

Warum nicht mal das Nachbargrundstück kaufen?

Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich möglich,

BGH Urteil vom 18. März 2016 – V ZR 75/15

Dinge ändern sich. Nachbarn auch. Was tun, wenn der neue Nachbar sich nicht mehr an die Absprachen hält, die doch über viele Jahre prägend waren? Kann die Wohnungseigentümergeinschaft dann das Nachbargrundstück kaufen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat diese Frage behandelt und zugunsten der Wohnungseigentümer entschieden.

Wir lag der Sachverhalt? Auf dem Grundstück einer Wohnanlage mit 31 Einheiten befanden sich nur sechs Pkw-Stellplätze, die in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1982 bestimmten Wohnungen zugeordnet wurden. Den anderen Wohnungen wurde jeweils ein Pkw-Stellplatz auf dem Nachbargrundstück zugeordnet (das ebenfalls der teilenden Grundstückseigentümerin gehörte). Durch

eine Baulast wurde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. Seitdem wurden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt. Aber: Das Nachbargrundstück wurde verkauft. Die neue Eigentümerin war mit einer unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks nicht mehr einverstanden. Sie bot den Abschluss eines Mietvertrages oder den Kauf des Grundstücks an. Die Wohnungseigentümer beschlossen mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kaufpreis sollte maximal 75.000 € betragen und in Höhe von 15% von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85% von den Eigentümern der Wohnungen 1 bis 25 als Nutzer der Stellplätze getragen werden.

Eine Wohnungseigentümerin war damit nicht einverstanden. Ihre Anfechtungsklage war in allen drei Instanzen erfolglos. Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen, da die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über den Grundstückserwerb und die Kostenverteilung nicht zu beanstanden sind.

Den Wohnungseigentümern fehlte nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils)rechtsfähigen Verband beschließen.

Der BGH hat den Beschluss auch nicht daran scheitern lassen, dass er nicht notariell beurkundet wurde. § 311b Abs. 1 BGB finde keine Anwendung. Nach dieser Vorschrift bedarf ein Vertrag der notariellen Beurkundung, wenn sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen. Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über den Erwerb der Teilfläche des Nachbargrundstücks ziele als Ergebnis eines internen Willensbildungsprozesses lediglich auf das Eingehen einer solchen Verpflichtung ab (also nur ein erster Schritt), stelle aber noch nicht die Abgabe eines verbindlichen Angebots auf Abschluss eines solchen Vertrages dar. Den Wohnungseigentümern stehe es bis zum Vorliegen einer bindenden vertraglichen Verpflichtung über den Erwerb eines Grundstücks insbesondere frei, einen inhaltlich abweichenden Beschluss zu fassen.

Der BGH ist auch der Ansicht, dass der Erwerb der Teilfläche des Nachbargrundstücks

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

ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Auch wenn die Ansicht vertreten werde, dass der Erwerb von Grundeigentum aufgrund der damit verbundenen nicht unerheblichen Kosten und Lasten für die Gemeinschaft grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen. Er müsse zur Erhaltung, Sicherung, Verbesserung oder zur gewöhnlichen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder des Verwaltungsvermögens erforderlich und geeignet sein. Andere halten es für erforderlich, dass das zu erwerbende Grundstück einen räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Gemeinschaft aufweist. Ob und in welchem Umfang diese Kriterien zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses über den Erwerb eines Grundstücks durch eine Wohnungseigentumsgemeinschaft heranzuziehen sind, war für den BGH im vorliegenden Fall nicht zu entscheiden. Denn: Jedenfalls entspricht der Erwerb eines Grundstücks in aller Regel ordnungsmäßiger

Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll. So liegt es hier. Die benachbarte Fläche diene seit der Errichtung der Anlage als Parkplatz und über die Baulast zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Baulast die derzeitige Grundstückseigentümerin lediglich dahingehend bindet, dass sie auf der betroffenen Teilfläche Baumaßnahmen zu unterlassen hat, die die Nutzung für Stellplätze beeinträchtigen. Demgegenüber gewährt sie dem Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden. Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die Nutzung der Stellplätze für den Erwerb der Teilfläche durch die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Kaufpreis von maximal 75.000 € ist zwar erheblich.

Die Miete der Teilfläche hätte aber bei dem verlangten monatlichen Mietzins von 750 € – wenn auch zeitlich gestreckt – ebenfalls zu einer erheblichen Belastung geführt und im Hinblick auf die nicht abdingbare Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf von 30 Jahren (§ 544 BGB) nicht zu einer endgültigen Lösung des Problems geführt. Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist laut diesem Urteil nicht zu beanstanden.

Leitsätze der Entscheidung:

- a) Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft beschließen. An der erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt es nur dann, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt.
- b) Der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht jedenfalls dann in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für

die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

- c) Die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks stellen einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können.

Vorinstanzen:

AG Bremen-Blumenthal 44 C 2012/13 - Urteil vom 4. Oktober 2013
 LG Bremen 4 S 343/13 - Urteil vom 13. Februar 2015
 Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs; BGH Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15.

Mitgeteilt von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de



www.gerd-nolte.de



Besuchen Sie unsere Bäder Ausstellung

Badgestaltung in 3D · staubfreie Badsanierung · barrierefreie Bäder
 Modernisierung, Reparatur und Wartungen von Heizungsanlagen
 Solaranlagen · Dachrinnenarbeiten · Kanalreinigung und Inspektion

Gerd Nolte Inh. R. Schumann · Schiffdorfer Chaussee 206
 27574 Bremerhaven · ☎ 04 71/9 29 02 01