

Klage einer Eigentümergeinschaft: Einzelner Eigentümer kann nicht mehr auf Unterlassung klagen

Eine Wohnungseigentümerin hatte den übrigen Mitgliedern ihrer Eigentümergeinschaft schriftlich mitgeteilt, dass sie ihre Wohnung nun selbst beziehen werde und dort zudem eine Naturheilpraxis betreiben werde.

Sie stellte in Aussicht, dass sie täglich nur wenige Patienten empfangen werde, wodurch eine Beeinträchtigung der übrigen Bewohner der Wohneigentumsanlage ausgeschlossen sei.

In der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergeinschaft war jedoch geregelt, dass in den Eigentumswohnungen gewerbliche oder sonstige berufliche Tätigkeiten nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters ausgeübt werden dürfen. Dies wäre jedoch nicht möglich, wenn dies mit Beeinträchtigungen verbunden wäre, die über das übliche Maß hinausgehen.

Da die übrigen Mitglieder solche Beeinträchtigungen befürchteten, beschlossen sie auf der nächsten Eigentümerversammlung, gegen die Nutzung der Wohnung als Naturheilpraxis eine Unterlassungsklage beim zuständigen Gericht einzureichen.

Zur gleichen Zeit hatten aber bereits einzelne Mitglieder der Gemeinschaft eine Unterlassungsklage eingereicht. Sie waren der Auffassung, dass die Nutzung der Wohnung als Naturheilpraxis der Gemeinschaftsordnung widerspricht. Das Gemeinschaftseigentum werde zudem durch die Patienten überdurchschnittlich stark genutzt und abgenutzt.

Das angerufene Amtsgericht München erklärte die Klage der einzelnen Wohnungseigentümer für unzulässig. Gemäß § 10 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Mitglieder wahr.

Die klagenden Wohnungseigentümer machten Ansprüche gemäß den §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB geltend. Einzelne Wohnungseigentümer können die Abwehransprüche nach § 1004 BGB aber nur selbständig geltend machen, solange die Eigentümergeinschaft selbst nicht tätig wird.

Durch den Beschluss der Eigentümergeinschaft, gegen die einzelne Wohnungseigentümerin wegen der beabsichtigten Nutzung der Wohnung als Naturheilpraxis Klage auf Unterlassung zu erheben, hatten die einzelnen Mitglieder ihre Befugnis bzgl. der Abwehransprüche verloren. Mit dem Beschluss entfiel deren Recht zur Prozessführung (AG München, Urteil v. 05.05.14, Az. 485 C 33358/13 WEG).