



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Erwerb eines externen Grundstücks durch Wohnungseigentümergeinschaft möglich

27.05.2016

Leitsatz

Der Erwerb einer nicht zur eigenen Anlage gehörenden Immobilie durch eine Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich möglich.

Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das zugehörige Grundstück umfasst 31 Wohneinheiten, aber nur sechs Pkw-Stellplätze, die die teilende Grundstückseigentümerin in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1982 den Wohnungen Nr. 26 bis 31 zugeordnet hatte. Den Wohnungen Nr. 1 bis 25 waren Pkw-Stellplätze auf dem Nachbargrundstück zugeordnet, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der teilenden Grundstückseigentümerin stand. Insoweit hatte sie sich durch Baulast öffentlich-rechtlich verpflichtet, die Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. Nach einem Wechsel in der Eigentümerstellung hinsichtlich des Nachbargrundstücks weigerte sich die neue Eigentümerin, der Wohnungseigentümergeinschaft die Nutzung der auf dem Grundstück befindlichen Parkplätze unentgeltlich zu ermöglichen.

Die Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Kaufpreis von maximal 75.000 €. Dieser sollte in Höhe von 15 % von allen Wohnungseigentümern, in Höhe von 85 % von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 bis 25 getragen werden.

Die von einer Wohnungseigentümerin gegen den Beschluss erhobene Anfechtungsklage wurde in erster Instanz abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Die Klägerin ging in Revision.

Entscheidung

Die Revision blieb erfolglos.

Der BGH hat festgestellt, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigen Verband beschließen können.

Weder fehlt es ihnen an der erforderlichen Beschlusskompetenz, noch widerspricht der Erwerb des Nachbargrundstücks einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die betreffende Fläche hatte nämlich von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion für die Wohnungseigentümergeinschaft, da sie als Stellplatzfläche fungierte und – über die Baulast – die Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises sicherstellte. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte lediglich zum Zwecke der Aufrechterhaltung dieser Funktion.

Der gewählte Kostenverteilungsschlüssel entspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Es ist sach- und ermessensgerecht, sich insoweit am Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer zu orientieren.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Dass eine Wohnungseigentümergeinschaft im Grundsatz dazu befähigt ist, Immobilien zu erwerben, ergibt sich aus § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG.

Fraglich ist aber, unter welchen Voraussetzungen ein entsprechender Erwerb ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und daher lediglich mehrheitlich beschlossen werden muss. Andernfalls ist Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer erforderlich.

Die bisher ergangene Rechtsprechung zum Erwerb externer Immobilien durch eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangte insoweit einen engen räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang. Daran anknüpfend stellt der BGH mit vorliegender Entscheidung fest, dass es maßgeblich auf den Zweck der betreffenden Grundstücksflächen ankommt. Erfüllte ein Objekt über einen langen Zeitraum eine bestimmte Funktion für die Wohnungseigentümergeinschaft und dient der beschlossene Erwerb der Aufrechterhaltung dieser Beziehung, so entspricht der Beschluss in aller Regel ordnungsgemäßer Verwaltung.