



Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 10. Oktober 2014; AZ: V ZR 317/13

In diesem Fall hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage zu beschäftigen, inwieweit ein Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluss zur Erbringung von Arbeiten - hier Gartenarbeiten - verpflichtet werden kann.

In dem vorliegenden Fall ging es darum, dass in einer Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus 6 Wohnungen zu gleichen Miteigentumsanteilen, die Gemeinschaft beschlossen hat, dass die Regelung in der Teilungserklärung dahingehend geändert werden soll, dass die beiden Eigentümer der Erdgeschosswohnungen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung in Gestalt von Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten verpflichtet werden sollten und auch die hierfür anfallenden Kosten zu tragen haben.

Zunächst war zu klären, dass in der Teilungserklärung eine zulässige Öffnungsklausel enthalten war. Also eine Regelung, dass es den Wohnungseigentümern im Beschlusswege bei Vorliegen einer qualifizierten Mehrheit erlaubt ist, die Teilungserklärung grundsätzlich zu ändern. In dem Fall, welcher von dem Bundesgerichtshof zu entscheiden war, gab es eine entsprechende zulässige Öffnungsklausel.

Der Bundesgerichtshof hat geprüft, ob der Beschluss auf Grund der Öffnungsklausel getroffen werden konnte.

Heri hat der Bundesgerichtshof dies verneint. Zur Begründung hat der dabei ausgeführt, dass im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) keine Regelung vorhanden ist, wonach der Einzelne Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss zur persönlichen Erbringung einer Tätigkeit verpflichtet werden kann. Lediglich gemäß § 16 Abs. 2 WEG können dem Einzelnen Wohnungseigentümer bestimmte Kostentragungspflichten auferlegt werden. Der BGH nahm damit an, dass durch den Beschluss, der auch die persönliche Erbringung der Gartenarbeit vorsah, gegen das sogenannte Belastungsverbot verstoßen wurde.

Der BGH hat dabei weiter ausgeführt, dass es dabei auch nicht darauf ankommt, dass es sich bei der Gartenfläche um Sondernutzungsrecht handelt. Dies kann zwar in der Teilungserklärung selbst vorgesehen werden, nicht jedoch durch nachträglichen Mehrheitsbeschluss beschlossen werden.

Der Bundesgerichtshof hat aber auch ausgeführt, dass er den Beschluss selbst nicht für nichtig, sondern lediglich für anfechtbar hielt. Ohne Anfechtung des Beschlusses wären die Eigentümer dann wohl doch zur persönlichen Erbringung der Arbeitsleistung verpflichtet gewesen.

