

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0302]

## Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum; verwalterlose Zwei-Personen-Gemeinschaft

Die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ist nach der WEG-Reform durch das WEMoG auch in verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaften nur durch die Gemeinschaft möglich, selbst wenn das Verfahren bereits vor dem 1.12.2020 anhängig war. Ein Eigentümer ist nicht berechtigt, Ansprüche im eigenen Namen für die Gemeinschaft geltend zu machen.

Bei Klagen gegen einen Eigentümer wird die Gemeinschaft jedoch nur von den übrigen Eigentümern vertreten.

LG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2021  
Az. 2-13 S 46/20

### Der Fall:

Eines von insgesamt zwei Mitgliedern der verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG), macht klageweise einen Beseitigungsanspruch bezüglich einer vom anderen Eigentümer auf gemeinschaftlichem Eigentum errichteten Betonmauer samt des darauf befindlichen Holzzauns sowie des eingebauten Tores geltend.

### Das Problem:

Kann hier der einzelne Wohnungseigentümer selbst den Anspruch nach Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 noch geltend machen oder besteht eine alleinige Prozessführungsbefugnis der WEG als nunmehr voll rechtsfähigem Verband?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Es fehlt die Aktivlegitimation für die geltend gemachten Ansprüche. Nach dem seit dem 1. 12. 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 Recht gem. § 15 Abs. 3 WEG aF dem einzelnen Eigentümer zustanden, stehen nach neuem Recht nur noch dem Verband (WEG) 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 Ziel der Novellierung insoweit (BT-Drs. 19/18791 S. 47), nicht mehr berechtigt, diese Ansprüche geltend zu machen. Die hier geltend gemachten Ansprüche aus § 1004 BGB unterfallen dieser Änderung.

Hinsichtlich des Anspruchs aus § 1004 BGB bleibt es zwar dabei, dass das klagende Mitglied der WEG Anspruchsinhaber ist, es fehlt aber an der Prozessführungsbefugnis, die der Gesetzgeber gemäß § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG in Abweichung von § 1011 BGB nun nicht mehr dem einzelnen Eigentümer, sondern - dem System des neuen WEG-Rechts folgend - dem Verband als dem Träger des Verwaltungsmonopols (Skauradszun ZRP 2020, 34-35) des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen hat.

Das klagende Mitglied kann den Anspruch in diesem Verfahren auch nicht für den Verband (WEG) geltend machen. Angesichts der Annäherung an das Gesellschaftsrecht sind allerdings bereits Forderungen laut geworden, das gesellschaftsrechtliche Institut der actio pro societate auf das WEG zu übertragen. Derartigen Überlegungen hat der BGH bislang eine Absage erteilt (BGHZ 106, 222; 219, 60). Hieran ist auch

in der vorliegenden Konstellation einer verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaft festzuhalten. Überlegungen in einer derartigen Gemeinschaft in größerem Umfang Direktansprüche zuzulassen, hat der BGH zum alten Recht stets eine Absage erteilt (BGH NJW 2020, 42; WuM 2021, 55). Hieran hat sich durch die Reform nichts geändert.

### Praxis-Tipp:

Der Kläger muss den erfolgreichen Rechtsstreit - um wenigstens eine positive Kostenentscheidung zu erreichen - in der Hauptsache unbedingt für erledigt erklären, wenn es ihm nicht gelingt, eine Aussetzung des Verfahrens zu erwirken und qua gerichtlicher Beschlussersetzung die Ermächtigung zur Geltendmachung des Anspruchs für den Verband zu erreichen.

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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