

Wohnungseigentum

Ansprüche gegen Nachbarn

Durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs München (NVwZ 2013, 1622) war die Frage aufgeworfen worden, wem eigentlich Abwehrrechte gegenüber öffentlich-rechtlich illegalen Bauvorhaben in der Nachbarschaft zustehen – dem einzelnen Sondereigentümer oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder beiden nebeneinander (der VGH hatte Ansprüche eines Sondereigentümers abgelehnt)?

Demgegenüber hat gerade jetzt das OVG Bremen (NordÖR 2015, 209) einer Sondereigentümerin die Möglichkeit eingeräumt, Ansprüche aus dem Gebietsgewährleistungsanspruch geltend zu machen. Die Beantwortung der Frage bedarf einer knappen Darstellung des Systems des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes wie auch der wohnungseigentumsrechtlichen Grundlagen: Während die ganz überwiegende Zahl der Bauvorschriften nur das Über-/Unterordnungsverhältnis zwischen Bauprüfungsabteilung und Bauherren betrifft, räumt ein schmaler Grat von Rechtsnormen den Nachbareigentümern „subjektive“ Rechte ein (und schließt damit ein „Jedermann-Klagerecht“ aus). Dieser Ausschnitt unterscheidet sich hinsichtlich dessen, was nachzuweisen ist: Es gibt zunächst solche Rechtspositionen, bei denen bereits auf der Ebene einer Rechtsnorm – in der Regel des Bebauungsplans – der nachbarliche Interessenausgleich ausgeprägt wird. Diese „generelle“ Abwägung benötigt keine Nachprüfung von Eigentumsbeeinträchtigungen im Einzelfall mehr – der Normgeber hat die Voraussetzungen abschließend geregelt. Anwendungsbereich hierfür ist zunächst die gegenseitige Verpflichtung zur Einhaltung der Merkmale der Baunutzungsverordnung (sie beschreibt die Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen

in dem von dem jeweiligen Bebauungsplan überplanten Baugebiet, definiert also, welche Anlagen in einem „reinen Wohngebiet“ oder einem „Dorfgebiet“ zulässig sind). Der Anspruch wird als „Gebietsgewährleistungsanspruch“ bezeichnet (BVerwG NJW 1994, 1546; für Baustufenpläne in Hamburg: BVerwG BauR 1997, 72). In diesem Sinne „generell“ nachbarschützend können aber auch

einmal andere Festsetzungen (also etwa der Ausschluss einer Hinterlandbebauung) sein, wenn sich ein auf Nachbarschutz gerichteter Planungswille des Plangebers herleiten lässt. In anderen Fällen, nämlich denen des so genannten „partiellen“ Nachbarschutzes, wird der nachbarliche Interessenausgleich erst auf der Ebene der Situation vor Ort entschieden; hier kommt es also immer zusätzlich auch auf die konkrete Beeinträchtigung an. Der wohl am meisten vorkommende Anwendungsfall des

„partiellen“ Nachbarschutzes betrifft § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB): Danach muss sich ein neues Vorhaben nach „Art und Maß ... und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ einfügen. Anknüpfungspunkt für solcherlei Ansprüche des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes ist nach allgemeiner Auffassung immer das grundbuchrechtliche Eigentum. Und hier wird es wohnungseigentumsrechtlich spannend: Wie stehen Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft der Eigentümer als teilrechtsfähiges Rechtssubjekt in diesem System? Sachenrechtlich hal-

ten Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum in Händen und sind zugleich Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums. Nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gibt es in der Wohnungseigentümergeinschaft eine Besonderheit hinsichtlich der Ausübungsbefugnis: Während Sondereigentümer ihre Rechte wie bisher für sich unabhängig von der Gemeinschaft gel-

tend machen können, obliegt die Ausübung der Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum der „Gemeinschaft der Eigentümer“; gerade diese sind typischerweise „gemeinschaftsbezogene Rechte“ (§ 10 Abs. 6 WEG). Mag auch im Einzelnen bis heute nicht endgültig geklärt sein, welche diese gemeinschaftsbezogenen Rechte im Einzelnen sind – als gesichert kann jedenfalls angenommen werden, dass aus dem Gemeinschaftseigentum herrührende Ansprüche des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes zu diesen Rechten gehören. Aus der Unterscheidung zwischen unmittelbarer Rechtsmacht aus dem Sondereigentum und der Ausübungsbefugnis bezüglich des Gemeinschaftseigentums ergibt sich dann der Unterschied: Während Sondereigentümern selbstverständlich das Recht zur Geltendmachung von Nachbarschutzansprüchen allein zusteht, ist eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums gemeinschaftsbezogen, und die Ausübungsbefugnis steht gemäß § 10

Abs. 6 Satz 3 (erste Alternative) WEG ausschließlich der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zu. Diese kann daher nur als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen die Nachbarrechtsverletzung durch die

Verwaltungsbehörde vorgehen und entweder die Wohnungseigentumsverwaltung oder einzelne Eigentümer ermächtigen. Sondereigentümern dagegen steht der Abwehranspruch unmittelbar selbst zu: Das ist ohne jeden Zweifel so in den Fällen des „partiellen“ Nachbarschutzes bei konkreten Störungen des jeweiligen Sondereigentums. Es ist aber kein Grund ersichtlich, Sondereigentümern diesen Schutz in Fällen des Gebietsgewährleistungsanspruchs zu versagen und ihr Sondereigentum insoweit anders zu behandeln als das Gemeinschaftseigentum (so auch das OVG Bremen a.a.O.). Zu beachten ist: In den Fällen des „partiellen“ Nachbarschutzes ist der Schutzbereich des dem Regime der Wohnungseigentümergeinschaft unterliegenden Gemeinschaftseigentums potenziell weiter als der solcher Sondereigentümer, die in einer größeren Anlage durch Maßnahmen in der Nachbarschaft überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Kanzlei Frahmredder 20
www.anwaelte-alstertal.de

Sofern ein Sondereigentümer konkret durch ein Bauvorhaben beeinträchtigt ist, kann er unmittelbar allein dagegen vorgehen.

Der Gebietsgewährleistungsanspruch sichert die planungsrechtliche Gebietsausweisung und schützt vor unzulässigen Nutzungen.