



Pressemitteilung vom 02.06.2017

Einmal Schwimmbad, immer Schwimmbad

Hat eine Wohnanlage ein Schwimmbad als Gemeinschaftseigentum, haben die Eigentümer einen Anspruch auf Nutzung, so dass dort notwendige Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Eine Wohnanlage in der Reichenaustraße in München verfügt über ein Schwimmbad-, einen Umkleide-, einen Dusch- und einen Saunabereich. Er ist Gemeinschaftseigentum. Die Verwaltung des Bereichs obliegt der Eigentümergemeinschaft, die auch die Kosten hierfür zu tragen hat. Der Bereich ist sanierungsbedürftig und kann seit etwa 10 Jahren nicht mehr von den Wohnungseigentümern genutzt werden.

Der Schwimmbad-, Umkleide-, Dusch- und Saunabereich war bereits wiederholt Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Im Jahr 2014 wurden auf Beschluss der Eigentümerversammlung Verträge zur Sanierung mit den entsprechenden Firmen abgeschlossen. Nachdem mit den Abbrucharbeiten begonnen worden und das Schwimmbad entkernt sowie der Fliesenbelag entfernt worden war, stellte sich heraus, dass die beschlossene Sanierung zu dem vorgesehenen Betrag in Höhe von € 210.000,00 nicht ausgeführt werden konnte. Eine von dem Architekturbüro erstellte Kostenermittlung ergab, dass ein Umbau brutto € 562.888,65 und ein Abriss und Neubau brutto € 750.000,00 kosten würde. Mit den bereits beauftragten Firmen wurden Aufhebungsverträge geschlossen. Am 10.05.15 beschloss die Eigentümerversammlung: „Beschlussfassung, den Schwimmbad-, Umkleide-, Dusch- und Saunabereich angemessen zu konservieren durch den Einbau z.B. neuer Außentüren und durch die Verbesserung einiger Außenbauteile. Es wird ein Kostenbudget in Höhe von max. € 10.000,00 inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zur Verfügung gestellt. Die Arbeiten werden mit den Verwaltungsbeiräten abgesprochen und beauftragt. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.“

Zwei der Wohnungseigentümer fochten den Beschluss der Eigentümergemeinschaft an und erhoben Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht München mit dem Ziel, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird. Die Eigentümergemeinschaft

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

weigerte sich, den Beschluss aufzuheben. Eine Sanierung des Schwimmbades sei wirtschaftlich unsinnig. Die meisten Mitglieder der Gemeinschaft seien auch nicht in der Lage, Sonderumlagen in entsprechender Größenordnung zu zahlen. Auch die nach einer Sanierung sich ergebenden Folgekosten für den Unterhalt des Schwimmbades seien zu bedenken, diese seien wirtschaftlich nicht vertretbar. Die überwältigende Mehrheit der Wohnungseigentümer wolle all dies derzeit auch nicht.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab den Klägern Recht und erklärte den Beschluss für nichtig. Die Wohnanlage sei mit einem Schwimmbad und einer Sauna ausgestattet, die im Gemeinschaftseigentum stehen und allen Eigentümern zur Verfügung stehen. Die Eigentümer hätten einen Anspruch auf Nutzung des Schwimmbades und der Sauna. Eine solche Nutzung sei unstreitig aber nur möglich, wenn die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. „Jeder Käufer einer Wohnung weiß, dass es in der Anlage ein Schwimmbad gibt. Dies kann die Kaufentscheidung maßgeblich beeinflussen. Im Gegenzug weiß auch jeder, dass mit dem Schwimmbad erhöhte Kosten verbunden sind. Auf die Notwendigkeit des Schwimmbads kommt es nicht an. Die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum entfällt nicht etwa deswegen als gemeinschaftseigene Aufgabe der ordnungsmäßigen Verwaltung, weil der sanierungsbedürftige Teil des Gemeinschaftseigentums (nach einer angeblich herrschenden Verkehrsauffassung) derzeit als überflüssig, übertrieben, übermäßig luxuriös oder ähnliches anzusehen wäre.

Eine (unbefristete) „Konservierung“ der Schwimmhalle und der Sauna anstelle der notwendigen Sanierungsmaßnahmen bedeutet im Ergebnis dasselbe wie eine „Stilllegung“. Das Schwimmbad und die Sauna können nicht mehr zweckbestimmt genutzt werden, sämtliche Wohnungseigentümer werden vom Gebrauch des Schwimmbades und der Sauna ausgeschlossen, was einem Entzug des Mitgebrauchs gleichkommt“, so das Urteil.

Urteil des Amtsgerichts München vom 11.01.2017

485 C 12234/16 WEG

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß