume schon bei der Aufteilung vorhanden waren. Achtung: Nicht geschützt wären spätere, eigenmächtige bauliche Veränderungen!

Die Frage ist nun, ob er diesen Anspruch hat. Er hat ihn nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig erscheint. Der BGH hat in dem Urteil vom 22. März 2019 klargestellt, dass der Anspruch auf Änderung auch dann bestehen kann, wenn die Regelung der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt war, also ein sogenannter Geburtsfehler vorgelegen hat. Der Gesetzgeber wollte mit der Neufassung von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gerade erreichen, dass solche – auch bewussten – Anfangsfehler leichter behoben werden können. Der Änderungsanspruch besteht grundsätzlich auch dann, wenn die gewählte Zweckbestimmung – also die Beschreibung als Abstellraum,

Diese Darstellung der Rechtsprechung ersetzt wie immer die Prüfung und Beratung im konkreten Einzelfall nicht. 

Von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin seit 1999, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht seit 2005. „FOCUS“ Empfehlung seit 2013 durchgehend für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

Starke Werbung für starke Partner!

Das können Sie von uns erwarten: MEDIENDESIGN für kreative Lösungen und Ideen – ein professionelles Logo und ein einprägsames sowie wirkungsvolles Corporate Design. OFFSET- und DIGITALDRUCK. Individuelle WEBSEITEN im responsiven Webdesign – optimiert für mobile Endgeräte sowie Suchmaschinen. Hochwertige WERBETECHNIK für Fahrzeugbeschriftungen, Schilder, Banner und Aufkleber. Geschäftsdrucksachen für den kompetenten Firmenauftritt sowie WERBEARTIKEL für ein perfektes Marketing!



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de