

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0263]

Eigentümer ist selbst für „Ruhestörung im Sondereigentum zuständig“!

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

BGH, Urteil vom 24.01.2020
Az. V ZR 295/16

Der Fall:

Der Klägerin gehört eine Eigentumswohnung. Sie liegt direkt über einer von dem Beklagten gemieteten Einheit, die in der Teilungserklärung als Wohnung ausgewiesen ist.

Der Beklagte vermietet diese Wohnung seinerseits an Personen weiter, die sich in einem nahegelegenen Klinikum einer Behandlung unterziehen.

Von den Untermietern sollen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Die Klägerin nimmt den Beklagten mit der seit dem 6. Juni 2014 anhängigen Klage auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmemissionen in Anspruch.

Die WEG hatte in einer späteren Eigentümerversammlung diese Unterlassungsansprüche vergemeinschaftet.

Das Berufungsgericht sah die Klage mangels Prozessführungsbefugnis der Klägerin als unzulässig an. Hiergegen hatte die

Klägerin Revision beim BGH eingereicht.

Das Problem:

Umstritten war, ob die Gemeinschaft jedenfalls solche Ansprüche dann an sich ziehen kann, wenn sämtliche Sondereigentumsrechte von den Störungen, die unterlassen werden sollen, betroffen sind.

Dies würde dann nur die Zuständigkeit der WEG begründen, so dass die Klägerin nicht prozessführungsbefugt wäre.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hob die Entscheidung der Vorinstanz auf und verwies den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurück.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

Für die Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen wegen Störungen, die im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums auftreten, fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Ist der räumliche Bereich des Sondereigentums betroffen, kann dem Wohnungseigentümer die Ausübungs- und

Prozessführungsbefugnis für seine darauf bezogenen Abwehransprüche daher nicht entzogen werden. Den Wohnungseigentümern fehlt insoweit die Beschlusskompetenz.

Praxis-Tipp:

Eine wichtige Entscheidung für die Praxis, die unter anderem nochmal klargestellt, dass die WEG oder der WEG-Verwalter mit Lärmbelästigungen aus dem Sondereigentum nichts zu tun hat. Soweit sich also ein Eigentümer „gestört fühlt“, muss er diese Ansprüche selbständig gegen den Störer geltend machen.

Die WEG kann nur Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen und ist dann allein zuständig für die gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Dritten.

Nebenbei ergibt sich aus der Entscheidung auch, dass ein Wohnungseigentümer berechtigt ist, gegen den Mieter eines anderen Wohnungseigentümers vorzugehen.■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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