

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [405]

Rückermächtigung von Wohnungseigentümern möglich?

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Beschluss einen Wohnungseigentümer ermächtigen, einen aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozessstandschaft geltend zu machen.

2. Die Eigentümer, gegen die sich die Entstörungsklage richten soll, sind bei der Abstimmung über die „Rückermächtigung“ gem. § 25 Abs. 4 Alt. 2 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.03.2023 - 2-13 S 14/22

Der Fall:

Die Kläger wenden sich mit ihrer Klage gegen den Beschluss der Versammlung vom 05.10.2021, mit dem die Wohnungseigentümergeinschaft zwei Eigentümer zur Geltendmachung der Ansprüche in dem bereits anhängigen Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Friedberg rückermächtigt hat.

In diesem Rechtsstreit haben die nun ermächtigten Wohnungseigentümer die Kläger auf „Rückbau“ von Änderungen am gemeinschaftlichen Eigentum in Anspruch genommen. Bei der Abstimmung wurden die Kläger von der Stimmabgabe ausgeschlossen.

Die Kläger sind der Ansicht, der Beschluss sei nichtig, da eine Rückermächtigung bei Neufällen (Klageerhebung nach Inkrafttreten des WEMoG) nicht mehr in Betracht komme.

Das Problem:

Gemäß § 9a Abs. 2 WEG übt die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Dies bedeutet, dass grundsätzlich die WEG den Anspruch auf Rückbau verfolgen muss. Interessant ist daher die Frage, ob die WEG diese Anspruchsverfolgung an bestimmte Wohnungseigentümer zurück delegieren kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss der Versammlung vom 05.10.2021 ist nicht mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nichtig. § 9a Abs. 2 WEG steht der Beschlussfassung über die Ermächtigung eines Eigentümers zur Störungsabwehr bezüglich des Gemeinschaftseigentums nicht entgegen.

Die WEG kann jedoch nach allgemeiner Auffassung auf Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümer einen Wohnungseigentümer ermächtigen, einen aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen (...).

Die Kammer teilt diese Auffassung, die dazu führt, dass aufgrund einer entsprechenden Ermächtigung ein Eigentümer in die Lage versetzt wird, nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozessstandschaft einen Entstörungsanspruch bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen.

Die Kläger waren gemäß § 25 Abs. 4 Alt. 2 WEG nicht stimmberechtigt. Nach der

Regelung ist ein Eigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Einleitung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft.

Praxis-Tipp:

Die Revision zum BGH wurde zugelassen. Bleibt zu hoffen, dass diese auch eingelegt wird, damit der BGH die Möglichkeit bekommt, eine Klärung für die Praxis herbeizuführen.

Die WEG bzw. Verwalter sollten bei derartigen Fragestellungen stets einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht konsultieren. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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