

Amtsgericht Reutlingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 4, 10 Abs. 6 S. 3, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1, 23 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann keine Individualansprüche, die ein Wohnungseigentümer selbstständig geltend machen will und die schon in mehreren Verfahren anhängig sind, gegen den Willen des klagenden Wohnungseigentümers gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG an sich ziehen und somit okkupieren.**
- 2. Jedenfalls ab dem Zeitpunkt, zu dem der Kläger seine Individualrechte gerichtlich verfolgt hat, fehlt der Eigentümergeinschaft die Kompetenz, diese Individualrechte gegen den Willen des Klägers an sich zu ziehen.**
- 3. Würde man es den übrigen Wohnungseigentümern gestatten, Individualrechte betreffend eine bauliche Veränderung gegen den Willen des Individualberechtigten zu okkupieren, würde damit das in § 22 Abs. 1 WEG statuierte Zustimmungsrecht des Individualberechtigten mittelbar aberkannt werden. Das ist unzulässig.**

AG Reutlingen, Urteil vom 22.03.2013; Az.: 9 C 1614/12

Entscheidungsgründe:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit in einer Wohnungseigentümersammlung gefasster Beschlüsse.

III. Die Klage hat in der Sache Erfolg. Prüfungsmaßstab für das Gericht ist sowohl die formelle, als auch die materielle Wirksamkeit der Beschlüsse (Klein, in: Bärman, WEG, 11. Aufl. 2010, § 46 Rn. 77). Einer solchen Überprüfung halten die beiden angefochtenen Beschlüsse nicht Stand.

a) Der unter Tagesordnungspunkt 1 gefasste Beschluss ist formell rechtswidrig. Die Eigentümersammlung konnte in der vorliegenden Angelegenheit nicht mehr durch Beschluss entscheiden, § 23 Abs. 1 WEG.

aa) Im Grundsatz zutreffend gehen die Beklagten davon aus, dass auch Individualansprüche von einer Prozessstandschafterin geltend gemacht werden können (vgl. AG Reutlingen, ZMR 2013, 131; Spielbauer, in: Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl. 2012, § 10 Rn. 43; Skauradszun, ZMR 2010, 657). § 15 Abs. 3 WEG i. V. mit § 1004 BGB ist im Grundsatz ein solcher Individualanspruch (Schultzky, in: Jennißen, § 15 Rn. 114; Spielbauer, in: Spielbauer/Then, § 10 Rn. 44). Soweit Individualansprüche gemeinschaftlich geltend gemacht werden können, kann die Wohnungseigentümergeinschaft diese an sich ziehen, § 10 Abs. 6 S. 3 WEG.

Das ist auch für Individualansprüche aufgrund baulicher Veränderungen anerkannt (BGH, Urteil vom 15. 1. 2010, V ZR 72/09 – juris; LG München I, Urteil vom 31. 3. 2011, 36 S 1580/11 – juris).

bb) Vorliegend geht es aber nicht darum, dass ein Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung die übrigen Wohnungseigentümer ersucht, sein Individualrecht von der Gemeinschaft übernehmen zu lassen. Vorliegend haben die übrigen Wohnungseigentümer vielmehr die Individualansprüche des Klägers gegen dessen Willen ersatzlos okkupiert. Dabei verkennen die Beklagten, dass die in § 10 Abs. 10 Absatz 6 S. 3 WEG angelegte Ausübungsbefugnis Grenzen hat (vgl. Klein, in: Bärmann, § 10 Rn. 239). Sie hat grundsätzlich nur dienende Funktion (unmissverständlich: BT-Drucks. 16/887, S. 61). Keinesfalls kann die Wohnungseigentümergeinschaft Individualansprüche, die der Individualberechtigte selbstständig geltend machen will und die schon in mehreren Verfahren vor staatlichen Gerichten anhängig sind, gegen seinen Willen okkupieren. Jedenfalls ab dem Zeitpunkt, zu dem der Kläger seine Individualrechte gerichtlich verfolgt hat, fehlt der Eigentümergeinschaft die Kompetenz, diese Individualrechte gegen den Willen des Klägers an sich zu ziehen.

Das Gericht verkennt nicht, dass es Fälle gibt, in denen die Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des Einzelnen überlagern kann (vgl. Spielbauer, in: Spielbauer/Then, § 10 Rn. 45). Es kann auch dahinstehen, ob der Kläger in entsprechender Anwendung der §§ 265, 325 ZPO seinen schon rechtshängig gemachten Individualanspruch weiterverfolgen kann, wenn die Gemeinschaft die Geltendmachung erst später an sich zieht und damit dem Wohnungseigentümer die Verfahrensführungsbefugnis entzieht (so OLG Hamm, ZWE 2010, 133; a. A. aber OLG München, NZM 2008, 76; OLG Hamburg, ZMR 2009, 306; Jennißen, in: Jennißen, § 10 Rn. 75 nach denen ein Mehrheitsbeschluss, einen bestimmten Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch durch den Wohnungseigentümerversand verfolgen zu lassen, den einzelnen Miteigentümer nicht hindert, den Anspruch auch weiterhin individuell geltend zu machen). Mit diesen Fallgruppen hat der vorliegend zur Entscheidung gekommene Sachverhalt nichts gemein. Er unterscheidet sich dadurch, dass die Geltendmachung der Individualansprüche des Klägers gerade nicht in dessen Interesse liegt, sondern diesem zuwider läuft. Die Ausübungsbefugnis hat dann mangels Interessengleichlaufs keine dienende Funktion mehr (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 61).

Würde man es den übrigen Wohnungseigentümern gestatten, Individualrechte betreffend eine bauliche Veränderung gegen den Willen des Individualberechtigten zu okkupieren, würde damit das in § 22 Abs. 1 WEG statuierte Zustimmungrecht des Individualberechtigten mittelbar aberkannt werden. Das ist unzulässig. Hierzu hat der Gesetzgeber ausdrücklich ausgeführt, dass es bei einer extensiven Auslegung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG „zu einer nachhaltigen Minderung, wenn nicht Aushöhlung der Individualrechte der Wohnungseigentümer und so letztlich zu einer Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum führ[t]“ (BT-Drucks. 16/887, S. 61). Die nach § 22 Abs. 1 WEG grundsätzlich erforderliche Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu einer baulichen Veränderung, die ihn im Sinne § 14 Nr. 1 WEG über das unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt, gehört zu den Kernrechten eines Wohnungseigentümers (AG Reutlingen, Urteil vom 23. 8. 2012, 9 C 513/12). Würde man das anders sehen, könnten Wohnungseigentümer immer dann, wenn sie die Zustimmung des beeinträchtigten Wohnungseigentümers nicht erhalten, durch einen bloßen Mehrheitsbeschluss das gesetzlich verankerte Zustimmungserfordernis unterlaufen. Dass dies nicht richtig sein kann, liegt auf der flachen Hand.

b) Der Beschluss ist auch materiell nicht wirksam zu Stande gekommen.

Der Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. von § 21 Abs. 4 WEG. Den Wohnungseigentümern steht zwar ein weiter Gestaltungsspielraum auf Grundlage ihres Selbstorganisationsrechts zu (Jennißen/Bartholome, NJW 2012, 2164,). Der Versuch der übrigen Wohnungseigentümer, trotz zweier in der Berufungsinstanz anhängiger Verfahren „auf Biegen und Brechen“ vollendete Tatsachen zu schaffen, ist jedoch treuwidrig, § 242 BGB (vgl. Merle, in: Bärmann, § 23 Rn. 139).

Aufgrund des Treueverhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander ist der Verband verpflichtet, diesen Rechtsstreit zunächst abzuwarten und die gerichtliche Entscheidung zu respektieren (Röll/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl. 2008, B Rn. 295).

Fehlt der Wohnungseigentümergeinschaft schon die Kompetenz, zu der streitgegenständlichen Angelegenheit mittels Mehrheitsbeschlusses zu entscheiden, ist der sodann in der Sache gefasste Beschluss ebenfalls formell und materiell unwirksam.