

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [350]

Prozessführungsbefugnis bei Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen?

Beeinträchtigen oder erschweren andere Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden; das gilt auch dann, wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehrezufahrt).

BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 106/21

Der Fall:

Die in Hessen gelegene Anlage besteht aus mehreren Gebäuden. Die Wohnung der Klägerin befindet sich im Dachgeschoss des Hinterhofgebäudes. Die Beklagte betreibt als Mieterin einer Teileigentumseinheit im Vorderhaus einen Supermarkt.

In den Hinterhof gelangen Fußgänger entweder über eine Durchfahrt, die als Feuerwehrezufahrt dient („Rampe“), oder über einen danebenliegenden Fußweg mit mehreren Treppenstufen. Derzeit nutzt die Beklagte die Feuerwehrezufahrt zweimal wöchentlich für die Dauer von jeweils eineinhalb Stunden zur Anlieferung von Waren.

Da die Lieferfahrzeuge die stufenlose Rampe auf der gesamten Breite blockieren, kann die gehbehinderte Klägerin in dieser Zeit nur über den Fußweg mit den Treppenstufen zu ihrer Wohnung gelangen.

Die Bauaufsichtsbehörde lehnt ein Einschreiten ab. Mit der Klage will die Klägerin erreichen, dass die Beklagte die Benutzung der Zufahrt unterlässt.

Das Problem:

Im Grundsatz stellte sich zunächst die Frage, ob die Klägerin – in Hinblick darauf, dass zwischenzeitlich die umfangreiche Novellierung des WEG in Kraft getreten ist – prozessführungsbefugt war.

Zwei Aspekte waren für den hier zu besprechenden Fall interessant:

1. Die Klägerin machte – aus Ihrer Sicht – eine Beeinträchtigung des Sondereigentums geltend, da sie die barrierefrei Erreichbarkeit des Hinterhauses erreichen wolle.
2. Die Klägerin hat die Klage vor der WEG-Reform 2020 (in Kraft seit 1.12.2020) eingereicht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bejahte im vorliegenden Fall die Prozessführungsbefugnis der Klägerin, denn er hat für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren entschieden, dass die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fortbesteht, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Kenntnis gebracht wird (BGH, Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, NZM 2021, 561 Rn. 12 ff.).

Eine konkrete schriftliche Äußerung der WEG, dass die Klägerin den Prozess nicht führen darf, gab es im vorliegenden Fall nicht.

Nach den Vorschriften des neuen WEG

(seit 1.12.2020) wäre die Klägerin allerdings nicht prozessführungsbefugt gewesen, da Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum nur noch von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden können.

Praxis-Tipp:

Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (z. B. Ruhestörung, Gerüche etc.).

Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass die WEG – vertreten durch den Verwalter – nicht für Störungen innerhalb der Wohnung zuständig sind bzw. rechtlich keine Möglichkeiten haben, den Wohnungseigentümer zu unterstützen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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