

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

BESCHLUSS

§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB

- 1. Innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft sind öffentlich-rechtliche Abwehransprüche ausgeschlossen. Die Wohnungseigentümer sind auf Ansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG, gegenüber dritten Nutzern des Sondereigentums auf dingliche Abwehransprüche aus § 1004 BGB, zu verweisen.**
- 2. Insofern spielt es keine Rolle, ob der öffentlich-rechtliche Abwehranspruch sich gegen eine Baugenehmigung richtet oder ob er einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten begründen soll. Denn der Gebietserhaltungsanspruch, um den es den Antragstellern geht, wird innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dritten Nutzern nur durch die privatrechtlichen Abwehransprüche vermittelt.**

Bayerischer VGH; Beschluss vom 08.03.2013; Az.: 15 CE 13.236

Gebietserhaltungsanspruch; Zum Anspruch des Eigentümers auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen Nutzung seines Buchgrundstücks durch Dritte; Vorrang privatrechtlicher Ansprüche innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft (auch bei Nutzung des Sondereigentums durch Dritte)

Tenor:

- I. Die Beschwerden werden zurückgewiesen.
- II. Die Antragsteller haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Antragsteller sind Miteigentümer des Grundstücks FlNr. 868/4 Gemarkung W... Der Antragsteller ist Sondereigentümer einer, die Antragstellerin dreier Eigentumswohnungen auf dem Grundstück. Die Beigeladenen bewohnen die Eigentumswohnung des Antragstellers auf der Grundlage einer Reallast (Wohnungsrecht; im Grundbuch als Leibgeding eingetragen). Die Antragsteller begehren, den Antragsgegner im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zur Untersagung dieser Wohnnutzung zu verpflichten. Das Verwaltungsgericht hat die Anträge mit Beschluss vom 10. Januar 2013 abgelehnt; sie seien unzulässig. Das Sondereigentum schließe öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer desselben Grundstücks aus; das gelte auch gegenüber Störungen, die ein nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörender Dritter bei der baulichen Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks verursache. Dieses

Ergebnis werde auch dadurch bestätigt, dass das öffentliche Baurecht grundstücksbezogen sei und die Rechtssphären des Eigentums an verschiedenen Grundstücken voneinander abgrenze. Die Antragsteller begehren ein Einschreiten auf ihrem eigenen Grundstück.

Die Antragsteller haben Beschwerde eingelegt. Sie machen geltend, die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, auf die sich das Verwaltungsgericht berufe, habe eine Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung zum Gegenstand gehabt. Diese Rechtsprechung könne zu einer Verkürzung des Rechtsschutzes führen. Sie sei jedenfalls auf das bauaufsichtliche Einschreiten gegen einen Störer nicht übertragbar. Gerade im vorliegenden Fall zeige sich, dass der Rechtsschutz aus § 1004 BGB nicht ausreiche, denn er sei hier nach § 1004 Abs. 2 BGB wegen des Wohnrechts der Beigeladenen nicht möglich. Damit könne der Gebietserhaltungsanspruch nicht durchgesetzt werden. Infolge seiner bundesrechtlichen Grundlage stehe seine Durchsetzung auch nicht im freien Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die Zivilgerichte sähen es nicht als ihre Aufgabe an, den öffentlich-rechtlichen Gebietserhaltungsanspruch durchzusetzen. Die Annahme des Bundesverwaltungsgerichts, die Konflikte innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft seien nach Maßgabe des § 15 WEG, § 1004 BGB zu lösen, sei unter den gegebenen Bedingungen nicht geeignet, den gebotenen Rechtsschutz zu gewährleisten.

Die Antragsteller beantragen,

den Antragsgegner unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts zu verpflichten, die Nutzung der als Wohnungseinheit Nr. 1 bezeichneten Teilwohnung zum allgemeinen Wohnen zu untersagen.

Der Antragsgegner beantragt,

die Beschwerden zurückzuweisen.

Er verteidigt den angefochtenen Beschluss.

Die Beigeladenen haben beantragt, die Beschwerden zurückzuweisen. Sie beantragen ferner die Bewilligung von Prozesskostenhilfe für das Beschwerdeverfahren.

II.

Die Beschwerden sind unbegründet. Auf der Grundlage der dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht die Anträge zu Unrecht abgelehnt hat.

Das Verwaltungsgericht orientiert sich am Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. März 1998 (4 C 3/97 – NVwZ 1998, 954). Dieses Urteil schließt innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft öffentlich-rechtliche Abwehransprüche aus und verweist auf Ansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG, gegenüber dritten Nutzern des Sondereigentums auf dingliche Abwehransprüche aus § 1004 BGB. Insofern spielt es zunächst keine Rolle, ob der öffentlich-rechtliche Abwehranspruch sich – wie im Fall des genannten Urteils – gegen eine Baugenehmigung richtet oder ob er einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten begründen soll. Denn der Gebietserhaltungsanspruch, um den es den Antragstellern geht, wird nach dieser Rechtsprechung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber

dritten Nutzern nur durch die privatrechtlichen Abwehransprüche vermittelt (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1004 BGB). Zu Unrecht meinen die Antragsteller, unter den Bedingungen des vorliegenden Falles entstehe eine Rechtsschutzlücke. Denn dass die Antragsteller keinen privatrechtlichen Abwehranspruch nach § 1004 BGB haben, weil den Beigeladenen die fragliche Wohnnutzung infolge des mit den Antragstellern selbst geschlossenen notariellen Vertrages einschließlich dinglicher Sicherung ausdrücklich gestattet ist (§ 1004 Abs. 2 BGB), zeigt keine Lücke im Rechtsschutz. Art. 19 Abs. 4 GG gewährleistet den Rechtsschutz, nicht die Begründetheit einer Klage.

Von der genannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat der Verwaltungsgerichtshof auch keine Ausnahmen zugelassen, die zu einer anderen Beurteilung Anlass geben müssten. Der Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 6. Juni 2005 (25 ZB 04.924 – BayVBl 2005, 693) bestätigt im Gegenteil die Entscheidung des Verwaltungsgerichts unter dem weiteren – in der Beschwerdebegründung nur noch gestreiftem – Gesichtspunkt, dass öffentlich-rechtliche nachbarrechtliche Ansprüche grundsätzlich nur gegenüber einem anderen (Buch-)Grundstück in Frage kommen können. Das Urteil vom 25.11.2002 (1 B 97.1352 – BayVBl 2003, 370) möchte davon eine Ausnahme machen, wenn für die zu bebauende Teilfläche eines Grundstücks eine Bebauungsplanfestsetzung gilt, auf deren Grundlage eine Enteignung dieser Fläche in Betracht kommt. Mit einer derartigen Konstellation hat der vorliegende Sachverhalt nichts gemein.

Kosten: § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3, § 159 Satz 2 VwGO.

Streitwert: § 47, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 1 GKG

Die Anträge der Beigeladenen auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe und Beordnung des Rechtsanwalts Schneider, Monheim, haben sich durch die Kostenentscheidung erledigt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).