

WEG V ZR 5/14 - Unterlassungsansprüche in einer Wohnungseigentümergeinschaft

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der bislang umstrittenen Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen einzelne Wohnungseigentümer vor Gericht verlangen können, dass Störungen des gemeinschaftlichen Eigentum unterbleiben. Er hat entschieden, dass eine individuelle Rechtsverfolgung nicht mehr möglich ist, wenn die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen haben, dass ihre Ansprüche gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen.

Beide Parteien sind Mitglieder derselben [Wohnungseigentümergeinschaft](#). In der [Wohnung](#) des Beklagten wird Prostitution gewerblich ausgeübt. Am 14. Mai 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. [Amtsgericht](#) und Landgericht haben die Klage als unzulässig angesehen.

Die Auffassung der Vorinstanzen hat der Bundesgerichtshof bestätigt und die Revision des Klägers zurückgewiesen. 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 entscheidender 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. Mai 2011 die alleinige Zuständigkeit der [Wohnungseigentümergeinschaft](#) begründet. Der Kläger stützt seine Klage ausschließlich auf Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den bordellartigen [Betrieb](#) in Gestalt von Lärmbelästigung und Verschmutzung von Treppenhaus und Fluren. Sein Sondereigentum wird durch negative Auswirkungen auf den Verkehrswert und die Vermietbarkeit nur indirekt betroffen. Ein rechtsmissbräuchliches Verzögern der Rechtsverfolgung durch den Verband hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei unter Hinweis darauf verneint, dass die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) bereits mehrere Verfahren (gegen andere Wohnungseigentümer) zur Unterbindung der Prostitution in der Anlage eingeleitet habe.

Weil die Klage unzulässig ist, muss nicht in der [Sache](#) selbst verhandelt werden; ob die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) die Unterlassung der Prostitution verlangen kann, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Urteil vom 5. Dezember 2014 – [V ZR 5/14](#) - [BGH PM 182/2014](#)