

WEGnews

Ausgabe Mai 2015

» Mietrecht « von RiAG Dr. Olaf Riecke

Aktivlegitimation zur gerichtlichen Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

BGH, Urteil vom 5. 12. 2014, V ZR 5/14

Der Fall:

Der Beschluss lautet: „Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die ihnen aus ihrem Eigentum zustehenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der gewerbsmäßigen Prostitution im Objekt (...), gemeinschaftlich durch den Verband (...) geltend gemacht werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche zu den üblichen Rechtsanwaltsgebühren zu beauftragen.“

Das Problem:

Ein Wohnungseigentümer möchte direkt gegen seinen Mitwohnungseigentümer wegen Nutzung von dessen Wohnung zum Betrieb eines Bordells gerichtlich vorgehen. Unterlassungsansprüche hatte die Gemeinschaft aber per Beschluss an sich gezogen, jedoch nichts unternommen gegen die Bordellnutzung. Darf er seinen Individualanspruch noch selbst durchsetzen?

Die Entscheidung des BGH:

Die Klage ist schon unzulässig. Es kommen wegen der Ausübung von Prostitution in dem Sondereigentum des Beklag-

ten allerdings individuelle Unterlassungsansprüche der anderen Wohnungseigentümer in Betracht; § 15 Abs. 3 WEG. Sofern der Gebrauch billigem Ermessen nicht entspricht, liegt hierin eine Eigentumsbeeinträchtigung, die Voraussetzung für einen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB ist. Hierfür besteht auch keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, die zur Folge hätte, dass Ansprüche nur durch den Verband geltend zu machen sind.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG durch Beschluss solche Ansprüche an sich ziehen und sodann in gesetzlicher Prozessstandschaft geltend machen (gekorene Ausübungsbefugnis). Hierfür reicht es schon aus, dass die Rechtsausübung durch den Verband förderlich ist.

Weil die Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr im eigenen Namen gegen den Beklagten vorgehen kann, ist der Kläger für eine Klage mit diesem Streitgegenstand nicht (mehr) prozessführungsbefugt.

Für die alleinige Rechtsverfolgungskompetenz des Verbands spricht nach BGH schon der Wortlaut des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Danach übt die Wohnungseigentümergeinschaft unter bestimmten Voraussetzungen die Rechte der Wohnungseigentümer aus, ohne dass insoweit zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis differenziert würde.

In Bezug auf § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG ergibt sich der Vorrang der gemeinschaftlichen Rechtsausübung aber aus prozessualen Gründen, sobald der Verband Klage eingereicht hat. Eine weitere Klage eines einzelnen Wohnungseigentümers ist nämlich schon deshalb

unzulässig, weil ihr die Rechtshängigkeit des Anspruchs (§ 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) und nach Abschluss des Verfahrens die Rechtskraft des Urteils (§ 322 Abs. 1 ZPO) entgegensteht. Die Rechtslage ist nicht anders, wenn umgekehrt ein einzelner Wohnungseigentümer zuerst Klage erhebt.

Praxis-Tipp:

Der Wille des Gesetzgebers ging dahin, neben der Klage des Verbandes auch Individualklagen zuzulassen. Nunmehr muss der allein auf Unterlassung klagende Eigentümer den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären, sobald eine Vergemeinschaftung per Beschluss erfolgt. Sonst treffen ihn die Kosten des Verfahrens. Anschließend muss er ggf. gerichtlich durchsetzen, dass der Verband seinen Beschluss durch den Verwalter umsetzt.

Diese Vergemeinschaftung bedeutet einerseits den Vorteil, dass der Verband auf aller (auch des Störers) Kosten den Rechtsstreit führen will; wenn er dies allerdings nicht zeitnah tut, führt dies zum Nachteil für den Einzelnen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht