

Oberverwaltungsgericht Münster

BESCHLUSS

§§ 6 BauO NRW, 1 Abs. 2, 10 Abs. 6 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann als Sondereigentümer lediglich die Zulassung eines Vorhabens mit Blick auf § 6 BauO NRW abwehren, die gerade auch ihr Sondereigentum betreffen (OVG NRW, Urteil vom 20. November 2013 - 7 A 2341/11 -).**
- 2. Verletzen die in Rede stehenden Abstandflächen der Abstandflächen lediglich das Gemeinschaftseigentum, nicht jedoch das Sondereigentum an der Wohnung eines Wohnungseigentümers, werden durch die Baugenehmigung auch nicht subjektive Rechte des einzelnen Eigentümers aus dem Bauplanungsrecht verletzt.**
- 3. Die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund seines Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum ist berechtigt, Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Wege von Abwehrrechten gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen.**

OVG Münster, Beschluss vom 15.07.2015; Az.: 7 B 478/15

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der erstattungsfähigen außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 2.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag der Antragstellerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 11. Dezember 2014 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück L.-straße 18 abgelehnt und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt: Die Baugenehmigung verstoße mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegen Vorschriften des Bauordnungsrechts oder des Bauplanungsrechts, die auch dem Schutz der Rechte der Antragstellerin zu dienen bestimmt seien. Zwar verletze die angefochtene Baugenehmigung aus den Gründen des Beschlusses im Parallelverfahren - 2 L 119/15 - die nachbarschützende Bestimmung des § 6 BauO NRW. Die Antragstellerin könne jedoch nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land

Nordrhein-Westfalen (OVG NRW, Urteil vom 20. November 2013 - 7 A 2341/11 -) als Sondereigentümerin lediglich die Zulassung eines Vorhabens mit Blick auf § 6 BauO NRW abwehren, die gerade auch ihr Sondereigentum betreffe. Die in Rede stehende Abstandflächenverletzung der Abstandflächen T 7 und T 8 betreffe jedoch unzweifelhaft lediglich das Gemeinschaftseigentum am Grundstück X.-straße 7, nicht jedoch das Sondereigentum an der Wohnung der Antragstellerin. Die Baugenehmigung verletze auch nicht subjektive Rechte der Antragstellerin aus dem Bauplanungsrecht.

Die dagegen gerichteten Ausführungen der Antragstellerin in ihrer Beschwerdebegründung, auf deren Überprüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich beschränkt ist, rechtfertigen keine Änderung des angegriffenen Beschlusses.

Die Antragstellerin macht im Wesentlichen geltend, sie könne sich als Sondereigentümerin mit Blick auf § 1 Abs. 2 WEG auch darauf berufen, dass ihr Miteigentumsanteil durch das Vorhaben der Beigeladenen rechtswidrig beeinträchtigt werde.

Hierzu verweist sie allerdings ohne Erfolg auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. August 1992 - 4 B 92.92 -, juris. Darin lässt das Bundesverwaltungsgericht die der Sache nach angesprochene Frage, ob die nachbarliche Abwehrklage eines Wohnungseigentümers auf den Miteigentumsanteil gestützt werden kann, vielmehr ausdrücklich offen (vgl. den Entscheidungsabdruck in juris, Rn. 7 a. E.). Es stellt stattdessen tragend darauf ab, dass sich im zu beurteilenden Fall der Sondereigentümer hinsichtlich einer eigenen Rechtsbeeinträchtigung auf sein Sondereigentum berufen konnte.

Soweit die Antragstellerin ferner geltend macht, da das Sondereigentum nach dem WEG nach zivilrechtlichen Grundsätzen untrennbar mit einem Miteigentumsanteil verbunden sei, könne sie sich als Sondereigentümerin auch auf dessen Beeinträchtigung berufen, folgt daraus nach der vorliegend allein gebotenen summarischen Prüfung keine andere Beurteilung. Der Senat vermag auch der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14 -, NJW, 2015, 1020, auf die sich die Antragstellerin in diesem Zusammenhang bezieht, keine Gründe für eine Änderung seiner Rechtsprechung zu entnehmen, auf die sich das Verwaltungsgericht im angegriffenen Beschluss gestützt hat. Nach dieser Entscheidung,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. November 2013 - 7 A 2341/11 - , BauR 2014, 252 = BRS 81 Nr. 198 = NWVBl. 2014, 183, ebenso etwa OVG Rheinland - Pfalz, Beschluss vom 27. April 2015 - 8 B 10304/15 -, juris, m. w. N.

ist die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund seines Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum berechtigt, Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Wege von Abwehrrechten gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen.

Anhaltspunkte dafür, dass hier eine Verletzung des Sondereigentums der Antragstellerin gegeben sein könnte, die das Verwaltungsgericht mit näherer Begründung abgelehnt hat, hat die Antragstellerin auch im Beschwerdeverfahren nicht hinreichend aufgezeigt. Schließlich vermag der Senat auch nicht zu erkennen, dass das Fehlen einer Nachbarzustimmung der Antragstellerin oder hypothetische

Erwägungen zur Mehrheitsbildung in Wohnungseigentümergeinschaften für die Beurteilung im Beschwerdeverfahren maßgeblich sein könnten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO und § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Antragstellerin die erstattungsfähigen außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt, denn diese hat im Beschwerdeverfahren einen Sachantrag gestellt und sich damit selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.