

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0212]

Nichtigkeit eines Vergemeinschaftungsbeschlusses

Die Eigentümerversammlung kann durch Beschluss gem. § 10 Abs. 6 Alt. 2 WEG die Ausübung der grundsätzlich den einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden individuellen Rechte aus dem Eigentum zur Ausübung an den Verband der Wohnungseigentümergeinschaft ziehen.

Zwar besteht in der Regel hierzu keine Pflicht, wenn die Eigentümergeinschaft sich jedoch hierzu entscheidet, stellt sich für den einzelnen Eigentümer die Frage, ob ihm insoweit nun die Hände gebunden sind.

Dies insbesondere dann, wenn die Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft seinen eigenen Interessen widerspricht.

Ob die Wohnungseigentümergeinschaft ungeachtet der individuellen Rechte des einzelnen Eigentümers befugt sein kann, diese quasi „über dessen Kopf hinweg“ anders auszuüben, als von diesem gewünscht, ist besonders dann kritisch, wenn der einzelne Eigentümer sich bereits im gerichtlichen Verfahren befindet. Zu dieser wichtigen Frage hat der BGH sich jüngst geäußert (Urt. v. 26.10.2018 - V ZR 328/17).

Der Fall:

Wohnungseigentümer W nimmt ohne genehmigenden Beschluss der Eigentümerversammlung und gegen den Willen der übrigen Eigentümer eine störende bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum durch einen Eingriff in die Bausubstanz vor.

Daraufhin verklagte Miteigentümer E den W auf Beseitigung der baulichen Veränderung sowie auf Wiederherstellung des

ursprünglichen Zustands. Daraufhin fasst die Eigentümerversammlung einen Beschluss, wonach die Ausübung des Anspruchs auf Beseitigung der baulichen Veränderung ebenso wie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen an die WEG gezogen wird und man zunächst eine gütliche Lösung im Vergleichsweg suchen wolle. E ist außer sich und geht dagegen gerichtlich vor.

Das Problem:

Grundsätzlich ist E prozessführungsbefugt, da er als betroffener Wohnungseigentümer den sich aus §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB ergebenden Anspruch auf Beseitigung einer ungenehmigten störenden baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nebst Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands individuell gerichtlich durchsetzen kann.

Allerdings hat die Eigentümerversammlung im Rahmen der ihr zustehenden Mehrheitsbeschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG die Ausübung dieser Ansprüche sowie der aus § 823 BGB folgenden Ansprüche zur Gemeinschafts Sache gemacht. Geschieht dies, so entfällt nachträglich die Prozessführungsbefugnis desjenigen Wohnungseigentümers, der bereits zuvor seinen Individualanspruch gerichtlich durchzusetzen versucht.

Die Klage ist daher grundsätzlich zurückzunehmen, soll sie nicht der Abweisung unterliegen (vgl.: BGH, Urt. v. 24.7.2015 - V ZR 167/14).

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gibt dem einzelnen Eigentümer Recht. Ein Beschluss, mit dem die Individualansprüche der Wohnungseigentümer vergemeinschaftet werden, so der BGH,

kann als rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein.

Dies kommt dann in Betracht, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch bereits gerichtlich geltend gemacht hat, eine Rechtsverfolgung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beabsichtigt ist und die Beschlussfassung allein dazu dienen soll, den laufenden Individualprozess zu beenden.

Praxis-Tipp:

Dem betroffenen Eigentümer ist zu raten, analog § 148 ZPO die Aussetzung seines bereits laufenden Individualprozesses bis zur Erledigung des Anfechtungsprozesses zu beantragen.

In der Regel wird das Ermessen des Gerichts dahingehend reduziert sein, dass die Aussetzung erfolgen muss. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht