

Wohnungseigentümer haben nur in Ausnahmefällen einen Anspruch darauf, dass der Verband Ansprüche des einzelnen an sich zieht – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Nürnberg–Fürth (LG Nürnberg–Fürth) vom 17.10.2018, 14 S 772/18 WEG

I.

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gibt es Ansprüche, die einzelnen Wohnungseigentümer zustehen (Individualansprüche) und Ansprüche die dem Verband zustehen. Bei Ansprüchen des Verbandes gibt es solche, die ihm von Anfang an zustehen (sog. „geborene Ansprüche“) und solche Ansprüche, die der Verband erst an sich ziehen muss (sog. „gekorene Ansprüche“). Das LG Nürnberg–Fürth hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob ein Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf hat, dass der Verband solche „gekorenen Ansprüche“ an sich zieht.

II.

Der Kläger der hier besprochenen Anfechtungsklage hatte beantragt, dass die WEG Beseitigungs– und Unterlassungsansprüche gegen andere Eigentümer dieser WEG an sich zieht. Dies hatte die Mehrheit abgelehnt. Das LG Nürnberg–Fürth hat die gegen diese Ablehnung erhobene Anfechtungsklage zurückgewiesen. Grundsätzlich stehe den Wohnungseigentümern ein weites Ermessen zu, ob der Verband einen Anspruch an sich ziehen will. Nur ausnahmsweise – wenn aufgrund der Sachlage nur eine einzige Entscheidung ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche – könne der Verband verpflichtet sein, einen Anspruch an sich zu ziehen.

III.

1.

Bei einer WEG treffen zwei Rechtskreise aufeinander: der Rechtskreis jedes einzelnen Wohnungseigentümers und der Rechtskreis des Verbandes. Es gibt Ansprüche, die jeder einzelne Wohnungseigentümer alleine geltend machen kann und auch muss, zum Beispiel Unterlassungsansprüche die nur sein Sondereigentum betreffen ohne das Gemeinschaftseigentum zu berühren. Dann gibt es Ansprüche, die dem Verband von Anfang an zustehen und die er auch geltend machen muss, zum Beispiel Hausgeldansprüche gegen rückständige Wohnungseigentümer.

2.

Neben diesen eindeutigen Fällen gibt es aber auch Ansprüche, die zwar zunächst von jedem einzelnen Eigentümer geltend gemacht werden können, die der Verband aber an sich ziehen kann. Hierzu gehören insbesondere Unterlassungsansprüche die das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Beispiel: Zu der Wohnungseigentümergeinschaft X gehört auch ein Garten. Von einem benachbarten Grundstück dringt wiederholt laute Musik in diesem Garten.

In dem Beispielfall ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, Unterlassungsansprüche wegen der zu lauten Musik geltend zu machen. Sie sind nicht darauf angewiesen, dass die Gemeinschaft als Ganzes vorgeht.

Gleichwohl ist es ein Unterschied, ob einzelne Wohnungseigentümer gegen solche Lärmbelästigungen vorgehen oder die Gemeinschaft als Verband. Am greifbarsten ist der Vorteil, dass bei einem Vorgehen des Verbandes die gegebenenfalls notwendig werdenden Prozesskosten von allen Wohnungseigentümern getragen und auf diese verteilt werden. In der Praxis macht es auch einen Unterschied auf die Reaktion des Gegners, ob dieser sich nur einem einzelnen Eigentümer gegenüberstellt oder dem Verband. Diese gemeinsame Handlungsweise kann dadurch erreicht

werden, dass der Verband diese Ansprüche an sich zieht. Im Beispielsfall könnte etwa die WEG beschließen, die Unterlassungsansprüche durch den Verband geltend zu machen. Ist ein solcher Beschluss gefasst worden, die Ansprüche an den Verband zu ziehen, kann der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr tätig werden.

3.

Zum 01.12.2020 tritt eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts in Kraft. Diese Reform betrifft auch die geborenen und gekorenen Ansprüche. Das Recht des Verbandes Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer an sich zu ziehen, wird deutlich eingeschränkt. Ab 01.12.2020 müssen daher Wohnungseigentümer, wie auch die Verwaltung genau prüfen, ob der Verband Ansprüche noch an sich ziehen kann.

4.

Kann der Verband Ansprüche der einzelnen Eigentümer an sich ziehen, besteht nur ausnahmsweise ein einklagbarer Anspruch darauf, dass der Verband dies auch tut. Das Ansichziehen der Ansprüche muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ob es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht den Anspruch an sich zu ziehen unterliegt im Regelfall einem Ermessen des Verbandes. Nur ausnahmsweise, wenn nur das Ansichziehen der Ansprüche ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde, kann ein einzelner Wohnungseigentümer verlangen, dass die Ansprüche an den Verband gezogen werden.

4.

Die Entscheidung des LG Nürnberg–Fürth unterstreicht auch nochmals, wie wichtig die Tatsachenaufklärung vor einer Beschlussfassung ist. Soweit aus den Entscheidungsgründen ersichtlich, war es in der besprochenen Entscheidung im Zeitpunkt der Beschlussfassung unklar, ob und gegen wen ein Anspruch auf Unterlassung gegeben ist. Für das LG Nürnberg–Fürth war dies ein zusätzliches Argument dafür, die Entscheidung der übrigen Wohnungseigentümer, das Verfahren nicht an sich zu ziehen als ordnungsgemäß zu betrachten.

Dies unterstreicht, dass vor einer Beschlussfassung die notwendigen Tatsachen geklärt werden müssen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass schon aus diesem Grund die Gemeinschaft sich zu Recht weigert, den Verband einen solchen Anspruch an sich ziehen zu lassen.

IV.

Bei „gekorenen Ansprüchen“ kann der Verband diese durch Beschluss der Wohnungseigentümer an sich ziehen. Ab 01.12.2020 muss genau geprüft werden, ob der Verband dies noch darf. Im Regelfall hat der einzelne Wohnungseigentümer auch keinen Anspruch darauf, dass ein solcher Beschluss gefasst wird. Insbesondere wenn unklar ist, ob und gegen wen ein Anspruch besteht können die übrigen Wohnungseigentümer sich weigern die „gekorenen Ansprüche“ an sich zu ziehen. Daher ist es im Vorfeld einer Beschlussfassung notwendig, die Tatsachen aufzuklären. Um hier keine Fehler zu machen, die zu rechtlichen und finanziellen Nachteilen führen ist sorgfältige anwaltliche Prüfung 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.