

ZfIR 2015, A 4

BGH: Unterlassungsansprüche wegen Störungen am Gemeinschaftseigentum

Der BGH befasste sich mit der bislang umstrittenen Frage, unter welchen Voraussetzungen einzelne Wohnungseigentümer vor Gericht verlangen können, dass Störungen des gemeinschaftlichen Eigentum unterbleiben. Dabei entschied er, dass eine individuelle Rechtsverfolgung nicht mehr möglich ist, wenn die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen haben, dass ihre Ansprüche gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen (**BGH, Urt. v. 5.12.2014 – V ZR 5/14**).

Beide Parteien sind Mitglieder derselben Wohnungseigentümergeinschaft. In der Wohnung des Beklagten wird Prostitution gewerblich ausgeübt. Am 14.5.2011 fassten die Eigentümer mehrheitlich den folgenden Beschluss:

„Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die ihnen aus ihrem Eigentum zustehenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der gewerbsmäßigen Prostitution im Objekt (. . .), gemeinschaftlich durch den Verband (. . .) geltend gemacht werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche zu den üblichen Rechtsanwaltsgebühren zu beauftragen.“

Mit seiner Klage will der Kläger erreichen, dass der Beklagte es unterlassen muss, seine Wohnung zur Ausübung der Prostitution zu nutzen, und sie Dritten nicht für solche Zwecke überlassen darf; die Wohnungseigentümergeinschaft war vor Einleitung des vorliegenden Verfahrens noch nicht gegen den Beklagten vorgegangen. Die Vorinstanzen sahen die Klage als unzulässig an.

Der BGH wies die Revision des Klägers zurück. Dabei hat er sich von den folgenden Erwägungen leiten lassen:

Wird die Substanz oder die Nutzung des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt, stehen darauf bezogene Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche im Grundsatz den einzelnen Wohnungseigentümern zu und können durch diese vor Gericht geltend gemacht werden. Gleichwohl sind solche Ansprüche gemeinschaftsbezogen. Die Wohnungseigentümer können deshalb beschließen, dass sie gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen. Hierdurch wird eine alleinige Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft begründet, die die einzelnen Wohnungseigentümer von der gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs ausschließt. Ein entscheid-

ZfIR 2015, A 5

ender Gesichtspunkt ist insoweit, dass die Ausübungsbefugnis des Verbands dem Willen der Mehrheit entspricht. Unterlassungsansprüche können auf unterschiedliche Weise durchgesetzt werden, etwa indem – als milderer Mittel – nur die Einhaltung bestimmter Auflagen verlangt wird. Dem Verband obliegt es von der Beschlussfassung an, die mehrheitlich gewollte Lösung durchzusetzen. Dies schützt auch den Schuldner vor einer mehrfachen Inanspruchnahme mit möglicherweise unterschiedlicher Zielsetzung. Setzt die Wohnungseigentümergeinschaft den gefassten Beschluss nicht um, kann ein einzelner Wohnungseigentümer im Innenverhältnis verlangen, dass sie Klage einreicht. Eine eigene Klage kann er nur erheben, wenn die Störung sein Sondereigentum unmittelbar beeinträchtigt. Danach hat der Beschluss vom 14.5.2011 die alleinige Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft begründet.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 182/2014 vom 5.12.2014)