



Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 05.12.2014, V ZR 5/14

Der Bundesgerichtshof musste sich mit der Frage beschäftigen, ob ein Wohnungseigentümer, der einen Anspruch auf Unterlassung gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer die sogenannte Prozessführungsbefugnis verliert, wenn der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, selbst den Unterlassungsanspruch gerichtlich zu verfolgen,

Konkret ging es darum, dass innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft in einer Wohnung gewerbliche Prostitution ausgeübt wurde. Hiergegen ging der Kläger vor.

Zwischenzeitlich wurde das Thema auch in der Eigentümerversammlung behandelt und die Wohnungseigentümergeinschaft traf einen sogenannten „Heranziehungsbeschluss“. Damit konnte und wollte die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, gegen die Prostitution vorgehen.

Der Bundesgerichtshof musste nun entscheiden, ob durch den Beschluss der Gemeinschaft, selbst den Unterlassungsanspruch geltend machen zu wollen, der Kläger (und Miteigentümer) sein Recht verloren hat, gerichtlich seinen Anspruch auf Unterbringung der Prostitution geltend zu machen.

Der Bundesgerichtshof bejahte diese Frage. Durch den Heranziehungsbeschluss ist das Recht, von einem anderen die Unterlassung einer das Gemeinschaftseigentum störenden Handlung zu verlangen, auf die Wohnungseigentümergeinschaft übergegangen. Zur Vermeidung etwaiger widerstreitender Entscheidungen in unterschiedlichen Verfahren war es daher konsequent, dem Kläger im Laufe des Klageverfahrens das Recht abzusprechen, den Anspruch auf Einstellung der Prostitution innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft zu verlangen.

Für die Praxis bedeutet dies, dass der Wohnungseigentümer in den Fällen, in denen es um Schadenersatzansprüche, Beseitigungsansprüche oder Unterlassungsansprüche geht, vor einer eigenen Klage zunächst klären sollte, ob die Gemeinschaft die Ansprüche selbst geltend machen will, wenn er die Gefahr eines Prozessverlustes wegen Verlust der Klagebefugnis verhindern will.

Wichtig: Anders ist der Fall selbstverständlich gelagert, wenn der Eigentümer gegen einen Beschluss eine Anfechtungsklage erheben will. Zur Wahrung seiner Rechte muss er selbst die Klage einreichen. Dies kann die Gemeinschaft auch nicht für den Kläger übernehmen.

