

Prozessführung Eigentümergeinschaft zieht Ansprüche an sich - Wohnungseigentümer verlieren Prozessführungsbefugnis

In der Eigentumswohnung eines Wohnungseigentümers wurde gewerblich Prostitution ausgeübt. Aus diesem Grund beschloss die Mitglieder der Eigentümergeinschaft in einer Eigentümerversammlung mehrheitlich, dass die ihnen zustehenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der gewerbsmäßigen Prostitution gemeinschaftlich durch den Verband geltend gemacht werden sollten.

Ein Wohnungseigentümer verklagte dennoch den Eigentümer der gemeinschaftsschädigend genutzten Wohnung, es zukünftig zu unterlassen, die Wohnung zur Ausübung der Prostitution zu nutzen oder Dritten zur Ausübung der Prostitution zu überlassen.

Auch die Eigentümergeinschaft reichte eine auf Unterlassung der Prostitution gerichtete Klage gegen den Eigentümer der betroffenen Wohnung ein. Die Klage des einzelnen Wohnungseigentümers wurde dadurch unzulässig. Die Eigentümergeinschaft hatte durch einen wirksamen Beschluss eine Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) begründet.

Zu den gemeinschaftsbezogenen Ansprüchen dieser gesetzlichen Regelung gehören auch Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer wegen Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums. Infolgedessen war der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr prozessführungsbefugt.

Der klagende Wohnungseigentümer stütze seine Klage auch ausschließlich auf Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums durch den bordellartigen Betrieb. Sein Sondereigentum, d. h. seine Eigentumswohnung war durch die negativen Auswirkungen nur indirekt betroffen.

Da die Eigentümergeinschaft die wegen der Ausübung der Prostitution entstandenen Abwehransprüche der einzelnen Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hatte, begründete sie hiermit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Durchsetzung (BGH, Urteil v. 05.12.14, Az. V ZR 85/14).