



VGH Baden-Württemberg zu § 9a WEG

„Geborene“ Ausübungsbefugnis für öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche der WEG

Mit einer der ersten verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen zum neuen § 9a WEG weicht der VGH Baden-Württemberg von der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (zur alten Rechtslage) ab, wonach zur Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche eine Ausübungsbefugnis erst durch einen entsprechenden Beschluss begründet werden muss.

1. Sachverhalt

Das Grundstück der WEG und das benachbarte Grundstück des Bauherrn liegen beide im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für die Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt und zudem festgelegt, dass für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze unterirdisch unterzubringen sind. Über den vorhandenen Bestand hinaus sollen weitere oberirdische Stellplätze in den Blockinnenbereichen nicht zulässig sein.

Gegenstand des angegriffenen Bauvorhabens war der Umbau und die Umnutzung zu einer ehemaligen Schreinerei zu Wohnzwecken. Zudem sollten drei oberirdische Stellplätze geschaffen werden.

Hiergegen wendet sich die WEG mit dem Argument, oberirdische Stellplätze seien nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Das Vorhaben genieße auch keinen Bestandsschutz. Die WEG begehrt deshalb von der Behörde ein bauaufsichtliches Einschreiten in Form einer Nutzungsuntersagung bezüglich der Stellplätze.

2. Entscheidung

Der Verpflichtungsklage, mit der die WEG ein Einschreiten der Behörde geltend macht, hat in erster Instanz Erfolg, der Antrag des beigeladenen Bauherrn auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt¹⁾.

a. Klagebefugnis

Eines der beiden Kernprobleme des Falles betraf die Klagebefugnis. Der Bauherr hatte eingewandt, die WEG sei nicht klagebefugt,

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Abs. 1 und § 27 entsprechend.

(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

weil ihr die Ausübungsbefugnis im Hinblick auf die Geltendmachung eines öffentlich-rechtlichen Anspruchs auf baurechtliches Einschreiten von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht wirksam

übertragen worden sei. Ein formwirksamer Beschluss sei nicht gefasst worden. Diese Argumentation lässt der Verwaltungsgerichtshof nicht gelten. Auf die Frage der Wirksamkeit des Beschlusses komme es nicht mehr an, da sich die Rechtslage seit dem 1. Dezember 2020 geändert habe. Nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes sei es rechtlich nicht mehr zulässig, der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübungsbefugnis öffentlich-rechtlicher Ansprüche durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung zu übertragen. Dies ergebe sich daraus, dass die Bestimmung des § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Halbsatz WEG a.F. aufgehoben worden sei und die Nachfolgebestimmung des § 9a Abs. 2 WEG in der ab 1. Dezember 2020 geltenden Fassung keine vergleichbare Regelung mehr enthalte. Das Konzept der „gekorenen“ Ausübungsbefugnis sei damit aufgegeben worden (Rn. 20 des Beschlusses²⁾. Die Ausübungsbefugnis ergebe sich nunmehr aber unmittelbar aus § 9a Abs. 2 WEG. Danach übe die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Die erste Alternative der Neuregelung erweitere damit die Ausübungskompetenz der Gemeinschaft auf sämtliche Ansprüche, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Es könne an der Rechtsprechung, wonach es sich bei der Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche auch im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum lediglich um gekorene Ausübungsbefugnisse handele, nicht mehr festgehalten werden. Die WEG sei deshalb zur Erhebung der Klage befugt gewesen.

b. Drittschutz aus dem Bebauungsplan

Die WEG konnte sich auch materiell auf einen Verstoß gegen die Festsetzung

1) VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24. Februar 2021 - 3 S 2373/20 - GE 2021, 1374; Vorinstanz VG Freiburg, Urteil vom 9. Juli 2020 - 1 K 508/19.

2) Vgl. zu dieser Rechtsprechung z. B. BVerwG, Urteil vom 10. April 2019 - A 24/18, NVwZ 2019, 1597.

3) OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012 - OVG 2 N 111.10; VGH Bayern, Beschluss vom 24. Juli 2014 - 15 CS 14.949; vgl. in dem Zusammenhang auch Pfisterer, GE 2013, 522.

4) Vgl. zur Rechtsprechung zusammenfassend Drasdo, NJW-Spezial 2020, 161. Vor diesem Hintergrund wurde zunehmend auch eine Klagebefugnis des einzelnen Sondereigentümers angenommen, vgl. die Besprechung von Pfisterer, GE 2019, 1010.

5) MünchKommBurgmair, 8. Aufl., § 9a WEG Rn. 31, 32.

der-Link-zum-Recht.de





des Bebauungsplans berufen. Das Verbot oberirdischer Stellplätze sei nachbarschützend. Grundlage des Ausschlusses von oberirdischen Stellplätzen sei § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 BauGB), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine solche Festsetzung kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Die Vorschriften des § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen in den Baugebieten würden mit der Festsetzung eines Baugebietes Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) und gewährten als Regelung über die Art der baulichen Nutzung kraft Bundesrechts Nachbarschutz. Dies gelte auch dann, wenn die Gemeinde die Zulässigkeitsregeln der § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO modifiziert. Ein in einem Baugebiet ansässiger Eigentümer könne sich deshalb unter Berufung auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gegen die rechtswidrige Zulassung einer oberirdischen Garage und eines Stellplatzes wenden, und zwar unabhängig davon, ob er tatsächlich nachteilig von den Stellplätzen betroffen wird. Dieser bauplanrechtliche Nachbarschutz beruhe auf dem Gedanken eines wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit ein Eigentümer des Grundstücks in einem Plangebiet und dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterliege, könne er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. In der Würdigung kommt der VGH zu dem Ergebnis, dass ein solches Austauschverhältnis hier vorliege. Da sich der Bauherr auch nicht erfolgreich auf Bestandsschutz berufen konnte, hatte die Klage Erfolg.

3. Bewertung

Öffentlich-rechtlich bleibt die Entscheidung auf der Linie der bekannten Rechtsprechung zur drittschützenden Wirkung bestimmter Festsetzungen zur Art der Nutzung in einem Bebauungsplan. Soweit ersichtlich, handelt es sich aber um die erste Entscheidung eines Oberverwaltungsgerichts zum WEG in der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung.

Die Auffassung, die Befugnis zur Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbarschaftsansprüche sei der Eigentümergemeinschaft „angeboren“, wurde bereits vor Inkrafttreten des neuen WEG vertreten³⁾. Allerdings war diese Rechtsprechung nicht einheitlich und entsprach insbesondere nicht der Linie des BVerwG⁴⁾. Vorliegend handelt es sich um einen Anspruch, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergibt. Denn der Anspruch rührt aus der drittschützenden Wirkung des Bebauungsplans her, in dem sich das (gesamte) Grundstück der WEG befindet. Auf eine konkrete Betroffenheit kommt es nicht an. Soweit bezüglich der Klagebefugnis in früheren Entscheidungen teilweise darauf abgestellt wurde, ob ein Sondereigentümer in besonderer, qualifizierter Weise betroffen ist, spielt dieses Kriterium vorliegend keine Rolle. Angesprochen, aber nicht beantwortet (weil es hierauf nicht ankam) wird durch das Gericht die Frage, ob durch die Neufassung des § 9a Abs. 2 WEG eine Klagebefugnis des einzelnen Eigentümers von vornherein ausgeschlossen sein kann. Der VGH scheidet dies anzunehmen, die Argumentation überzeugt indes nicht. Allerdings spricht vieles dafür, dem einzelnen Eigentümer eine eigene Klagebefugnis jedenfalls dann abzusprechen, wenn ausschließlich das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. So wird es teilweise auch in der Kommentarliteratur gesehen⁵⁾. Wer also nicht konkret in seinem Sondereigentum betroffen ist, hätte keine Klagebefugnis und müsste einen Beschluss der WEG herbeiführen.

*Dr. Cornelius Pfisterer
(Kanzlei Seldeneck und Partner)*

VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24. Februar 2021 - 3 S 2373/20 - Wortlaut Seite 1374

Wer darf Ansprüche geltend machen?

Beschädigung des Treppenhauses einer WEG durch Mieter einer ET

Beschädigt der Mieter einer Eigentumswohnung oder von ihm beauftragte Dritte das Treppenhaus, kann, weil die Treppenhauswände zwingend Gemeinschaftseigentum sind, nach § 9a Abs. 2 WEG n. F. auch nur die WEG und nicht der vermietende Wohnungseigentümer Schadensersatzansprüche geltend machen.

Der Fall: Die Klägerin (Mieterin) fordert vom Beklagten (ehemaliger Vermieter) Rückzahlung des bislang nicht ausgezahlten Teils der Mietkaution, mit dem der Beklagte aufgerechnet hat, weil die Umzugsfirma der Klägerin beim Auszug das Treppenhaus der WEG beschädigt hat und der WEG-Verwalter vom Beklagten die Beseitigung der Schäden verlangt. Das AG München hat die Klage abgewiesen.

Das Urteil: Die Mietkaution sei zur Rückzahlung fällig, nachdem der Beklagte durch seinen Aufrechnungsanspruch deutlich gemacht habe, dass er über die Mietkaution abrechnen wolle. Der Rückzahlungsanspruch der Klägerin sei nicht durch Aufrechnung erloschen, der Beklagte habe auch kein Zurückbehaltungsrecht. Eine etwaige Beschädigung des Treppenhauses durch die Klägerin oder von ihr beauftragte Personen führe zwar zu einem Schadensersatzanspruch, der aber gem. § 9a Abs. 2 WEG n. F. nur durch die rechtsfähige Gemeinschaft gegenüber der Klägerin geltend gemacht werden könne, weil das Treppenhaus Gemeinschaftseigentum sei.

AG München, Urteil vom 26. März 2021 - 414 C 22283/20 -

Wir machen das für Sie.

WEG- und Hausverwaltung

Königstadt Brack GmbH
Kurfürstendamm 33 · 10719 Berlin
Tel.: + 49 (30) 895 285 0 · www.koenigstadt-brack.de

KÖNIGSTADT
Seit 1871