

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 1t13291\_05  
**letzte Aktualisierung:** 26.1.2010

**LG München I**, 3.8.2009 - 1 T 13291/05

WEG § 15 Abs. 3; BGB § 1004

## **Handlungs- und Zustandsstörerhaftung eines Wohnungseigentümers**

1. Der Handlungsstörer bleibt zur Beseitigung einer baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum auch dann verpflichtet, wenn er sein Wohnungseigentum veräußert und er nicht mehr Wohnungseigentümer ist.
2. Der Erwerber der Wohnung ist als Zustandsstörer nur zur Duldung der Beseitigung (durch den Handlungsstörer oder die WEG) verpflichtet (entgegen OLG München v. 03.08.2009 - 32 Wx 008/09 - OLGR 2009, 725).
3. Beim Tod des Handlungsstörers geht dessen Verpflichtung zur Beseitigung nach § 1967 BGB auf die Erben über.

Landgericht München I

Az.: 1 T 13291/05

Beschluss

vom 3.8.2009

AG München: 481 UR II 1387/04 WEG

(Entscheidung noch nicht rechtskräftig)

1. Zivilkammer

Leitsätze:

1. Der Handlungsstörer bleibt zur Beseitigung einer baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum auch dann verpflichtet, wenn er sein Wohnungseigentum veräußert und er nicht mehr Wohnungseigentümer ist.
2. Der Erwerber der Wohnung ist als Zustandsstörer nur zur Duldung der Beseitigung (durch den Handlungsstörer oder die WEG) verpflichtet.
3. Beim Tod des Handlungsstörers geht dessen Verpflichtung zur Beseitigung nach § 1967 BGB auf die Erben über.

Sachverhalt: (gekürzt)

Die Antragstellerin nimmt als Sondereigentümerin einer Wohnung, die unmittelbar unter der im Sondereigentum der Antragsgegnerin stehenden Wohnung gelegen ist, die Antragsgegnerin u. a. auf Beseitigung einer baulichen Veränderung in Anspruch.

Auf dem Balkon der Wohnung der Antragsgegnerin befinden sich, wie bei anderen Wohnungen auch, bauseits vorhandene und zum Gemeinschaftseigentum zählende Blumentröge, die in den Boden eingelassen sind und den Abschluss des Balkons bilden. Von den Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin, deren Eltern, wurde die Außenseite dieser Blumentröge zu einer nicht mehr genau feststellbaren Zeit vor 1989 verfließt. Der Vater der Antragsgegnerin verstarb im Jahr 1991; er wurde von seiner Ehefrau als Vorerbin beerbt, wobei die Antragsgegnerin als Nacherbin eingesetzt war. Im Jahr 1995 überließ die Vorerbin aufgrund notariellen Vertrags die Wohnung an die Antragsgegnerin. Die Eigentumsübertragung sollte zur vorweggenommenen Erbfolge in vorzeitiger Erfüllung des Erbvertrages der Eltern der Antragsgegnerin erfolgen.

Nachdem die Wohnungseigentümer eine Sanierung aller Balkone beschlossen hatten, forderte die Verwaltung die Antragsgegnerin seit dem Jahr 2002 mehrfach auf, die Fliesen zu entfernen, da eine Sanierung ansonsten nicht möglich sei. Die Antragsgegnerin kam dieser Aufforderung nicht nach. Sie erklärte lediglich, dass die Fliesen entfernt werden könnten, wenn dies erforderlich sei. Eine Entfernung der Fliesen erfolgte nicht.

Im Jahr 2005 verstarb die Mutter der Antragsgegnerin, so dass der Nacherbfall eingetreten ist und die Antragsgegnerin Nacherbin nach ihrem Vater und Alleinerbin ihrer Mutter geworden ist.

Das Amtsgericht hat den Beseitigungsantrag (sowie einen Schadensersatz- und einen Feststellungsantrag) abgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde hat das Landgericht dem Beseitigungsantrag stattgegeben.

## Entscheidungsgründe (Auszug)

1. Der Antragstellerin steht gegen die Antragsgegnerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 BGB ein Anspruch auf Beseitigung der an der Außenseite der auf dem Balkon befindlichen Blumentröge angebrachten Fliesen zu.

a) Die Antragstellerin kann den Anspruch als Wohnungseigentümerin geltend machen, da sie hierzu einer Ermächtigung der übrigen Eigentümer nicht bedarf (OLG München NZM 2005, 672; BayObLG BayObLGR 2005, 610 und NZM 2004, 344).

Sie ist durch die aufgebrachten Fliesen, die eine bauliche Veränderung darstellen, auch über das nach § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmende Maß hinaus beeinträchtigt. (wird ausgeführt)

b) Die Antragsgegnerin ist seit 2005 als Handlungsstörerin verpflichtet, die von ihren Eltern zu einem nicht mehr genau feststellbaren Zeitpunkt vor dem Jahr 1989 auf der Außenseite des Blumentrogs zu beseitigen.

aa) Gemäß allgemeiner Ansicht kann nur der Handlungsstörer, der die bauliche Veränderung vorgenommen hat oder vornehmen hat lassen, auf Beseitigung derselben gemäß § 1004 I BGB in Anspruch genommen werden (BGH NJW 2007, 432, 433; BayObLG NJW-RR 2002, 660; Jennißen/Hogenschurz, WEG, § 22 Rz. 52; Spielbauer/Then, WEG, § 15 Rz. 21). Dagegen ist der Zustandsstörer, der die bauliche Veränderung nicht selbst verursacht hat, sondern nur willentlich, unter Beherrschung der Störungsquelle, den beeinträchtigenden Zustand aufrechterhält, nicht zur Beseitigung, sondern nur zur Duldung der Beseitigung (durch den Handlungsstörer oder die WEG) verpflichtet (BGH NJW 2007, 432, 433; BayObLG NJW-RR 2002, 660; Spielbauer/Then, WEG § 15 Rz. 25). Denn jeder Störer haftet nur in dem Maß, wie er in zurechenbarer Weise an der Beeinträchtigung mitwirkt; besteht der Beitrag des Besitzers - wie im Fall des Zustandsstörers - nur darin, dass er sich kraft seiner nunmehrigen Sachherrschaft der Beseitigung der Störung widersetzt, kann er deshalb nur auf Duldung der Beseitigung in Anspruch genommen werden (BGH NJW 2007, 432, 433).

bb) Handlungsstörer waren ursprünglich die Voreigentümer der Wohnung, die Eltern der Antragsgegnerin. Diese haben zu einem nicht mehr genau feststellbaren Zeitpunkt vor 1989 die Fliesen angebracht. (wird ausgeführt)

cc) Vom Eigentumserwerb der Antragstellerin im Jahr 1995 an bis zum Eintritt des Nacherbfalls im Jahr 2005 war die Antragsgegnerin nur Zustandsstörerin und damit nur zur Duldung einer Beseitigung der Fliesen durch die Gemeinschaft verpflichtet.

Hieran ändert der Umstand nichts, dass die Eigentumsübertragung im Jahr 1995 ausweislich der notariellen Urkunde des Notars ... zur vorweggenommenen Erbfolge und in vorzeitiger Erfüllung eines Erbvertrages der Eltern der Antragsgegnerin erfolgt ist. Unabhängig von der Motivation der Mutter der Antragsgegnerin ist jedenfalls durch das Rechtsgeschäft der Eigentumsübertragung eine Sonderrechtsnachfolge eingetreten. Eine Gesamtrechtsnachfolge nach dem 1991 verstorbenen Vater der Antragsgegnerin kann erst mit dem Eintritt des Nacherbfalls eintreten. Dem steht auch nicht gleich, dass mit dem Vorerbfall der Nacherbe ein Anwartschaftsrecht erwirbt. Ob dieses Anwartschaftsrecht tatsächlich durch eine Eigentumsübertragung eines konkreten Erbschaftsgegenstandes unter Lebenden vom Vorerben an den Nacherben „erstarkt“, kann dahingestellt bleiben. Bei dem möglichen „Erstarken“ handelt es sich jedenfalls nicht um eine Gesamtrechtsnachfolge, welche Auswirkungen auf die Stellung als Handlungsstörer haben kann. Entgegen der Meinung der Antragstellerin führt dies auch nicht zu einer Rechtslosstellung der anderen, beeinträchtigten Wohnungseigentümer. Der Vorerbe bleibt als Gesamtrechtsnachfolger Handlungsstörer, der zur Beseitigung verpflichtet ist (siehe

näher dazu unten ee), der Sonderrechtsnachfolger wird Zustandsstörer und hat die Beseitigung zu dulden.

dd) Seit dem Jahr 2005 ist die Antragsgegnerin wegen des eingetretenen Nacherbfalls nach ihrem Vater und der Alleinerbschaft nach ihrer Mutter als Gesamtrechtsnachfolgerin der ursprünglichen Handlungsstörer selbst Handlungsstörerin. Maßgeblich hierfür ist nicht die Sonderrechtsnachfolge wegen der erfolgten Eigentumsübertragung, sondern die Verpflichtung zur Beseitigung, welche für die ursprünglichen Handlungsstörer bestand. Diese Verpflichtung geht nach § 1967 BGB auf die Erben über (OLG Frankfurt NZM 2005, 68 f).

ee) Die Verpflichtung zur Beseitigung, welche nach dem Tod des Vaters der Antragsgegnerin im Jahr 1991 nunmehr alleine die Mutter der Antragsgegnerin traf, ist auch nicht durch die Eigentumsübertragung im Jahr 1995 erloschen.

§ 1004 I BGB setzt nicht voraus, dass der Schuldner Miteigentümer ist. Die Norm setzt vielmehr nur voraus, dass der Gläubiger (Mit-)eigentümer ist und in seinem Miteigentum verletzt wird. Die Eigentumsübertragung der Mutter an die Antragsgegnerin lässt die Anspruchsvoraussetzungen des § 1004 BGB gegen die ehemalige Eigentümerin also nicht entfallen.

Die Erfüllung des Anspruchs ist der Mutter der Antragsgegnerin infolge der Eigentumsübertragung auch nicht gemäß § 275 I BGB unmöglich geworden. Zwar ist es richtig, dass die Beseitigung der Fliesen an der Außenseite des Blumentrogs entweder eine Errichtung eines Gerüsts auf Gemeinschaftseigentum erfordert oder aber, dass hierzu der Balkon der Antragsgegnerin betreten wird. Die Benutzung von Gemeinschaftseigentum erscheint unproblematisch, da die Gemeinschaft immer die Beseitigung durch den (vermeintlichen) Handlungsstörer verlangt hat. Auch das Betreten des Sondereigentums der Antragsgegnerin war hier jedoch der Mutter der Antragsgegnerin möglich. Zum Einen hat die Antragsgegnerin sowohl vorgerichtlich als auch während des Gerichtsverfahrens immer kundgetan, dass sie jederzeit Personen ihr Sondereigentum betreten lassen würde, um die erforderlichen Sanierungsarbeiten durchzuführen. Sie hat sich auch immer darauf berufen, dass die Entfernung der Fliesen, wenn sie denn zu erfolgen habe, Sache der Gemeinschaft sei und nicht kundgetan, dass sie insoweit den Zutritt zu ihrem Balkon verweigern würde. Darüber hinaus ist sie, wie bereits oben dargestellt, bis zum Eintritt des Nacherbfalls als Zustandsstörerin verpflichtet gewesen, die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen zu dulden.

ff) Es ist auch keine Verwirkung des Beseitigungsanspruchs eingetreten. (wird ausgeführt)