

# Verwaltungsgericht Augsburg

## BESCHLUSS

§ 15 Abs. 1 und 3 WEG; 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO

- 1. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, U.v. 12.3.1998 – 4 C 3/97 – NVwZ 1998, 954) schließt das Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer desselben Grundstücks aus.**
- 2. Gleiches gilt nach dieser Entscheidung auch gegenüber Störungen, die ein nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörender Dritter bei der baulichen Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks verursacht.**
- 3. Das Miteigentum steht im Vordergrund und das Sondereigentum bildet nur dessen Anhängsel, so dass sich die Rechtsverhältnisse unter Miteigentümern grundsätzlich allein nach dem bürgerlichen Recht richten.**
- 4. Soweit eine Nutzungsart nicht vom Inhalt des Sondereigentums getragen wird, werden die anderen Miteigentümer in ihrem dinglichen Eigentumsrecht verletzt und haben einen dinglichen Abwehranspruch aus § 1004 BGB mit absoluter Wirkung gegen den zweckwidrig Nutzenden.**

VG Augsburg, Beschluss vom 10.01.2013; Au 4 E 12.1630

### **Tenor:**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 3.750,-- EUR festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Antragsteller begehren im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes die Verpflichtung des Antragsgegners zum Erlass einer Nutzungsuntersagung.

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Fl.Nr. ... Gemarkung ...; der Antragsteller zu 8/100, die Antragstellerin zu 92/100. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „... und nördlich der Kreisstraße ...“, der dort ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung festsetzt. Auf dem

Grundstück bestehen vier Sondereigentumseinheiten. Der Antragsteller zu 2 ist Sondereigentümer der Einheit Nr. 1, einer Eigentumswohnung auf dem Grundstück. Diese wird aufgrund eines notariell begründeten Wohnungsrechtes von den Beigeladenen, den Eltern des Antragstellers zu 2, bewohnt. Der Antragsteller zu 2 betreibt auf dem Grundstück ein Fuhrunternehmen.

Zwischen den Antragstellern sowie den Beigeladenen besteht Streit, der auch schon zu einer körperlichen Auseinandersetzung geführt hat; der Antragsteller zu 2 wirft den Beigeladenen Verhalten vor, das zu einer Schädigung seines Geschäftsbetriebs führe.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2012 hatte das Landratsamt ... den Beigeladenen über deren Bevollmächtigte mitteilen lassen, dass die von den Beigeladenen ausgeübte allgemeine Wohnnutzung im Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Zulässig seien dort nur ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter. Die Beigeladenen wurden aufgefordert, die baurechtswidrige allgemeine Wohnnutzung bis spätestens zum 30. Juni 2013 einzustellen, andernfalls sei das Landratsamt gehalten, bauaufsichtliche Maßnahmen, insbesondere in Form einer Nutzungsuntersagung, zu prüfen.

Mit Schriftsatz vom 14. Dezember 2012, eingegangen am 19. Dezember 2012, ließen die Antragsteller beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg Untätigkeitsklage gegen den Beklagten auf Untersagung der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 zum allgemeinen Wohnen beantragen.

Am gleichen Tag ließen die Antragsteller mit Schriftsatz vom 14. Dezember 2012 beantragen:

I. Im Wege der einstweiligen Anordnung wird der Antragsgegner verpflichtet, die Nutzung der Teilwohnungseinheit gemäß Notarvertrag des Notars ... vom 07. Juli 2000, UrNr. ..., auf dem Grundstück Fl.Nr. ... als Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 bezeichnete Teilwohnung zum allgemeinen Wohnen zu untersagen.

II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Antrag wurde im Wesentlichen damit begründet, dass das Grundstück Fl.Nr. ... sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinde, der ein Gewerbegebiet festsetze. Im Gewerbegebiet sei die allgemeine Wohnnutzung unzulässig. Die rechtswidrige Wohnnutzung der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 durch die im Gewerbebetrieb nicht mehr mitarbeitenden Beigeladenen verletze den Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller. Das Ermessen zum bauaufsichtlichen Einschreiten sei auf Null reduziert.

Der Antragsgegner hat sich zum Verfahren bisher nicht geäußert.

Mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 20. Dezember 2012 wurden die Nutzer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 zum Verfahren beigeladen. Sie haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte Bezug genommen.

II.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung bleibt ohne Erfolg. Er ist unzulässig.

Den Antragstellern fehlt bereits die auch für einen Antrag nach § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO erforderliche Antragsbefugnis (§ 42 Abs. 2 analog; vgl. Happ in: Eyermann, VwGO, 12. Auflage 2006, § 123 RdNr. 41).

Die Antragsteller können als Miteigentümer bzw. Sondereigentümer am Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung ... nicht geltend machen, durch die Nutzung der Wohnung Nr. 1 in eigenen nachbarschützenden Rechten – hier im geltend gemachten Gebietserhaltungsanspruch – verletzt zu sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, U.v. 12.3.1998 – 4 C 3/97 – NVwZ 1998, 954) schließt das Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer desselben Grundstücks aus. Gleiches gilt nach dieser Entscheidung auch gegenüber Störungen, die ein nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörender Dritter bei der baulichen Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks verursacht (BVerwG, U.v. 12.3.1998 a.a.O. S. 955). Da die Beigeladenen nicht Mitglied der Eigentümergemeinschaft sind, wird die durch sie ausgeübte Wohnnutzung, die sich für die Antragsteller als Störung darstellt, von ihnen als außenstehenden Dritten verursacht.

Dabei geht das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass juristisch das Miteigentum im Vordergrund steht und das Sondereigentum nur dessen Anhängsel bildet und sich die Rechtsverhältnisse unter Miteigentümern grundsätzlich allein nach dem bürgerlichen Recht richten. Diese für die Miteigentümer untereinander maßgebliche Rechtsauffassung gilt auch dann, wenn die geltend gemachte Störung des Wohneigentums nicht von einem Mitglied der Eigentümergemeinschaft, sondern - wie hier - von Dritten verursacht wird. Für den Abwehranspruch des Wohnungseigentümers sei entscheidend, dass das Wohnungseigentumsgesetz den Inhalt des Sondereigentums und damit zugleich auch die auf ihm beruhende Abwehrbefugnis gegenüber allen Beeinträchtigungen bestimme, die ihren Ursprung auf dem gemeinschaftlichen Grundstück haben. Auch ein Dritter dürfe das Sondereigentum baulich nur so nutzen, wie es jeweils gemäß § 15 Abs. 1 und 3 WEG ausgestaltet sei. Soweit eine Nutzungsart nicht vom Inhalt des Sondereigentums getragen werde, würden die anderen Miteigentümer in ihrem dinglichen Eigentumsrecht verletzt und hätten einen dinglichen Abwehranspruch aus § 1004 BGB mit absoluter Wirkung gegen den zweckwidrig Nutzenden (BVerwG, U.v. 12.3.1998 a.a.O. S. 955). Das Verwaltungsgericht schließt sich dieser Rechtsauffassung vollinhaltlich an.

Diese wird auch dadurch bestätigt, dass Voraussetzung für bauaufsichtliches Einschreiten die Rechtsverletzung eines Nachbarn in eigenen öffentlich-rechtlichen Rechten ist. Die Wohnungseigentümer einer Eigentumswohnanlage sind ebenso wie sonstige Miteigentümer bei Bauvorhaben, die das Miteigentum bzw. Sondereigentum betreffen, jedoch untereinander nicht Nachbarn in baurechtlichem Sinne. Das öffentliche Baurecht – zu dem auch ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten gehört – ist grundstücksbezogen und grenzt die Rechtssphären des Eigentums an verschiedenen Grundstücken voneinander ab (vgl. dazu Dirnberger in Simon/Busse BayBO Band 1, Stand: September 2012, Art. 76 RdNr. 487 und Art. 66 RdNr. 61). Hier begehren die Antragsteller aber als Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... letztlich ein Einschreiten gegen eine ihrer Auffassung nach baurechtswidrige Nutzung auf ihrem eigenen Grundstück.

Der Antrag ist somit bereits als unzulässig abzuweisen. Daher kommt es auf das Vorliegen eines für den Erlass einer einstweiligen Anordnung ebenfalls erforderlichen Anspruchsgrundes sowie Anordnungsanspruches nicht mehr an.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sie keinen Antrag gestellt und sich so auch keinem Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt haben.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 53 Abs. 2 Nr. 1 GKG i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. II 9.7.1 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (NVwZ 2004, 1327 ff.). Nach Ziffer II 1.5 des Streitwertkatalogs ist dabei im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes der Streitwert auf die Hälfte des für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwertes festzusetzen.