

Landgericht Frankfurt a.M.

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a Abs. 2 WEG; 1004 BGB

1. Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden WEG ist gem. § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG die Gemeinschaft – alleine – im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1421; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 3 Rn. 126 ff.).
2. Abwehrrechte aus dem Binnenrecht, die nach altem Rech gem. § 15 Abs. 3 WEG aF dem einzelnen Eigentümer zustanden, stehen nach neuem Recht nur noch dem Verband zu, denn gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung des Binnenrechts nur gegenüber dem Verband. Der einzelne Eigentümer ist, dies ist ausdrücklich Ziel der Novellierung insoweit (BT-Drs. 19/18791 S. 47), nicht mehr berechtigt, diese Ansprüche geltend zu machen.
3. Der Kläger kann den Anspruch in diesem Verfahren auch nicht für den Verband geltend machen. Anders als im Gesellschaftsrecht üblich, gibt es im WEG-Recht mit § 19 Abs.1 WEG einen Rechtskonformitätsanspruch, der mit der Beschlussersetzungsklage (§ 44 WEG) auch von der Minderheit gegen die Mehrheit gerichtlich durchgesetzt werden kann. Daher besteht ein Bedürfnis, einem einzelnen Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, für den Verband zu klagen, nicht, hier ist vielmehr das im WEG-Recht für diese Problemsituation entwickelte Prozedere einzuhalten.
4. Möglich wäre allerdings, dass ein in diesen Fällen stets sachdienlicher und in allen Instanzen möglicher Parteiwechsel auf den Verband (dazu BGH NJW 2016, 53 Rn. 7 ff.) erfolgt oder der klagende Eigentümer zur Geltendmachung der Ansprüche „rückermächtigt“ wird.

LG Frankfurt, Urteil vom 28.01.2021; Az.: 2-13 S 155/19

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 25.11.2019 abgeändert und die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers zu 2 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz trägt der Kläger zu 2.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil und das angefochtene Urteil im Umfang der Berufungszurückweisung sind vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: bis 6.000,00 €

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Wohnungseigentümer. Sie streiten um die Nutzung eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parkplatzes in der Garage der Wohnungseigentümergeinschaft sowie das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus. Die Beklagte nutzte den streitgegenständlichen Parkplatz in der Vergangenheit, wobei der Umfang der Nutzung streitig blieb. Zudem stellte die Beklagte im Treppenhaus vor ihrer Wohnungstür eine Bank und einen Blumenständer ab.

Das Amtsgericht hat, soweit für das Berufungsverfahren noch von Interesse, nach Beweiserhebung über die Intensität der Nutzung des Parkplatzes die Beklagte verurteilt, es zu unterlassen den Parkplatz öfter als an 73 Tagen des Jahres zu nutzen und die Klage im Übrigen abgewiesen. Zur Begründung führt das Amtsgericht aus, dass der Anteil der Beklagten am Gemeinschaftseigentum 1/5 betrage und sie daher den Parkplatz auch nur in diesem Umfang nutzen dürfe. Eine Beeinträchtigung des Treppenhauses durch das Abstellen der Gegenstände sah das Amtsgericht nicht als gegeben an.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der diese die Klageabweisung erstrebt. Der Kläger zu 2 – im Folgenden Kläger – will mit seiner Berufung erreichen, dass auch das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus untersagt wird. Zudem begehrt er weiter die Verurteilung dahingehend, dass der Beklagten untersagt wird, den Parkplatz „ununterbrochen“ zu nutzen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung des Klägers zu 2, der wie in der mündlichen Verhandlung klargestellt, alleine Berufungskläger insoweit ist, hat keinen Erfolg. Demgegenüber ist die Berufung der Beklagten, die sich allerdings ebenfalls nur gegen den Kläger zu 2 als Obsiegenden in erster Instanz richtet, zulässig und begründet.

Das amtsgerichtliche Urteil war bereits deshalb abzuändern und die Klage abzuweisen, weil nach dem Rechtsstand zum Zeitpunkt der Entscheidung durch das Berufungsgericht dem Kläger die Aktivlegitimation für die geltend gemachten Ansprüche fehlt.

Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden WEG ist gem. § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG die Gemeinschaft – alleine – im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1421; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 3 Rn. 126 ff.). Abwehrrechte aus dem Binnenrecht, die nach altem Recht gem. § 15 Abs. 3 WEG aF dem einzelnen Eigentümer zustanden, stehen nach neuem Recht nur noch dem Verband zu, denn gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung des Binnenrechts nur gegenüber dem Verband. Der einzelne Eigentümer ist, dies ist ausdrücklich Ziel der Novellierung insoweit (BT-Drs. 19/18791 S. 47), nicht mehr berechtigt, diese Ansprüche geltend zu machen.

Die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche unterfallen dieser Änderung, denn der Kläger beruft sich für seine geltend gemachten Ansprüche auf Gebrauchsstörungen der Beklagten bezüglich des Gemeinschaftseigentums, die er nach altem Recht, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, nach § 1004 BGB; § 15 Abs. 3 WEG aF abwehren konnte.

Dies ist nun nicht mehr der Fall. Bezüglich der Ansprüche auf Einhaltung des Binnenrechtes (§ 15 Abs. 3 WEG aF) ist der Kläger nicht mehr Anspruchsinhaber (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Hinsichtlich des Anspruchs aus § 1004 BGB bleibt es zwar dabei, dass der Kläger als Miteigentümer Anspruchsinhaber ist, es fehlt aber an der Prozessführungsbefugnis, die § 9a Abs. 2 Alt 1 WEG der Gesetzgeber in Abweichung von § 1011 BGB nun nicht mehr dem einzelnen Eigentümer, sondern dem System des neuen WEG-Rechts folgend, dem Verband als dem Träger des Verwaltungsmonopols (Skauradszun ZRP 2020, 34 (35)) des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen hat. Die Frage der Prozessführungsbefugnis ist aber eine von Amts wegen zu prüfende Voraussetzung und muss zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vorliegen (vgl. nur Thoms/Putzo/Hüßtege ZPO § 51 Rn. 23 mwN).

Der Kläger kann den Anspruch in diesem Verfahren auch nicht für den Verband geltend machen. Angesichts der Annäherung an das Gesellschaftsrecht sind allerdings bereits Forderungen laut geworden, dass gesellschaftsrechtliche Institut der *actio pro societate* auf das WEG zu übertragen (instr. Lieder bei den 46. Fachgesprächen des EiD in Fischen; dazu demnächst Lieder/Pordzik ZWE 2021; Palandt/Wicke § 27 WEG Rn. 3). Derartigen Überlegungen hat der BGH bislang eine Absage erteilt (BGHZ 106, 222; 219, 60). Hieran ist jedenfalls in der vorliegenden Konstellation einer Gemeinschaft mit fünf Eigentümern festzuhalten. Anders als im Gesellschaftsrecht üblich, gibt es im WEG-Recht mit § 19 Abs.1 WEG einen Rechtskonformitätsanspruch, der mit der Beschlussersetzungsklage (§ 44 WEG) auch von der Minderheit gegen die Mehrheit gerichtlich durchgesetzt werden kann. Daher besteht ein Bedürfnis, einem einzelnen Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, für den Verband zu klagen, nicht, hier ist vielmehr das im WEG-Recht für diese Problemsituation entwickelte Prozedere einzuhalten (Lehmann-Richter/Wobst aaO Rn. 63, 363; Dötsch/Schultzky/Zscheschack aaO Kap. 14 Rn. 197 ff.; vgl. auch BGH, Urteil vom 25. September 2020 – V ZR 288/19 –, juris). Jede andere Lösung würde auch die gesetzgeberische Entscheidung, diese Rechte dem Verband (bezüglich § 1004 BGB zur Ausübung) zuzuweisen, unterlaufen und zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Ob in verwalterlosen Gemeinschaften, die nur aus zwei Eigentümern besteht, aufgrund der dort existierenden Schwierigkeiten der Anspruchsdurchsetzung, etwas anderes gilt, bedarf hier keiner Entscheidung.

Zutreffend ist allerdings, dass diese Vorgehensweise mit erheblichen Problemen befrachtet ist. Bei der durchschnittlichen Dauer von Gerichtsverfahren werden insbesondere Beseitigungsansprüche bezüglich baulicher Veränderungen häufig verjährt sein, bis das Beschlussersetzungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist und damit das Gestaltungsurteil umzusetzen ist (krit. insoweit schon Becker/Schneider ZfIR 2020, 281 (293)). Dies zwingt aber nicht zu einer anderen Handhabung, auch nicht in Fällen, in denen die Rechtsschutzmöglichkeiten der Eigentümer ausgeschöpft sind (anders Lieder bei den 46. Fachgesprächen des EiD in Fischen; dazu demnächst Lieder/Pordzik ZWE 2021). Dieses Problem ist strukturell im Systemwechsel der Zuweisung dieser Rechte angelegt und muss im Rahmen der zur Durchsetzung ihrer Rechte den sich in der Minderheit befindlichen Eigentümern zustehenden Möglichkeit der Beschlussersetzungsklage gelöst werden. Eine Lösung ist hier auch denkbar, etwa indem mit den Mitteln des einstweiligen Rechtsschutzes der Verband gezwungen wird, verjährungshemmende Maßnahmen – im Zweifel eine Klageerhebung – vorzunehmen. Unzuträglichkeiten wären damit weniger verbunden, als mit dem im System des wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsschutzes fremden Institutes der *actio pro societate*, zumal § 945 ZPO insoweit auch eine passende Kostenregelung dahingehend enthält. In Gemeinschaften ohne Verwalter, oder in denen damit zu rechnen ist, dass auch ein Urteil nicht innerhalb der Verjährungsfrist umgesetzt wird, wird auch ein Anspruch auf Rückermächtigung zur Prozessführung (dazu Hügel/Elzer § 9a Rn. 113; Dötsch/Schultzky/Zscheschack aaO Kap. 14 Rn. 191 ff.) in Betracht zu ziehen sein, wobei auch in dieser Fallgestaltung Lösungen im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes denkbar sind.

Dass die Rechtsänderung hier im laufenden Verfahren eingetreten ist, ändert nichts. Gegenstand der Klage ist eine Leistungsklage, insoweit ist maßgeblich der Rechtsstand bei Schluss der mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz. Damit gilt das neue Recht, wenn bei der Gesetzesnovellierung keine Übergangsvorschriften vorgesehen sind.

Übergangsvorschriften enthält das neue Recht für das materielle Recht insoweit nicht, lediglich das bisherige Verfahrensrecht (§ 48 Abs. 5 WEG – Fortgeltung des bisherigen dritten Teils des Gesetzes) gilt weiter. Die Frage der Anspruchsberechtigung (§ 14 WEG) bzw. der Prozessführungsbefugnis (§ 9a WEG) sind aber keine von dieser Norm erfassten Regelungen (Lehmann-Richter/Wobst aaO Rn. 2027; Dötsch/Schultzky/Zscheschack aaO Kap. 14 Rn. 186, Abramenko, Das neue Wohnungseigentumsrechts, § 9 Rn. 24; Abramenko ZMR 2020, 1012).

Auch für eine erweiternde Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG ist kein Raum, denn das Problem des Übergangsrechts hat der Gesetzgeber gesehen und – mit Ausnahme der Regelungen in § 48 WEG – dahingehend gelöst, dass dem neuen Recht übergangslos der Vorrang zukommt. Dies zeigt sich etwa auch darin, dass für den umgekehrten Fall von Vergemeinschaftungsbeschlüssen, der Gesetzgeber ausdrücklich davon ausgeht, dass diese mit Inkrafttreten der Neuregelung entsprechend § 134 BGB nichtig werden (BT-Drs. 19/18791, 47; ausdr. dazu Lehmann-Richter/Wobst aaO Rn. 2027; zweifelnd insoweit Bruns NZM 2020, 909 (911); Becker/Schneider ZfIR 2020, 281 (298); Palandt/Wicke WEG § 48 Rn. 5).

Damit verliert der Eigentümer mit Inkrafttreten der Neuregelung die Möglichkeit Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen. Entgegen einer bereits in der Instanzrechtsprechung vertretenen Auffassung (AG Heidelberg, Verfügung vom 5.1.2021- 45 C 108/19, juris) ist auch weder mit Blick auf den effektiven Rechtsschutz noch gemäß Art. 14 GG eine analoge Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG geboten, um zu einer verfassungskonformen Lösung zu gelangen. Nach der Rechtsprechung des BVerfG verfügt der Gesetzgeber hinsichtlich der Überleitung bestehender Rechtslagen, Berechtigungen und Rechtsverhältnisse über einen breiten Gestaltungsspielraum (BVerfG NVwZ 2016, 56 (57); FamRZ 2003, 834; NJW 1977, 1049 (1053)). Dass eine Rechtsänderung zu Härten führt, liegt in der Natur der Sache und führt nicht dazu, dass entsprechende Regelungen verfassungswidrig sind (BVerfG NVwZ 2016, 56 (57)). Als nicht zu beanstandende Kriterien für eine übergangslose Invollzugsetzung von Rechtsänderungen sind dabei insbesondere die Rechtssicherheit, die klare schematische Entscheidungen über die zeitliche Abgrenzung zwischen altem und neuem Recht verlangt, anerkannt (BVerfG NVwZ 2016, 56 (57); FamRZ 2003, 834). Gerade von diesem Gedanken hat sich der Gesetzgeber bei den Übergangsvorschriften leiten lassen und es für erforderlich gehalten, zu vermeiden, dass über einen langen Zeitraum altes und neues Recht nebeneinander anzuwenden ist, dies ist mit der zitierten Rechtsprechung des Verfassungsgerichts möglich und damit hinzunehmen.

Anders als der Kläger meint, sind mit dieser Lösung auch nicht zwingend kostenrechtliche Unzuträglichkeiten verbunden, denn es besteht die Möglichkeit, auf die hier auch hingewiesen wurde, die Klage für erledigt zu erklären (Hügel/Elzer § 9a Rn. 114; Dötsch/Schultzky/Zscheschack Kap. 14 Rn. 186 ff.). In diesem Falle richtet sich die Kostenentscheidung nach der Erfolgsaussicht der Klage ohne Eintritt der Gesetzesänderung (Musielak/Voit/Flockenhaus, 17. Aufl. 2020, ZPO § 91a Rn. 23). Möglich wäre ebenfalls, dass ein in diesen Fällen stets sachdienlicher und in allen Instanzen möglicher Parteiwechsel auf den Verband (dazu BGH NJW 2016, 53 Rn. 7 ff.) erfolgt oder der klagende Eigentümer zur Geltendmachung der Ansprüche „rückermächtigt“ wird (Dötsch/Schultzky/Zscheschack aaO Kap. 14 Rn. 188 ff.). Damit stehen ausreichende Reaktionsmöglichkeiten zur Verfügung, die es jedenfalls nicht erforderlich machen, hier – entgegen dem klaren Willen des Gesetzgebers – eine prozessuale Übergangsvorschrift auf materielle Rechtsfragen anzuwenden. Verjährungsfragen stellen sich vorliegend ohnehin nicht, ließen sich aber in anderen Konstellationen zumindest über den Rechtsgedanken des § 204 Abs. 2 BGB lösen (Dötsch/Schultzky/Zscheschack aaO Kap. 14 Rn. 187; zweifelnd Abramenko, Das neue Wohnungseigentumsrecht, § 9 Rn. 24).

Angesichts des vorstehend beschriebenen klaren gesetzgeberischen Willens, ist auch für eine analoge Anwendung der §§ 265, 325 ZPO kein Raum. Dies bezüglich des Anspruchs aus § 1004 BGB schon deshalb nicht, weil insoweit kein Fall des Wechsels des Rechtsinhabers erfolgt, da der Anspruch materiell bei den Eigentümern bleibt und nur die Durchsetzung alleine dem Verband obliegt. Die Konstellation entspricht daher insoweit der Situation zum bisherigen Recht, in Fällen, in denen nach Klageerhebung eines Eigentümers die Ansprüche gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aF vergemeinschaftet

wurden. Hier entsprach es der Rechtsprechung des BGH, dass in diesen Fällen der klagende Eigentümer durch einen derartigen Beschluss seine Prozessführungsbefugnis verliert (BGH NJW 2019, 1216 Rn. 19). Für eine gesetzliche Änderung, welche einen identischen Inhalt hat, kann nichts anderes gelten.

Nach alledem war auf die Berufung der Beklagten das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen, die Berufung des Klägers war demgegenüber zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 97 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 708 Nr. 10, 711, 713. Gründe, die Revision zuzulassen, liegen nicht vor, die Rechtslage zum Übergangsrecht ist jedenfalls für die vorliegende Fallkonstellation, in der es nicht um eine Nutzungsbeschränkung von Sondereigentum geht und damit Friktionen zur Rechtsprechung des BGH über die Auswirkungen derartiger Vereinbarungen auf das Sondereigentum (dazu BGH NJW 2020, 921 Rn 18; NJW-RR 2020, 894 Rn. 20) ausgeschlossen sind, eindeutig. Die entgegenstehende Verfügung des AG Heidelberg zwingt nicht zur Revisionszulassung (§ 543 Abs. 2 Nr. 2), denn es handelt sich bereits nicht um eine verfahrensabschließende Entscheidung eines gleichrangigen oder höherrangigen Gerichts (dazu Musielak/Voit/Ball, ZPO § 543 Rn. 8d).

Die Streitwertfestsetzung folgt der nicht angegriffenen Festsetzung des Amtsgerichts und folgt, da die Berufung vor dem 1. Dezember 2020 eingelegt wurde, noch aus § 49a GKG aF (§ 71 Abs. 1 S. 1 GKG – dazu Kirst, ZMR 2020, 1014 (1016)).