

Ansprüche aus dem Nachbarrecht muss die Gemeinschaft einklagen

Öffentliches Recht. Wenn eine Eigentümergemeinschaft gegen eine Baugenehmigung klagen will, kann sie das in der Regel nur als Gemeinschaft tun. Klagen einzelner Eigentümer sind dann ausgeschlossen.

VGH München, Beschluss vom 10. März 2022, Az. 22 B 19.196

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel Rechts-
anwälte*



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Die Klägerin ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Anlage mehr als 500 Wohnungen sowie Gewerbeflächen umfasst. Die Gemeinschaft begehrt Rechtsschutz gegen eine 2015 erteilte gaststättenrechtliche Erlaubnis, die der nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörenden Beigeladenen von den Behörden für im Teileigentum stehende

Räume auf dem GdWE-Grundstück erteilt wurde. Die Beigeladene stellte im Februar 2016 den Betrieb ihrer Bar ein. Daraufhin nahm die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von der Anfechtung der Erlaubnis Abstand. Stattdessen verlangte die GdWE die Feststellung der Rechtswidrigkeit der Erlaubniserteilung durch die Behörden.

DIE FOLGEN

Der VGH München bestätigt, dass die GdWE selbst Klage erheben durfte. Er stützt sich dabei nicht auf Verwaltungsrecht, sondern auf § 9a Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz, wonach ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft zur gemeinschaftlichen Ausübung der Rechte nicht mehr notwendig ist. Die zum 1. Dezember 2020 eingeführte Norm führt dazu, dass öffentlich-rechtliche

Nachbaransprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ausschließlich der Gemeinschaft zustehen. Diese Ansicht hat das Bundesverwaltungsgericht implizit bestätigt, indem es die Revision in diesem Fall mit Beschluss vom 14. Juni 2023 unter dem Aktenzeichen 8 B 42.22 nicht zuließ. Das Urteil des VGH ist somit rechtskräftig.

WAS IST ZU TUN?

Der VGH bestätigt für verwaltungsgerichtliche Verfahren die schon zuvor vom BGH und auch anderen Verwaltungsgerichten vertretene Position, wonach für die Geltendmachung von Ansprüchen aus Gemeinschaftseigentum nach der neuen Rechtslage allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagebefugt ist. Klagen der Sondereigentümer, die Verletzungen des Gemeinschaftseigentums geltend machen, sind damit unzulässig. Das Sondereigentum spielt dennoch weiterhin eine prozessuale Rolle. So bleiben Sondereigentümer bei Nachbarklagen klagebefugt, wenn sie beson-

dere Verletzungen ihres Sondereigentums, zu Beispiel durch Immissionen, geltend machen. Deswegen sollte weiterhin eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid allen Miteigentümern, und nicht nur dem Verwalter der GdWE als Nachbar, zugestellt werden. Denn wenn ein Mitglied einer Gemeinschaft Verletzungen seines Sondereigentums etwa im Weg eines Nachbarwiderspruchs geltend machen will, beginnt die Frist zur Geltendmachung gegen ihn erst zu laufen, wenn ihm selbst die Baugenehmigung oder der Vorbescheid zugestellt wurde.
(redigiert von Monika Hillemacher)