



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Wirksame Zuweisung im gemeinschaftlichen Eigentum stehender Flächen an einzelne Wohnungseigentümer?

Die Zuweisung im Gemeinschaftseigentum stehender Flächen an einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung begründet auch dann ein Sondernutzungsrecht und erfordert daher eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, wenn alle Wohnungseigentümer eine gleichwertige Fläche zur alleinigen Nutzung erhalten.

Eine Regelung, die im Interesse eines geordneten Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums dessen turnusmäßige Nutzung durch einzelne Wohnungseigentümer vorsieht, führt dagegen grundsätzlich nicht zu einem (befristeten) Sondernutzungsrecht; sie kann daher durch (Mehrheits-) Beschluss getroffen werden. Eine Vereinbarung kann durch eine gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG ersetzt werden, wenn einem Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ein Anspruch auf ihren Abschluss zusteht, die übrigen Wohnungseigentümer diesen nicht erfüllen und bei ihrer inhaltlichen Ausgestaltung Spielraum besteht.

BGH, Urteil vom 08. 04. 2016 – V ZR 191/15, ZMR 2016, 888

Der Fall:

Der Garten wird überwiegend von zwei Miteigentümern genutzt, die dort Brennholz lagern und Teilbereiche für sich allein beanspruchen. Sondernutzungsrechte bestehen hier nicht.

Das Problem:

Kann ein Mitgebrauch am Garten durch Beschluss geregelt werden, der allen Wohnungseigentümern eine gleichwertige längere exklusive Nutzung ermöglicht oder wenigstens eine turnusmäßige

Nutzungsregelung? Was kann/darf vom Gericht geregelt werden?

Die Entscheidung des BGH:

Nicht unter den Gebrauch (§ 15 WEG) fällt eine Regelung, die im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen einem Wohnungseigentümer zum ausschließlichen Gebrauch zuweist. Eine solche Regelung stellt wegen des damit verbundenen vollständigen Ausschlusses der anderen Wohnungseigentümer von dem Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums keine Konkretisierung des Gebrauchs im Sinne von § 15 WEG dar. Sie ändert vielmehr § 13 Abs. 2 WEG ab und führt zu einem nicht durch Beschluss zu begründenden Sondernutzungsrecht des Begünstigten.

Wie bei einer gerichtlichen Beschlussersetzung kann der konkrete Inhalt der Vereinbarung durch eine gerichtliche Ermessensentscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG festgelegt werden, so dass im Klageantrag nur das Regelungsziel der verlangten Vereinbarung umschrieben werden muss. Hier besteht ein (Individual-)Anspruch jedes Wohnungseigentümers gegen die anderen Miteigentümer auf Abschluss einer Vereinbarung, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint; vgl. § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG.

Um das beiderseitige Anliegen der Parteien zu gewährleisten, ist eine flächenmäßige Aufteilung des Gartens mit der Zuweisung von Flächen zur ausschließlichen Nutzung durch jeweils eine Partei erforderlich, die nur auf der Grundlage einer Vereinbarung erfolgen kann.

Praxis-Tipp:

Die Vermietung ist als Alternative zum unzulässigen Beschluss über ein Sondernutzungsrecht (BGH ZMR 2000, 771) per einfachen Mehrheitsbeschluss möglich. Sie entzieht keinem Wohnungseigentümer das Recht zum Mitgebrauch, sondern setzt es weiterhin voraus und ersetzt den unmittelbaren Gebrauch durch den Anteil an den Mieteinnahmen.

Eine durch Beschluss mögliche Rotationsregelung für die Gartennutzung stellt rechtlich zwar kein zeitlich befristetes Sondernutzungsrecht dar, ist aber vollkommen unpraktikabel.

Nur eine räumliche Aufteilung des Gartens – für das Anlegen von Beeten oder das Pflanzen von Zier- oder Nutzsträuchern – wahrt die Interessen beider Eigentümergruppen.

Der BGH kreiert hier eine „Vereinbarungsersetzungskompetenz“ des Gerichts, die aber nur bei völliger Zerstrittenheit der Parteien zum Tragen kommt.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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