LG Bamberg, Endurteil v. 13.06.2025 – 41 S 16/24 WEG e

Titel:

Erwerb einer Schrottteileigentumseinheit durch die GdWE

Normenkette:

WEG § 18 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 1

Leitsätze:

1. Angesichts des regelmäßig erheblichen finanziellen Aufwands für den Erwerb, der umzulegenden Folgekosten und des Mehraufwands, der innerhalb des Wirtschaftswesens entsteht, entspricht der Erwerb von Immobilieneigentum – auch und gerade in der eigenen Anlage – nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die GdWE hat die Beschlusskompetenz für den Erwerb einer Teileigentumseinheit. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

3. Für die Ordnungsgemäßheit ist ein strenger Maßstab anzulegen. Der Erwerb von Immobilieneigentum – auch und gerade in der eigenen Anlage – entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

4. Soweit eine Inanspruchnahme der GdWE auf Sanierungskosten in erheblicher Höhe nicht konkret droht, liegen derartige gewichtigen Gründe selbst dann nicht vor, wenn der Kaufpreis nur symbolisch 1 EUR beträgt. (Rn. 20 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Berufung, Ermessen, Sondereigentumseinheit, Erwerb, Zugang, Revision, Beschlusskompetenz, Immobilie, Verwaltung, Sanierung, Teileigentumseinheit, Anspruch, Beteiligung, Verwalter, Die Fortbildung des Rechts, Co KG, Fortbildung des Rechts, Eigentümerversammlung, Sondereigentum, ordnungsgemäße Verwaltung, Sanierungspflicht, Zugang Hinterhof, finanzielle Belastung, Wohnungseigentum

Vorinstanz:

AG Würzburg, Endurteil vom 17.10.2024 – 30 C 771/24 WEG

Fundstellen:

ZMR 2025, 891

LSK 2025, 28578

ZWE 2026, 189

Tenor

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Würzburg vom 17.10.2024, Az. 30 C 771/24 WEG, abgeändert:

Der in der Eigentümerversammlung der WEG ... vom 16.04.2024 gefasste Beschluss 4/2024 wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 4.698,- Euro festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Wegen der Feststellungen zur Tatsachengrundlage wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Würzburg vom 17.10.2024 (Bl. 25-36 d. A.) Bezug genommen.

2
Ergänzend stellte die Kammer fest, dass der streitgegenständliche Sondereigentumsanteil seit ca. 10 Jahren einen Leerstand aufweist und die derzeitige Wohnungseigentümerin, die ... Verwaltungs GmbH & Co, KG mit Sitz in ..., ihren Anteil veräußern möchte, wobei konkrete Interessenten bislang noch nicht gefunden wurden.

3
Mit Endurteil vom 17.10.2024 wies das Amtsgericht Würzburg die Klage ab. Bezüglich der Begründung wird auf die Urteilsgründe Bezug genommen.

4
Mit der Berufung verfolgt die Klägerin im Hauptantrag die Ungültigkeitserklärung des am 16.04.2024 gefassten Beschlusses 4/2024. Hilfsweise begehrt die Klägerin die Ersetzung des Beschlusses dergestalt, dass sie von dem beabsichtigten Erwerb der Teileigentumseinheit sowie den damit einhergehenden mittelbaren und unmittelbaren Kosten ausgenommen wird. Dabei wiederholt und vertieft sie ihren erstinstanzlichen Vortrag.

5
Die Klägerin trägt vor, dass es bereits rechtlich unzulässig sei, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft durch einfachen Mehrheitsbeschluss Sondereigentum an sich selbst erwerben kann. Der Erwerb gegen den erklärten Willen eines Eigentümers würde auf Grund der erheblichen zusätzlichen Kosten für den einzelnen Eigentümer (Grundsteuer, Hausgeld, höherer Anteil an Umlagen und Rücklagen) einen erheblichen Eingriff in dessen Privatautonomie darstellen. Der Beschluss würde zudem nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, da es sich bei dem zu erwerbenden Miteigentumsanteil Erdgeschoss / Kellergeschoss um eine „Schrottimmobilie“ handeln würde, welche ohne erheblichen finanziellen Einsatz ihres Eigentümers wirtschaftlich nicht mehr zum Leben erweckt werden könne. Eine Sanierungspflicht der Eigentümergemeinschaft gegenüber der bisherigen Wohnungseigentümerin sei kaum anzunehmen. Es würde sich bei dem geplanten Erwerb letztlich nicht um einen Akt ordnungsgemäßer Verwaltung, sondern um eine unternehmerische Risikoentscheidung handeln. Ein Erwerb sei auch nicht zu dem Zweck erforderlich, den ungehinderten Zugang zu dem Hinterhof und den dortigen Gemeinschaftseinrichtungen zu ermöglichen, da der Zugang bereits bislang ungehindert möglich gewesen sei.

6
Die Klägerin und Berufungsklägerin beantragt,

Unter Abänderung des am 17.10.2024 verkündeten Urteils des AG Würzburg, Az.: 30C 771/24 WEG, wird der in der Eigentümerversammlung der WEG ... vom 16.04.2024 gefasste Beschluss Nr. 4 über den Erwerb der Teileigentumseinheit im Erdgeschoss sowie im Kellergeschoss für ungültig erklärt.

hilfsweise:

Unter Abänderung des am 17.10.2024 verkündeten Urteils des AG Würzburg, Az.: 30C 771/24 WEG, wird der in der Eigentümerversammlung der WEG ... vom 16.04.2024 gefasste Beschluss Nr. 4 durch einen im übrigen gleichlautenden Beschluss ersetzt, welcher die Klägerin von dem beabsichtigten Erwerb der Teileigentumseinheit sowie den damit einhergehend mittelbaren und unmittelbaren Kosten ausnimmt.

7
Die Beklagte und Berufungsbeklagte beantragt,

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.

8
Die Beklagte ist der Auffassung, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft ohne Weiteres Teileigentum an der eigenen Immobilie erwerben könne. Die Beklagte wolle durch den geplanten Erwerb der streitgegenständlichen Sondereigentumseinheit der Gefahr begegnen, durch den bisherigen oder einen etwaigen neuen Eigentümer auf die kostenträchtige Sanierung des komplett feuchten und unbenutzbaren Gewölbekellers in Anspruch genommen zu werden. Vielmehr wolle die Wohnungseigentümergemeinschaft

eine solche Entscheidung selbst in der Hand behalten. Der Erwerb sei auch deswegen sinnvoll, da hierdurch die Gemeinschaft die Möglichkeit habe, jederzeit Zutritt zum Hinterhof und damit zum dortigen Heizkeller zu erhalten, nachdem der Zugang dorthin ausschließlich über die streitgegenständliche Sondereigentumseinheit erfolgen könne.

9
Im Übrigen wird auf das schriftsätzliche Vorbringen der Parteien, den Tatbestand des angegriffenen Urteils, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 23.05.2025 und den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

II.

10
Die zulässige Berufung gegen das in erster Instanz ergangene Urteil des Amtsgerichts Würzburg vom 17.10.2024, Az. 30 C 771/24 WEG, hat in der Sache Erfolg.

11
Die Berufung ist statthaft (§ 511 Abs. 1, 2 Nr. 1 oder Nr. 2 ZPO) und auch ansonsten zulässig (§§ 517, 519, 520 Abs. 1, 2, 3 ZPO).

12
In der Sache hat die Berufung ebenfalls Erfolg.

13
Der Beschluss über den geplanten Erwerb der Sondereigentumseinheit Keller / Erdgeschoss in der Immobilie der Beklagten entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 1 WEG und war daher für ungültig zu erklären.

1) Beschlusskompetenz

14
Zu Recht ging das Amtsgericht davon aus, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die erforderliche Beschlusskompetenz für den geplanten Erwerb hatte, nachdem es sich bei dem geplanten Erwerb der Sondereigentumseinheit Erdgeschoss / Keller um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.

15
Der Beschlusskompetenz steht dabei nicht entgegen, dass die Beklagte den Erwerb einer eigenen Teileigentumseinheit beabsichtigt, da vorliegend ein klarer Bezug zur Verwaltung der Gemeinschaft und der Nutzung der Immobilie gegeben ist (vgl. hierzu OLG Hamm, Beschluss vom 20. 10. 2009 – 15 Wx 81/09, NZM 2009, 914). Die vorrangige Intention des geplanten Erwerbs durch die Beklagte in Form der Vermeidung einer etwaigen Inanspruchnahme in Bezug auf die Sanierung des Gewölbekellers betrifft augenscheinlich die gemeinschaftlichen Interessen der Eigentümer. Gleiches gilt für die Ermöglichung eines Zugangs der einzelnen Eigentümer zu dem Hinterhof nebst Gemeinschaftsanlagen sowie zu der möglichen künftigen Errichtung eines Fahrradkellers.

2) Ordnungsgemäße Verwaltung

16
Der angegriffene Beschluss entspricht indes nicht ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 1 WEG.

17
Eine Maßnahme entspricht grundsätzlich dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn diese bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls „nützlich“ ist, also bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls dem geordneten Zusammenleben der Wohnungseigentümer dient (statt vieler: Dötsch in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Aufl. 2023, § 18 Rn. 70). Eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung liegt nur vor, wenn diese auf die Belange aller Miteigentümer nach billigem Ermessen Rücksicht nimmt (Emmerich in: Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 21. Aufl. 2025, § 18 Rn. 49).

18

Im Falle des Erwerbs eines Anteils an der eigenen Immobilie der Wohnungseigentümergemeinschaft, ist diesbezüglich jedoch ein strenger Maßstab anzulegen. Angesichts des regelmäßig erheblichen finanziellen Aufwands für den Erwerb, der umzulegenden Folgekosten und des Mehraufwands, der innerhalb des Wirtschaftswesens (vgl. unten) entsteht, entspricht der Erwerb von Immobilieneigentum – auch und gerade in der eigenen Anlage – nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen (OLG Hamm, NZM 2009, 914; offenlassend: BGH, NJW 2016, 2177).

19
Unter Anwendung dieser Rechtsauffassung – welcher die Kammer nach eigener Prüfung folgt – entspricht der geplante Erwerb der Sondereigentumseinheit Keller / Erdgeschoss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da keine ganz gewichtigen, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichenden Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen.

a) Abwehr einer drohenden Inanspruchnahme durch den Eigentümer

20
Die Intention der Beklagten, durch den Erwerb der Einheit die Gefahr einer Inanspruchnahme auf Sanierung des Gewölbekellers durch den bisherigen oder einen möglichen neuen Eigentümer mit einhergehender erheblicher finanzieller Belastung im Umfang von etwa 300.000,- Euro zu begegnen, stellt vorliegend keinen solchen ganz gewichtigen Grund dar.

21
So ist seitens der Beklagten bereits nicht vorgetragen, dass in absehbarer Zeit überhaupt mit einer Inanspruchnahme zu rechnen ist. Der bisherige Eigentümer hat eine Sanierung des Gewölbekellers jedenfalls – trotz 10jährigem Leerstand der Einheit – bislang nicht von der Beklagten verlangt. Eine Veräußerung der Einheit ist ausweislich der Schilderungen des Verwalters in der mündlichen Verhandlung vom 23.05.2025 zwar beabsichtigt, bislang wurde – so ebenfalls der Verwalter – ein Interessent indes noch nicht gefunden. Der Verwalter äußerte in der mündlichen Verhandlung lediglich die Befürchtung, dass ein künftiger neuer Wohnungseigentümer die Sanierung verlangen könnte und die Beklagte diesbezüglich die Entscheidungsmöglichkeiten in der eigenen Hand behalten möchte. Konkrete Anhaltspunkte hierfür, die über die bloße Sanierungsbedürftigkeit des Kellers hinausgehen, wurden indes nicht vorgetragen.

22
Selbst wenn man jedoch davon ausginge, dass der Wohnungseigentümer in absehbarer Zeit die Sanierung des Kellergewölbes von der Beklagten verlangen sollte, ist eine Sanierungspflicht durch die Beklagte eher fernliegend. Grundsätzlich ist der Sondereigentümer selbst für die Erhaltung seines Sondereigentums verantwortlich, sofern nicht – hierzu ist indes nichts vorgetragen – das Gebäude selbst schadhaft sein sollte (Emmerich in: Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, § 14 Rn. 85 ff.).

23
Darüber hinaus erscheint es naheliegend, in Anbetracht von Sanierungskosten in Höhe von ca. 300.000,- Euro von einem Überschreiten der Opfergrenze, die sich aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander ergibt, auszugehen, sodass einem entsprechendem Sanierungsverlangen der Einwand des Rechtsmissbrauchs entgegengesetzt werden könnte (vgl. LG Koblenz, Urteil v. 16.12.2013 − 2 S 74/12, ZWE 2015, 46).

24
Es erscheint zusammenfassend zwar nachvollziehbar, dass die Beklagte als Eigentümerin des Sondereigentumsanteils gleichsam „die Hand“ auf der Entscheidung über die Sanierung haben möchte, zumal für die Sondereigentumseinheit nur ein symbolischer Kaufpreis von 1,- Euro zu entrichten ist. Indes ist in dieser Intention vorliegend kein ganz gewichtiger Grund zu erblicken, der für den Erwerb der Einheit spricht.

b) Zugang zum Hinterhof

25
Auch stellt die angestrebte Sicherstellung des ungehinderten Zugangs zum Hinterhof der Anlage, bei dessen Betreten auf Grund der baulichen Gegebenheiten zwangsläufig die Räume des

streitgegenständlichen Sondereigentums Keller /Erdgeschoss durchquert werden müssen, keinen solchen ganz gewichtigen Grund dar.

26
Hierbei ist zunächst zu bemerken, dass der Zugang zum Hof und dem dort belegenen Heizraum für die übrigen Eigentümer bislang ohne Einschränkungen möglich war und von dem bisherigen Eigentümer geduldet wurde.

27
Selbst wenn ein neuer Eigentümer – ein konkreter Interessent konnte bislang nicht gefunden werden – zukünftig weniger kooperativ agieren sollte, hätte dieser letztlich die Durchquerung seines Sondereigentums durch die übrigen Eigentümer gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG zu dulden.

28
Ein Erwerb der Einheit ist also nicht erforderlich, um den Zugang zum Hinterhof für alle Eigentümer zu gewährleisten.

c) Angedachte Errichtung eines Fahrradkellers

29
Bei der angedachten Errichtung eines Fahrradkellers – konkrete Pläne bestehen bislang nicht – handelt es sich letztlich um eine reine Zweckmäßigkeitserwägung. Es wurde nicht vorgetragen und ist auch sonst nicht ersichtlich, weshalb die Immobilie der Beklagte unbedingt über einen Fahrradkeller – den es auch bislang nicht gibt – verfügen muss.

d) Finanzielle Belastung

30
Letztlich spricht auch das zu erwartende Kosten-/Nutzenverhältnis und die zu erwartende finanzielle Belastung der Eigentümer – unabhängig von einer etwaigen Sanierung des Gewölbekellers – gegen die Einordnung des Erwerbs als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung.

31
Zwar könnte der geplante Erwerb zum lediglich symbolischen Preis von 1,- Euro erfolgen.

32
Gleichwohl würden sämtliche Eigentümer – auch gegen ihren Willen – dazu verpflichtet, sich durch eine höhere Grundsteuer, höhere Hausgelder und der Beteiligung an Erhaltungsrücklagen an der zu erwerbenden Sondereigentumseinheit zu beteiligen, ohne dass dem ein erkennbar gesteigerter Nutzen gegenüberstehen würde. Hierbei war auch zu berücksichtigen, dass es erst erheblicher Geldmittel zur Renovierung bedürfte, um die betreffende Sondereigentumseinheit anschließend als Gewerbeeinheit zu vermieten, wobei der wirtschaftliche Erfolg eines solchen Vorhabens kaum realistisch zu prognostizieren ist und dieser nach dem Vortrag der Beklagten auch allein dazu dienen soll, die laufenden Hausgelder zu finanzieren – die Sanierungskosten wären dann von den Miteigentümern ohne Kompensation zu leisten. Im Übrigen erscheint es bereits grundsätzlich nicht dem Zweck der Wohnungseigentümergemeinschaft zu entsprechen, durch die Vermietung von Anteilen der eigenen Immobilie Einnahmen zu generieren. e) Ergebnis Nachdem der angefochtene Beschluss damit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, war das angefochtene Urteil abzuändern und die Ungültigkeit des Beschlusses zu erklären.

33
Über den Hilfsantrag war folglich nicht zu entscheiden.

III.

34
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

35
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

IV.

36

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

V.

37
Der Streitwert war auch für das Berufungsverfahren auf 4.698,- Euro festzusetzen, wobei auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts – die sich die Kammer zu eigen macht – Bezug genommen wird.