

Dokumentnummer: 14s1895_09
letzte Aktualisierung: 5.10.2009

LG Nürnberg-Fürth, 10.6.2009 - 14 S 1895/09

WEG §§ 10 Abs. 6 S. 3 , 15, 27; BGB §§ 873, 877, 892

Gutgläubiger Erwerb eines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts

1. Zur passiven Prozessstandschaft des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Feststellungsklage, wenn Mitglieder der Gemeinschaft das Sondernutzungsrecht eines weiteren Mitglieds bestreiten.
2. Im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte können gutgläubig erworben werden.

LANDGERICHT NÜRNBERG-FÜRTH

Geschäftsnummer: 14 S 1895/09

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

39 C 40461/08 AG Nürnberg

1. Zur passiven Prozessstandschaft des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Feststellungsklage, wenn Mitglieder der Gemeinschaft das Sondernutzungsrecht eines weiteren Mitglieds bestreiten.

2. Im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte können gutgläubig erworben werden.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth, 14. Zivilkammer, erlässt durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Körber, die Richterin Rattmann und den Richter am Landgericht Dr. Leppich

in Sachen

P.

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte T.

gegen

1) WEG E. - in Prozessstandschaft für die übrigen Wohnungseigentümer -,
vertreten durch die E. Hausverwaltung, diese vertreten durch die Inhaberin M.

2) G.

3) W.

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1-3: Rechtsanwälte B.

wegen Wohnungseigentum

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.6.2009 folgendes Endurteil

I.

Das Urteil des AG Nürnberg vom 27.2.2009, 39 C 40461/08 wird abgeändert:

Es wird gegenüber der Bekl. zu 1) festgestellt, dass der Klägerin ein Sondernutzungsrecht zusteht an der im Gemeinschaftseigentum der Beklagten stehenden Grundstücksfläche (wie sie in dem Lageplan als Anlage zu diesem Urteil durch Schrägschraffur markiert ist), die mit der notariell beurkundeten Gebrauchsregelung des Notars Dr. R... vom 03.07.2002 - URNr. ...
- dem Sondernutzungsrecht der Klägerin unterworfen wurde.

II.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

III.

Von den Gerichtskosten beider Instanzen trägt die Klägerin 2/3, die Beklagte zu 1) 1/3.

Von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin trägt die Beklagte zu 1) 1/3. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) und 3) trägt die Klägerin.

Eine Kostenausgleichung im Übrigen findet nicht statt.

IV.

Die Revision wird zugelassen.

Beschluss

Der Berufungsstreitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Kammer nimmt zunächst auf die tatsächlichen Feststellungen des amtsgerichtlichen Urteils Bezug (§ 540 I 1 Nr. 1 ZPO).

Die Klägerin ist Miteigentümerin der Wohnungseigentümergeinschaft E. Straße in N. Die Beklagte zu 2) ist aktuelles Mitglied der WE-Gemeinschaft, der Beklagte zu 3) war es früher auch, er verstarb jedoch im Laufe des Prozesses in 1. Instanz. Die Parteien streiten um das Bestehen oder Nichtbestehen eines Sondernutzungsrechts der Klägerin an einem Teil der im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücksfläche.

Der Hintergrund des Rechtsstreits, soweit hier von Interesse, stellt sich wie folgt dar:

Ursprünglicher Alleineigentümer des Grundstücks der heutigen WE-Gemeinschaft war N. K. Mit notarieller Urkunde vom 13.03.1997 nahm er eine Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile vor, die er jeweils mit dem Sondereigentum an Teilen des auf dem Grundstück aufstehenden Bauwerks verband. Zugleich ließ er auch die Gemeinschaftsordnung mit beurkunden. Beides wurde im Grundbuch eingetragen. In der Gemeinschaftsordnung heißt es, soweit hier von Interesse:

„§ 10

[Abs. 1] Der bei Vollzug der Neuaufteilung im Grundbuch eingetragene Eigentümer (sc. N. K.) behält sich das Recht vor, die im beigefügten Lageplan rot eingezeichneten Kellerräume und die im beigefügten Lageplan grün eingezeichneten Stellplatzflächen einzelnen Sondereigentümern zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zuzuweisen ... soweit die Zuweisung ganz oder teilweise nicht erfolgt, verbleibt die entsprechende Fläche bzw. der Raum der Gemeinschaft ...

[Abs. 3] Der bei Vollzug der Aufteilung im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist berechtigt, zu gegebener Zeit eine entsprechende Benützungsregelung zu treffen und in das Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums auf Kosten des Berechtigten eintragen zu lassen...

[Abs. 5] ... falls der genannte Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger die Zuweisung nicht mehr wahrnehmen können, geht das Zuweisungsrecht auf den jeweiligen Verwalter über, der im Innenverhältnis die Weisung des Berechtigten zu beachten hat.“

Ab Herbst 1997 verkaufte N. K. sukzessive die einzelnen Miteigentumsanteile mit den entsprechenden Sondereigentumseinheiten an diverse Erwerber. In den jeweiligen Kaufverträgen ließ er durch den beurkundenden Notar jeweils folgende Klausel wortgleich einfügen:

„XII.

Der Erwerber erteilt hiermit dem Veräußerer (sc. N. K.) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, also mit dem Recht, auch eigenen Namens und für andere Beteiligte aufzutreten und über den Tod hinaus Vollmacht, bezüglich des in dieser Urkunde erworbenen Besitzes in seinem Namen folgende Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen:

a) Änderungen der Teilungserklärung vorzunehmen und den Kaufvertrag entsprechend anzupassen,

b) Die Teilungserklärung insbesondere wie folgt zu ändern:

aa) Die Miteigentumsanteile anderer Miteigentümer zu ändern, den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteil an das endgültige Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen anzupassen.

bb) ... Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht der anderen Miteigentümer an das gemeinschaftliche Eigentum zu überführen bzw. hieran Sondernutzungsrechte zu begründen,

cc) In der Teilungserklärung vorgesehene Sondernutzungsrechte durch Benutzungsregelung zu sichern ..., in Sondereigentum zu überführen und hierzu erforderliche bauliche Maßnahmen durchführen zu lassen ...

dd) Die anderen Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und zu vereinigen und zwar auch baulich.

Die Vollmachten gelten auch für die Abgabe der für die jeweilige Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen und Anträge.

Die Vollmachten können nur aus gegebenem Anlass unter Angabe der Gründe widerrufen werden.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass mit der unter a) genannten Vollmacht nur Änderungen vorgenommen werden dürfen, die dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegen, sein Sondereigentum unangetastet lassen und die Benutzung des Gemeinschaftseigentums nicht wesentlich einschränken, wobei dabei auch Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder in Sondernutzungsrechte umgewandelt werden darf.

Der Erwerber verpflichtet sich auch im Falle des Widerrufs der Vollmacht bei allen vorstehenden Maßnahmen mitzuwirken.“

In der Folgezeit verkaufte N. K. u. a. den Miteigentumsanteil mit der Sondereigentumseinheit Nr. 3 an die K. GmbH, deren alleiniger Geschäftsführer er war. Die Auflassung hierzu wurde

am 10.7.2001 erklärt und durch im Grundbuch am 10.9.2001 eingetragene Vormerkung gesichert; die Grundbucheintragung selbst wurde am 28.1.2004 vollzogen.

Mit notarieller Urkunde vom 03.07.2002 ließ N. K., handelnd für sich und die K. GmbH auf der einen Seite und auf der anderen Seite handelnd als Vertreter der Erwerber der einzelnen Miteigentumsanteile Folgendes notariell beurkunden:

„Gebrauchsregelung...

II.

Hierzu wird unter Bezugnahme auf § 10 der Miteigentümerordnung ... folgende Gebrauchsregelung getroffen und zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zu gewiesen:

Dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 3 des Aufteilungsplans das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan „rot“ eingezeichneten Grundstücksfläche.

Die in § 10 der Miteigentümerordnung vorbehaltenen Rechte bezüglich der in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan grün eingezeichneten Grundstücksfläche werden hiermit aufgehoben bzw. aufgegeben...“

Bei der genannten, Lageplan „rot“ eingezeichneten Grundstücksfläche handelt es sich um einen Grundstücksstreifen, der unmittelbar vor der als Sondereigentumseinheit Nr. 3 bezeichneten Erdgeschosswohnung liegt. Die Gebrauchsregelung wurde im Grundbuch am 15.1.2004 eingetragen.

Unter dem 17.03.2005 gab die Klägerin an die K. GmbH ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages über die mit Nr. 3 bezeichnete Sondereigentumseinheit und den entsprechenden Miteigentumsanteil ab. In dem angebotenen Kaufvertrag heißt es soweit hier von Interesse wie folgt:

„I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des AG Nürnberg ... ist die Firma K. GmbH als Alleineigentümer folgendem Grundbesitzes eingetragen ... Nutzungsrechte gemäß § 15 WEG sind eingeräumt an der im Lageplan „rot“ eingezeichneten Grundstücksfläche ...

II.

Verkauf

Die Firma K. GmbH ... verkauft hiermit an Frau P. (sc. die Klägerin) ... den in Ziffer I. dieser Urkunde näher genannten Grundbesitz...“

Mit notarieller Urkunde vom 14.04.2005 wurde das Vertragsangebot der Klägerin durch die K. GmbH angenommen und der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen. In der Folgezeit entstanden in der WE-Gemeinschaft Unsicherheiten und Streitigkeiten darüber, ob die Klägerin tatsächlich ein Sondernutzungsrecht an dem Grundstücksstreifen vor ihrer Wohnung erworben hatte. Um diesen Streitigkeiten ein Ende zu setzen, erhob die Klägerin Feststellungsklage. Das Amtsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Hinsichtlich der

Einzelheiten der Begründung des Amtsgerichts wird auf die Ausführungen im Urteil vom 27.02.2009 Bezug genommen.

Gegen dieses Urteil legte die Klägerin vollumfänglich Berufung ein. Mit dieser verfolgt sie ihr erstinstanzliches Klagebegehren weiter.

Die Klägerin beantragt:

I.

Es wird festgestellt, dass der Klägerin ein Sondernutzungsrecht zusteht an der im Gemeinschaftseigentum der Beklagten stehenden Grundstücksfläche, die mit der notariell beurkundeten Gebrauchsregelung des Notars Dr. R. vom 03.07.2002 - URNr. ... - gemäß Anlage (markierter Lageplan) dem Sondernutzungsrecht der Klägerin unterworfen wurde.

II.

Hilfsweise zu I bzgl. des Beklagten zu 2): Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, es zu unterlassen, die dem Sondernutzungsrecht der Klägerin unterworfenen Grundstücksfläche zu betreten, die mit der notariell beurkundeten Gebrauchsregelung des Notars Dr. R. vom 03.07.2002 - URNr. ... - gemäß Anlage (markierter Lageplan) dem Sondernutzungsrecht der Klägerin unterworfen wurde.

Die Beklagten beantragen:

Die Berufung zurückzuweisen.

Hinsichtlich des Parteivortrags in der Berufungsinstanz wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Die Kammer hat in der mündlichen Verhandlung einige Hinweise gegeben. Die Klägerin wurde ergänzend informatorisch angehört. Die Grundakten des Amtsgerichts N. wurden zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht. Insoweit wird insgesamt auf die Sitzungsniederschrift vom 10.06.2009 Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung ist begründet, soweit sie sich gegen die Klageabweisung gegenüber der Beklagten zu 1) wendet. Im Übrigen - hinsichtlich der Beklagten zu 2) und zu 3) - hat die Berufung in der Sache keinen Erfolg und war demgemäß zurückzuweisen. Allerdings war hinsichtlich des zwischenzeitlich verstorbenen Beklagten zu 3) der Prozess fortzuführen und hier durch Urteil zu verbescheiden, da Aussetzungsanträge nicht gestellt wurden (vgl. Prot. v. 10.6.2009, S. 2)

1.

Die Klage gegen die Beklagte zu 1) - als passive Prozessstandschafterin der übrigen Wohnungseigentümer - ist begründet.

a)

Der Klägervertreter hat in seinem Schriftsatz vom 13.02.2008 ausgeführt, dass sich die Klage gegen die Beklagte zu 1) „gegen den Verband der Miteigentümer als Ganzen“ richtet. Nachdem die Kammer erstmals in der Berufungsinstanz auf eine mögliche Einschlägigkeit des

§ 10 VI 3 WEG hingewiesen hatte, teilte der Klägervorteiler mit Schriftsatz vom 06.05.2009 mit, dass er die Klage hilfsweise gegen den Verband „als Prozessstandschafter auf Passivseite für die übrigen Miteigentümer“ in Anspruch nehme.

Der erstinstanzliche Klägervortrag ist insoweit nicht eindeutig. Bereits in der Klageschrift vom 27.11.2007 (S. 6) wird nicht recht klar, inwieweit ein Bestreiten des Sondernutzungsrechts der Klägerin vonseiten des Verbandes stattgefunden haben soll. Insofern führt die Klägerin lediglich aus, dass zwei Verwaltungsbeiräte der WEG - nämlich die Beklagten zu 2) und zu 3) - sich dahingehend hervorgerufen hätten. Sodann führt die Klägerin aus: „Aus diesem Grund und zur Klarstellung der Rechtslage richtet sich der Antrag neben der WEG als Ganzer insbesondere auch gegen die das Sondernutzungsrecht leugnenden Beklagten zu 2) und zu 3).“ Weiterhin führt die Klägerin in der Klage aus, dass in der Eigentümerversammlung vom 03.07.2006 Herr Rechtsanwalt B. für die WEG aufgetreten sei. Dabei habe er die Auffassung vertreten, das Sondernutzungsrecht der Klägerin an der Gartenfläche sei nicht wirksam begründet worden. Dass sich hieraus ein dem Verband als solchem zuzurechnendes Bestreiten des Bestehens des Sondernutzungsrechts herleiten können soll, ist nicht zwingend. Der klägerische Vortrag hierzu ist zu dürftig. Insbesondere fehlt es vollständig an Ausführungen zum Umfang der Vollmacht des Rechtsanwalts B. Damit wird nicht klar, ob er hier lediglich als Berater für die Eigentümerversammlung oder als Verlautbarungsorgan für den Verbandswillen anwesend und tätig war. Im weiteren Schriftsatz vom 01.02.2008 stützt die Klägerin ihren Klageantrag gegenüber „dem Verband“ darauf, dass auch der Verwalter - tatsächlich handelt es sich hier um eine Frau - als Vertreter des Verbandes das bestehende Sondernutzungsrecht in Frage gestellt habe. Im weiteren Schriftsatz vom 03.03.2008 stellt die Klägerin die Aussagen der Verwalterin unter Zeugenbeweis. Aber auch daraus wird nicht hinreichend deutlich, dass die Verwalterin hier im Namen und im Auftrag der Gemeinschaft aufgetreten wäre und nicht lediglich ihre Privatmeinung geäußert hätte. § 27 II und III WEG normiert, dass der Verwalter sowohl für den Verband als solchen, als auch für alle Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr agieren kann. Der Umstand allein, dass sich der Verwalter äußert, legt also noch nicht fest, in welcher Funktion er dies tut.

Schließlich versucht die Klägerin ihren Anspruch gegenüber dem Verband als solchem auch darauf zu stützen, dass im hiesigen Rechtsstreit der Beklagtenvertreter für die Beklagte zu 1) aufgetreten und Klageabweisung beantragt hatte. Diese Argumentation verkennt den Vortrag der Beklagten. Bereits im Schriftsatz vom 12.02.2008 führte die Beklagte aus, dass sich die Verwalterin neutral verhalten habe und stützte ihren Klageabweisungsantrag im Übrigen darauf, dass hier eine Binnenstreitigkeit und keine Verbandssache vorliege, weshalb die Beklagte zu 1) nicht passiv legitimiert sei.

Nach alledem ist bereits aus dem eigenen Vortrag der Klägerin nicht hinreichend deutlich geworden, dass vonseiten des Verbandes - als Träger originärer Rechte - in tatsächlicher Hinsicht ein Bestreiten des Sondernutzungsrechts ausgegangen sei. Die erstinstanzlichen Erklärungen und Ausführungen der Klägerin sind mitnichten eindeutig. Auch wenn der Verband in seiner Funktion als passiver Prozessstandschafter gemäß § 10 VI 3 WEG verklagt wird, wird er „als Verband“ in Anspruch genommen. Daher ist durch die bloße Bezeichnung des Beklagten als „Verband“ noch nicht abschließend festgelegt in welcher Funktion dies erfolgt: Als Inhaber originärer, eigener Rechte oder aber als passiver Prozessstandschafter der übrigen Eigentümer.

b)

Nicht eindeutige Prozesshandlungen - auch die Klageerhebung - sind auslegungsfähig. Im Zweifel ist anzunehmen, dass eine Partei das erstrebt, was nach der Rechtslage vernünftig und was ihrem wohlverstandenen Interesse entspricht (vgl. BGH NJW-RR 2000, 1446 m. w. N.; Kammer ZMR 2009, 75).

Vorliegend ist allein eine Klage gegen den Verband in seiner Funktion als passiver Prozessstandschafter gemäß § 10 VI 3 WEG zielführend, nicht jedoch eine Klage gegen den Verband als Inhaber originärer Rechte.

Die Streitigkeit bewegt sich vorliegend, wie von den Beklagten zutreffend gesehen, auf der Ebene der einzelnen Miteigentümer. Die Miteigentümer sind es, die - unbestritten - das Sondernutzungsrecht leugnen. Dass darüber hinaus auch der Verband als originärer Rechtsträger dies täte, vermag die Kammer, wie ausgeführt, nicht zu erkennen. Dem entspricht, dass das Bestehen oder Nichtbestehen von Sondernutzungsrechten innerhalb einer WE-Gemeinschaft auf rechtlicher Ebene nicht die Verbandsebene tangiert, sondern die Ebene der Mitglieder der WEG. Die gegen den Verband als Träger eigener Rechte gerichtete Klage würde mithin zu nichts führen. Anders verhält es sich dann, wenn die Klage unmittelbar gegen die einzelnen, auch tatsächlich bestreitenden Eigentümer gerichtet wird. Damit vereinbar ist allein die Stellung des Verbandes als passiver Prozessstandschafter der übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 10 VI 3 WEG. Diese Sicht der Dinge hat sich die Klägerin nach den Hinweisen der Kammer auch letztlich zueigen gemacht.

c)

Die Voraussetzungen des § 10 VI 3 WEG sind vorliegend gegeben. Nach dieser Vorschrift übt die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr; ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Demgemäß kann sie auch verklagt werden (§ 10 VI 5 WEG). Gemeinschaftsbezogen sind nach der Gesetzesbegründung (BT-Dr 16/887, S. 61) die Angelegenheiten, für die gemäß § 21 I WEG bisher eine ausschließliche Verwaltungszuständigkeit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer bestand und bei deren Geltendmachung sich die Gemeinschaft und ein Wohnungseigentümer wie Dritte gegenüberstehen. Darüber hinaus sind etwa auch Mängelansprüche der Wohnungseigentümer aus Erwerbsverträgen mit den Bauträgern gemeinschaftsbezogen, soweit die Geltendmachung der Rechte auch im Interesse des Schuldnerschutzes grundsätzlich der Gesamtheit und nicht lediglich einzelnen Wohnungseigentümern zusteht. Dies wird so oder ähnlich auch von der Literatur gesehen (vgl. Wenzel, ZWE 2006, 109 [111]; Derleder, ZWE 2009, 1; Becker, ZWE 2007, 432 [435]; Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8.A., § 10 Rn. 60).

Wenzel, in: Bärman, WEG, 10.A., § 10 Rn. 246 bringt das für den Passivprozess so auf den Punkt, dass die Vorschrift dann eingreifen sollte, wenn die Miteigentümer als Gesamtschuldner haften würden, also wenn eine gemeinsame Erfüllungszuständigkeit begründet wäre. Diesen Gedanken hält die Kammer für zielführend. Hierzu führen die Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 12.2.2008 selbst aus, dass das klägerisch behauptete

Sondernutzungsrecht von den meisten Miteigentümern in Zweifel gezogen wird. Insoweit ist es förderlich und nützlich zur Beseitigung jedweden künftigen Zweifels das Bestehen des Sondernutzungsrechts gegenüber sämtlichen Sondereigentümern festzustellen und nicht nur gegenüber einzelnen. Damit läge hier eine geborene Ausübungsbefugnis - auf Passivseite - vor (vgl. Wenzel, in: Bärman, § 10 Rn. 248 ff.). Durch die Einschaltung des Verbandes als Prozessstandschafter wird nämlich die Wirkung der Feststellung des Bestehens des Sondernutzungsrechts gegenüber allen Miteigentümern, auch denen, die später in die Gemeinschaft hineinkommen, ermöglicht und so auf Dauer für Rechtssicherheit gesorgt.

Unerheblich erscheint der Kammer in diesem Zusammenhang, dass hier eine Feststellungs- und nicht eine Leistungsklage vorliegt. Zwar passt die angeführte „gemeinsame Erfüllungszuständigkeit“ als Begriff allein auf eine Leistungsklage; allerdings liegt hier eine dem vergleichbare Interessenlage vor. Denn das Bestehen oder Nichtbestehen des Sondernutzungsrechts kann ebenso wie die Verpflichtung zur Leistung einer alle Eigentümer treffenden Verpflichtung sinnvollerweise nur gegenüber sämtlichen anderen Miteigentümern festgestellt bzw. ausgeurteilt werden.

2.

Der Klägerin steht das streitige Sondernutzungsrecht (a) zu. Sie hat es zwar nicht vom Berechtigten (b) jedoch im Wege des gutgläubigen Erwerbs (c) erworben.

a)

Terminologisch ist klarzustellen, dass es vorliegend nicht um eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 I WEG geht - wie es der Wortlaut der notariellen Urkunde nahelegen könnte -, sondern um ein echtes Sondernutzungsrecht. Letzteres unterscheidet sich vom Ersteren durch den Ausschluss der übrigen Miteigentümer (vgl. Weise, in: Jennißen, WEG, § 15 Rn. 3; Palandt/Bassenge, BGB, 68. A., WEG § 13 Rn. 8). Das spricht die getroffene Regelung hier an durch die Zuweisung „zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung.“

b)

Das mit notarieller Urkunde vom 03.07.2001 bestellte und am 15.01.2004 im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht konnte nicht zur Entstehung gelangen. Denn die Vollmachten in den Kaufverträgen, auf die sich N. K. bei seiner Begründung stützen wollte, sind unwirksam.

Bei den Vollmachtsklauseln handelt es sich um AGB. Sie wurden durch den Teiler und Erstverkäufer in sämtliche Kaufurkunden wortgleich eingefügt. Damit liegen allgemeine Geschäftsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen vor, die eine Vertragspartei vorformuliert hatte (§ 305 I 1 BGB). Unschädlich ist dabei, dass sie notariell beurkundet wurden (vgl. OLG Nürnberg NJW-RR 1990, 1467).

Die Unwirksamkeit der Vollmacht ergibt sich aus § 308 Nr. 4 sowie aus § 307 I BGB.

Im Rahmen des § 308 Nr. 4 BGB ist anerkannt, dass auch verdeckte Änderungsvorbehalte, wie sie etwa in Vollmachtsklauseln auftauchen können, vom Anwendungsbereich der Vorschrift erfasst sind (vgl. Palandt/Grüneberg, § 308 Rn. 22). Vorliegend ist in den wortgleichen Vollmachtsklauseln, wie sie als Ziff. XII. der jeweiligen Kaufverträge vereinbart

wurden, der Sache nach ein solcher Änderungsvorbehalt vorgesehen. Dadurch wird dem Urheber der Teilungserklärung nämlich ein weder in zeitlicher noch - jedenfalls im Außenverhältnis - in materieller Hinsicht begrenztes Änderungsrecht bezüglich der Grenzziehung zwischen den einzelnen Sondernutzungs- und Sondereigentumsrechten und dem Gemeinschaftseigentum zugebilligt. Hierdurch werden die einzelnen Erwerber auch unangemessen benachteiligt im Sinne des § 307 I 1 BGB. Die Vollmachten sind sonach unwirksam (so für einen ähnlichen Fall bereits LG Düsseldorf, Rpfleger 1999, 217 m. w. N.; daneben allgemein auch BGH NJW 2005, 3420; NJW-RR 2008, 134).

Die Beschränkung der Vollmacht im Innenverhältnis ändert an der unangemessenen Benachteiligung der Käufer nichts. Denn zum einen ist diese Binnenbindung für den hiesigen Fall zu unbestimmt („...nicht wesentlich einschränken...“). Zum anderen ist sie ungeeignet, den dinglichen Rechtsverlust zu unterbinden. Der Verweis der Erwerber auf Sekundäransprüche gegen den Verkäufer im Missbrauchsfall beseitigt die AGB-relevante Benachteiligung nicht (so auch LG Düsseldorf, Rpfleger 1999, 217). Ebenso wenig hilft der Beklagtenseite der Hinweis auf die Widerruflichkeit der Vollmacht. Die Voraussetzungen des Widerrufs sind nämlich intransparent gehalten („...aus gegebenem Anlass...“) und mit einem Begründungszwang versehen, bei dem nicht klar wird, wann ihm genügt sein kann. Dadurch wird ein durchschnittlicher Käufer tendenziell abgehalten, sein Widerrufsrecht geltend zu machen.

Die Entscheidung des OLG München FGPrax 2009, 105 steht zur hier vertretenen Auffassung nicht in Widerspruch, weil es im dortigen Fall um die sehr beschränkten Prüfungsmöglichkeiten des Grundbuchamtes ging, die lediglich bei einem offensichtlichen Verstoß gegen § 308 Nr. 4 BGB zum Zuge kommen konnten. Derartigen Einschränkungen ist die Kammer hier nicht unterworfen.

Die Regelung in § 10 der Gemeinschaftsordnung erheischt hier keine andere Beurteilung der Lage - sie stützt die weitaus weiter gehende Vollmachtenklausel nicht. Es ist zwar anerkannt, dass eine sog. Zuweisungsbefugnis in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden kann; sie muss aber hinreichend bestimmen, welche Bereiche des Gemeinschaftseigentums von der Zuweisungsbefugnis erfasst sein sollen, da sie sonst unwirksam ist (vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 13 Rn. 28). Hier regelt der erste Absatz des § 10 allein die Kellerräume und Stellplatzflächen. Der dritte Absatz betrifft allein die Befugnis „eine entsprechende Benützungsbefugnis“ zu treffen. Aus dem in Bezug nehmenden Hinweiswort „entsprechende“ folgt, dass auch dies allein die Kellerräume und Stellplatzflächen meint. Im Übrigen wäre wegen der im Grundbuchrecht geltenden wortlautorientierten Auslegung (vgl. BGH NJW-RR 2003, 1235) bei dem Begriff „Benützungsbefugnis“ vorrangig an eine solche gemäß § 15 I WEG zu denken, um die es hier aber nicht geht (s. o. bei 2.a).

c)

Nachdem das Sondernutzungsrecht aber am 15.1.2004 ins Grundbuch eingetragen worden war, konnte es durch die Klägerin gutgläubig erworben werden. Die Frage nach der Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs von Sondernutzungsrechten ist allerdings höchstgerichtlich nicht geklärt und wird uneinheitlich beantwortet. Die überwiegende Ansicht nimmt eine solche Möglichkeit an (OLG Stuttgart NJW-RR 1986, 318; BayObLG DNotZ 1990, 381; OLG Hamm DNotZ 2009, 383; Wenzel, in: Bärmann § 10 Rn. 128; Kreuzer, in:

Staudinger, BGB, [Neubearbeitung 2005], WEG, § 10 Rn. 67; Schultzky, in: NK-BGB, 2.A., WEG § 13 Rn. 26; Hügel, in: Hügel/Scheel, RechtsHdb WE, 2.A., Teil 6 Rn. 53; Schmidt, ZWE 2009, 172); teils wird sie auch bezweifelt (Palandt/Bassenge, WEG § 10, Rn. 11) oder ausdrücklich verneint (LG Köln MDR 2002, 1186; Lüke, in: Weitnauer, WEG, 9.A. § 15 Rn. 35; Grziwotz, in: Ermann, BGB, 12.A., WEG § 15 Rn. 8; Elzer, in: Riecke/Schmidt, FAKomm WEG, 2.A., § 10 Rn. 316; Weitnauer, DNotZ 1990, 385, [390 f.]). Die Kammer folgt der erstgenannten Auffassung, jedenfalls im Fall von im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechten, denn insoweit nehmen diese an dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (vgl. Wenzel, in: Bärmann, § 13 Rn. 27; Schlutzky, in: NK-BGB, § 10 Rn. 37).

Die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gemäß den §§ 873, 877, 892 BGB liegen hier vor. Das Sondernutzungsrecht war zu Gunsten der K. GmbH im Grundbuch eingetragen. Der notarielle Kaufvertrag der Klägerin bezog sich auf das Sondernutzungsrecht und die Klägerin wurde schließlich mit dem Inhalt dieses Kaufvertrages im Grundbuch eingetragen.

Die Unrichtigkeit des Grundbuchs war der Klägerin im Eintragungszeitpunkt (§ 892 II BGB) nicht positiv bekannt. Dies hat die Klägerin gegenüber der Kammer ausdrücklich bestätigt und es liegt im Übrigen auch nahe. Dass die in den Kaufverträgen enthaltenen Vollmachten nichtig sein könnten, hat noch nicht einmal der beurkundende Notar gesehen. Der Beklagtenvortrag geht hingegen in die Richtung, dass der beurkundende Notar die Klägerin darauf hingewiesen habe, dass fraglich sei, ob die Vollmacht des Veräußerers die Einräumung der Benutzungsregelung tragen könne. Die Beklagten meinen, es habe ein Vollmachtsmissbrauch stattgefunden. Der hierzu angebotene Beweis war nicht zu erheben, weil dieser Beklagtenvortrag unerheblich war. Als wahr unterstellt würde er nämlich lediglich ein Kennenmüssen begründen, nicht aber die gem. § 892 II BGB verlangte positive Kenntnis, die allein den gutgläubigen Erwerb ausschließen könnte.

3.

Gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, vertreten durch den Verband als passiver Prozessstandschafter, bestand auch das Feststellungsinteresse (§ 256 I ZPO) da die Beklagten selbst zugeben, dass eine Vielzahl von Eigentümern das Sondernutzungsrecht der Klägerin in Zweifel gezogen hatte.

4.

Mit der Bejahung des Feststellungsbegehrens gegenüber dem Verband als Prozessstandschafter für die übrigen Eigentümer ist die Verneinung des Feststellungsbegehrens gegenüber den Beklagten zu 2) und zu 3) verbunden. Die Inanspruchnahme des Verbandes führt nämlich zu einer Verdrängung der einzeln verklagten Miteigentümer auf der Passivseite (vgl. Becker, ZWE 2007, 432 [436]; BT-Dr 16/887, S. 61). Hiervon abgesehen würde es einer Klage gegen einzelne Eigentümer auch am allgemeinen Rechtsschutzbedürfnis fehlen. Sofern nämlich der Verband als Prozessstandschafter für alle Eigentümer in Anspruch genommen wird, entfällt das Interesse, daneben den - verdoppelnden - Zugriff auf einzelne Wohnungseigentümer zuzulassen.

5.

Über den Hilfsantrag der Berufungsklägerin war nicht zu entscheiden. Gemäß den Ausführungen der Klägerin in der Berufungsbegründung vom 18.03.2009 ist der Unterlassungsantrag hilfsweise für den Fall erhoben, „dass die Kammer wegen der Möglichkeit einer Unterlassungsklage ein Feststellungsinteresse über den Beklagten zu 2) verneinen sollte“. Diese innerprozessuale Bedingung ist hier nicht eingetreten. Die Abweisung des Feststellungsbegehrens gegenüber dem Beklagten zu 2) erfolgt nicht wegen des Vorrangs der Leistungsklage, sondern wegen der gerade dargelegten sonstigen Unzulässigkeit der Klage.

6.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus den §§ 92, 97 ZPO.

7.

Die Revision war zuzulassen (§ 543 I Nr. 1, II 1 ZPO). Die hier aufgeworfene Frage nach der Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs von Sondernutzungsrechten wie auch die Frage nach der Reichweite des § 10 VI 3 WEG bei Feststellungsklagen sind höchstrichterlich ungeklärt und von grundsätzlicher Bedeutung, sodass eine Entscheidung des BGH auch zur Fortbildung des Rechts erforderlich ist.