

7. WEG § 15 Abs. 1; BGB § 1004 Abs. 1 (*Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit bei einem Raum, der zu einem Teileigentum gehört*)

1. Sind die zu einem Teileigentum gehörenden Räume in der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung als „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ bezeichnet, so ist grundsätzlich jede Nutzung der Räume mit Ausnahme der Nutzung zu Wohnzwecken zulässig; eine weitere Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit kann sich allerdings aus Lage und Beschaffenheit der Räume ergeben.
2. Sind die Räume im Aufteilungsplan mit der Aufschrift „Trockenraum“ versehen, so liegt darin in der Regel keine weitere Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit; dies gilt schon deshalb, weil es sich bei einem „Trockenraum“ um eine typische Gemeinschaftseinrichtung handelt.
3. Zur Frage, ob der Eigentümer verpflichtet werden kann, die sanitären Einrichtungen solcher Räume von den Zuleitungen abzutrennen.

BayObLG, Beschluß vom 24.9.1998 – 2Z BR 52/98 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Antragsteller und der Antragsgegner sind die Wohnungs- und Teileigentümer einer Anlage; dem Antragsgegner gehört unter anderem die Einheit Nr. 82, die in der Teilungserklärung und im Grundbuch als „Miteigentumsanteil zu 10,5/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an zwei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Dachgeschoß ...“ bezeichnet sind. § 6 Nr. 1 der als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) bestimmt, daß jeder Wohnungseigentümer seine Sondereigentumsräume mit der Maßgabe ungehindert nutzen kann, daß er unter anderem nichts unternimmt, was die Zweckbestimmung beeinträchtigt.

Der Antragsgegner baute die Räume von zusammen rund 50 m² im Jahre 1988 gegen den Widerspruch des Verwalters als Wohnung aus; er ließ eine Heizung, eine Dusche und eine Toilette einbauen. Der Ausbau und die Nutzung als Wohnung sind bauordnungsrechtlich genehmigt.

In der Eigentümerversammlung vom 22.3.1988 sprachen sich die Wohnungseigentümer durch Beschluß mehrheitlich gegen den Ausbau der Keller- und Speicherräume der Anlage aus. Der Verwalter wurde beauftragt, in Absprache und im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat den Anspruch der Gemeinschaft auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gegebenenfalls gerichtlich geltend zu machen.

Im Juni 1990 haben die Antragsteller beim Amtsgericht beantragt, den Antragsgegner zu verpflichten, die in den Räumen Nr. 82 im Dachgeschoß befindlichen Einbauten (das Bad) zu beseitigen und es zu unterlassen, die Räume selbst oder durch Dritte zu Wohnzwecken zu nutzen. Den ersten Antrag haben sie später auf die Abtrennung von den Anschlüssen abgeändert. Das Amtsgericht hat den Antragsgegner mit Beschluß vom 14.4.1997 antragsgemäß verpflichtet, die in den Räumen Nr. 82 befindlichen sanitären Anlagen von den Zuleitungen abzutrennen und die Nutzung der Räume zu Wohnzwecken zu unterlassen. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde des Antragsgegners zurückgewiesen. Der Antragsgegner hat sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Das Rechtsmittel hatte zum Teil Erfolg.

Aus den Gründen:

1. (...)
2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nur teilweise stand.

a) Zu Recht hat das Landgericht es in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht dem Antragsgegner untersagt, die Räume Nr. 82 im Dachgeschoß zu Wohnzwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen. Auf die zutreffende Begründung in dem Beschluß des Beschwerdegerichts wird insoweit Bezug genommen. Ergänzend ist im Hinblick auf den Vortrag des Antragsgegners im Rechtsbeschwerdeverfahren noch auszuführen:

(1) Maßgebend für die Zweckbestimmung und die zulässige Nutzung der Räume sind die ins Grundbuch übernommenen Angaben der Teilungserklärung, die ebenso wie die Gemeinschaftsordnung nach objektiven Gesichtspunkten auszulegen ist; darauf, welche Absichten der Verfasser mit seinen Formulierungen verfolgt hat oder aus welchem Grund die Räume als „nicht zu Wohnzwecken dienend“ bezeichnet wurden, kommt es nicht an (vgl. BayObLG WuM 1993, 697/699 m.w.N.). Die vom Antragsgegner angeführten bauordnungsrechtlichen Gründe für die Bestimmung zum Teileigentum wären kein Hindernis gewesen, die Möglichkeit, die Zweckbestimmung der Räume später zu ändern, bereits in der Teilungserklärung für alle Rechtsnachfolger verbindlich festzulegen; daß dies nicht geschehen ist, kann sich nicht zum Nachteil der Antragsteller auswirken. Der Umstand, daß die Räume im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnungen und wie die Räume Nr. 82 nur zu einem geringen Teil zu nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bestimmt wurden, spricht eher gegen die Argumentation des Antragsgegners als dafür. Daß die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu den Räumen schon von Anfang an gelegt waren, ist gleichfalls nicht von entscheidender Bedeutung für die Frage, welche Nutzung in den Räumen zulässig ist; es vermag die fehlende rechtliche Grundlage für die Nutzung zu Wohnzwecken nicht zu ersetzen.

(2) Zu Recht gehen die Vorinstanzen auch davon aus, daß die Nutzung der Räume zu Wohnzwecken mehr stört und beeinträchtigt als die bestimmungsmäßige Nutzung; nach der hier gebotenen „typisierenden“, das heißt verallgemeinernden Betrachtungsweise (vgl. BayObLG a.a.O. S. 699 f.; BayObLG NJW-RR 1995, 1103 [= MittBayNot 1995, 202]) kommt es dabei auf die Größe der Wohnanlage oder des Gebäudes nicht entscheidend an. Die Grundsätze, die der Senat in der von den Beteiligten wiederholt zitierten Entscheidung vom 4.10.1982 (BReg. 2Z 35/82 = ZMR 1983, 35 ff.) aufgestellt hat, treffen jedenfalls überwiegend auch im vorliegenden Fall zu. Konkrete Beeinträchtigungen müssen weder vorgetragen noch nachgewiesen sein. Daß die bauordnungsrechtliche Genehmigung von Umbau und Wohnnutzung für die Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ohne Bedeutung ist, ergibt sich schon aus Art. 72 Abs. 4 BayBO 1994 (früher Art. 74 Abs. 6 BayBO; vgl. auch BayObLG ZMR 1983, 35 f.; BayObLG NJW-RR 1995, 1103 [= MittBayNot 1995, 202]).

(3) In der Beschränkung der zulässigen Nutzung liegt kein Verstoß gegen Art. 14 GG. Es handelt sich vielmehr um eine durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zugelassene Beschränkung durch rechtsgeschäftliche Erklärung des teilenden Eigentümers, die der Antragsgegner wie eine Vereinbarung der Wohnungs- und Teileigentümer, an der er selbst beteiligt wäre, gegen sich gelten lassen muß (§ 5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 Satz 2, § 10 Abs. 2, § 15 Abs. 1 WEG).

(4) Es ist durchaus folgerichtig, daß der Antragsgegner wegen der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums wie ein Wohnungseigentümer behandelt wird, solange er die Räume tatsächlich als Wohnung nutzt. Lasten und Kosten richten sich im übrigen gemäß § 16 Abs. 2 WEG (soweit nicht die Gemeinschaftsordnung abweichende Regelungen trifft)

nicht nach der Nutzungsart, sondern weitgehend nach der Größe der Miteigentumsanteile (vgl. BayObLG NJW-RR 1995, 1103 f. [= MittBayNot 1995, 202]).

(5) Die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs gegen den Antragsgegner stellt auch weder einen Verstoß gegen die Gebote von Treu und Glauben (§ 242 BGB) noch gegen das Schikane-Verbot (§ 226 BGB) dar. Nach § 226 BGB ist die Ausübung eines Rechts unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen Schaden zuzufügen; dies setzt voraus, daß nach den gesamten Umständen ein anderer Zweck als die Schadenszufügung ausgeschlossen ist (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 57. Aufl. § 226 Rdnr. 3 m.w.N.). Dies scheidet hier schon deshalb aus, weil die Nutzung der Räume des Antragsgegners als Wohnung jedenfalls für die Nutzung der darunterliegenden Wohnungen Nachteile mit sich bringen, die Unterlassung dieser Nutzung sich für diese Wohnungen vorteilhaft auswirken kann.

In dem Vorgehen gegen den Antragsgegner liegt auch kein Verstoß gegen § 242 BGB. Der auch im Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer geltende Grundsatz von Treu und Glauben verbietet es nicht, gegen die unzulässige Nutzung durch einzelne Eigentümer vorzugehen und die durch andere (vorläufig) zu dulden (vgl. BayObLG WE 1993, 22; 1993, 286 f.; 1995, 377/378). Ein Verstoß gegen Treu und Glauben läge allenfalls dann vor, wenn die Eigentümer die zweckbestimmungswidrige Nutzung von Räumen durch einzelne Eigentümer genehmigten, sie dem Antragsgegner aber unter sonst gleichen Voraussetzungen verweigerten. Dies ist hier aber nicht geschehen. Die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Teileigentum, das zu Wohnzwecken genutzt wird, hat ihre Grundlage in § 12 WEG und stellt keine Billigung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung dar (vgl. BayObLG NJW-RR 1990, 657). Im übrigen bleibt es dem Antragsgegner unbenommen, gegen andere Eigentümer, die ihre Räume seiner Ansicht nach in unzulässiger Weise nutzen, gemäß § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB vorzugehen; diese Ansprüche sind Individualansprüche, die ein Wohnungs- oder Teileigentümer auch allein geltend machen kann (vgl. BayObLG WuM 1995, 674; BayObLG MittBayNot 1997, 369).

(6) Zutreffend stellen die Vorinstanzen weiter fest, daß die Voraussetzungen für die Verwirkung der geltend gemachten Ansprüche sowohl was das Zeit- als auch was das Umstandsmoment anlangt, nicht vorliegen.

b) Dagegen kann die Verpflichtung des Antragsgegners, die sanitären Anlagen in den Räumen Nr. 82 von den Zuleitungen abzutrennen, keinen Bestand haben.

(1) Die allgemein gefaßte Entscheidung der Vorinstanzen bedarf insoweit der Auslegung. Unter sanitären Anlagen sind die Einrichtungen zu verstehen, die in einer Wohnung oder in sonstigen Räumen der Gesundheit und der Hygiene dienen, also neben der Toilette (WC) die üblichen Einrichtungen eines Bades (Badewanne, Dusche, Waschbecken), weiterhin wohl noch das in einer Küche befindliche Spülbecken. Der Senat hat in der Entscheidung vom 4.10.1990 (WuM 1991, 53) die Verpflichtung eines Eigentümers bestätigt, das von diesem in seinem „Speicher“ installierte Bad (einschließlich eines außerhalb angebrachten Waschbeckens) und die dort eingerichtete Küchenzeile von den Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu trennen; in dem Beschluß vom 18.6.1993 (WuM 1993, 490) hat es einen Eigentümer verpflichtet, die in seinen „Kellerräumen“ vorhandenen Küchen- und Sanitäreinrichtungen von den Anschlüssen zu trennen und auf Dauer getrennt zu halten. Der vorliegende Fall unterscheidet sich von

den den beiden zitierten Entscheidungen zugrundeliegenden Sachverhalten in einem wesentlichen Punkt. Dort war die Nutzung als Speicher- oder Kellerraum nach vereinbarter Zweckbestimmung oder Beschaffenheit der Räume verbindlich festgelegt. Eine zulässige Nutzung, die sanitäre Einrichtungen erforderlich gemacht hätte, schied damit von vornherein aus. Hier sind die Räume Nr. 82 des Antragsgegners in der maßgebenden Teilungserklärung als „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Dachgeschoß“ bezeichnet. Auch darin liegt für die Räume eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter; sie besagt aber nur, daß die Räume zwar nicht zu Wohnzwecken, aber grundsätzlich zu jedem anderen beliebigen Zweck genutzt werden dürfen. Für die Frage, ob eine bestimmte Nutzung zulässig ist, sind daneben nach den in § 15 Abs. 2 WEG zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken Lage und Beschaffenheit der Räume von Bedeutung (vgl. BayObLG WuM 1994, 222 f.; BayObLG FGPrax 1996, 57 f. m.w.N.). Hier ist weder nach der in der Teilungserklärung niedergelegten Zweckbestimmung noch nach Lage oder Beschaffenheit der Räume eine Nutzung von vornherein ausgeschlossen, die auch den Gebrauch sanitärer Einrichtungen erforderlich machen könnte. Da die Räume Nr. 82 von Wohnungen umgeben sind, handelt es sich nicht wegen ihrer Lage um typische Speicherräume; im übrigen waren die Zuleitungen nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag des Antragsgegners von Anfang an vorhanden.

(2) Die Räume Nr. 82 sind im Aufteilungsplan offenbar mit der Aufschrift „Trockenraum“ versehen. Daraus ergibt sich aber keine gegenüber der Zweckbestimmung der Teilungserklärung eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit dieser Räume. Denn der Bezeichnung im Aufteilungsplan kommt gegenüber der in der Teilungserklärung grundsätzlich kein Vorrang zu; sie führt nicht zu einer weiteren Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten (vgl. BGHZ 130, 159/166 [= MittBayNot 1995, 379]; BayObLG WuM 1985, 238 ff.; OLG Frankfurt OLGZ 1993, 299 ff.). Im übrigen handelt es sich bei einem „Trockenraum“ um eine typische Gemeinschaftseinrichtung; dies spricht zusätzlich dagegen, daß mit dieser Bezeichnung für die im Sondereigentum stehenden Räume eine Zweckbestimmung getroffen werden sollte.

8. BGB §§ 398, 399, 883; GBO § 22 (*Eintragungsfähigkeit des Abtretungsausschlusses für einen durch Vormerkung gesicherten künftigen Eigentumsverschaffungsanspruch*)

1. Der Ausschluß der Abtretbarkeit des durch eine Vormerkung gesicherten künftigen Eigentumsverschaffungsanspruchs bei Ausübung eines Ankaufsrechts kann im Grundbuch eingetragen werden.
2. Wird der Eigentumsverschaffungsanspruch auf einen Dritten übertragen, kann dies im Weg der Grundbuchberichtigung im Grundbuch bei der Vormerkung vermerkt werden.
3. Ist im Grundbuch bei der Vormerkung ein Ausschluß der Abtretung nicht eingetragen, genügt zur Grundbuchberichtigung bei Abtretung des gesicherten Anspruchs die Berichtigungsbewilligung des eingetragenen Vormerkungsberechtigten.

BayObLG, Beschluß vom 3.9.1998, – ZZ BR 117/98 –, mitgeteilt von Johann Demharter, Richter am BayObLG