

Wohnungseigentum: Kein dauerhaftes Nutzungsverbot durch Mehrheitsbeschluss

In einem aktuellen Urteil vom 15. Oktober 2021 hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage befasst, ob Wohnungseigentümer die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einem Mehrheitsbeschluss aus Gründen der Verkehrssicherheit dauerhaft verbieten können, wenn auch das Sondereigentum infolge des Verbots nicht mehr genutzt werden kann.



Das Verfahren betrifft ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes, über 40 Jahre altes und stark sanierungsbedürftiges Parkhaus. Drei der insgesamt elf Ebenen des Parkhauses stehen als eigene Teileigentumseinheit im Sondereigentum der Klägerin. Sie vermietet ihre Einheit an ein benachbartes Hotel. Die übrigen Ebenen mit den Einheiten der Beklagten sind schon seit Jahren außer Betrieb. Nachdem das Bauordnungsamt Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforderungen angefordert hatte, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass nun auch die

Ebenen, die zu der Einheit der Klägerin gehören, nicht mehr genutzt werden dürfen. Da die Gemeinschaft eine Sanierung zu einem früheren Zeitpunkt bereits abgelehnt hatte, wurde der Klägerin „gestattet“, die brandschutztechnischen Mängel selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen; erst nach Vorlage entsprechender Nachweise sollte sie die Nutzung wieder aufnehmen dürfen. Damit war die Klägerin nicht einverstanden. Ihre gegen den Beschluss erhobene Klage hat das Amtsgericht aber abgewiesen und auch ihre Berufung war

erfolglos. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollte die Klägerin aber weiter erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird. Damit hatte sie beim Bundesgerichtshof (BGH) nun Erfolg. Der V. Zivilsenat hat der Klage stattgegeben und den Beschluss für ungültig erklärt (V ZR 225/20):

„Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer zwar im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der

Gefahrenabwehr beschließen. Das kommt aber jedenfalls dann nur aus zwingenden Gründen und in engen Grenzen in Betracht, wenn dadurch die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder – wie hier – sogar vollständig ausgeschlossen wird.“ Denn nach der Rechtsprechung des BGH sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck er-

KANZLEI IM ZENTRUM

NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE
Dr. Manfred Ernst Lutz Franke Stefanie Bressel

„Für Sie mache ich mich stark. Versprochen.“

Stefanie Bressel

Rechtsanwältin

Mediatorin

Fachwältin für Arbeitsrecht

Fachwältin für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven

Telefon 0471 391 99 - 0

mail@kanzlei-im-zentrum.de

www.kanzlei-im-zentrum.de




heblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Sie können sich dieser Verpflichtung nicht mit dem Argument entziehen, dass ihnen die damit verbundenen Kosten nicht zuzumuten seien. Einer Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen können sich die Wohnungseigentümer auch nicht durch ein mehrheitlich verhängtes dauerhaftes Nutzungsverbot entziehen. Als solches wirkt sich der angefochtene Beschluss hier aber faktisch aus, weil die Beseitigung der Brandschutzmängel der Klägerin überantwortet wurde (und sie die Kosten alleine tragen sollte).

„Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn, wie es das Berufungsgericht für richtig hält, eine Sanierungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ausgeschlossen wäre; dann müsste die Gefahrenabwehr durch Stilllegung des Gemeinschaftseigentums erfolgen.“ § 22 Abs. 4 WEG aF (= § 22 WEG nF) lautet: „Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen

oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.“

Der BGH hat mit dieser aktuellen Entscheidung geklärt, dass die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, durch die genannte Vorschrift nicht begrenzt werden: Zerstört im Sinne dieser Norm ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Nach dem normalen Sprachgebrauch sei ein Gebäude nur dann zerstört, wenn seine

Nutzbarkeit ganz oder teilweise aufgehoben ist, nicht hingegen deshalb, weil eine Sanierung hohe Kosten verursacht. Gerade Brandschutzmängel, marode Leitungen oder energetische Defizite lassen sich bei älteren Gebäuden häufig nur mit sehr hohem Sanierungsaufwand beheben; trotzdem kann sich eine Sanierung als rentabel erweisen. Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshof, Nr. 186/2021 vom 15.10.2021 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

Handwerkliches Kooperations Team

> **Alles aus einer Hand** <

Sanierung vom Keller bis zum Dach

STILEGANCE
Exklusive Raumgestaltung
Tel. 0160 90521299

BLOCH
Bodenbeläge
Tel. 0471 52269

POPPE
Tischlerei
Tel. 04741 6030303

FIEDLER
Bedachung
und Holzbau
Tel. 0471 38055

MANITZKY
Heizung und Sanitär
Tel. 0471 505353



**HTB
ELEKTROTECHNIK**
Elektroinstallation
Tel. 04706 750100

MAHRENHOLZ
Fenster und Wintergärten
Tel. 0471 806290

KLONCZINSKI
Bauunternehmen
Tel. 0471 802066

KOENEN
Orthopädie und Rehathechnik
Tel. 04743 93920

KLEINERT
Malerei
Tel. 0471 924580

Fachberater für barrierefreies Bauen,
Wohnkomfort und Lebensqualität

Rufen Sie uns an: 0471 9 48 38 38

www.hkt-bremerhaven.de



Vereidigter Sachverständiger
Joachim Donner

Eine Frage der Wertschätzung

Für Käufer wie Verkäufer ist es unerlässlich, den tatsächlichen Verkehrswert eines Objektes sicher einschätzen zu können.

- **Verkehrswertgutachten**
- **gutachterliche Wertermittlungen**
- **Bewertung von Immobilienvermögen in Familienrechtsangelegenheiten, Erb- und Vermögensauseinandersetzungen**
- **Beratung bei Verkauf oder Kauf einer Immobilie**



Von der Handelskammer Bremen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

In den Rüschen 3a | 27607 Langen
Tel: 04743-91 38 33 | Mobil: 0170-24 58 78 4
www.sachverstaendiger-donner.de

Besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle.

Termine nach Vereinbarung!

Kaistraße 5-6, 27570 Bremerhaven