

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [431]

Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche durch den einzelnen Sondereigentümer

1. Die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis und damit auch das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte steht ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zu. Dazu zählt auch die Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche.

2. Weiterhin kann sich ein Sondereigentümer auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme berufen, wenn die besorgte Beeinträchtigung ausschließlich oder zumindest auch sein Sondereigentum betrifft.

VG Berlin, Beschluss vom 23.11.2023
Az. 19 L 225.23

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer wenden sich im Wege des Nachbarrechtsschutzes gegen ein Bauvorhaben. Das einstöckige Restaurantgebäude hat der Nachbar abreißen lassen und beabsichtigt dort die Errichtung eines sieben Geschosse umfassenden Bürogebäudes mit einem Ladenlokal und einer Tiefgarage mit sieben Stellplätzen.

Die Wohnungseigentümer haben am 21.6.2023 gegen die Baugenehmigung und die weiteren Bescheide Widerspruch erhoben, über den bislang noch nicht entschieden ist.

Am 18.7.2023 haben sie beim Verwaltungsgericht (VG) Berlin um Eilrechtsschutz nachgesucht.

Das Problem:

Sind (auch) die Wohnungseigentümer oder nur die GdWE berechtigt, beim VG wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

zu beantragen, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs anzuordnen bis eine Entscheidung in der Hauptsache vorliegt?

Die Entscheidung des Gerichts:

Im Anwendungsbereich des § 9a Abs. 2 WEG stehen ab 1.12.2020 die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis und damit auch das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung ausschließlich der GdWE (Verband) und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zu (vgl. BGH, Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19).

Es fehlt den einzelnen Wohnungseigentümern die Befugnis, z. B. den nachbarschützenden Gebietserhaltungsanspruch für die betroffenen Grundstücke geltend zu machen. Der Gebietserhaltungsanspruch ist ein rein grundstücksbezogener Anspruch, der auch nur die Grundstücke des zu betrachtenden (Plan-)Gebietes zueinander in Beziehung setzt. An dem wechselseitigen Austauschverhältnis, auf dem der Anspruch auf Beachtung bauplanungsrechtlicher Beschränkungen durch den Nachbarn beruht, nimmt allein das nach Maßgabe des §§ 2, 3 und 8 WEG geteilte Grundstück teil, nicht aber das einzelne aus der Teilung resultierende Wohnungs- bzw. Teileigentum (§ 1 Abs. 2 bzw. Abs. 3 WEG). Das Grundstück und das Gebäude gehören gemäß § 1 Abs. 5 WEG (allein) zum gemeinschaftlichen Eigentum im Sinne des Gesetzes, für das § 9a Abs. 2 WEG die umfassende Zuständigkeit der GdWE zur Rechtsdurchsetzung begründet. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht unmittelbar planbetroffen und planunterworfen.

Die rechtlichen Befugnisse des einzelnen Sondereigentümers enden - zumindest außerhalb der Wohnungsgrenzen - jedenfalls stets dort, wo das gemeinschaftliche Eigentum und damit die Zuständigkeit der

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beginnt (vgl. § 18 Abs. 1 WEG).

Macht die GdWE keinen möglichen Anspruch auf Gebietserhaltung für ihr Grundstück gerichtlich geltend, bleibt es den einzelnen Sondereigentümern verwehrt, sich an Stelle der untätigen GdWE an das Gericht zu wenden.

Einzelne Wohnungseigentümer können sich auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nur berufen, wenn die besorgte Beeinträchtigung ausschließlich oder zumindest auch ihr Sondereigentum betrifft (OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 6.10.2023 - OVG 10 S 25/23 - EA S. 4; BayVGH, B. v. 21.1.2009 - 9 CS 08.1330).

Praxis-Tipp:

Ohne direkte Betroffenheit des Sondereigentums muss erstmal eine (Vor) Befassung der Eigentümerversammlung erfolgen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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