

Keine Stilllegung eines Schwimmbads per Beschluss!

Jedenfalls dann, wenn die Teilungserklärung die Instandhaltung eines Schwimmbads vorschreibt, können die Eigentümer dessen Stilllegung nicht beschließen.

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 11.01.2022 – 303c C 10/21, Volltext: IMRRS 2022, 0837 = BeckRS 2022, 5616

WEG §§ 19, 20

Problem/Sachverhalt

Eine Wohnungseigentumsanlage verfügt über ein in die Jahre gekommenes und entsprechend instandsetzungsbedürftiges Schwimmbad nebst Sauna; beide Einrichtungen werden in der Teilungserklärung als Teil des Gemeinschaftseigentums aufgeführt. Weiter sieht die Teilungserklärung vor, dass die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft obliegt. Statt der Instandsetzung wird in einer Eigentümersammlung die Stilllegung von Schwimmbad und Sauna beschlossen und die Verwaltung zur Erteilung entsprechender Aufträge für die bauliche Umsetzung ermächtigt. Nach Auffassung der Gemeinschaft ist der Stilllegungsbeschluss als Grundlagenbeschluss über eine bauliche Veränderung nach § 20 WEG zu verstehen. Der Beschluss sei rechtmäßig, weil das neue Recht wesentlich veränderungsfreundlicher geworden sei. Dagegen wendet sich ein Eigentümer mit der Anfechtungsklage.

Entscheidung

Mit Erfolg! Das Amtsgericht hält es bereits für zweifelhaft, ob die Stilllegung einer Einrichtung überhaupt als bauliche Veränderung angesehen werden könne. Unabhängig davon sei eine **Beschlussfassung** über bauliche Veränderungen nur in den Grenzen des § 19 Abs. 1 WEG zulässig. Aus dem Wortlaut der Norm ergebe sich, dass eine Beschlussfassung, die einer **Vereinbarung widerspreche, gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoße**. Schon im alten Recht habe gegolten, dass bauliche Veränderungen nur dann beschlossen werden durften, wenn keine Vereinbarung entgegenstand. Weil die Teilungserklärung vorschreibe, dass Schwimmbad und Sauna durch die Gemeinschaft in Stand zu halten seien, sei eine **Stilllegung nur einstimmig** möglich.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist nicht zu folgen. Dabei geht es, anders als das Amtsgericht anscheinend meint, nicht um eine Frage der Beschlusskompetenz. Diese besteht mit Sicherheit, weil jede nicht der Erhaltung dienende bauliche Maßnahme nun einmal eine bauliche Veränderung darstellt. Auch ist es ohne Bedeutung, dass die Teilungserklärung die Erhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen durch die Gemeinschaft vorschreibt, denn das entspricht lediglich der ohnehin geltenden Rechtslage. Auch die vom Amtsgericht bemühte Kategorie des „einstimmigen Beschlusses“ gibt es im neuen Recht nicht mehr. Es geht vielmehr um die Frage, ob die in § 20 Abs. 1 WEG eröffnete Kompetenz, bauliche Veränderungen zu beschließen, so weit geht, dass dadurch faktisch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bzw. die in ihr niedergelegte Zweckbestimmung gemeinschaftlicher Flächen oder Einrichtungen geändert wird. Diese Frage ist von hoher Praxisrelevanz und gehört zu den wichtigsten des neuen Rechts, denn in vielen Gemeinschaften gibt es Einrichtungen, die nicht mehr zeitgemäß oder jedenfalls nicht mehr gewünscht sind, wie z. B. eine Müllabwurfanlage oder eben ein Schwimmbad. Nach altem Recht konnten solche Einrichtungen nur einstimmig und somit praktisch gar nicht stillgelegt werden. Ob das aber auch im neuen Recht gilt, wird intensiv diskutiert (siehe nur Hogenschurz, in: Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 20, Rz. 97 ff.). Die besseren Gründe sprechen dafür, dass sich das Recht der baulichen Veränderung in § 20 Abs. 1 WEG durchsetzt und eine mit der baulichen Veränderung einhergehende faktische Änderung einer der Gemeinschaftsordnung bislang zu Grunde liegenden Zweckbestimmung hinzunehmen ist. Das gilt insbesondere, wenn – wie im besprochenen Fall – nicht etwa einzelne Eigentümer benachteiligt werden oder besonders betroffen sind, sondern wenn schlicht die Nutzung einer gemeinschaftlichen Fläche geändert wird.

RA Dr. David Greiner, Tübingen