

ZfIR 2021, A 3

BGH-Urteil: Wohnungs- statt Teileigentum

Der BGH hat sich zur Nutzung einer Teileigentumseinheit als und Umwandlung in eine Wohneinheit durch den Sondereigentümer geäußert (**BGH, Urt. v. 16. 7. 2021 – V ZR 284/19**). Die Leitsätze des Gerichts lauten:

Verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer vor dem 1. 12. 2020 anhängigen Klage von einem Wohnungseigentümer Unterlassung einer gegen die Gemeinschaftsordnung verstößenden Nutzung (hier: Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken) kommt es nach Inkrafttreten des WEMoG am 1. 12. 2020 für die Prozessführungsbefugniss des Verbands nicht mehr darauf an, ob ein Vergemeinschaftungsbeschluss vorlag. Dies ist auch im Revisionsverfahren zu berücksichtigen.

Ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist ein entsprechender Vorbehalt enthalten (sog. Änderungsvorbehalt).

Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen (Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 23. 3. 2018 – V ZR 307/16, *ZfIR 2018, 451 (m. Anm. Dötsch, S. 454)* = NJW-RR 2018, 1227, Rz. 9)