

Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20 -Pressemitteilung

Gegenstand der heute verkündeten Entscheidung des für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs ist die Frage, 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.

Sachverhalt:

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 seit Jahren außer Betrieb. Nachdem das Bauordnungsamt Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforderungen angefordert hatte, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die Ebenen, die zu der Einheit der Klägerin gehören, nicht mehr genutzt werden dürfen. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinschaft eine Sanierung bereits zu einem früheren Zeitpunkt 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.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die Beschlussmängelklage der Klägerin hat das Amtsgericht abgewiesen. Ihre Berufung war erfolglos. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollte die Klägerin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Die Revision hat Erfolg gehabt. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat der Beschlussmängelklage stattgegeben und den Beschluss für ungültig erklärt.

Dabei hat sich der Bundesgerichtshof von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer 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 Bundesgerichtshofs sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Sie können sich nicht darauf berufen, dass ihnen die damit einhergehenden Kosten nicht zuzumuten seien. Dieser 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 faktisch aus, weil die Beseitigung der Brandschutzmängel der Klägerin überantwortet wurde.

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. Der Bundesgerichtshof hat nun 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 von § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Das ergibt sich schon aus dem Wortlaut der Norm mit dem Zusammenhang von Zerstörung, Wiederaufbau und Versicherungsleistung. Nach dem

normalen Sprachgebrauch ist ein Gebäude nur dann zerstört, wenn seine Nutzbarkeit ganz oder teilweise aufgehoben ist, nicht hingegen deshalb, weil eine Sanierung hohe Kosten verursacht. Bestätigt wird diese Sichtweise dadurch, dass das Gebäude "zu mehr als der Hälfte seines Werts" zerstört sein muss, damit der Anspruch auf Wiederaufbau ausgeschlossen ist. Bei einem punktuellen Ereignis wie einem Flutschaden bezieht sich der Wertvergleich auf den realen Gebäudewert vor und nach der Zerstörung. Bei einem Sanierungsstau fehlt es schon an einem konkreten Zeitpunkt, auf den ein "Vorher-Nachher-Vergleich" realer Werte bezogen werden könnte. Auch wenn die Gesetzesmaterialien unergiebig sind, dürften dem Gesetzgeber bei Abfassung der Norm kurz nach Kriegsende im Jahre 1951 Verschlechterungen von Gebäuden durch Bombenangriffe und damit durch punktuelle Ereignisse vor Augen gestanden haben.

Eine analoge Anwendung der Norm scheidet ebenfalls aus. Das Gesetz enthält schon keine planwidrige Regelungslücke. Der in § 22 Abs. 4 WEG aF geregelte Ausschluss des Wiederaufbaus steht in engem Zusammenhang mit der Aufhebung der Gemeinschaft, die das Gesetz grundsätzlich ausschließt (§ 11 WEG aF). Eine erleichterte Aufhebung der Gemeinschaft bei Überalterung des Gebäudes oder Unrentabilität der Sanierung ist im jüngsten Gesetzgebungsverfahren ausgiebig diskutiert worden, ohne dass dies in der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgegriffen worden wäre. Die begrenzte Lebensdauer von Gebäuden könnte zwar auf rechtspolitischen Handlungsbedarf schließen lassen; eine planwidrige Regelungslücke ist aber nicht erkennbar, nachdem der Gesetzgeber in Kenntnis des Problems von einer Neuregelung abgesehen hat. Zudem lässt sich die Zerstörung eines Gebäudes auch nicht - wie es eine Analogie weiter voraussetzte - mit einem Sanierungsstau 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. Erst recht lässt sich die Angemessenheit der Rechtsfolge des § 22 Abs. 4 WEG aF bei einem Sanierungsstau bezweifeln. Insbesondere bei Wohngebäuden erscheint es nämlich wenig überzeugend, einen Mehrheitsbeschluss über die Sanierung ab dem Erreichen einer Wertgrenze zu untersagen, obwohl die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Nutzbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft sicherstellen möchte. Die mit dem Ausschluss des Wiederaufbaus zusammenhängende rechtspolitische Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinschaft gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer beendet werden kann, darf nicht durch richterliche Rechtsfortbildung, sondern nur durch den Gesetzgeber entschieden werden. In diesem Verfahren war ohnehin nicht die Aufhebung der Gemeinschaft, sondern allein die Wirksamkeit eines dauerhaften Nutzungsverbots zu beurteilen.

Vorinstanzen:

AG Augsburg - Urteil vom 24. Mai 2017 - 31 C 4282/16 WEG

LG München I - Urteil vom 7. Oktober 2020 - 1 S 9173/17 WEG

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 11 Abs. 1 WEG aF (= § 11 Abs. 1 WEG nF)

"Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht."

§ 13 Abs. 1 WEG aF (= § 13 Abs. 1 WEG nF):

"Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen."

§ 21 Abs. 3 WEG aF (vgl. § 19 Abs. 1 WEG nF):

"Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen."

§ 22 Abs. 4 WEG aF (= § 22 WEG nF):

"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."

Karlsruhe, den 15. Oktober 2021

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe