

ÖFFENTLICHES RECHT FÜR VERWALTER

Der aktuelle BGH-Fall

BGH v. 14.2.2014, V ZR 100/13

- Mit zwei Bescheiden, die sich auf das gesamte Grundstück beziehen, des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband wird **Wohnungseigentümer W** für die erstmalige Herstellung der zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage und der öffentlichen Wasserversorgungsanlage auf Zahlung von insgesamt 42.050,17 Euro in Anspruch genommen.
- **§ 5 Gebührenpflichtige**
 - (1) Gebührenpflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlage Eigentümer des Grundstücks ist.
 - (2) Mehrere Gebührenpflichtige haften als Gesamtschuldner.

BGH v. 14.2.2014, V ZR 100/13

- W legt gegen die Bescheide Widerspruch ein, den der Abwasser- und Wasserzweckverband aber jeweils zurückweist. Nunmehr zahlt W. Zugleich einigt er darauf, dass die Widerspruchsbescheide im Hinblick auf ein Präzedenzverfahren aufgehoben werden und über die Widersprüche erst nach Abschluss des Präzedenzverfahrens entschieden wird.
- Anschließend verlangt W **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die Zahlung von 40.886,85 EUR nebst Zinsen.

Exkurs



- Wohnungseigentümer schulden im Einzelfall Steuern, Gebühren und Abgaben. Dies kommt vor allem nach **kommunalen** Recht in Betracht.
- Betreffen Steuern, Gebühren und Abgaben das **gemeinschaftliche** Eigentum, schulden die Wohnungseigentümer diese in der Regel als Gesamtschuldner.
- Für die Schuld haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, da es sich bei der Schuld um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht handelt.

Verwalters Fragen?

- Aus meiner Sicht, vor allem – wenn auch nicht nur – zwei:
 - Was wäre von **mir** zu unternehmen gewesen, wenn der Abwasser- und Wasserzweckverband die Bescheide **mir** zugestellt hätte?
 - = Verhältnis Behörde und Verwalter
 - Was ist von **mir** zu unternehmen, wenn ein Wohnungseigentümer – wie das W ja tut – die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um Zahlung bittet (der BGH-Fall)?
 - = Verhältnis Verwalter und Wohnungseigentümer

Verhältnis Behörde und Verwalter

Verwaltungsrecht für Anfänger

- **§ 22 VwVfG:** Die Behörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, **ob** und **wann** sie ein Verwaltungsverfahren durchführt. Dies gilt nicht, wenn die Behörde auf Grund von Rechtsvorschriften von Amts wegen oder auf Antrag tätig werden muss; nur auf Antrag tätig werden darf und ein Antrag nicht vorliegt.
- **§ 28 VwVfG:** Bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, ist **diesem** Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Verwaltungsrecht für Anfänger



- der Begriff „diesem“
 - Verwalter
 - zum Verwalter als wirklichen Adressaten später!
 - Wohnungseigentümer
 - sämtliche Wohnungseigentümer
 - § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG
 - aoV?
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 WEG
 - aoV?

TIPP

- In der Regel sollte der Verwalter, dem für sämtliche Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Gelegenheit gegeben wurde, „sich“ zu äußern, eine **außerordentliche Versammlung** einberufen.
- Mit der Einberufung sollte das Schreiben der Behörde als Anlage allen Wohnungseigentümern übersandt werden.

TIPP

- Gegenstand der Versammlung sollte die Frage sein,
 - wie die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sich zu der entsprechenden Frage verhalten und was ihr Standpunkt ist,
 - ob ggf. Maßnahmen zu veranlassen sind (Baumaßnahmen? Umrüstung technischer Einrichtungen?),
 - woher ggf. Mittel kommen, um dem Bescheid zu genügen (Rückstellung? Sonderumlage? Kredit?).

TIPP

- Es ist **sinnvoll**, zu dieser Versammlung einen Anwalt einzuladen, der die Wohnungseigentümer beraten soll.
- Der Verwalter kann dies organisieren, wenn damit noch keine Kosten verbunden sind. Ggf. bedarf es mehrerer Anwälte:
 - Fachanwalt WEG bzw.
 - Fachanwalt für Verwaltungsrecht.

Verwaltungsrecht für Anfänger

- **§ 35 VwVfG:** Verwaltungsakt ist jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist.

Verwaltungsrecht für Anfänger

- **§ 42 VwVfG:** Ein Verwaltungsakt ist demjenigen **Beteiligten** bekannt zu geben, für den er bestimmt ist oder der von ihm betroffen wird. Vorstellbar:
 - sämtliche Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG)
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 WEG)
 - Verwalter

TIPP

- In der Regel sollte der Verwalter, gegenüber dem für die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsakt erlassen wurde, eine **außerordentliche Versammlung** einberufen.
- Gegenstand der Versammlung sollte die Frage sein,
 - ▣ ob die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Widerspruch** einlegt bzw., ob nach einem erfolglosen Widerspruchsverfahren **Anfechtungsklage** erhoben werden soll, sofern überhaupt ein Widerspruchsverfahren vorgesehen ist;
 - ▣ wer die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **vertritt**.

TIPP

- Es ist **sinnvoll**, zu dieser Versammlung einen Anwalt einzuladen, der die Wohnungseigentümer beraten soll.
- Der Verwalter kann dies organisieren, wenn damit noch keine Kosten verbunden sind. Ggf. bedarf es mehrerer Anwälte:
 - Fachanwalt WEG bzw.
 - Fachanwalt für Verwaltungsrecht.

TIPP

- Ferner ist zu klären,
 - ▣ ob ein Anwalt eingeschaltet wird (meines Erachtens: ja!) und
 - ▣ ob ggf. **weitere** Schritte einzuleiten sind.

TIPP: Aufschiebende Wirkung (§ 80 VwGO)

- Widerspruch und Anfechtungsklage haben grundsätzlich eine **aufschiebende** Wirkung.
- Die aufschiebende Wirkung entfällt indessen:
 - ▣ bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten,
 - ▣ bei unaufschiebbaren Anordnungen und Maßnahmen von Polizeivollzugsbeamten,
 - ▣ in anderen durch Bundesgesetz oder für Landesrecht durch Landesgesetz vorgeschriebenen Fällen,
 - ▣ in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung besonders angeordnet wird.

TIPP: Aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 5 VwGO)

- Auf Antrag kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 bis 3 ganz oder teilweise anordnen, im Falle des Absatzes 2 Nr. 4 ganz oder teilweise wiederherstellen.
- Der Antrag ist schon vor Erhebung der Anfechtungsklage zulässig.

Verwaltungsklage I

- **§ 68 VwGO:** **Vor** Erhebung der Anfechtungsklage sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts in einem Vorverfahren nachzuprüfen. Einer solchen Nachprüfung bedarf es nicht, wenn ein Gesetz dies bestimmt oder wenn der Verwaltungsakt von einer obersten Bundesbehörde oder von einer obersten Landesbehörde erlassen worden ist, außer wenn ein Gesetz die Nachprüfung vorschreibt, oder der Abhilfebescheid oder der Widerspruchsbescheid erstmalig eine Beschwerde enthält.
- **§§ 69, 70 VwGO:** Das Vorverfahren beginnt mit der Erhebung des Widerspruchs. Der Widerspruch ist **innerhalb eines Monats**, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerdenen bekanntgegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde zu erheben, die den Verwaltungsakt erlassen hat.

Verwaltungsklage II

- Wer legt den Widerspruch ein? Der, der **Adressat** des Verwaltungsakts ist:
 - Wohnungseigentümer – Wohnungseigentümer kann Widerspruch einlegen
 - sämtliche Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümer
 - Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Sinnvoll oder lieber aoV?
 - Grundfall
 - Sofortvollzug
 - Verwalter – Verwalter kann Widerspruch einlegen
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 2 WEG)
 - Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG. Sinnvoll oder lieber aoV?
 - Grundfall
 - Sofortvollzug

Verwaltungsklage III

- **§ 72 VwGO:** Hält die Behörde den Widerspruch für begründet, so hilft sie ihm ab und entscheidet über die Kosten.
- **§ 73 VwGO:** Hilft die Behörde dem Widerspruch nicht ab, so ergeht ein Widerspruchsbescheid.
- **§ 74 VwGO.** Die Anfechtungsklage muss **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Widerspruchsbescheids erhoben werden. Ist nach § 68 VwGO ein Widerspruchsbescheid nicht erforderlich, so muss die Klage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsakts erhoben werden.

Musterbeschluss

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll gegen den Bescheid der ____ vom ____ Widerspruch einlegen.
2. Der Verwalter ____ ist ermächtigt, den Widerspruch namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzulegen. Ferner wird er ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt _____ zu beauftragen.
3. Bleibt das Widerspruchsverfahren erfolglos, ist der Verwalter ferner ermächtigt, gegen den Bescheid der ____ vom ____ in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid gefunden hat, oder den Abhilfe- oder Widerspruchsbescheid, wenn dieser erstmalig eine Beschwer enthält, namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage zu erheben. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt _____ zu beauftragen.

Musterbeschluss



1. Der Verwalter ist ermächtigt, gegen den Bescheid der ____ vom ____ namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage zu erheben.
2. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt _____ zu beauftragen.

Musterbeschluss



1. Der Verwalter ist ermächtigt, nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO einen Antrag auf Anordnung/Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs/der Anfechtungsklage zu stellen.
2. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt _____ zu beauftragen.

Verhältnis Verwalter und Wohnungseigentümer

§ 27 WEG (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)

- Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
 - ▣ alle Zahlungen zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- Zu diesen Zahlungen gehören die Ansprüche eines Wohnungseigentümers, wenn er „Erstattung“ verlangen kann.
 - ▣ Kann z.B. W im Ausgangsfall, „Erstattung“ verlangen?

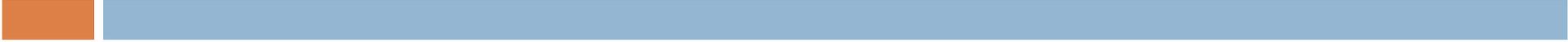
BGH v. 14.2.2014, V ZR 100/13

- Mit zwei Bescheiden eines Abwasser- und Wasserzweckverbands wird **Wohnungseigentümer W** für die erstmalige Herstellung der zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage und der öffentlichen Wasserversorgungsanlage auf Zahlung von insgesamt 42.050,17 Euro in Anspruch genommen. Die Bescheide beziehen sich auf das gesamte Grundstück. W legt gegen die Bescheide jeweils Widerspruch ein, den der Abwasser- und Wasserzweckverband aber jeweils zurückweist. Nunmehr zahlt W. Zugleich einigt er darauf, dass die Widerspruchsbescheide im Hinblick auf ein Präzedenzverfahren aufgehoben werden und über die Widersprüche erst nach Abschluss des Präzedenzverfahrens entschieden wird.
- Anschließend verlangt W **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die Zahlung von 40.886,85 EUR nebst Zinsen.

BGH, Urteil v. 14.2.2014, V ZR 100/13

- Eine von den Wohnungseigentümern gesamtschuldnerisch zu tragende Abgabenschuld stellt eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG dar. Im Innenverhältnis ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch Leistungsbescheid in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer von der Abgabenschuld freizustellen.
- Erfüllt der Wohnungseigentümer die Abgabeforderung aus eigenen Mitteln, steht ihm gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Erstattungsanspruch zu.
 - Ein Erstattungsanspruch besteht grundsätzlich auch dann, wenn der Wohnungseigentümer die Forderung aus dem Leistungsbescheid begleicht, ohne dies mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuvor abzustimmen.
 - Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides berechtigen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zu einer Zahlungsverweigerung, wenn der Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen gehalten hat, die Rechtmäßigkeit des Bescheides verwaltungsgerichtlich überprüfen zu lassen.

§ 27 WEG (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)



- Freistellung und Erstattungsanspruch
- Was sollte der Verwalter tun?
 - ▣ Eilmaßnahmen bei Sofortvollzug?
 - ▣ Weisung der Wohnungseigentümer!

TIPP

- Der Verwalter sollte aus Gründen der Sicherheit eine außerordentliche Versammlung einberufen. Mit der Ladung sollten den Wohnungseigentümern
 - der entsprechende Bescheid und
 - das Verlangen des Wohnungseigentümers übersandt werden.
- Gegenstand der außerordentlichen Versammlung sollten die Fragen sein, ob aus Sicht der Wohnungseigentümer
 - der entsprechende Wohnungseigentümer Freistellung/Erstattung verlangen kann,
 - wie die Mittel aufgebracht werden,
 - ob sich die anderen Wohnungseigentümer/die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Bescheid wehren soll (siehe dazu im Einzelnen die vorherigen Folien),
 - ob Eilmaßnahmen zu veranlassen sind.

TIPP

- Es ist **sinnvoll**, zu dieser Versammlung einen Anwalt einzuladen, der die Wohnungseigentümer beraten soll.
- Der Verwalter kann dies organisieren, wenn damit noch keine Kosten verbunden sind. Ggf. bedarf es mehrerer Anwälte:
 - Fachanwalt WEG bzw.
 - Fachanwalt für Verwaltungsrecht.

Verwalter als selbst „Betroffener“ = Störer

OVG Saarland v. 3.9.2014, 2 B 318/14

- Die Bauaufsichtsbehörde fordert **Verwalter V** zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs für alle Wohnungen des Gebäudes sowie zur Schaffung sicher benutzbarer Nottreppenräume bis zur Fertigstellung eines zweiten Rettungswegs auf.
- Beide Anordnungen erklärt die Bauaufsichtsbehörde für „sofort vollziehbar“.

Exkurs

- Der jeweilige Träger des Verwalteramtes wird im öffentlichen Recht in Bezug auf den allgemeinen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentum als ein möglicher „Störer“ angesehen.
 - Zuletzt: OVG Münster, Beschluss v. 10.10.2014, 7 A 2010/13
- Störer im Sinne des Verwaltungs- bzw. Polizeirechts sind Personen, die für eine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch ein gefährliches Handeln – Handlungsstörer – oder für den gefahrbringenden Zustand einer Sache – Zustandsstörer – verantwortlich sind.

Verwalters Fragen

- Was kann ich unternehmen? Antworten:
 - Eilmaßnahmen bei Sofortvollzug
 - Erläuterung an Behörde, zu welchen Maßnahmen der Verwalter von Gesetzes wegen befugt ist und welche Maßnahmen den Wohnungseigentümern vorbehalten sind (dazu sogleich).
 - Widerspruch
 - Erläuterung an Behörde, zu welchen Maßnahmen der Verwalter befugt ist und welche Maßnahmen den Wohnungseigentümern vorbehalten sind (dazu sogleich).
 - Anfechtungsklage
 - Information der Wohnungseigentümer

Befugnisse des Verwalters

- § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG
 - ▣ Reines Erhaltungsmanagement.
- § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG
 - ▣ Gefahr in Verzug!
- § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG:
 - ▣ Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie, die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zu treffen.

OVG Saarland v. 3.09.2014, 2 B 318/14

- Die Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs bei einem sechsgeschossigen Gebäude aus Gründen des Brandschutzes **überschreitet** die eigenständigen Befugnisse des Verwalters. Wird der Verwalter ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, ist das unzulässig.
- Etwas anderes gilt, wenn der Verwalter als **Sofortmaßnahme** ein Gerüst errichten lassen soll.

Weitere neue Entscheidungen aus „unserem“ Bereich

VG Bayreuth, Urteil v. 7.11.2013, B 2 K 13.700

- Wohnungseigentümer wenden sich mit ihrer Klage gegen eine Anordnung, mit der sämtliche Wohnungseigentümer – und damit auch die Kläger – zur Vorlage einer Bescheinigung eines Prüfsachverständigen über die Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Brandmeldeanlage, der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und der der Sicherheitsstromversorgung verpflichtet wurden.
- Die klagenden Wohnungseigentümer wenden ein, nicht sie, sondern der **Verwalter** sei verpflichtet, für einen ordnungsgemäßen Bestand und für eine ordnungsgemäße Sicherung der Wohnungseigentumsanlage Sorge zu tragen.

VG Bayreuth, Urteil v. 7.11.2013, B 2 K 13.700

- Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG als „Störer“ anzusehen, wenn er technische Einrichtungen nicht prüft.
- Stimmt das?
- Was kann ein Verwalter gegen den Bescheid unternehmen? Auf wessen Kosten?

VG München, Urteil v. 27.1.2014, M 8 K 13.681

- Wohnungseigentümer W, dessen Sondereigentum im Dachgeschoss liegt, wendet sich gegen eine Baugenehmigung, mit der gestattet wurde, das Nachbargebäude mit einem Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss aufzustocken.
- Da W's Sondereigentum Lichteinfall genommen wird, hält W das Vorhaben für „rücksichtslos“. Seinem Westbalkon wäre das Licht gänzlich, seinem Südbalkon mit Ausnahme des Vormittags entzogen. Gleiches gelte für die Fenster auf der West- sowie Südseite des Gebäudes.

VG München, Urteil v. 27.1.2014, M 8 K 13.681

- Bei der Geltendmachung von Nachbarrechten wegen einer Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die dem Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, handelt es sich um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die grundsätzlich den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht.

Folgerungen

- Wegen einer Störung durch einen Nachbarbau muss, ist das gemeinschaftlichen Eigentum gestört, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgehen. Einer Vergemeinschaftung bedarf es nicht (es ist ein „geborenes“ Recht).
- Zu organisieren ist (vermittelt durch den Verwalter):
 - ▣ Information sämtlicher Wohnungseigentümer über Nachbarbebauung durch Verwalter.
 - ▣ Information, das eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuwehren ist.
 - ▣ Information, dass der Verwalter, soll er die Verteidigung führen, **ermächtigt** werden muss. Der Verwalter sollte ferner **ermächtigt** werden, einen Anwalt einzuschalten.

VG Freiburg, Beschluss vom 19.3.2013, 4 K 184/13

- Wohnungseigentümer treffen sich wegen drohenden Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück zu einer außerordentlichen Versammlung. Sie überlegen, zunächst einen Widerspruch gegen die Baugenehmigung des Nachbarn zu begründen und für den Baubeginn durch einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs zu verhindern. Beschlossen wird dann wie folgt:
 - „Die Eigentümergeinschaft ermächtigt den Verwalter, Herrn Rechtsanwalt ... mit der Durchführung des Widerspruchsverfahrens und deren Begründungen gegen die Baugenehmigung ... zu beauftragen und zu bevollmächtigen.“
- Vier Tage nach diesem Beschluss beantragt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beim Verwaltungsgericht, für ihren zwischenzeitlichen begründeten Widerspruch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung herzustellen. Die Gemeinschaft ist von einem Anwalt vertreten, den der Verwalter beauftragt hat.

VG Freiburg, Beschluss vom 19.3.2013, 4 K 184/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in einem baurechtlichen Nachbarstreit **nicht ordnungsgemäß vertreten**, wenn der handelnde Rechtsanwalt vom Verwalter ohne einen zugrunde liegenden Beschluss bevollmächtigt wurde und die konkreten Umstände (keine Baufreigabe, keinerlei Aktivitäten auf der Baustelle seit mehreren Monaten) keine Dringlichkeit der Beauftragung nahe legen.

Musterbeschluss

1. Der Verwalter ist ermächtigt, namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen ____ [genaue Beschreibung des Nachbarbaus] ____ wegen einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen. Erfasst sind sowohl das Widerspruchsverfahren als auch eine eventuelle Klage.
2. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt _____ zu beauftragen.

VGH München, Beschluss v. 24.7.2014, 15 CS 14.949

- Mehrere Wohnungseigentümer wenden sich im Wege einer Klage und im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Nachbargrundstück. Sie wollen, dass die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen die Baugenehmigung angeordnet wird und dass verfügt wird, die Bauarbeiten einzustellen. Sie befürchten, dass Wasser in ihr Sondereigentum eindringt.
- Streitig ist, ob die Wohnungseigentümer klagebefugt sind. Die Wohnungseigentümer erklären dazu, dass sämtliche Wohnungseigentümer ihre bisherige Prozessführung der genehmigt und sie ermächtigt hätten, die Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im eigenen Namen geltend zu machen.

VGH München, Beschluss v. 24.7.2014, 15 CS 14.949



- Wohnungseigentümer können im Verwaltungsprozess nicht als Standschafter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auftreten.

Folgerungen



- Ein Wohnungseigentümer kann jedenfalls im Verwaltungsprozess nicht ermächtigt werden, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufzutreten.
- Eine „Rückermächtigung“ schlägt fehl. Umso mehr wird der Verwalter gefordert sein, im Einzelfall eine Abwehr von Störungen zu organisieren.

