

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [359]

Rückermächtigung eines Sondereigentümers; Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Es besteht auch nach dem 1.12. 2020 (Inkrafttreten des WEMoG) Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung eines Sondereigentümers zwecks Geltendmachung von Ansprüchen wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums.

2. Der Anspruchsgegner (Miteigentümer/Störer) ist insoweit vom Stimmrecht ausgeschlossen; nicht aber der zu ermächtigende Sondereigentümer.

AG Friedberg, Urteil vom 16.2.2022 – 2 C 819/21

Der Fall:

Auf der Eigentümerversammlung vom 5.10.2021 fassten die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit bei gleichzeitigem Ausschluss der später Anfechtenden von der Stimmabgabe folgenden Beschluss: „Die Gemeinschaft beschließt, dass die Eigentümer zur klageweisen Durchsetzungen der Störungen des Gemeinschaftseigentums im beim AG Friedberg, anhängigen Verfahren rückermächtigt werden“

Das Problem:

Die Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis in Fällen der Störung allein des gemeinschaftlichen Eigentums - nicht auch des Sondereigentums - steht seit 1.12.2020 gemäß § 9a Abs.2 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu. Wird dies durch die Rückermächtigung des Einzelnen umgangen? Führt dies gar zur Beschlussnichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss ist nicht

nichtig, weil der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Führung eines Rechtsstreites gegen einen anderen Wohnungseigentümer zukommt.

Dies gilt auch in Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber mit der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform derartige Streitigkeiten sowohl hinsichtlich der Aktivlegitimation als auch der Prozessführungsbefugnis auf Aktivseite der rechtfähigen GdWE zugeordnet hat. Dies hindert die Wohnungseigentümer nicht, einzelne Wohnungseigentümer zur Führung eines Prozesses gegen einen anderen Wohnungseigentümer zu ermächtigen.

Das LG Frankfurt (Main) hat im Urteil vom 28.1.2021 (NJW 2021, 643, Rn. 15) eine Rückermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer für zulässig erachtet, was eine Beschlusskompetenz impliziert (vgl. auch Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 191).

§ 9a WEG ist nicht dahingehend zu verstehen, dass damit den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung entzogen worden wäre. Auch wenn der Gesetzgeber erkennbar gewollt hat, dass Prozesse dieser Art nach Inkrafttreten des WEMoG durch die rechtsfähige GdWE geführt werden, schließt dies nicht aus, dass die GdWE eines ihrer Mitglieder zur Prozessführung ermächtigt. Hierüber dürfen die Wohnungseigentümer auch beschließen.

Der Ausschluss der Kläger vom Stimmrecht beruht auf § 25 Abs. 4 WEG. Die Regelung soll verhindern, dass ein Prozessgegner auf das Ob oder Wie einer gegen ihn gerichteten Prozessführung

Einfluss nehmen und dadurch eine sachgerechte gerichtliche Prüfung erschweren oder verhindern kann.

Der Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 WEG wirkt dabei allerdings nur insoweit, als der ausgeschlossene Wohnungseigentümer sich auf der „Gegenseite“ der GdWE befinden muss. Ermächtigt daher die GdWE einen ihrer Wohnungseigentümer zur Prozessführung gegen einen anderen Wohnungseigentümer, so ist der ermächtigte Wohnungseigentümer nicht nach § 25 Abs. 4 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Praxis-Tipp:

Die GdWE sollte - wenn sie z.B. das Prozessrisiko scheut - die Rückermächtigung eines Eigentümers per Beschluss ins Auge fassen.

Ob auch eine entsprechende Erklärung des die GdWE nach § 9b WEG vertretenden Verwalters für die Rückermächtigung im Außenverhältnis genügt, ist denkbar, aber nicht sicher. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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