

Falle Schlichtungsverfahren zum zweiten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Saarbrücken (LG Saarbrücken) vom 15.05.2020, 5 S 24/19

I.

Aufgrund des Gewaltmonopols des Staates dürfen Ansprüche durch den Anspruchsberechtigten nicht selber durchgesetzt werden, sondern er muss sich zur Durchsetzung der Ansprüche der staatlichen Organe (Gerichte und Gerichtsvollzieher) bedienen. Für eine Reihe von Verfahren hat der Gesetzgeber weiter die Bedingung aufgestellt, dass vor Erhebung einer Klage ein obligatorisches außergerichtliches Schlichtungsverfahren durchgeführt werden muss. Dies gilt insbesondere für Streitigkeiten unter Nachbarn. Umstritten war und ist, ob Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) untereinander wie Nachbarn zu behandeln sind mit der Folge, dass vor Erhebung einer Klage ein Schlichtungsverfahren notwendig ist. Die Entscheidung des LG Saarbrücken beschäftigt sich ebenfalls mit dieser Frage.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer innerhalb einer WEG. Der Kläger nimmt den Beklagten auf Unterlassung von Lärm in Anspruch. Erstinstanzlich ist der Beklagte unter Androhung eines Ordnungsgeldes zur Unterlassung verurteilt worden. Auf die Berufung hin hat das LG Saarbrücken die Klage abgewiesen. Es hätte zunächst ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden müssen. Bei Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern innerhalb einer WEG untereinander seien diese wie Nachbarn zu behandeln. Das nicht durchgeführte Schlichtungsverfahren könne auch nicht mehr nachgeholt werden.

III.

1.

Wie unter I ausgeführt ist es einem Anspruchsberechtigten untersagt, im Wege der Selbsthilfe seine Ansprüche eigenmächtig durchzusetzen.

**Beispiel:** A und B sind Nachbarn. A hat seine Grenzmauer unberechtigt auf das Grundstück des B gesetzt. Auf das Verlangen des B die Mauer zu beseitigen reagiert A nicht.

Im Beispielsfall darf B die Mauer nicht eigenmächtig abreißen. Er muss vielmehr eine entsprechende Klage einreichen und das erstrittene Urteil vollstrecken.

2.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass in bestimmten Konstellationen eine Klage nach Möglichkeit vermieden werden sollte und es besser wäre, wenn die Konfliktparteien sich gütlich einigen. Daher hat er für eine Reihe von Konstellationen ein obligatorisch durchzuführendes Schlichtungsverfahren angeordnet. Hierzu gehören insbesondere Ansprüche von Nachbarn untereinander. Im obigen Beispielsfall müsste B vor Erhebung der Klage ein Schlichtungsverfahren durchführen.

3.

Eine WEG zeichnet aus, dass es Gemeinschaftsflächen gibt, die von allen Wohnungseigentümern gleichermaßen genutzt werden dürfen und Sondereigentumsflächen die nur von dem jeweiligen Wohnungseigentümer genutzt werden dürfen. Weiterhin höchstrichterlich nicht geklärt ist, ob Wohnungseigentümer innerhalb einer WEG wie Nachbarn zweier Grundstücke behandelt werden müssen.

**Beispiel:** In der X-WEG liegen die Wohnungen der Wohnungseigentümer A und B direkt nebeneinander. A lässt nachts wiederholt zu laute Musik laufen.

Sind A und B wie Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke zu behandeln, müsste B vor Erhebung einer Unterlassungsklage gegen den A ein Schlichtungsverfahren durchführen. Sind A und B nicht wie zwei benachbarte Grundstückseigentümer zu behandeln könnte B direkt Klage erheben.

Das LG Dortmund hatte bereits 2017 die Ansicht vertreten, Wohnungseigentümer seien wie zwei benachbarte Grundstücksnachbarn zu behandeln und ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Demgegenüber hatte das LG Frankfurt/Main 2018 die Auffassung vertreten, es sei kein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Nunmehr geht auch das LG Saarbrücken davon aus, dass ein Schlichtungsverfahren durchzuführen sei.

Für Wohnungseigentümer im Saarland bedeutet dies, dass sicherheitshalber ein Schlichtungsverfahren durchzuführen ist. Auch Wohnungseigentümer in anderen Bundesländern sollten sicherheitshalber davon ausgehen, dass ein obligatorisches Schlichtungsverfahren durchzuführen ist. Sollten sich die Gerichte in ihren Bundesländern den Auffassungen der LG Saarbrücken und Dortmund anschließen wäre eine erhobene Klage zwingend abzuweisen, wenn das Schlichtungsverfahren fehlt. Anders als andere Zulässigkeitsvoraussetzungen – zum Beispiel die Berechtigung einen Anspruch im eigenen Namen geltend machen zu können – kann diese Zulässigkeitsvoraussetzung nicht mehr nachgeholt werden.

IV.

Streiten sich Wohnungseigentümer untereinander ist streitig, ob sie sich so behandeln lassen müssen, als seien sie Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke. Das LG Saarbrücken geht hiervon aus und verlangt ein vorgeschaltetes Schlichtungsverfahren. Um keine Fehler zu machen die bestenfalls unnötige Kosten verursachen und schlimmstenfalls dazu führen, dass der Anspruch überhaupt nicht mehr durchgesetzt werden kann ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.