

letzte Aktualisierung: 2.2.2018

AG München, Endurt. v. 12.7.2017 – 481 C 22391/16 WEG

WEG §§ 10, 13, 14, 15

Nicht im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht

1. Wird ein vereinbartes Sondernutzungsrecht nicht im Grundbuch eingetragen, so handelt es sich um ein rein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht.
2. Der werdende Wohnungseigentümer ist im Hinblick auf seine Mitgliedschaft, seine Rechte und seine Pflichten innerhalb der WEG so zu behandeln, als wäre er bereits Wohnungseigentümer. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Titel:

Schuldrechtliches Sondernutzungsrecht des "werdenden" Wohnungseigentümers durch nicht ins Grundbuch eingetragenen Nachtrag zur Teilungserklärung

Normenketten:

WEG § 10 Abs. 2 S. 1, Abs. 3, § 13 Abs. 2 S. 1, § 14 Nr. 1, Nr. 2, § 15 Abs. 3, § 43 Nr. 1

BGB § 1004

Leitsätze:

1. Ein im Nachtrag zur Teilungserklärung vereinbartes Sondernutzungsrecht wirkt nicht dinglich auch gegenüber den Rechtsnachfolgern, solange keine Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist. Es wirkt aber als schuldrechtliches Sondernutzungsrecht jedenfalls zwischen den Parteien der Vereinbarung. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist einer der Ersterwerber bislang nicht ins Grundbuch eingetragen, sein Eigentumserwerbsanspruch durch Auflassungsvormerkung gesichert und hat er den Besitz an der Wohnung durch Übergabe erlangt, so ist er als sog. "werdender Eigentümer" im Hinblick auf seine Mitgliedschaft, seine Rechte und Pflichten innerhalb der WEG so zu behandeln, als wäre er bereits Wohnungseigentümer (Anschluss BGH BeckRS 2012, 13396). (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümer, Herausgabe, Gemeinschaftseigentum, dingliches Sondernutzungsrecht, schuldrechtliches Sondernutzungsrecht, Vereinbarung, Grundbucheintragung, werdender Wohnungseigentümer

Fundstellen:

LSK 2017, 127281

ZWE 2017, 452

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

- 1 Gegenstand des Rechtsstreits ist ein Anspruch auf Herausgabe eines Dachspitzbodens zur Mitbenutzung an die Miteigentümer einer WEG, verbunden mit einem Hilfsantrag auf dessen Räumung, sowie einem weiteren Hilfsantrag auf Unterlassung, dort Gegenstände abzustellen.
- 2 Das Grundstück ..., wurde im Jahr 1993 von der ... gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Mit Eintragung des ersten Erwerbers im Grundbuch ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ... München entstanden. Die wesentlichen Rechtsbeziehungen der WEG werden durch die Teilungserklärung (TE, URNr. ...) mit Gemeinschaftsordnung (GO) vom 30.06.1993 (Anlage K 1) geregelt. Die Kläger haben durch Kaufvertrag vom 10.09.1993 (URNr. ...) mehrere Wohnungen im Haus ... von der teilenden Eigentümerin erworben, sie sind als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Beklagte hat von der teilenden Eigentümerin 1993 die Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss des Hauses gekauft. Für den Beklagten ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen; die Eintragung des Eigentumsübergangs ist bislang nicht erfolgt. Die ... ist immer noch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen (vgl. Eigentümerliste, Anlage K 2). In einer Vereinbarung vom 25.10.1993 über einen Nachtrag zur TE vom 30.06.1993 (... Anlage B 1) wurde in Ziffer II. a geregelt, dass „der jeweilige Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 5 (neu) zur ausschließlichen Benützung (sic) des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden, über den Wohnungen Nr. 5 und 6 gelegenen Spitzbodens befugt ist“. Die Vereinbarung über diesen Nachtrag zur Teilungserklärung wurde notariell beurkundet. Für die Kläger wurde die Vereinbarung in Vollmacht vom Geschäftsführer der Verkäuferin unterzeichnet. Der Beklagte hat die Vereinbarung über den Nachtrag zur TE persönlich unterzeichnet. Der Nachtrag zur TE wurde im Grundbuch bislang nicht vollzogen (Anlage K 3 = B 2). Der Zugang zum Spitzboden ist über eine Boden-Einschubtreppe vom gemeinsamen Treppenhaus allgemein zugänglich (Lichtbilder, Anlage K 4). Der Beklagte nutzt den Spitzboden seit vielen Jahren, um dort persönliche

Gegenstände zu lagern (Lichtbilder, Anlage K 5). Die Hausverwaltung hat den Beklagten mit Schreiben vom 06.07.2016 aufgefordert, den gemeinschaftlichen Spitzboden bis 06.07.2016 vollständig zu räumen und sämtliche privaten Gegenstände dauerhaft zu entfernen (Anlage K 8). Dem ist der Beklagte nicht nachgekommen. Die Kläger haben in der Eigentümersammlung von 18.07.2016 beantragt, dass eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Räumung des Spitzbodens beauftragt werde. Der Beschlussantrag der Kläger wurde mehrheitlich abgelehnt (Protokoll, Anlage K 6). Die Kläger verlangen vom Beklagten mit der Klage die Herausgabe des Spitzbodens zur Mitbenutzung an die übrigen Miteigentümer, hilfsweise dessen Räumung, höchst hilfsweise die Unterlassung, dort persönliche Gegenstände einzulagern. Die übrigen Wohnungseigentümer der WEG wurden gem. § 48 WEG zum Rechtsstreit beigelegt.

3 Die Kläger haben im Wesentlichen vorgetragen:

4 Der Spitzboden stehe im gemeinschaftlichen Eigentum. Der Beklagte schließe durch die alleinige und vollständige Nutzung des Spitzbodens die übrigen Eigentümer von jedweden weiteren Gebrauch des Spitzbodens aus. Die jahrelange vollständige Belegung des Spitzbodens durch den Beklagten stelle eine Entziehung des Mitbesitzes der übrigen Wohnungseigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum dar. Der Spitzboden sei vom Beklagten mit dessen persönlichen Gegenständen praktisch komplett zugestellt. Der Beklagte sei deshalb zur Herausgabe, hilfsweise zur Räumung des Spitzbodens verpflichtet.

5 Die Kläger stellten zuletzt folgende Anträge:

1. Der Beklagte wird verurteilt, den im Dachgeschoss des Anwesens ... vom Treppenhaus über eine Boden-Einschubtreppe zugänglichen Spitzboden zur Mitbenutzung an alle Miteigentümer herauszugeben und ihnen den Mitbesitz an dem Spitzboden wieder einzuräumen.
2. Hilfsweise: Der Beklagte wird verurteilt, den im Dachgeschoss des Anwesens ... vom Treppenhaus über eine Boden-Einschubtreppe zugänglichen Spitzboden zu räumen.
3. Höchst hilfsweise: Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu EUR 50.000,00, ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, auf dem Dachgeschoss des Anwesens ... vom Treppenhaus über eine Boden-Einschubtreppe zugänglichen Spitzboden Kleiderstände, Koffer, Staubsauger, Lagerkartons, Möbel, Büromaterial und dergleichen abzustellen.

6 Der Beklagte beantragte

Klageabweisung.

7 Er hat im Wesentlichen vorgetragen:

8 Ein Herausgabeanspruch bestehe nicht. Der Beklagte sei nicht Besitzer des streitgegenständlichen Spitzbodens. Er schließe auch keinen anderen Wohnungseigentümer von dessen Nutzung aus. Jeder Wohnungseigentümer habe Zutritt zu dem Raum und könne diesen frei nutzen. Der Beklagte bestreitet, dass er die Fläche im Spitzboden allein nutze. Der Nachtrag zur TE sei nur deshalb noch nicht im Grundbuch eingetragen, weil der Notar ... versäumt habe, den Nachtrag zur Teilungserklärung zu vollziehen und die Bewilligung an das Grundbuchamt weiterzuleiten. Dessen Nachfolger im Notariat, der Notar ... habe ein entsprechendes Versäumnis seines Amtsvorgängers eingeräumt und zugesagt, dies zeitnah nachzuholen. Die Hilfsanträge seien bereits unzulässig, da diese nur der Verband geltend machen könne.

9 Die Kläger haben hierauf im Wesentlichen repliziert:

10 Nach Aussage des Notars ... sei es unwahr, dass er irgendwelche Versäumnisse seines Amtsvorgängers eingeräumt habe. Vielmehr habe der Bauträger bis zum heutigen Zeitpunkt trotz mehrfacher Aufforderung des Notariats die notwendigen Unterlagen nicht beigebracht. Hintergrund sei, dass der Beklagte seit Abnahme der Dachgeschosswohnung im Jahr 1994 Kaufpreistraten in Höhe von fast 110.000,- DM nicht geleistet habe. Am Vortrag des Beklagten sei zutreffend, dass er nach Klageerhebung seine Gegenstände auf der südlichen Teilfläche des Spitzbodens abgestellt habe (Anlage K 9). Bis zu diesem Zeitpunkt habe er den Spitzboden durch die vollflächige Belegung seit Abnahme der erworbenen Dachgeschosswohnung 1994 vollständig für sich in Anspruch genommen.

11 Der Beklagte haben hierauf im Wesentlichen eingewandt:

12 Eine alleinige Nutzung des Spitzbodens liege nicht vor. Vorsorglich werde die Einrede der Verjährung erhoben. Der Kläger habe seit mindestens 2006 Kenntnis davon, dass der Beklagte Dinge im Spitzboden abstelle, obwohl im kein Sondernutzungsrecht am Spitzboden zustehe.

13 Das Gericht hat den Parteien im schriftlichen Vorverfahren zu einer gerichtlichen Mediation geraten. Darauf sind die Parteien nicht eingegangen. In der Güteverhandlung vom 12.04.2017 wurde die Möglichkeit einer vergleichswisen Beilegung des Rechtsstreits erörtert. Der Klägervertreter fragte sodann beim Beklagtenvertreter an, ob

Vergleichsbereitschaft bestehe (Anlage zu Bl. 44/47). Beklagtenseits erfolgte darauf keine Rückmeldung.

- 14 Mit Zustimmung beider Parteien wurde im schriftlichen Verfahren entschieden, § 128 Abs. 2 ZPO. Schriftsätze konnten bis 03.07.2017 eingereicht werden. Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf das schriftsätzliche Vorbringen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 12.04.2017 und die darin erteilten Hinweise des Gerichts Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 15 Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet.

I.

- 16 Die Klage ist zulässig.

- 17 Das Amtsgericht München ist gem. § 23 Nr. 2 c GVG und § 43 Nr. 1 WEG sachlich und gem. § 43 Nr. 1 WEG örtlich ausschließlich zuständig.

II.

- 18 Die Klage ist jedoch nicht begründet.

- 19 1. Jeder Wohnungseigentümer ist grundsätzlich zur Geltendmachung von Abwehransprüchen nach § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 und 2 WEG aktivlegitimiert, solange die WEG keinen Ansichziehungs- und Vergemeinschaftungsbeschluss gefasst hat (vgl. BGH, Beschluss vom 19.12.1991 – V ZB 27/90, BGHZ 116, 392 = WM 1992, 404; BGH, Urteil vom 05.12.2014 – V ZR 5/14, BGHZ 203, 327 = WuM 2015, 178; Bärmann-Suilmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 10, Rn. 254; Bärmann-Armbrüster, WEG, 13. Auflage 2015, § 1, Rn. 189). Dies ergibt schon der Wortlaut von § 15 Abs. 3 WEG (vgl. dazu T. Spielbauer, in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 15, Rn. 17). Insbesondere kann jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Herausgabe und Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum, sowie einen Anspruch auf Unterlassung der alleinigen Nutzung gegenüber einem Miteigentümer geltend machen, der vom Gemeinschaftseigentum widerrechtlich Gebrauch macht, indem er es etwa für sich vereinnahmt (KG Berlin, Beschluss vom 04.12.2006 – 24 W 201/05, ZMR 2007, 384, Rn. 11 bei juris unter Hinweis auf Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2006, § 13, Rn. 22).
- 20 2. Jedoch ist die Klage sowohl im Haupt –, als auch in den Hilfsanträgen unbegründet, weil der Beklagte sich gegenüber den Klägern auf ein – zumindest konkludentes – schuldrechtliches Sondernutzungsrecht aufgrund des notariell beurkundeten Nachtrags vom 25.10.1993 zur TE vom 30.06.1993 berufen kann. Dabei handelt es sich um eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Sinne von § 10 Abs. 2 S. 1 WEG, wonach dem Sondereigentümer der Wohnung Nr. 5 ein ausschließliches Sondernutzungsrecht am Spitzboden des Hauses eingeräumt wird.
- 21 a) Zwar handelt es sich insoweit nicht um ein dingliches Sondernutzungsrecht, das gem. § 10 Abs. 3 WEG auch dem Rechtsnachfolger einzelner Wohnungseigentümer entgegengehalten werden könnte, weil es bislang an der Eintragung dieses Nachtrags zur TE im Grundbuch fehlt. Es kann dahinstehen, aus welchem Grund bislang keine Eintragung in das Grundbuch erfolgt ist. Aus der Nichteintragung in das Grundbuch folgt, dass Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht an den Inhalt der Vereinbarung gebunden sind. Wird ein vereinbartes Sondernutzungsrecht nicht im Grundbuch eingetragen, so handelt es sich um ein rein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht (vgl. Bärmann-Suilmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 13, Rn. 83). Dieses wirkt jedenfalls zwischen den Parteien der Vereinbarung. Die Kläger und der Beklagte haben den Nachtrag der Teilungserklärung – die Kläger vertreten durch einen Bevollmächtigten – übereinstimmend unterzeichnet. Infolgedessen könnte sich der Beklagte, wenn er als Eigentümer der Wohnung Nr. 5 im Grundbuch eingetragen wäre, jedenfalls auf ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht berufen, das ihn gegenüber den Klägern zur ausschließlichen Nutzung des Dachspitzes berechtigt.
- 22 b) Allerdings ist der Beklagte bislang nicht als Eigentümer der Wohnung Nr. 5 im Grundbuch eingetragen. Daraus folgt, dass er alleine aus dem Wortlaut der Vereinbarung über den Nachtrag zur TE kein Sondernutzungsrecht gegenüber den Beklagten ableiten kann.
- 23 c) Allerdings kann sich der Beklagte nach den Grundsätzen der sog. werdenden WEG gegenüber den Klägern auf den Inhalt der schuldrechtlichen Vereinbarung über den Nachtrag zur TE berufen. Da der Beklagte als einer der Ersterwerber bislang nicht als Eigentümer der Wohnung Nr. 5 im Grundbuch eingetragen ist, handelt es sich bei der WEG ... nach wie vor um eine sog. „werdende WEG“. Der Beklagte ist als „werdender Wohnungseigentümer“ anzusehen, da sein Eigentumserwerbsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung abgesichert ist und er den Besitz an der Wohnung Nr. 5 durch Übergabe erlangt hat (BGH, Urteil vom 11.12.2015 – V ZR 80/15, ZWE 2016, 169). Damit ist die Stellung des Beklagten als Mitglied der (werdenden) WEG insgesamt von der teilenden Eigentümerin auf den Beklagten übergegangen (BGH a.a.O. Rn. 13 bei juris; BGH, Urteil vom 11.05.2012 – V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 = NJW 2012, 2650). Daraus folgt, dass der Beklagte im Hinblick auf seine Mitgliedschaft, seine Rechte und seine Pflichten innerhalb der WEG so zu behandeln ist, als wäre er bereits Wohnungseigentümer. Infolgedessen kann sich der Beklagte gegenüber den Klägern,

die Parteien der Vereinbarung vom 25.10.1993 über den Nachtrag zur Teilungserklärung sind, auf das darin dem Sondereigentümer der Wohnung Nr. 5 eingeräumte Sondernutzungsrecht am streitgegenständlichen Spitzboden berufen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, als auch eine vollkommen formfreie, nur konkludente Vereinbarung über die Einräumung eines Sondernutzungsrechts vorliegen kann, wenn Wohnungseigentümer eine langjährige Alleinnutzung durch einen Wohnungseigentümer in dem Bewusstsein hinnehmen, sich dadurch in Zukunft binden zu wollen (Jennißen-Schultzky, WEG, 5. Auflage 2017, § 13, Rn. 86; Bärmann-Suilmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 13, Rn. 80). Ein solches Bewusstsein wurde durch Abschluss der notariell beurkundeten Vereinbarung aller (werdenden) Wohnungseigentümer über die Einräumung eines Sondernutzungsrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 5 vor. Damit haben die Parteien dieser Vereinbarung, mithin auch die Kläger, übereinstimmend darauf verzichtet, den streitgegenständlichen Spitzboden als Gemeinschaftseigentum nutzen zu wollen, sondern statt dessen verbindlich einem einzelnen Eigentümer das ausschließliche Sondernutzungsrecht daran eingeräumt. Die derzeit noch eingetragene Eigentümerin, die ... könnte sich schon jetzt unmittelbar aus der Vereinbarung gegenüber den Klägern auf das darin vereinbarte schuldrechtliche Sondernutzungsrecht berufen. Auch vor der Eintragung des Nachtrags zur TE im Grundbuch haben daher die an der Vereinbarung beteiligten Wohnungseigentümer, zu denen die Kläger gehören, keinen Anspruch, den Spitzboden als Gemeinschaftseigentum zu nutzen.

- 24** 3. Im Ergebnis steht den Klägern daher der geltend gemachte Anspruch auf Herausgabe des Spitzbodens an alle Miteigentümer, der hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Räumung des Spitzbodens (was zudem gegen § 13 Abs. 2 S. 1 WEG verstoßen würde, vgl. T. Spielbauer, in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 13, Rn. 23) und der höchst hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Unterlassung, auf dem Spitzboden persönliche Gegenstände abzustellen, nicht zu. Die Klage ist somit insgesamt im Hauptantrag und im Hilfsantrag abzuweisen. Die weiteren von beiden Parteien aufgeworfenen Fragen sind aus diesem Grunde ebenso wenig entscheidungserheblich wie die Frage, ob es ein erledigendes Ereignis darstellt, dass der Beklagte nach Klageerhebung einen Teil des Spitzbodens – nach Aussage der Kläger die Hälfte, nach Aussage des Beklagten 4/5 – frei geräumt hat.

III.

- 25** Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

IV.

- 26** Der Streitwert wurde gem. § 49 a Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO in Höhe von 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen am Ausgang des Rechtsstreits festgesetzt. Mangels näherer Anhaltspunkte hat das Gericht das Interesse der Parteien und aller Beigeladenen im Hinblick auf den Hauptantrag mit 10.000,00 € und im Hinblick auf die Hilfsanträge jeweils mit 5.000,00 € bemessen, da letztere im Ergebnis auf ein mit dem Hauptantrag vergleichbares Ziel gerichtet waren. Der Streitwert wurde entsprechend 50 % hieraus für den Hauptantrag auf 5.000,00 €, sowie je Hilfsantrag auf 2.500,00 €, insgesamt also auf 10.000,00 € festgesetzt.