WEGNEWS
DEZEMBER 2017

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von RA Rüdiger Fritsch

# Klage gegen den Bebauungsplan

Soll in der unmittelbaren Nachbarschaft gebaut werden, stellt sich für den betroffenen Grundstückseigentümer stets die bange Frage, ob er durch das Neubauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Denn bauliche Änderungen in der direkten Nachbarschaft können, je nachdem was gebaut wird, zu nicht unerheblichen Belästigungen und im schlimmsten Fall zu einer fühlbaren Beeinträchtigung der Nutzbarkeit und vor allem dem Verkehrswert der eigenen Immobilien führen. So kann sich die bisher so ruhige Nachbarschaft durch z.B. die Errichtung eines großen Baumarkts, eines öffentlichen Boltzplatzes oder großen Wohnanlage einschneidend ändern. Hiervon können natürlich auch Wohnungseigentumsanlagen betroffen sein. Die Frage, ob ein betroffener Wohnungseigentümer hiergegen rechtlich vorgehen kann, hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg beantwortet (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 28.12.2016, Az.: 8 S 2442/14).

## Der Fall:

Die Gemeinde G ändert den Bebauungsplan für das Wohngebiet, in der die WEG-Anlage Ruhesanft liegt und setzt fest, dass über das Grundstück der Gemeinschaft ein öffentlicher Geh- und Fahrweg verlaufen soll.
Die Wohnungseigentümer A und B halten hiervon mit Blick auf den zu erwartenden „Publikumsverkehr“ sowie den befürchteten Lärm gar nichts und erheben sog. Normenkontrollklage mit dem Ziel, durch das Verwaltungsgericht den Bebauungsplan für unwirksam erklären zu lassen.

## Das Problem:

Die sog. Normenkontrollklage kann jeder Grundstückseigentümer erheben, der der Auffassung ist, dass die in einem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über eine zulässige Bebauung oder Nutzung der Nachbarschaft ihn in seinen Rechten verletzen.
Problematisch daran ist, dass der einzelne Wohnungseigentümer ja nicht alleiniger Grundstückseigentümer, sondern „nur“ Miteigentümer des im Gemeinschaftseigentum stehenden Grund und Bodens ist, sich das Grundstück also mit den übrigen Wohnungseigentümern „teilt“. Daher ist stellt sich die Frage, ob der einzelne Eigentümer selbständig, d.h. ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer, im Klagewege vor dem Verwaltungsgericht den Bebauungsplan auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüfen lassen kann.
Dafür spricht, dass der einzelne Wohnungseigentümer Voll-Eigentümer mit einem eigenen Grundbuchblatt ist und ihm daher grundsätzlich alle Rechte und Pflichten eines Grundstückseigentümers zustehen. Andererseits muss aber berücksichtigt werden, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zusteht (§§ 20, 21 Abs. 3 WEG).

## Die Entscheidung des VGH:

Der Verwaltungsgerichtshof weist die Klage der Eigentümer A und B als bereits unzulässig ab.
Nur unter ganz besonderen Voraussetzungen sei der einzelne Wohnungseigentümer befugt, baurechtliche, insbesondere öffentlichrechtliche Ansprüche aus dem Grundstückseigentum gerichtlich durchzusetzen. Der bloß ideelle Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an Grund und Boden ermächtigt diesen nicht, so der VGH, die Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft auszuhebeln, denn nur dieser stehe die Ausübung nachbarrechtlicher, insbesondere öffentlichrechtliche Ansprüche aus dem Eigentum zu. Nur dann, wenn ausschließlich der einzelne Eigentümer alleine negativ betroffen sei, was hier in Ansehung des Wegs nicht vorliegt, könne er ausnahmsweise individuell klagen.

## Praxis-Tipp:

Als Ausweg bleibt aber die Möglichkeit, gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG eine gerichtliche Durchsetzung solcher Ansprüche in der Eigentümerversammlung zu beschließen. Dabei darf aber nicht der einzelne (klagewillige) Eigentümer ermächtigt werden, im eigenen Namen zu klagen, denn die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) kennt eine solche Prozess-Standschaft nicht. Vielmehr hat die Gemeinschaft den Klageweg zu beschreiten. Dabei werden die übrigen Eigentümer eine solche Entscheidung aber davon abhängig machen, dass der Betreffende die Kosten alleine übernimmt. ■

## Fachautor:

Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht