

Private Immobilienbesitzer

1. Teileigentümer ersetzt Scheune durch Wohnhaus: Ist das zulässig?

Reißt ein Teileigentümer eine Scheune ab und errichtet er stattdessen ein Einfamilienhaus, kann das Wohnen in dieser Teileigentumseinheit zulässig sein. Das gilt zumindest dann, wenn die Einheit räumlich abgrenzbar ist, keine einschränkende Zweckbestimmung hat und alle übrigen Einheiten in der Anlage dem Wohnen dienen.

Hintergrund

Eine Wohnungseigentumsanlage bestand bei der Teilung im Jahr 1973 aus einem Gebäude mit 8 Wohneinheiten sowie einer fensterlosen Scheune. Diese war als Teileigentumseinheit gebucht und ist in der Teilungserklärung als "Lagerraum" bezeichnet. Laut Teilungserklärung sollten beide Gebäude hinsichtlich Nutzung, Kostenverteilung, Instandhaltung und Instandsetzung getrennt behandelt werden. Der Teileigentümer der Scheune sollte zu beliebigen baulichen Veränderungen berechtigt sein.

Im Jahr 2013 riss der Teileigentümer die Scheune ab und errichtete an deren Stelle ein Einfamilienhaus. Auf Antrag des Teileigentümers änderte das Grundbuchamt danach die Buchungsart des Sondereigentums von Teileigentum in Wohnungseigentum.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von dem Teileigentümer, die Nutzung des neu errichteten Gebäudes als Wohnraum zu unterlassen. Vor Amts- und Landgericht hatte die Klage Erfolg. Die Bezeichnung als Teileigentum widersprach einer Wohnnutzung. Eine solche war auch nicht ausnahmsweise zulässig, weil eine Nutzung zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtung mehr stört als die in der Teilungserklärung genannte Nutzung als Lager.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hält dagegen die Nutzung als Wohnung für zulässig und weist die Klage ab.

Nach wie vor handelt es sich bei der betreffenden Einheit um Teileigentum. Hieran hat die erklärte Nutzungsänderung nichts geändert, denn ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln.

Grundsätzlich liegt eine zweckwidrige Nutzung vor. Denn eine als Teileigentum ausgewiesene Einheit darf grundsätzlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohnnutzung der Teileigentumseinheit ist aber ausnahmsweise deshalb zulässig, weil sie nicht mehr stört als die zulässige Nutzung des Teileigentums.

Ausgangspunkt bei der Prüfung, ob die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung mehr stört als die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene, ist, welche Nutzung der Einheit nach der Gemeinschaftsordnung zulässig ist. Hier ist die Einheit in der Teilungserklärung zwar als "Lager" bezeichnet, eine solche Bezeichnung gibt im Zweifel aber keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor. Gegen eine Einschränkung spricht auch die Befugnis des Teileigentümers zu beliebigen baulichen Veränderungen. Somit ist in der Einheit jede Nutzung möglich, die in einer Teileigentumseinheit zulässigerweise ausgeübt werden kann.

Bei der Vergleichsbetrachtung, ob die Nutzung der Einheit als Wohnung mehr stört als die nach der Teilungserklärung vorgesehene, ist daher nicht nur von einem Lagerraum auszugehen. Vielmehr sind alle gewerblichen Nutzungen einzubeziehen, zu denen sich die Einheit eignet und nach der Teilungserklärung ausgebaut werden darf.

Eine Wohnnutzung ist im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht regelmäßig als störender anzusehen, sondern es kommt auf die Verhältnisse in der konkreten Anlage an.

Befindet sich eine Teileigentumseinheit in einem nur beruflichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude, stört eine Wohnnutzung typischerweise mehr als die vorgesehene Nutzung.

Wenn eine Anlage aber sonst nur aus Wohnungen besteht, kann es sich anders verhalten. Eine Wohnnutzung ist nicht von vornherein die intensivste Form, eine Sondereigentumseinheit zu gebrauchen. So muss die Nutzung einer Teileigentumseinheit nicht auf die üblichen Geschäfts- oder Bürozeiten beschränkt sein. Auch werden Publikumsverkehr und Geruchs- und Lärmimmissionen bei einigen zulässigen Nutzungen nicht geringer sein als bei einer Wohnnutzung.

Eine Wohnnutzung wäre im Vergleich mit solch zulässigen Nutzungen und den hiermit üblicherweise verbundenen Beeinträchtigungen für die übrigen Wohnungseigentümer bei typisierender Betrachtungsweise nicht als störender anzusehen, wenn man die gewöhnlicherweise zu erwartenden Lärm- und Geruchsmissionen, die Besucherfrequenz und die Nutzungszeiten berücksichtigt. Eine Wohnnutzung würde auch nicht zu höheren Kosten für die Gemeinschaft führen, weil die Gebäude laut Teilungserklärung insoweit getrennt behandelt werden sollen. Und schließlich können Unzutraglichkeiten aus einer gemischten Nutzung der Anlage nicht auftreten, weil es sich bei allen anderen Einheiten bereits um Wohnungen handelt.

Danach ist die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es wie hier an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

2. Umbau eines Wohnhauses: Warum der Architekt kein dauerhaftes Zutrittsrecht hat

Eine Klausel, wonach ein Architekt unbegrenzten Zugang zu einem umgebauten Wohnhaus hat, ist nicht zulässig. Er kann sich also nicht das dauerhafte Recht zusichern lassen, dass er das Haus nach Fertigstellung der Baumaßnahme betreten darf, um z. B. Fotos zu machen.

Hintergrund

Ein Architekt hatte im Jahr 2013 den Umbau eines Wohnhauses geplant und begleitet. Der Architektenvertrag enthält folgende Klausel: "Der Auftragnehmer ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrags – das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen."

Im Jahr 2018 erbat der Architekt vom Bauherrn die Erlaubnis, das Haus zu betreten, um Fotografien anzufertigen. Der Bauherr lehnte dies ab.

Entscheidung

Die Klage des Architekten hatte letztlich keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Bauherr dem Architekten keinen Zutritt zum Haus gewähren muss.

Aus der Klausel im Architektenvertrag ließ sich ein Anspruch auf Zutritt nicht herleiten, denn diese benachteiligt den Bauherrn unangemessen und ist deshalb unwirksam.

Zwar kann ein Architekt ein berechtigtes Interesse haben, ein fertiggestelltes Bauwerk zum Fotografieren zu betreten; dies auch mehrfach, etwa um bei unterschiedlichen Lichtverhältnissen

fotografieren zu können und auch längere Zeit nach der Fertigstellung der Baumaßnahme. Die hier verwendete Klausel enthält jedoch keinerlei Einschränkung, weder in zeitlicher Hinsicht noch hinsichtlich der Anzahl der Betretungstermine. Auch räumt sie dem Bauherrn nicht die Möglichkeit ein, das Betreten des Hauses gänzlich abzulehnen, sondern gibt diesem lediglich das Recht, sich mit dem Architekten über das Betreten abzustimmen. Eine solch uneingeschränkte Berechtigung stellt einseitig die Interessen des Architekten in den Vordergrund und lässt die Privatsphäre des Bauherrn außer Acht. Dies beeinträchtigt den Bauherrn entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen.

3. Zur Verwalterbestellung bei der Umwandlung einer Einzelfirma in eine GmbH

Das Verwalteramt ist nicht als höchstpersönliches Rechtsverhältnis anzusehen und geht auf den Rechtsnachfolger über. Wenn also ein von einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellter Verwalter sein Einzelunternehmen in eine GmbH umwandelt, bleibt der Verwaltervertrag bestehen und geht auf die GmbH über.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentümergeinschaft war eine im Handelsregister eingetragene Einzelkauffrau bis Juni 2018 als Verwalterin bestellt. Im August 2017 gliederte sie ihr einzelkaufmännisches Unternehmen in eine GmbH aus und wurde deren Geschäftsführerin.

Auf einer Eigentümerversammlung im Mai 2018 beschlossen die Eigentümer, den Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung der GmbH bis Juni 2021 zu verlängern.

Hiergegen erhob ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof wies die Anfechtungsklage ab. Er entschied, dass der angefochtene Beschluss keine Neubestellung war, sondern vielmehr die Wiederwahl des amtierenden Verwalters. Und bei einer Wiederwahl sind keine Alternativangebote erforderlich.

Bei der Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft wie einer GmbH gehen Verwalteramt und -vertrag auf die Gesellschaft über. Von einem Übergang im Zuge einer Ausgliederung ausgenommen sind höchstpersönliche Rechte und Pflichten. Das Verwalteramt und der Verwaltervertrag sind aber in der Regel nicht als solch höchstpersönliche Rechtsverhältnisse anzusehen, und zwar auch dann nicht, wenn eine natürliche Person mit den Aufgaben des Verwalters betraut ist. Zwar hat die sachgerechte Erfüllung der Verwalterpflichten erhebliche Bedeutung für die Wohnungseigentümer. Diesen wird es daher darauf ankommen, einen fachkundigen Verwalter zu bestellen, dem sie zutrauen, seine Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen. Dieses Vertrauen ist aber auf die Leistungsfähigkeit und Kompetenz des vom Verwalter geführten Geschäftsbetriebs gerichtet und nicht auf die Person des Inhabers.

Mit der Umwandlung von einem Einzelunternehmen in eine GmbH muss auch kein Verlust an Sachkunde und Leistungsfähigkeit verbunden sein. So bedingt die Umwandlung von vornherein keinen personellen Wechsel in der Bearbeitung, wenn die Objektbetreuung von Mitarbeitern erbracht wird.

Dass Verwalteramt und -vertrag nicht auf die GmbH übergehen, entspräche auch nicht dem hypothetischen Willen der Parteien. Zum einen müsste der Verwalter in jeder von ihm verwalteten Gemeinschaft eine Eigentümerversammlung einberufen, um über eine Zustimmung zum Übergang oder eine neue Verwalterbestellung abzustimmen. Zum anderen haben die Wohnungseigentümer ein Interesse daran, dass die Verwaltung durchgängig gewährleistet ist und die Gemeinschaft nicht verwalterlos wird. Damit besteht auch ein praktisches Bedürfnis für den Übergang von Verwalteramt und -vertrag auf die GmbH.