

Amtsgericht Heidelberg

Verfügung

§§ 9a Abs. 2, 48 Abs. 5 WEG

- 1. § 48 Abs. 5 WEG ist auf § 9a Abs. 2 WEG analog anzuwenden, wenn die Klage auf Beseitigung vor dem 01.12.2020 eingereicht wurde.**
- 2. Den Wohnungseigentümern in einem laufenden Rechtsstreit (hier sogar mit begonnener Beweisaufnahme) die Ausübungsbefugnis für die Rechte aus ihrem Miteigentum mit der Folge zu entziehen, dass der Rechtsstreit für erledigt erklärt werden müsste (so aber Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 2034) und dass die Kläger auf einen jahrelangen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft bis zur Erhebung derselben Klage durch diese angewiesen wären, wird hier für unvereinbar mit dem Gebot effektiven Rechtsschutzes gehalten.**
- 3. Ein Parteiwechsels auf Klägerseite wird in vielen Fällen, so auch hier, nur im Wege langjähriger Gerichtsverfahren durchzusetzen sein; dies ist denjenigen Wohnungseigentümern, die vor dem 01.12.2020 eine zulässige Klage erhoben haben, nicht zuzumuten und stärkt nur die Position eigenmächtig handelnder Wohnungseigentümer, ganz abgesehen von der Verjährungsfrage.**

AG Heidelberg, Verfügung vom 05.01.2021; Az.: 45 C 108/19

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten erhalten bis zum 31.01.2021 Gelegenheit, dem Gericht über die Abstimmung eines Ortstermins mit dem Sachverständigen bei freigelegtem Stahlträger Mitteilung zu machen.

Eine Rechtsgrundlage für die Wirksamkeit der Eigengenehmigung ihrer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch die Beklagten ist nicht ersichtlich.

Es wird daran festgehalten, dass die Klage analog § 48 Abs. 5 WEG zulässig bleibt. § 9a Abs. 2 WEG weist zwar ab dem 01.12.2020 die Ausübungsbefugnis für die aus dem gemeinschaftlichen Eigentum herrührenden Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft zu, ohne dass es nach dem Wortlaut des Gesetzes eine Übergangsvorschrift gibt. Denn § 9a WEG steht nicht im dritten Teil des WEG (vgl. § 48 Abs. 5 WEG). Es ist aber § 48 Abs. 5 WEG analog anzuwenden.

§ 9a Abs. 2 WEG betrifft die Prozessführungsbefugnis und damit die Zulässigkeit der Klage. Den Wohnungseigentümern in einem laufenden Rechtsstreit (hier sogar mit begonnener Beweisaufnahme) die Ausübungsbefugnis für die Rechte aus ihrem Miteigentum mit der Folge zu entziehen, dass der Rechtsstreit für erledigt erklärt werden müsste (so aber Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 2034) und dass die Kläger auf einen jahrelangen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft bis zur Erhebung derselben Klage durch diese angewiesen wären, wird hier für unvereinbar mit dem Gebot effektiven Rechtsschutzes (vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 26. Oktober 2018 – V ZR 328/17, Rn. 25, juris) und Art. 14 GG gehalten.

Der Auffassung in dem Kommentar der mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts als Referenten im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz betrauten Autoren Lehmann-Richter und Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 2034, wird daher nicht gefolgt. Der von diesen erwogene Weg des Parteiwechsels auf Klägerseite wird in vielen Fällen, so auch hier, nur im Wege langjähriger Gerichtsverfahren durchzusetzen sein; dies ist denjenigen Wohnungseigentümern, die vor dem 01.12.2020 eine zulässige Klage erhoben haben, nicht zuzumuten und stärkt nur die Position eigenmächtig handelnder Wohnungseigentümer, ganz abgesehen von der Verjährungsfrage (vgl. BGH, aaO).

Da im dritten Teil des WEG Vorschriften zur Zulässigkeit von Klagen enthalten sind (vgl. §§ 43, 44 Abs. 2 Satz 1 WEG), kann § 48 Abs. 5 WEG analog angewendet werden. Eine solche analoge Anwendung auf die ebenfalls nicht im dritten Teil des WEG a. F. geregelte Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG a. F. wird von den genannten Autoren übrigens zu Recht befürwortet (aaO, Rn. 1993).