

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0313]

Fortbestehen der Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers in bereits anhängigen Verfahren

Für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht 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 fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

BGH, Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19

Der Fall:

2011 pflanzten die Nachbarn auf ihrem Grundstück entlang der Grenze zur Wohnungseigentums-Anlage vier Zypressen mit einem Grenzabstand von unter 4 Metern. Der klagende Wohnungseigentümer verlangt von den Nachbarn Beseitigung der Zypressen, hilfsweise den Rückschnitt auf eine Höhe von maximal 3,5 Metern.

Das Problem:

Die Ausübungsbefugnis der u.a. auf § 1004 BGB gestützten Beseitigungs- und/oder Unterlassungsansprüche ist durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 (BGBl. I 2020, S. 2187) in § 9a Abs. 2 WEG mit Wirkung ab 1.12.2020 neu geregelt worden. Kann/darf der klagende Wohnungseigentümer diesen Prozess trotz fehlender Übergangsregelung fortführen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) 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.

Die Vorschrift ist an die Stelle des bis dahin geltenden § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG a.F. getreten. Mit ihr wurde das bisher geltende Konzept aufgegeben, das unterschieden hat zwischen der geborenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft und der gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis, die einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt. Eine auf einem Beschluss beruhende besondere Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis sieht das Gesetz nicht mehr vor. Der Verband übt kraft Gesetzes die in § 9a Abs. 2 WEG genannten Rechte aus. Damit steht auch das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung nunmehr ausschließlich dem Verband und nicht dem einzelnen Eigentümer zu.

Eine Übergangsvorschrift, die regelt, ob bei der gerichtlichen Geltendmachung von aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sich ergebenden Rechten durch einzelne Wohnungseigentümer die Prozessführungsbefugnis auch dann nach § 9a Abs. 2 WEG zu beurteilen ist, wenn das Verfahren bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängig war, enthält das neue Wohnungseigentumsgesetz nicht, insbesondere ist dieser Fall nicht von § 48 Abs.5 WEG erfasst.

Für solche Alt-Verfahren besteht 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 aber nach Ansicht des BGH fort, bis dem Gericht eine schriftliche

Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen des Verbandes zur Kenntnis gebracht wird.

Die Übergangsvorschrift des § 48 Abs.5 WEG enthält insoweit eine planwidrige Regelungslücke. Denn ein ursprünglich zur Prozessführung berechtigter Wohnungseigentümer würde aufgrund der gesetzlichen Zuweisung dieser Befugnis an den Verband während des laufenden Verfahrens die Prozessführungsbefugnis verlieren.

Praxis-Tipp:

Alt-Verfahren können nach Ansicht des BGH erstmal - quasi wie nach bisherigem WEG - weitergeführt werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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