Gemeinschafts-
eigentum muss in
gesetzesmäßigem
Zustand sein

► Auftraggeberberatung

Sanierungsstau in WEG: BGH nimmt Eigentümer in die Pflicht

| Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) spielen eine wesentliche Rolle, wenn die Klimaziele im Bausektor eingehalten werden sollen. Neuen Schwung in schwierige Sanierungsdiskussionen könnte ein BGH-Entscheidung bringen: Die WEG muss im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung einen Sanierungsstau des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich beseitigen; auch wenn er erheblich ist. |

Der BGH: Ein Sanierungsstau ist keine „Zerstörung“ des Gebäudes im Sinne des § 22 WEG. Deshalb muss die WEG das Gemeinschaftseigentum so weit instand halten, dass sein Zustand gesetzesgemäß ist und es gefahrlos genutzt werden kann. Sie kann sich nicht auf den Ausnahmetatbestand berufen. Die WEG kann sich um ihre Sanierungspflichten auch nicht dadurch drücken, dass sie statt zu sanieren einfach die Nutzung gefährlicher Bereiche des Gemeinschaftseigentums untersagt (BGH, Urteil vom 15.10.2021, Az. V ZR 225/20, Abruf-Nr. 225924).

PRAXISTIPP | Das Urteil stärkt die Position von Wohnungseigentümern, denen an der Pflege ihrer Immobilie gelegen ist. Und es stärkt Sie, wenn Sie als Architekt oder Fachplaner WEG bei Sanierungen beraten. Vor allem in den Fällen, wo der Sanierungsstau schon so weit ist, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gehandelt werden muss.

► Bauen im Bestand

Wärmedämmung tangiert Nachbargrundstück: BGH stimmt zu

| Landesrechtliche Regelungen, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, sind mit dem Grundgesetz vereinbar. Das hat der BGH klargestellt. |

Im konkreten Fall ging es um die nachträgliche Fassadendämmung der Giebelwand eines Mehrfamilienhauses. Die Wand stand direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Weil eine Innendämmung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich war, verlangte der Bauherr von seinem Nachbarn, die grenzüberschreitende Außendämmung der Giebelwand nach § 23a NachbG NW zu dulden. Dieser weigerte sich. Der BGH entschied in letzter Instanz, dass er den Bau dulden müsse. Er begründet das u. a. so: Das Nachbarrecht des Bundes regelt in § 912 BGB, unter welchen Voraussetzungen ein rechtswidriger Überbau auf das Nachbargrundstück geduldet werden muss. Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass ein vorsätzlicher Überbau nicht hingenommen werden muss. Aber der in Art. 124 EGBGB enthaltene Regelungsvorbehalt erlaubt den Erlass neuer landesgesetzlicher Vorschriften, die das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch „anderen“ als den im BGB bestimmten Beschränkungen unterwerfen. Nach Auffassung des BGH darf das Landesrecht Beschränkungen vorsehen, die dieselbe Rechtsfolge wie eine vergleichbare nachbarrechtliche Regelung des Bundes anordnen, aber an einen anderen Tatbestand anknüpfen und einem anderen Rege-

Landesrechtliche
Regelungen wider-
sprechen GG nicht