

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a, 14 WEG; 861, 985, 1004 BGB

- 1. Für die Rechte aus dem Wohnungseigentum selbst ist nach dem WEMoG gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband ausübungsbefugt. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums bestehen die Pflichten der Wohnungseigentümer nur gegenüber dem Verband, der daher insoweit auch allein zur Ausübung der Rechte aus § 14 WEG und § 1004 BGB befugt ist. Die alleinige Ausübungsbefugnis gilt trotz der Regelung des § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG.**
- 2. Materiellrechtlich hat zwar jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben. § 9a Absatz 2 WEG weist die Ausübung dieser Ansprüche aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.**
- 3. Von § 9a Abs. 2 erfasst sind insbesondere die Ansprüche aus § 985, § 1004 BGB, Besitzschutz nach § 861 BGB, Besitzstörung nach § 862 BGB sowie Schadensersatz wegen Eigentumsverletzung nach § 823 BGB, soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.09.2023; Az.: 2-13 S 116/22

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers und Berufungsbeklagten wird das am 01.09.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bensheim (6 C 348/22) abgeändert und die Klage abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger und Berufungsbeklagte.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Der klagende Eigentümer nimmt die Beklagten, die beiden weiteren Eigentümer der WEG ... mit seiner am 06.01.2022 anhängig gemachten Klage auf Gewährung des Zugangs zu den im Aufteilungsplan mit ... bezeichneten Räumen im Kellergeschoss des Wohngebäudes in Anspruch.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Wegen der Begründung der Entscheidung sowie der tatsächlichen Feststellungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen. Mit ihrer Berufung verfolgen die Beklagten ihr erstinstanzliches Begehren nach Klageabweisung weiter. Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil.

Im Übrigen wird von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts und der Darstellung etwaiger Änderungen und Ergänzungen abgesehen (§ 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO).

Entscheidungsgründe:

II.

Auf die zulässige Berufung war das erstinstanzliche Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen. Zwar hat das Amtsgericht in der Sache richtig dahingehend geurteilt, dass die Räumlichkeiten, zu denen der Kläger Zugang begehrt, dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind (1.). Allerdings ist die Klage bereits unzulässig, weil es dem Kläger an der notwendigen Prozessführungsbefugnis fehlt (2.).

1. Mit zutreffender Begründung nimmt das Amtsgericht Gemeinschaftseigentum an den Räumen an, zu denen der Kläger Zugang begehrt. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer insoweit vollumfänglich Bezug auf die angefochtene Entscheidung. Nicht eindeutig einer Sonder-/Teileigentumseinheit zugeordnete Räume verbleiben im Gemeinschaftseigentum. Der in der Teilungserklärung in Bezug genommene Aufteilungsplan kann bei objektiv-normativer Auslegung, entsprechend der Auslegungsgrundsätze für den

Grundbuchinhalt abstellend auf die für einen unbefangenen Betrachter nächstliegende Bedeutung (BGH NJW 1994, 2950; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 10 Rdnr. 63; LG Hamburg, Urteil vom 04. März 2009 - 318 S 93/08) nur dahingehend verstanden werden, dass durch das jeweilige Durchstreichen der Ziffer 3 die Zuordnung als Sonder- oder Teileigentum zu einer Einheit aufgehoben wurde. Ein objektiver Anhaltspunkt dafür, dass die betreffenden Räume zugleich einer anderen Einheit zugeordnet werden sollten, findet sich nicht. Ansonsten hätte neben oder an die Stelle der durchgestrichenen Ziffern eine andere Ziffer gesetzt werden müssen. Dass im Kellergeschoss Räume der Einheit Nr. 2 zugeordnet blieben, lässt nicht den zwingenden Schluss zu, dass die übrigen Räume ebenfalls jener Einheit zugeordnet werden sollten. Dies lässt sich auch nicht mit der Streichung des Satzes "Die mit Nr. 3 bezeichneten Räume werden gemeinschaftlich genutzt" begründen. Die Streichung war schon deshalb erforderlich, weil im Zuge der Änderungen die Werkhalle neu mit Nr. 3 bezeichnet wurde, diese aber im Teileigentum stehen sollte. Hierzu hätte der vorgenannte Satz in Widerspruch gestanden und war zu streichen.

2. Die Klage ist mangels Prozessführungsbefugnis jedoch schon unzulässig. Obschon materiell-rechtlicher Rechtsinhaber fehlt es dem Kläger an der Ausübungsbefugnis hinsichtlich sämtlicher ernsthaft in Betracht kommender Anspruchsgrundlagen.

Für die Rechte aus dem Wohnungseigentum selbst ist nach dem WEMoG gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband ausübungsbefugt. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums bestehen die Pflichten der Wohnungseigentümer nur gegenüber dem Verband, der daher insoweit auch allein zur Ausübung der Rechte aus § 14 WEG und § 1004 BGB befugt ist. Die alleinige Ausübungsbefugnis gilt trotz der Regelung des § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Denn die Vorschrift begründet lediglich eine Duldungspflicht, nicht aber einen korrespondierenden Anspruch gegen andere Wohnungseigentümer auf Unterlassung unzulässiger Einwirkungen. Auch insoweit ist allein die GdWE zuständig (Grüneberg/Wicke BGB 82. Aufl. 2023, § 14 WEG Rn. 5). Entsprechend heißt es auch schon in der Begründung des Gesetzgebers zu § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG n.F. (BR-Drs 168/20, 57): "Die Abwehr nicht gerechtfertigter Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums ist dagegen Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. [...] Dadurch werden die Zuständigkeiten zur Abwehr von Beeinträchtigungen sachgerecht geordnet: Die Abwehr von Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums ist Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, da ihr die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen ist (vergleiche § 18 Absatz 1 WEG-E). Materiellrechtlich hat zwar jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben. § 9a Absatz 2 WEG weist die Ausübung dieser Ansprüche aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu."

Diese Konzentration der alleinigen Prozessführungsbefugnis beim Verband beansprucht auch beim Rückgriff auf Anspruchsgrundlagen außerhalb des WEG - wie hier auf § 985 BGB - Geltung, sperrt mithin auch insoweit die Ausübung durch

den einzelnen Eigentümer. So heißt es bereits in der Gesetzesbegründung (BR-Drs. 168/20, 48) zu § 9a Abs. 2 WEG, dass sich die gesetzliche Ausübungsbefugnis auf "alle Rechte der Wohnungseigentümer, die aus dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fließen", erstreckt. Mithin werden alle aus dem Eigentum fließenden Rechte, egal ob innerhalb oder außerhalb des Wohnungseigentumsgesetzes begründet, der alleinigen Ausübungsbefugnis der GdWE unterworfen, mithin auch der Anspruch aus § 985 BGB (so auch MüKoBGB/Burgmair, 9. Aufl. 2023, WEG § 9a Rn. 32).

Der weiter zu Gunsten des Klägers denkbare Anspruch aus § 861 BGB knüpft zwar nicht an das Eigentum, sondern den Besitz an. Hier gilt mit Blick auf den Zweck der Regelung des § 9a Abs. 2 WEG aber nichts Anderes (so Grüneberg/Wicke BGB 82. Aufl. 2023, § 9a WEG Rn. 7, der ausdrücklich meint, dass von § 9a Abs. 2 1. Fall auch sämtliche Besitzschutzansprüche umfasst sind; ebenso BeckOK BGB/Hügel, 64. Ed. 1.11.2022, WEG § 9a Rn. 22; im Ergebnis auch Elzer ZWE 2022, 149, 153). Überzeugend argumentiert Falkner: "Von § 9a Abs. 2 erfasst sind insbesondere die Ansprüche aus § 985, § 1004 BGB, Besitzschutz nach § 861 BGB, Besitzstörung nach § 862 BGB sowie Schadensersatz wegen Eigentumsverletzung nach § 823 BGB, soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Zwar wird der Besitzschutz vom Wortlaut nicht direkt erfasst, doch müssen Besitz- und Eigentumsschutz hinsichtlich der Zuständigkeitsverteilung zwischen Gemeinschaft und Eigentümern parallel laufen. Denn häufig sind Besitz- und Eigentumsansprüche zugleich gegeben, der Wohnungseigentümer soll auch hinsichtlich seiner Besitzansprüche nicht der Gemeinschaft "in die Quere kommen", sondern von der Rechtsverfolgung ausgeschlossen sein genauso wie für seine Eigentumsansprüche" (BeckOGK/Falkner, 1.6.2022, WEG § 9a Rn. 182). Dem schließt sich die Kammer an.

Da der Kläger trotz Hinweises der Kammer vom 23.02.2023 (Bl. 288 d. A.) bis zuletzt an seiner Klage festgehalten hat, erwies sich die Klage auch zum Schluss der Berufungsverhandlung als unzulässig.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Die Streitwertfestsetzung folgt aus den §§ 47 Abs. 2 S. 1, 48 Abs. 1 S. 1 GKG, 3 ZPO.