

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

Anspruchsverdoppelung durch Beschluss?

Es besteht auch dann keine Beschlusskompetenz für die Begründung einer Unterlassungspflicht durch Beschluss, wenn es nach Gesetz oder Vereinbarung bereits einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung gibt, die durch den Beschluss – bei objektiver Beschlussauslegung konstitutiv – untersagt wird (Anspruchsverdoppelung)...

AG Heidelberg, Urteil v. 13.05.2015, 45 C 5/15

Der Fall:

Unter TOP 8 wurde mit drei zu zwei Stimmen Folgendes beschlossen: Die bisherige Nutzung der Wohneinheit Nr. 1 als Friseurladen wird untersagt. Die Nutzung ist bis zum 31.03.2015 einzustellen. Die Wohnungseigentümer der Einheit 1 sind aufgefordert alles Weitere zu veranlassen. Die Teilungserklärung regelt, dass das Wohnhaus dazu bestimmt ist, zeitgemäßem, kultiviertem Wohnen zu dienen unter Aufnahme standesgemäßer Bewohner. Gestattet ist jedoch die Benutzung der Räume für Zwecke eines freien Berufes wie Arzt, Anwalt, als Apotheke oder ähnliches, sofern sich hieraus nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Bewohner ergibt.

Das Problem:

Besteht überhaupt Beschlusskompetenz für eine „Anspruchsverdoppelung“, d. h. zur Begründung einer Unterlassungspflicht durch Beschluss, wenn es nach Gesetz oder Vereinbarung bereits einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung (hier: als Friseurladen) geben soll oder tatsächlich gibt?

Darf ein verbotenes Handeln durch Beschluss zusätzlich untersagt werden?

Die Entscheidung:

Aus der Kompetenz, den Gebrauch (vgl. §15 WEG), die Verwaltung (vgl. §21 WEG) und die Instandhaltung oder des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. §22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Dies gilt grundsätzlich auch für Unterlassungspflichten. Gibt es nach Gesetz und Vereinbarungen keinen Anspruch auf Unterlassung einer bestimmten Nutzung, besteht keine Beschlusskompetenz für deren Untersagung. Es besteht aber auch keine Beschlusskompetenz für eine „Anspruchsverdoppelung“ (vgl. LG München I, Urteil vom 10.06.2010, 36 S 3150/10). Mit der ausdrücklichen Untersagung und der Fristsetzung zur Einstellung der Nutzung, verstärkt durch die anschließende Aufforderung, sollte ersichtlich unmittelbar eine Pflicht zur Unterlassung der Nutzung als Friseurladen begründet werden.

Praxis-Tipp:

Es ist immer darauf zu achten, dass ein Beschluss nur die Vorbereitung der Durchsetzung einer Pflicht des betroffenen Eigentümers regelt, nicht aber konstitutiv die Begründung eines Anspruchs zum Gegenstand hat.

Richtigerweise hätten die Eigentümer nur den Beschluss fassen dürfen, dass der Verwalter einen bestimmten Anwalt (bei dessen Verhinderung: einen bestimmten

anderen Anwalt) beauftragen soll, und zwar mit der Durchsetzung des – vermeintlich gegebenen – Unterlassungsanspruchs gegen den Eigentümer, in dessen Sondereigentum der Friseurladen betrieben wird. Auch für die bloße Aufforderung zur Unterlassung und Androhung eines Gerichtsverfahrens besteht Beschlusskompetenz. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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