

Amtsgericht Bergisch-Gladbach

BESCHLUSS

§§ 9a WEG; 1004 BGB; 935ff ZPO

- 1. Gemäß § 9a Abs. 2 WEG ist allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB prozessführungsbefugt.**
- 2. Lässt der Verwalter als Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - wie im vorliegenden Fall - eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum vornehmen, ohne dass hierfür ein ermächtigender Eigentümerbeschluss vorliegt, handelt es sich zwar um eine unrechtmäßige bauliche Veränderung. Da es jedoch nicht möglich ist, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst auf Beseitigung der baulichen Veränderung in Anspruch nimmt, scheidet diese Möglichkeit aus.**
- 3. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nur dadurch die Beseitigung der unrechtmäßigen baulichen Veränderung erreichen, dass er in der Wohnungseigentümerversammlung den Beschlussantrag zur Abstimmung stellen lässt, dass auf Veranlassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese bauliche Veränderung wieder beseitigt wird.**

AG Bergisch Gladbach, Beschluss vom 19.04.2023; Az.: 71 C 9/23

Tenor:

Der Antrag vom 18.04.2023 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Der Verfahrenswert wird auf 2.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

Der Antragsteller begehrt eine einstweilige Verfügung mit dem Inhalt, die Antragsgegnerin zu verpflichten, es zu unterlassen, Sanierungsmaßnahmen an den vier Blumenkübel der G01 durchzuführen.

Der Antrag ist unzulässig.

Der Antragsteller kann gegen die Antragsgegnerin keinen Anspruch auf Unterlassung der Sanierungsmaßnahme an den Blumenkübeln gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB geltend machen. Gemäß § 9a Abs. 2 WEG ist allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB prozessführungsbefugt (BGH ZWE 2022, 256 Rn. 10). Aus der Antragschrift vom 18.04.2023 ergibt sich, dass die streitgegenständlichen Blumenkübel zum Gemeinschaftseigentum gehören. Lässt der Verwalter als Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - wie im vorliegenden Fall - eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum vornehmen, ohne dass hierfür ein ermächtigender Eigentümerbeschluss vorliegt, handelt es sich zwar um eine unrechtmäßige bauliche Veränderung. Da es jedoch nicht möglich ist, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst auf Beseitigung der baulichen Veränderung in Anspruch nimmt, scheidet diese Möglichkeit aus (Rüscher, in: Münchener Kommentar, BGB, 9. Aufl. 2023, § 20 WEG Rn. 57; Dötsch, in: Bärman, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20 Rn. 384). Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nur dadurch die Beseitigung der unrechtmäßigen baulichen Veränderung erreichen, dass er in der Wohnungseigentümersammlung den Beschlussantrag zur Abstimmung stellen lässt, dass auf Veranlassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese bauliche Veränderung wieder beseitigt wird (Rüscher, aaO, § 20 WEG Rn. 58; Dötsch, aaO, § 20 Rn. 384).