

Vergemeinschaftsbeschluss: Trotz eventueller Formfehler wirksam!

1. Macht eine Wohnungseigentümergeinschaft Unterlassungsansprüche gem. § 1004 Abs. 1 BGB geltend, ist sie nur dann ausübungs- und prozessführungsbefugt, wenn die Ansprüche von den Wohnungseigentümern durch einen Beschluss vergemeinschaftet worden sind (sog. „gekorene Ausübungsbefugnis“ nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG).
2. Selbst wenn der Vergemeinschaftsbeschluss von einer gem. § 25 Abs. 3 WEG nicht beschlussfähigen Versammlung gefasst worden wäre, wäre er wirksam. Denn ein solcher Beschluss wäre nicht nichtig, sondern nur anfechtbar und gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG gültig, so lange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt worden ist.

BGH, Urteil vom 22.01.2016 – V ZR 116/15, Volltext: IMRRS 2016, 1177 = BeckRS 2016, 03685

WEG § 10 Abs. 6, § 23 Abs. 4, § 25 Abs. 3

Problem/Sachverhalt

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird auf Einräumung eines Notwegerechts verklagt. Sie verteidigt sich nicht nur mit einem Antrag auf Klageabweisung, sondern erhebt Widerklage: Die Kläger sollen verurteilt werden, es zu unterlassen, das WEG-Grundstück zum Gehen, Fahren oder in sonstiger Weise zu nutzen. Die Kläger bestreiten die Prozessführungsbefugnis der WEG. Landgericht und OLG geben der Widerklage trotzdem statt. Erst der BGH geht der Frage der Prozessführungsbefugnis genauer nach. Auf seinen „Hinweis“ hin legt die WEG das Beschlussprotokoll der Versammlung vom 14.01.2016 vor, aus dem sich ergibt, dass die Widerklage ausdrücklich genehmigt wurde und die WEG die Individualansprüche der Wohnungseigentümer an sich gezogen hatte. Die Kläger bestreiten nichtsdestoweniger weiterhin die Prozessführungsbefugnis; insbesondere bestreiten sie, dass die Versammlung vom 14.01.2016 beschlussfähig gewesen sei.

Entscheidung

Der BGH bestätigt die Urteile der Vorinstanzen und verurteilt die Kläger antragsgemäß auf Unterlassung. Auf der Grundlage des vorgelegten Beschlussprotokolls stehe die Prozessführungsbefugnis der WEG fest. Ob die **Eigentümerversammlung beschlussfähig** gewesen sei, sei **rechtlich unerheblich**, denn **selbst bei fehlender Beschlussfähigkeit** sei der **Vergemeinschaftsbeschluss nur anfechtbar**.

Praxishinweis

Mit den Leitsätzen wiederholt der BGH Altbekanntes. Aber das Urteil wirft zwei Fragen grundlegender Dogmatik auf: Dass der Unterlassungsanspruch gem. § 1004 BGB vorliegend – anders als der Schadensersatzanspruch gem. § 823 BGB (BGH, IMR 2014, 166) – trotz seiner „Grundstücksbezogenheit“ nicht in die originäre („geborene“) Zuständigkeit einer WEG fallen soll (sondern eine vorhergehenden Vergemeinschaftung bedarf), ist nicht einzusehen. Wenn Ansprüche wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums originär gemeinschaftsbezogen sind, müssen es Ansprüche wegen unbefugter Nutzung genauso sein, sofern nicht lediglich die Beeinträchtigung des Sondereigentums geltend gemacht wird. Eine Differenzierung zwischen § 1004 und § 823 BGB ist insofern weder praxistauglich noch dogmatisch haltbar, da beide Ansprüche gleichermaßen den Schutz des Eigentums bezwecken, nur unter verschiedenen Aspekten der Beeinträchtigung. Das Beschlussprotokoll beweist die Beschlussfassung nach ganz herrschender Meinung nicht (LG Hamburg, ZMR 2013, 984, Rz. 75; Greiner, ZWE 2015, 149, 154). Weil die Kläger die Beschlussfassung bis zuletzt bestritten, hätte die WEG Zeugenbeweis antreten müssen und durfte sich der BGH nicht mit dem Protokoll begnügen.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. David Greiner, Tübingen*