

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe Dezember 2021

Dauerhaftes Nutzungsrecht durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ist rechtswidrig BGH, Urteil vom 15.10.2021; V ZR 225/20

Eine mangelnde Instandsetzung bzw. Instandhaltung von heruntergekommenen Immobilien bzw. auch sogar Schrottimmobilien stellt Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft vor Probleme, insbesondere in finanzieller Hinsicht. In seiner Entscheidung hat der BGH ein dauerhaftes Nutzungsverbot durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer als rechtswidrig angesehen und die Verpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft zur Instandsetzung/Instandhaltung betont.

Die Entscheidung des BGH betraf ein Parkhaus, das vor 40 Jahren in Teileigentum aufgeteilt wurde und stark sanierungsbedürftig war. Drei der insgesamt 11 Ebenen stehen im Sondereigentum einer Wohnungseigentümerin. Diese hat die drei Ebenen an ein benachbartes Hotel vermietet. Die übrigen Ebenen, deren Eigentümer die anderen Wohnungseigentümer sind, stehen seit Jahren ungenutzt leer. Nachdem das Bauaufsichtsamt Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforde-

rungen angefordert hatte, wurde von den Eigentümern mehrheitlich beschlossen, dass die der Klägerin gehörenden Ebenen nicht mehr genutzt werden dürften. Der Klägerin wurde gestattet, die brandschutztechnischen Mängel selbst auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Die Klägerin hat Beschlussmängelklage erhoben.

Amtsgericht und Landgericht haben die Beschlussmängelklage der Klägerin zurückgewiesen. Der BGH hat der Klage stattgegeben und ausgeführt, dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, **die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen**, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Die Wohnungseigentümer können sich nicht darauf berufen, dass ihnen die Kosten nicht zuzumuten sind. Auch durch ein mehrheitlich verlängertes dauerhaftes Nutzungsverbot können sich die Wohnungseigentümer ihrer Verpflichtung, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, nicht entziehen. Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn gemäß § 22 Abs. 4 WEG a.F. (nunmehr § 22 WEG) das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist und der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt werden kann. In einem solchen Fall soll der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 WEG beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt werden können.

Sanierungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer, die sich ergeben, weil das Gebäude überaltert oder mangelhaft instandgehalten/instandgesetzt ist, werden durch § 22 Abs. 4 a.F. (nunmehr § 22 WEG) nicht begrenzt. Zerstört im Sinne von § 22 Abs. 4 WEG a.F. ist ein Gebäude nur dann, wenn durch punktuelle Ereignisse, wie Brand, Überflutung, Explosionen etc. die Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist, nicht hingegen, weil eine Sanierung hohe Kosten verursacht.

Nach der Entscheidung des BGH kommt auch eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 4 WEG a.F. nicht in Frage. Ein Sanierungsstau lässt sich nicht mit einer Zerstörung des Gebäudes vergleichen. 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. Die Anwendung des § 22 Abs. 4 WEG a.F. bei einem Sanierungsstau ist insbesondere bei Wohngebäuden zu bezweifeln, da es wenig überzeugend erscheint, einen Mehrheitsbeschluss über die

Sanierung ab dem Erreichen einer Wertgrenze zu untersagen, obwohl die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Nutzbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft sicherstellen möchte.

Diese Entscheidung, die von besonderer Tragweite für Problemimmobilien, sogenannte Schrottimmobilien ist, stellt Verwalter und Wohnungseigentümer vor erhebliche finanzielle Probleme, aber auch vor baurechtliche und nutzungsrechtliche Überlegungen, insbesondere dann, wenn bei Gewerbeimmobilien einzelne Flächen gar nicht mehr genutzt bzw. zur Nutzung ungeeignet sind. Aufgabe des Verwalters ist es in solchen Fällen die Eigentümer über einen erkennbaren Instandsetzungsbedarf am gemeinschaftlichen Eigentum zu unterrichten und darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Beschlüsse gefasst werden. Aufgabe und Verantwortung der Eigentümer bleibt es, die Entscheidungen zu treffen, ob und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

Unterlassener Abschluss einer Gebäudeversicherung; Pflichtverletzung des Verwalters

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 24.06.2021; 2-13 S 25/20

Die Wahl eines Verwalters, der – auf trotz anderweitiger Beschlussfassung der Wohnungseigentümer – über einen längeren Zeitraum nicht dafür Sorge getragen hat, dass eine Gebäudeversicherung abgeschlossen wurde, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. [Link zum Urteil](#)

Verwaltervertrag; pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 24.06.2021; 2-13 S 35/20

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um 4 % vorsieht, benachteiligt eine WEG, der Verbraucher angehören, unangemessen und ist daher unwirksam. [Link zum Urteil](#)

Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch Geräusche

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 15.07.2021; 2-13 S 88/20

Auch nach der WEG-Reform 2020 kann ein Eigentümer Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbstständig abwehren. [Link zum Urteil](#)

Das Verwalter-Telegramm erhalten Sie zukünftig einmal im Monat zusätzlich neben dem Newsletter. Wenn Sie dies nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de bzw. verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de