



Klage gegen Bauvorhaben in Nachbarschaft zu Wohnungseigentumsanlagen

Sondereigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Wer ist klagebefugt?

Ein Klassiker aus dem öffentlichen Baurecht: Ein Dachgeschoss soll ausgebaut werden. Der Nachbar will das nicht hinnehmen und geht gegen die Baugenehmigung vor. Aus dem Standardfall kann dann ein Problemfall werden, wenn es sich bei dem Nachbarn um das Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt. Dann stellt sich die Frage, ob der Wohnungseigentümer überhaupt klagebefugt ist. Das Verwaltungsgericht Berlin verneinte mit Beschluss vom 26. Juli 2012 die Klage- bzw. Antragsbefugnis des Wohnungseigentümers, weil dieser von der befürchteten zusätzlichen Verschattung durch den Ausbau des Dachgeschosses nicht besonders betroffen sei.

Von RA Dr. CORNELIUS PFISTERER, Kanzlei Schultz und Seldeneck

Die erhoffte Klärung der Frage in der Berufung blieb aus: Das OVG Berlin-Brandenburg wies in dem Eilverfahren den Antrag deshalb zurück, weil der Rohbau zum Zeitpunkt der Entscheidung bereits errichtet war und die begehrte Anordnung der aufschiebenden Wirkung allenfalls noch den Innenausbau verhindert, die beanstandete Verschattung aber nicht berührt hätte¹. Dies gibt Anlass, einmal die Voraussetzungen zu untersuchen, unter denen ein Sondereigentümer – öffentlich-rechtlichen – Rechtsschutz gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück geltend machen kann².

I. Ausgangspunkt

Prozessual stellt sich das Problem bei der Klagebefugnis. Nach § 42 Abs. 2 VwGO ist klage- bzw. antragsbefugt, wer als Kläger oder Antragsteller geltend macht, durch den Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Man spricht von der Klagebefugnis als besonderer Sachurteilsvoraussetzung³. Hierfür reicht es aus, dass eine Verletzung zumindest möglich erscheint. Ob die geltend gemachte Verletzung eigener Rechte tatsächlich besteht, wird allerdings nicht im Rahmen der Zulässigkeit, sondern bei der Begründetheit der Klage geprüft. Da es nicht Aufgabe der Verwaltungsgerichtsbarkeit ist, behördliche Maßnahmen allgemein auf ihre

Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen, wird die Befugnis des Klägers, eine gerichtliche Überprüfung einzufordern, von eigener Rechtsbetroffenheit des Klägers abhängig gemacht. Der Einzelne hat also keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf rechtmäßiges Handeln, sondern nur darauf, dass seine eigenen Rechte nicht durch rechtswidriges Verwaltungshandeln verletzt werden⁴. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt sich dann die Frage, durch wen die Verletzung welcher „eigenen Rechte“ geltend gemacht werden kann.

II. Rechtsprechung

1. Verwaltungsgericht Berlin

Das Verwaltungsgericht Berlin hatte in dem Fall als Vorinstanz eine Antragsbefugnis des Wohnungseigentümers verneint⁵. Regelmäßig sei nur die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband *sui generis* und nicht der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund seines Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum berechtigt, im eigenen Namen Abwehrrechte gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen. Dies ergebe sich daraus, dass das Grundstück nach § 1 Abs. 5 WEG zum gemeinschaftlichen Eigentum gehöre und von den Wohnungseigentümern gem. § 21 Abs. 1 WEG gemeinschaftlich verwaltet werde. Etwas anderes könne lediglich dann gelten, wenn der Behörde bei ihrer Entscheidung in besonderer Weise der Schutz der nachbarlichen Interessen der Sondereigentümer deshalb aufgetragen sei, weil sich die in Betracht kommenden Abwehrrechte gerade und in erster Linie auf das Sondereigentum bezögen. Dies sah das Verwaltungsgericht in dem Fall nicht als gegeben an, weil die mit der Aufstockung des Nachbargebäudes verbundene Beeinträchtigung der Belichtung nicht vorrangig und in besonders qualifizierter Weise einzelne Wohnungen betraf, sondern den gesamten nordwestlichen Bereich des Grundstücks.

2. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts

Das Bundesverwaltungsgericht befasste sich 1992 mit der Problematik: Der Nachbar einer größeren Wohnungseigentumsanlage wollte sein Flachdach aufstocken. Ein Wohnungseigentümer erhob Klage gegen die dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung. Das OVG Münster hatte als Vorinstanz die Klagebefugnis des Wohnungseigentümers bejaht⁶. Als Miteigentümer an der gesamten Wohnanlage könne er die Rechte aus der ganzen Sache geltend machen. Dies sei nicht nur dann der Fall, wenn das angegriffene Bauvorhaben sein Sondereigentum treffen könnte. Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte die Entscheidung des OVG Münster und hielt einen Sondereigentümer für befugt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage Beeinträchtigungen aus einer einem Dritten erteilten Genehmigung abzuwehren, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist⁷. Dem WEG lasse sich kein Gesichtspunkt entnehmen, der den Ausschluss des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes für das Sondereigentum rechtfertigen könnte⁸. Weil das Bundesverwaltungsgericht in der Entscheidung jedenfalls auch von einer Beeinträchtigung des Sondereigentums und einer eigenen Betroffenheit der Klägerin ausging, musste es nicht darüber entscheiden, ob ein Sondereigentümer Nachbarrechte im Baunachbarprozess auch hinsichtlich der Betroffenheit des Gesamteigentums im Übrigen geltend machen kann. Dies wird in der weiteren Rechtsprechung oft nur unzureichend

1) OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 23. Januar 2013 - OVG 10 S 30.12.

2) Nicht Gegenstand der Darstellung ist, inwieweit innerhalb einer WEG öffentlich-rechtliche Abwehransprüche gegen Bauvorhaben bestehen können. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausgeschlossen, die öffentlich-rechtliche Nachbarklage zwischen den Wohnungseigentümern derselben Anlage unzulässig, vgl. BVerwG, NVwZ 1998, 954.

3) Schmidt-Kötters, in: BeckOK, VwGO § 42 Rn. 108.

4) Helmuth von Nicolai, in: Redeker/v. Oertzen, VwGO, 15. Auflage, I Klagebefugnis.

5) VG Berlin, Beschluss vom 26. Juli 2012 - VG 13 L 166.12.

6) OVG Münster, 12. Dezember 1991 - 7 A 172/89.

7) BVerwG, Beschluss vom 20. August 1992 - 4 B 92/92. Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des OVG Münster wurde zurückgewiesen.

8) Unterschieden werden davon muss der Fall, dass ein Sondereigentümer innerhalb der Miteigentümergeinschaft öffentlich-rechtliche Schutzansprüche für sein Sondereigentum geltend macht, dies sich gegen Genehmigungen richten, die das gemeinschaftliche Grundstück betreffen. Dies ist unzulässig, vgl. Fußnote 2.

Recht und Praxis



wahrgenommen. Stattdessen wird unterstellt, das Bundesverwaltungsgericht habe eine Klagebefugnis des Sondereigentümers für gemeinschaftliche Belange verneint.

3. Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte

Die Oberverwaltungsgerichte verneinen regelmäßig die Klagebefugnis des Sondereigentümers:

OVG Münster: Ein Sondereigentümer hatte Beeinträchtigungen durch die nach Westen zum Grundstück der WEG hin orientierten Balkone geltend gemacht, verfügte selbst aber nur über Wohnungseigentum an zwei Untergeschosswohnungen, die nach Süden ausgerichtet waren. Das OVG Münster beschränkte in diesem Fall die Antragsbefugnis des Sondereigentümers auf die Beeinträchtigung von Rechten aus dem Sondereigentum⁹⁾. Auf Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum könne er sich nur zur Abwendung eines drohenden unmittelbaren Schadens von der Gemeinschaft berufen.

VGH Bayern: Ein Sondereigentümer hatte in seiner Nachbarklage die Verletzung von Lärmvorschriften und damit verbunden des Rücksichtnahmegebots geltend gemacht. Der VGH Bayern schloss sich der dargestellten Entscheidung des OVG Münster an und entschied ebenfalls, dass ein Wohnungseigentümer bauliche Nachbarrechte nur wegen Beeinträchtigung seines Sondereigentums geltend machen könne. Eine Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums könne er, anders als ein Teilhaber einer Bruchteilsgemeinschaft (§ 744 Abs. 2 BGB), nur in den engen Grenzen einer Nötgeschäfts-führung (§ 21 Abs. WEG a. F.) und nur in Prozessstandschaft für die Eigentümergemeinschaft abwehren. Zwar komme grundsätzlich die Beeinträchtigung des Sondereigentums wegen der Verletzung von Lärmvorschriften in Betracht. Bezüglich der damit verbundenen Verletzung des Rücksichtnahmegebots sowie der Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen sei aber jeweils nicht dargelegt, dass der Antragsteller in eigenen Rechten verletzt sein könnte¹⁰⁾.

Gegenstand einer weiteren Nachbarklage vor dem VGH Bayern war die Umwandlung von früher gewerblich genutzten Erdgeschossräumen in Wohnungen. Das Gericht verneinte eine Verletzung des Sondereigentums des Klägers, da die Wohnungen zu weit von seiner Wohnung entfernt seien. Auch von der Verletzung der Abstandsflächen werde sein Sondereigentum nicht berührt¹¹⁾.

Mit Abstandsflächen befasste sich der VGH Bayern erneut 2009 und bejahte diesmal die Klagebefugnis des Sondereigentümers¹²⁾. Dieser könne eine Verletzung seines Sondereigentums deshalb geltend machen, weil die Abstandsflächen werfende Wand des Nachbarbauvorhabens gegenüber den Fenstern der Wohnung des Sondereigentümers lag. In diesem Fall entfalteten die Abstandsflächen nicht nur Schutzwirkung zugunsten des in Miteigentum stehenden Grundstücks, sondern auch zugunsten der

im Sondereigentum stehenden Wohnung deren Nutzung. Das OVG Berlin-Brandenburg verneinte

9) OVG Münster, NVwZ-RR 1992, 11. Bemerkenswert daran ist, dass es sich um denselben Senat handelte, der zuvor über den dann dem BVerwG vorgelegten Fall entschieden hatte.

10) VGH Bayern, NVwZ-RR 2004, 248

11) VGH Bayern, Urteil vom 12. September 2005, NVwZ-RR 2006, 430

12) VGH Bayern, Beschluss vom 21. Januar 2009 - 9 CS 08.1330



2011 eine Beteiligungsfähigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers, soweit diese aus dem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum abgeleitet würde, und bezog sich dabei auf den zitierten Beschluss des VGH vom 12. September 2005¹³⁾.

Wieder der VGH Bayern musste 2012 über eine Nachbarklage entscheiden, bei der durch den Sondereigentümer die Verletzung von Bauplanungsrecht gerügt wurde. Noch einmal stellte das Gericht die Grundsätze dar, wonach ein Sondereigentümer keine Verletzung von Nachbarrechten, die dem Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, geltend machen können soll¹⁴⁾. Dies sei Sache der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zustehe. Eine Ausnahme kommt nur für den Fall der Notgeschäftsführung und dann in Prozessstandschaft für die Eigentümergemeinschaft in Betracht. Die Wohnungseigentümergemeinschaft sei nach § 10 Abs. 6 WEG auch rechtsfähig und damit im Verwaltungsverfahren und verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligtenfähig (§ 61 Nr. 2 VwGO). Der VGH bezweifelt in der Entscheidung, ob die gerügte Verletzung von Bauplanungsrecht überhaupt eine Beeinträchtigung des Sondereigentums darstellen könne, oder ob dies ausschließlich das gesamte Grundstück und damit die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche betreffe¹⁵⁾.

III. Kritik

Soweit die Gerichte darauf abstellen, eine Antrags- bzw. Klagebefugnis des Sondereigentümers komme nur dann in Betracht, wenn sich die in Betracht kommenden Beeinträchtigungen gerade und in erster Linie auf das Sondereigentum beziehen, geht dies über die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinaus und stellt eine zu starke Einschränkung der Rechte des Sondereigentümers dar. Solange Beeinträchtigungen des Sondereigentums wegen seiner Lage im Objekt in Betracht kommen, müssen diese für den Sondereigentümer abwehrfähig sein, auch wenn gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums gegeben ist. Nimmt man das Beispiel der Verletzung von Abstandsflächen durch eine Wand des geplanten Bauvorhabens, ist eine Rangfolge zwischen der Verletzung des Sondereigen-



tums und des Gemeinschaftseigentums kaum feststellbar. Es können sich auch negative Auswirkungen für den Wert des Sondereigentums ergeben, wenn wichtige Bereiche des Gemeinschaftseigentums verschattet werden.

Dabei kann es auch nicht darauf ankommen, ob die Abwehrrechte ihren Ursprung im Bauordnungsrecht (z. B. Abstandsflächen) oder im Bauplanungsrecht (z. B. Gebietserhaltungsanspruch) haben. Denn die Beeinträchtigung des Grundstücks bzw. des gemeinschaftlichen Eigentums wird sich jedenfalls mittelbar immer auch im Sondereigentum auswirken.

Die Ablehnung eines eigenen Klagerichts beruht möglicherweise auf der Rechtsprechung des BGH, wonach der Sondereigentümer ohne ermächtigenden Eigentümerbeschluss grundsätzlich nicht berechtigt sein soll, einen der WEG zustehenden Schadensersatzanspruch wegen der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums gegen einen Dritten geltend zu machen¹⁶⁾. Tatsächlich gibt es aber einen wesentlichen Unterschied zwischen der Geltendmachung eines der Gemeinschaft zustehenden und auf Leistung gerichteten Anspruchs und der Abwehr einer Beeinträchtigung. Es ist nämlich nicht ersichtlich, dass der WEG durch die bloße Abwehr Nachteile entstehen können, solange sich der Sondereigentümer mit einem entsprechenden Vorgehen nicht in Widerspruch zu einer Beschlussfassung der Gemeinschaft setzt.

IV. Vorgehen bei Nachbarbauvorhaben

Wenn ein dritt- bzw. nachbarschützende Normen verletzendes Bauvorhaben zu befürchten ist, muss der Sondereigentümer zunächst einmal klären, ob konkrete Beeinträchtigungen gerade seines Sondereigentums vorliegen. Dann ist nach jeder Auffassung Klagebefugnis gegeben. Problematisch wird es bei einer gleichartigen oder überwiegenden Betroffenheit der Gemeinschaft. Vorsorglich sollte deshalb immer auch der Verwalter mit der Sache befasst werden, damit jedenfalls die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums durch diesen abgewehrt werden kann. Da über eine Klageerhebung meist ein Beschluss gefasst werden muss, sollte die Befassung der Eigentümergemeinschaft rechtzeitig erfolgen. Dies gilt insbesondere im Fall vorläufigen Rechtsschutzes. Die Einlegung eines Widerspruchs, der keine negativen Kostenfolgen für die WEG haben kann, dürfte durch den Verwalter aber auch ohne Beschluss der Versammlung möglich sein.

Für den Bauherrn stellt sich die Frage, wie die mögliche Nichteinhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften in einer Vereinbarung geregelt werden kann. Im Hinblick auf die Klagebefugnis bei Beeinträchtigung des Sondereigentums wird eine solche Vereinbarung nur mit allen möglicherweise betroffenen Sondereigentümern möglich sein bzw. deren Zustimmung zu einer von der WEG zu schließenden Vereinbarung eingeholt werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Nichteinhaltung von Abstandsflächen. Ohne Vereinbarung muss in taktischer Hinsicht überlegt werden, ob und an wen die förmliche Zustellung der Baugenehmigung mit der Folge der einmonatigen Widerspruchsfrist beantragt wird. Ungeachtet dessen wäre eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu der Frage wünschenswert, ob Sondereigentümer auch dann gegen eine Baugenehmigung vorgehen können, wenn „nur“ das Gemeinschaftseigentum, nicht aber das Sondereigentum betroffen ist. Einsteuilen wird sich ein Sondereigentümer diesbezüglich aber mit der Notgeschäftsführung behelfen müssen, wenn ein entsprechender Beschluss der Gemeinschaft nicht rechtzeitig oder gar nicht zu erlangen ist.

13) OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 4. August 2011, ZWE 2011, 426

14) VGH Bayern, Urteil vom 12.7.2012 - 2 B 12.1211

15) Vgl. die Anmerkung von Elzer in IMR 2013, 42

16) BGH, Urteil vom 11. Dezember 1992, NJW-RR 1993, 583