

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0298]

Überschreitung der Gebrauchsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum

Berechtigt zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer bezüglich der Überschreitung ihrer Gebrauchsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach der WEG-Reform durch das WEMoG nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) und nicht mehr der einzelne Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für bereits vor dem 1.12.2020 anhängige Verfahren.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.01.2021, Az. 2-13 S 155/19

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer streiten um die Nutzung eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parkplatzes in der Garage der Gemeinschaft sowie um das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus. Zudem wurde im Treppenhaus vor der Wohnungstür eine Bank und ein Blumenständer abgestellt.

Das Problem:

Nach Teilobsiegen mit einem früheren Individualanspruch in erster Instanz trat im Laufe des Berufungsverfahrens am 1.12.2020 das WEMoG in Kraft. Dieses sieht insoweit keine Übergangsregelung für das materielle Recht vor.

Zu entscheiden war, ob es für die Entscheidung auf den Rechtszustand bei Prozessbeginn (Klagezustellung) oder auf das Recht am Prozessende (dem Schluss der mündlichen Verhandlung in zweiter Instanz) ankommt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden WEG ist gem. § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG die Gemeinschaft – alleine – im

Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig.

Abwehrrechte aus dem Binnenrecht, die nach altem Rech gem. § 15 Abs. 3 WEG aF dem einzelnen Eigentümer zustanden, stehen nach neuem Recht nur noch dem Verband zu, denn gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung des Binnenrechts nur gegenüber dem Verband. Der einzelne Eigentümer ist, dies ist ausdrücklich das Ziel der Novellierung insoweit (BT-Drs. 19/18791 S. 47), nicht mehr berechtigt, diese Ansprüche selbst geltend zu machen.

Es gibt im neuen WEG-Recht mit § 19 Abs. 1 WEG einen Rechtskonformitätsanspruch, der mit der Beschlussersetzungsklage (§ 44 WEG) auch von der Minderheit gegen die Mehrheit gerichtlich durchgesetzt werden kann. Daher besteht kein Bedürfnis, einem einzelnen Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, für den Verband zu klagen.

Zutreffend ist allerdings, dass diese Vorgehensweise mit erheblichen Problemen befrachtet ist. Bei der durchschnittlichen Dauer von Gerichtsverfahren werden insbesondere Beseitigungsansprüche bezüglich baulicher Veränderungen häufig verjährt sein, bis das Beschlussersetzungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen und damit das Gestaltungsurteil umzusetzen ist (krit. Bekker/Schneider ZfIR 2020, 281, 293). Dies zwingt aber nicht zu einer anderen Handhabung, auch nicht in Fällen, in denen die Rechtsschutzmöglichkeiten der Eigentümer ausgeschöpft sind.

Dass die Rechtsänderung hier im laufenden Verfahren eingetreten ist, ändert

nichts. Bei einer Leistungsklage ist maßgeblich der Rechtsstand bei Schluss der mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz. Damit gilt das neue Recht, da bei der Gesetzesnovellierung keine Übergangsvorschriften für das materielle Recht vorgesehen sind. Die Frage der Anspruchsberechtigung (§ 14 WEG) bzw. der Prozessführungsbefugnis (§ 9a WEG) sind keine von § 48 Abs.5 WEG erfassten Regelungen des Verfahrensrechts.

Praxis-Tipp:

Der am 1.12.2020 bereits laufende Prozess muss nach altem Verfahrensrecht weitergeführt werden.

Bei Beschlussanfechtungen kommt es auf das Recht am Tag der Beschlussfassung an. Für Leistungsklagen auf Beseitigung oder Unterlassung ist allein das am Schluss der mündlichen Verhandlung geltende materielle Recht maßgeblich. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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