

ZUSTÄNDIGKEIT DES WOHNUNGSEIGENTUMSGERICHTS FÜR KLAGEN EHEMALIGER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Michael Peus



BGH, Urt. v. 13.12.2019 - V ZR 313/16

Leitsätze (redaktionell)

1. Wohnungseigentumssachen gem. § 43 Nr. 1 WEG sind Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Dies ist weit auszulegen.
2. Für die Zuständigkeit des Gerichts kommt es nur darauf an, ob das in Anspruch genommene Recht oder die ihn betreffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer ergibt.
3. Das Ausscheiden eines Eigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft vor Rechtshängigkeit ändert nichts an der Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts.

Sachverhalt

Kläger und Beklagte waren Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger verlangen von den Beklagten Schadensersatz für einen Wasserschaden. Dieser sei in Wohn- und Badezimmer infolge einer Leckage im Abflussrohr des darüber liegenden Badezimmers der Beklagten entstanden. Die

Haftpflichtversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft hatte bereits die Kosten für den Schaden an der Wohnzimmerdecke übernommen. Die Kläger verlangen nun die Kosten für den Schaden im Badezimmer. Sie veräußerten ihre Wohnung noch vor Rechtshängigkeit der Klage.

Das Amtsgericht Bottrop (allgemeine Zivilabteilung) hatte die Klage wegen fehlender Aktivlegitimation abgewiesen. Die Rechtsmittelbelehrung wies das Landgericht **Essen** als zuständiges Berufungsgericht aus. Die Kläger erhoben bei dem Landgericht **Dortmund** Berufung. Das Landgericht Dortmund hat die Berufung der Kläger als unzulässig verworfen, da es sich für unzuständig hielt. Es vertrat die Ansicht, dass es sich nicht um eine Wohnungseigentumssache i.S.v. § 43 Nr. 1 WEG mit der Sonderzuständigkeit nach § 72 Abs. 2 GVG handele. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der Revision.

§ 43 WEG

Zuständigkeit

(1) ¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. ²Bei diesem Gericht kann auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden.

(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie
4. Beschlussklagen gemäß § 44.

§ 72 Abs. 2 GVG

(2) In Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts, in dem

das Amtsgericht seinen Sitz hat. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen. Sie können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

Entscheidung

Mit Erfolg! Die Kläger haben trotz der falschen Rechtsmittelbelehrung bei dem zuständigen Gericht Berufung eingelegt.

Das Landgericht Dortmund war gem. § 72 Abs. 2 GVG für die Entscheidung der Berufung zuständig, da es sich um eine Wohnungseigentumssache i.S.v. § 43 Nr. 1 WEG handelt. Hierunter fallen auch Streitigkeiten aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies ist wiederum weit auszulegen. Maßgeblich für die Beurteilung ist, ob das in Anspruch genommene Recht oder die Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer erwachsen ist. Die Rechtsgrundlage, aus der sich die Ansprüche ergeben, ist für die Beurteilung hingegen irrelevant.

Dass der Kläger nicht mehr Teil der Wohnungseigentümergeinschaft ist, spielt für die Zuständigkeit des Gerichts keine Rolle, denn § 43 WEG ist nicht personen-, sondern gegenstandsbezogen. Der innere Zusammenhang der Streitigkeit mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer entfällt nicht dadurch, dass eine der Parteien vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausscheidet.

Bei Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 WEG, gilt § 72 Abs. 2 GVG unabhängig davon, ob in der ersten Instanz nach dem Geschäftsverteilungsplan zuständige Amtsrichter entschieden hat.