

Nicht alle Wege führen nach Rom

Der Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wollte in seinem Sondereigentum statt der bisherigen Papeterie ein Bestattungsunternehmen betreiben. Er beantragte und erhielt dafür eine Baugenehmigung (Nutzungsänderungsgenehmigung).

Einige Miteigentümer gingen gegen die Baugenehmigung vor, weil sie ihre Nachbarrechte verletzt sahen. Das VG Trier sah keine Rechtsfehler in der Genehmigung, insbesondere sei das Vorhaben gegenüber den Nachbarn nicht rücksichtslos. Auf Berufung der Kläger wies das OVG Rheinland-Pfalz in Koblenz die Klage als unzulässig ab. Aus ihrem Sondereigentum ergäben sich keine öffentlich-rechtlichen Abwehransprüche gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, weil die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander im WEG und hier insbesondere in § 15 Abs. 3 WEG abschließend geregelt seien. Das gelte auch für die hier geltend gemachten Gesundheitsgefahren. Die Kläger konnten daher kein Rechtsschutzbedürfnis für ihre Klage geltend machen. Ihnen stand ein anderer, geeigneterer Weg zur Klärung zu Gebote.

Danach sind Nutzungskonflikte unter Miteigentümern einer WEG vorrangig vor den ordentlichen Gerichten auszutragen. Eine Baugenehmigung berechtigt einen Miteigentümer im Innenverhältnis nicht, sein Vorhaben zu verwirklichen. Maßgeblich dafür ist die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung. Und wenn die übrigen Eigentümer Bedenken haben, dass die neue Nutzung der in der Teilungserklärung vereinbarten Zweckbestimmung entspricht, müssen Sie diese Bedenken auf dem Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten geltend machen. Über Beispiele für diese Konstellation haben wir vor einigen Tagen berichtet.

OVG Rheinland-Pfalz (Koblenz), Urteil vom 26.2.2019 – 8 A 11076/18.OVG

Bischofsheim, 26. Februar 2020