

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0151]

Nachbar der WEG stört: Wer kann Unterlassung und Beseitigung verlangen?

Für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB besteht auch dann keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG, wenn Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Dritter ist.

BGH, Urteil vom 13.10.2017 - V ZR 45/17

Der Fall:

Das Grundstück bzw. Sondernutzungsrecht (Gartenfläche) der klagenden Wohnungseigentümer grenzt an das Grundstück des beklagten Nachbarn.

Das Haus des beklagten Nachbarn ist über einen Weg erreichbar, der im Grenzbereich der beiden Grundstücke verläuft. Der Weg verläuft teilweise über das Grundstück der Wohnungseigentümer. Das Zugangsrecht für den beklagten Nachbarn wird durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Der beklagte Nachbar stellte auf den Zugangsweg eine Holzwand, eine Gartenbank, Pflanzkübel, Blumenkästen, Figuren und ein Gestell auf.

Die klagenden Wohnungseigentümer verlangten die Entfernung dieser Gegenstände, soweit sie sich auf dem den Wohnungseigentümern gehörenden Bereich des Zugangswegs befinden und die künftige Unterlassung der Aufstellung von Gegenständen.

Das Problem:

Der vorliegende Fall ist interessant, da streitig ist, ob die klagenden Wohnungseigentümer überhaupt befugt waren, den Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung alleine gegen den Nachbarn geltend zu machen.

Zwar steht den klagenden Wohnungseigentümern ein sog. Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung zu, trotzdem ist die Fläche nach der Gesetzessystematik immer noch Gemeinschaftseigentum. Der BGH musste also die Grundsatzfrage klären, ob es sich um eine „geborene“ oder „gekorene“ Ausübungszuständigkeit handelt.

Eine „geborene Ausübungszuständigkeit“ bedeutet: Der Anspruch steht der Eigentümergemeinschaft kraft Gesetzes zu. Eine „gekorene Ausübungszuständigkeit“ bedeutet: Der Anspruch steht nicht automatisch der Eigentümergemeinschaft zu, kann aber durch Beschlussfassung auf die Eigentümergemeinschaft übertragen werden.

Die Entscheidung des BGH:

Die Klage war erfolgreich. Nach Ansicht des BGH sind die klagenden Wohnungseigentümer befugt, den Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gem. § 1004 Abs. 1 BGB gegen den Nachbarn selbstständig gerichtlich geltend zu machen. Es handelt sich um keinen gemeinschaftsbezogenen Anspruch, der durch die WEG geltend gemacht werden muss.

Dies gelte im Übrigen nicht nur, wenn sich die Ansprüche gegen einen anderen Wohnungseigentümer richteten, sondern auch dann, wenn der Anspruchsgegner ein Dritter sei. Die WEG hat allerdings die

Möglichkeit, Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche durch Beschluss „an sich zu ziehen“.

Einzelne Wohnungseigentümer, die damit nicht einverstanden sind, könnten diesen Beschluss mit der Anfechtungsklage überprüfen lassen.

Praxis-Tipp:

Eine wichtige Entscheidung für die Praxis.

Es kommt nämlich regelmäßig vor, dass Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche anmelden und davon ausgehen, dass der Verwalter als Vertreter der WEG dafür zuständig ist. Der BGH stellt nun nochmal höchststrichterlich fest, dass jeder Wohnungseigentümer selbständig diese Ansprüche geltend machen kann. Der Verwalter - als Vertreter der WEG - kann nur aktiv werden, wenn die WEG diesen Anspruch durch Beschluss „an sich zieht“! ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ