

Amtsgericht Ratingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 10 Abs. 6 WEG

- 1. Ansprüche auf Entfernung von Störungen (hier: Wintergarten) stehen nur den einzelnen Wohnungseigentümern zu, die Gemeinschaft kann aber nach § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Alt. WEG die Ausübung des Anspruchs durch Beschluss an sich ziehen.**
- 2. Dabei genügt es nicht, die Verwalterin zu ermächtigen, die Prozessbevollmächtigten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, die Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.**
- 3. Hierzu hätte es vielmehr einer konkreten Beschlussfassung bedurft, weil die einzelnen Wohnungseigentümer im Falle der Vergemeinschaftung von Individualansprüchen auf eine eigene, individuelle Verfolgung des ihnen zustehenden Beseitigungsanspruchs verzichten.**

AG Ratingen, Urteil vom 30.12.2014; Az.: 8 C 296/14

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des insgesamt zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Sicherheitsleistungen können auch durch unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer auf dem Gebiet der Europäischen Union geschäftsansässigen Bank, Genossenschaftsbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand:

Der Beklagte ist Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft der Klägerin. Ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer errichtete er einen Anbau/Wintergarten auf seine zur Wohnung Nummer 73 der Teilungserklärung gehörenden Terrasse. Mit Schreiben vom 02.10.2013 wurde der Beklagte durch die

Verwaltung aufgefordert, den Wintergarten zu entfernen. Der Beklagte kam dem nicht nach. Auf der Wohnungseigentümersversammlung vom 22.05.2014 fasste die Wohnungseigentümergeinschaft unter Tagesordnungspunkt 6 folgenden Beschluss:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt die Verwaltung, die Rechtsanwaltskanzlei L Rechtsanwälte und Notare, zu beauftragen, die Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Miteigentümer M gerichtlich und außergerichtlich durchzusetzen."

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie als Verband berechtigt sei, einen Anspruch auf Entfernung des Wintergartens gegen den Beklagten geltend zu machen. Sie behauptet, dass unter Tagesordnungspunkt 6 der Wohnungseigentümersversammlung vom 22.05.2014 ein entsprechender Beschluss, mit welchem die Klägerin die Verfolgung von Beseitigungsansprüchen an sich gezogen hat, gefasst worden wäre.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, den zu seiner Wohnung laut Teilungserklärung Nummer 73, ohne Zustimmung der Klägerin erstellt und an der Außenmauer des Gebäudes angebrachten Anbau/Wintergarten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;
2. den Beklagten zu verurteilen, die vorgerichtlichen Kosten der Inanspruchnahme des Prozessbevollmächtigten der Klägerin in Höhe von 492,54 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Zustellung der Klageschrift zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass die Klägerin nicht klagebefugt sei. Er trägt insoweit vor, dass es an einer entsprechenden Beschlussfassung fehle. Darüber hinaus erhebt der Beklagte die Einrede der Verjährung. Außerdem behauptet er, dass die Rechte der Wohnungseigentümer nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden. Die anderen Wohnungseigentümer könnten den Wintergarten nicht sehen mit Ausnahme des Eigentümers U, welcher sich nicht gestört fühle.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst den überreichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin als Verband ist nicht Inhaberin der Ansprüche, welche sie im Klagewege geltend macht.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass Ansprüche auf Entfernung von Störungen nur den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen, die Gemeinschaft aber nach § 10 Abs. 6 Satz 3 2. Alternative WEG die Ausübung des Anspruchs durch Beschluss an sich ziehen kann.

An einem derartigen Beschluss fehlt es vorliegend. Ausweislich des in Kopie vorgelegten Protokolls über die ordentliche Wohnungseigentümersammlung der Eigentümergeinschaft vom 22.05.2014 wurde unter Tagesordnungspunkt 6 ausschließlich der Beschluss gefasst: "Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt die Verwaltung, die Rechtsanwaltskanzlei L Rechtsanwälte und Notare, zu beauftragen, die Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Miteigentümer M gerichtlich und außergerichtlich durchzusetzen." Einen Mehrheitsbeschluss, mit welchem die Klägerin die Verfolgung von Beseitigungsansprüchen an sich zieht und zu einer gemeinschaftlichen Angelegenheit macht, haben die Wohnungseigentümer auf der Wohnungseigentümersammlung vom 22.05.2014 hingegen nicht gefasst. Etwas derartiges lässt sich der Formulierung unter Tagesordnungspunkt 6 der Wohnungseigentümergeinschaft vom 22.05.2014 nicht entnehmen. Es wurde lediglich beschlossen, die Verwalterin zu ermächtigen, die Prozessbevollmächtigten der Klägerin zu beauftragen, die Ansprüche der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Beklagten außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.

Der unter Tagesordnungspunkt 6 der Wohnungseigentümergeinschaft vom 22.05.2014 gefasste Mehrheitsbeschluss ist auch nicht dahingehend auslegungsfähig, dass hiermit Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer auf Entfernung des Wintergartens auf die Klägerin als Verband übertragen werden sollten. Hierzu hätte es einer konkreten Beschlussfassung bedurft, weil die einzelnen Wohnungseigentümer im Falle der Vergemeinschaftung von Individualansprüchen auf eine eigene, individuelle Verfolgung des ihnen zustehenden Beseitigungsanspruchs verzichten.

Da eine ausdrückliche Beschlussfassung betreffend die Vergemeinschaftung der Individualansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegen den Beklagten auf Entfernung des Wintergartens fehlt, ist die Klägerin nicht prozessführungsbefugt.

Mangels Bestehen einer Hauptforderung steht der Klägerin gegen den Beklagten auch kein Anspruch auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.