

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0247]

Vorbereitender Mehrheitsbeschlusses einer WEG zur Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen?

Der Begriff der Verwaltung umfasst auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der WEG vorbereiten sollen, damit die Wohnungseigentümer diese anschließend aus eigenem Entschluss umsetzen können; solche Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden.

Beschlüsse dieser Art müssen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet sind, die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden.

BGH, Urteil vom 20.09.2019,
Az. V ZR 258/18

Der Fall:

Die WEG war Eigentümer eines Grundstücks, das aus zwei Flurstücken bestand. Für den Dachausbau erteilte die Baubehörde gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in bestimmten Grenzen eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossflächenzahl. Dieser Dispens steht unter der Bedingung, dass die Beibehaltung eines 2.610 m großen Gesamtgrundstücks zu gewährleisten und eine nachträgliche Grundstücksteilung ausgeschlossen ist.

Im Oktober 2007 teilte der B. das Grundstück in Wohnungseigentum auf und ließ zugleich das unbebaute Flurstück abschreiben. Dies wurde im Grundbuch vollzogen. 2007/2008 schloss B neun

Verträge mit Erwerbern. Das Eigentum an dem neu gebildeten Grundstück übertrug der Beklagte 2011 an eine aus seinen Töchtern bestehende GbR.

Das Problem:

2014 erfuhr die Baubehörde von der Grundstücksteilung und gab den Wohnungseigentümern unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Abschreibung des Flurstücks rückgängig zu machen, weil infolge der Verkleinerung des Grundstücks die bauplanungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Geschoss- und Grundflächenzahl nicht mehr eingehalten seien.

Am 16.06.2015 beschlossen die Wohnungseigentümer, B auf Verschaffung des Eigentums an dem weiteren Grundstück in Anspruch zu nehmen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Es wurde eine umfassende Ausübungsbefugnis der WEG begründet. Der Beschluss gibt vor, worauf die Inanspruchnahme gerichtet sein soll; es ist nicht erforderlich, dass die juristische Vorgehensweise im Einzelnen bezeichnet wird. Ziel der Wohnungseigentümer ist es, in erster Linie Erfüllung bzw. Nacherfüllung zu verlangen, indem das abgetrennte Flurstück nachträglich in das Haupt-Grundstück einbezogen wird.

Dieses Ziel können sie nicht isoliert, sondern nur im gemeinschaftlichen Zusammenwirken herbeiführen, weil B als Bau-träger den Wohnungseigentümern nur insgesamt gemeinschaftliches Eigentum an dem Grundstück verschaffen kann.

Ob Maßnahmen, die eine Änderung der

sachenrechtlichen Grundlagen vorbereiten (!) sollen, zur Verwaltung gehören und mehrheitlich beschlossen werden können, ist streitig, aber zu bejahen. Ein Mehrheitsbeschluss, der solche Vorbereitungsmaßnahmen zum Gegenstand hat, verändert weder die sachenrechtlichen Grundlagen noch begründet er darauf bezogene schuldrechtliche Verpflichtungen.

Einer Vereinbarung bedarf es nicht, weil regelmäßig ein konkreter Einzelfall geregelt werden soll. Ordnungswidrig ist es, wenn die vorzubereitende Maßnahme nicht der Verwaltung dient, etwa weil der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümer vorbereitet werden soll und jeder Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Eigentum fehlt; es verhält sich nicht anders als bei dem Erwerb eines Grundstücks durch den Verband/die WEG selbst.

Praxis-Tipp:

Probeabstimmungen sind hier bei der Vorbereitung von sachenrechtlich bedeutsamen Änderungen das Gebot der Stunde, da die Mitwirkung aller beteiligten Eigentümer nicht erzwungen werden kann.■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht