

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

Grundstückserwerb durch eine WEG als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung

1. Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft beschließen. An der erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt es nur dann, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt.

2. Der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht jedenfalls dann in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

BGH, Urt. v. 18.03.2016, V ZR 75/15

Der Fall:

Den Wohnungen Nr. 1 bis 25 war in der ursprünglichen Teilungserklärung jeweils ein PKW-Stellplatz auf dem Nachbargrundstück, das ebenfalls der teilenden Eigentümerin gehörte, zugeordnet. Später begründete die teilende Eigentümerin zur Abwendung der Stellplatzabgabe an dem Nachbargrundstück eine öffentlich-rechtliche Baulast, wonach die 25 Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zur Verfügung stehen. Seither werden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt. Nach Veräußerung des Nachbargrundstücks forderte die neue Eigentümerin von der WEG eine Nutzungsentschädigung und bot ihr den Kauf der für die Stellplätze genutzten Teilfläche zu einem Preis von 75.000€ oder den Abschluss eines Mietvertrages mit einem Mietzins zu 750€ monatlich an.

Das Problem:

Können die Wohnungseigentümer rechtsicher mit einfacher Mehrheit beschließen, dieses Grundstück durch die WEG zu erwerben?

Die Entscheidung:

Für den Beschluss der Wohnungseigentümer, die Teilfläche des Nachbargrundstücks zu erwerben, besteht Beschlusskompetenz. Die durch einen bloßen Beschluss unantastbaren sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft bleiben unberührt; denn an dem zu erwerbenden Grundstück soll schließlich Verbandseigentum der in Teilbereichen voll rechtsfähigen WEG begründet werden.

Praxis-Tipp:

Das Grundbuchamt prüft nicht, ob der Erwerb durch die WEG vertreten durch deren Verwalter sich als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung darstellt. Diese Frage kann allenfalls Gegenstand einer Beschlussanfechtungsklage (gemäß den §§ 43 Nr.4, 46 WEG) sein. Dem Verwalter sollte schon im Beschluss selbst die Weisung erteilt werden, erst nach Bestandskraft einen Notartermin zwecks formgerechter Beschlussumsetzung zu vereinbaren. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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