

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [356]

Einzelner Wohnungseigentümer darf nicht wg. Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums klagen

Ein Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Zuge einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage geltend zu machen. Diese Befugnis ist durch § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG abschließend der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen.

Ein Sondereigentümer ist nur berechtigt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in der einem außerhalb der Gemeinschaft stehenden Dritten erteilten Genehmigung haben, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist. Dies gilt zB, wenn das Sondereigentum im Bereich der Abstandflächen liegt.

VG Köln, Beschluss vom 22.02.2022, 8 L 227/22

Der Fall:

Der Sondereigentümer begehrt die aufschiebende Wirkung seiner Klage gegen die der Nachbarin von der Kommune erteilte Baugenehmigung vom 27. Juli 2017 anzuordnen.

Das Problem:

Handelt es sich bei den gerügten „praktisch uneingeschränkten Einsichtnahmemöglichkeiten“ durch die neue Bebauung um eine Beeinträchtigung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums?

Falls nur letzteres der Fall ist: Darf der einzelne Sondereigentümer insoweit selbst eine Nachbarklage erheben?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht ordnet gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung der Klage nur an, wenn das Interesse des Antragstellers, von der Baumaßnahme vorerst verschont zu bleiben, schwerer wiegt, als betroffene öffentliche Interessen und das Interesse des Bauherrn, die Baugenehmigung sofort auszunutzen. Dies wird hier verneint.

Die Annahme eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme durch unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten dürfte in Ansehung der diesbezüglich entwickelten Maßstäbe (vgl. dazu etwa OVG NRW, B. v. 7.12.2020 - 10 A 179/20 und B. v. 17.12.2021 - 7 A 2480/20) und der Umstände einer durch die Sondereigentümer als Antragsteller frei getroffenen Wahl der näheren Umgebung, die geradezu geprägt ist von ohne Maßnahmen des Selbstschutzes praktisch uneingeschränkten Einsichtnahmemöglichkeiten, sowie der Zumutbarkeit des Ergreifens ebensolcher Maßnahmen des Selbstschutzes, eher fernliegend sein.

Es spricht auch viel dafür, dass die Sondereigentümer/Antragsteller, die Teil einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sind, hier keine ihnen als Sondereigentümer zugewiesenen Rechte geltend machen. Ein Sondereigentümer ist nämlich nur berechtigt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in der einem außerhalb der GdWE stehenden Dritten erteilten Genehmigung haben, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist (vgl. BVerwG, B. v. 20.8.1992 - 4 B 92.92; OVG NRW, Ur. v. 20.11.2013 - 7 A 2341/11).

Dies kommt beispielsweise in Betracht, wenn das Sondereigentum im Bereich der Abstandflächen liegt (vgl. OVG NRW, B. v. 4.9.2017 - 10 A 73/16).

Ein Wohnungseigentümer ist hingegen nicht berechtigt, Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Zuge einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage geltend zu machen. Diese Befugnis ist durch § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG abschließend der GdWE zugewiesen. Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die GdWE die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Hierzu zählt auch die Geltendmachung der nachbarrechtlichen Schutzrechte in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum (vgl. Hügel, in: BeckOK BGB, 59.Edition, 1.8.2021, WEG, § 9a, Rn. 23).

Praxis-Tipp:

Auch im Bereich des öffentlichen Nachbarrechts darf der Einzelne nur klagen, wenn sein Sondereigentum unmittelbar betroffen ist. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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