

# Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 985, 912, 242 BGB; 14, 22 WEG

- 1. Der Herausgabeanspruch stellt einen Kernbestandteil des Eigentums dar und eine Verneinung desselben bedeutet wirtschaftlich eine Enteignung des Eigentümers. Eine Verwirkung des Herausgabeanspruchs ist daher nur dann möglich, wenn die Herausgabe für den Besitzer schlechthin unerträglich ist (OLG München, NJW-RR 2008, 247).**
- 2. Es entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung, dass auch der Zustandsstörer zur Beseitigung einer Störung und nicht bloß zur Duldung der Störungsbeseitigung verpflichtet sein kann (BGH, NJW-RR 2010, 807 ff).**
- 3. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind nach den für Grundbucheintragungen geltenden Grundsätzen objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten ankäme. Auszugehen ist vom protokollierten Wortlaut der Beschlüsse (zu allem BGH, ZMR 2010, 378 ff).**
- 4. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, zum Beispiel, weil sie sich aus dem übrigen Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, NJW 1998, 3713 ff).**

LG München I, Urteil vom 12.09.2013; Az.: 36 S 23656/12

Das Landgericht München I - 36. Zivilkammer – erlässt durch den Richter am Landgericht als Einzelrichter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 05.09.2013 folgendes Endurteil:

I.

Auf die Berufung des Klägers hin wird das Endurteil des Amtsgerichts Lindau (Bodensee) vom 22.10.2012 aufgehoben.

II.

Der Rechtsstreit ist in der Hauptsache erledigt.

III.

Die Beklagten haben samtvorbindlich die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

IV.

Die Revision wird nicht zugelassen.

V.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313a ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, § 540 Rd.-Nr. 5 m. w. N.). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Wohnungseigentumssache nach § 43 Nr. 1 WEG handelt; gemäß dem Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches zum besseren Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Kostenfallen im elektronischen Geschäftsverkehr und zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Frist des § 62 Abs. 2 WEG mit Art. 2 des genannten Gesetzes verlängert worden.

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig. Des Weiteren war auf die einseitig gebliebene klägerische Erledigterklärung in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht hin die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache festzustellen. Daher war auf die Berufung hin ebenso das mit derselben angefochtene, amtsgerichtliche Endurteil aufzuheben (vgl. Hüßtege, in Thomas/Putzo, ZPO, 32. Auflage, § 91 a, Rz. 40). Das Amtsgericht hat mit dem hier angefochtenen Endurteil ein zuvor erlassenes Versäumnisurteil vom 12.1.2012 aufgehoben. Dieses lautete dahingehend, dass die Beklagten verurteilt werden, die widerrechtliche Nutzung des mit der Nr. 6 bezeichneten Kellerabteils des Klägers unter Rückbau ihres „Abstellraums Nr. 8“ zu unterlassen. Dementsprechend hat das Amtsgericht mit dem hier angefochtenen Endurteil die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, zwar sei der hier streitgegenständliche Kellerüberbau rechtswidrig. Entsprechende Ansprüche des Klägers seien jedoch verwirkt. Der Kläger habe an Beschlüssen für Eigentümerversammlungen aus den Jahren 1993 und 1994 persönlich teilgenommen und diesen auch zugestimmt. Im weiteren zeitlichen Verlauf habe der Kläger dann über einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren den Überbau und die Nutzung widerspruchslos hingenommen. Dieses Verhalten über einen derart langen Zeitraum in Verbindung mit der ursprünglichen Beschlussfassung führe dazu, dass der Verwirkungstatbestand erfüllt sei. Auf den Herausgabeanspruch aus § 985 BGB könne sich der Kläger nicht berufen. § 912 BGB finde hier Anwendung.

Das Berufungsgericht sieht namentlich die klägerischen Ansprüche nicht als verwirkt an, weswegen insgesamt folgende kurze Begründung für die Aufhebung der amtsgerichtlichen Entscheidung veranlasst war, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO.

Auf die einseitig gebliebene, in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erfolgte klägerische Erledigungserklärung war die Erledigung der Hauptsache festzustellen. Die klägerische Feststellungsklage war zum einen begründet, da die Hauptsache erledigt ist. Der Eintritt der erledigenden Tatsachen, die hier darin liegen, dass der Kläger selbst den Kellerrückbau vorgenommen und die grundbuchliche Kellersituation wieder hergestellt hat, sind von den Beklagten ebenso bestätigt worden. Im Übrigen dringen die Beklagten mit der Ansicht, dass die Klage vor Eintritt des erledigenden Ereignisses unbegründet gewesen sei, nicht durch. Der hier den Berufungsgegenstand bildende Hauptantrag, der so auch den Gegenstand des Versäumnisurteils des Amtsgerichts vom 12.1.2012 bildete, war bis zum Eintritt des erledigenden Ereignisses begründet. Das Berufungsgericht folgt insbesondere zunächst nicht der amtsgerichtlichen Ansicht, der klägerische Anspruch auf Unterlassung der Nutzung und Vornahme des Rückbaus sei verwirkt gewesen. Beschlusslagen der Wohnungseigentümersammlungen vom 12.3.1993 und vom 22.4.1994 können dafür nicht herangezogen werden. Insbesondere ein allstimmiger Beschluss aus 1993 existiert nicht, wie sich aus Protokoll der fraglichen Eigentümersammlung ergibt. Auch ein allstimmiger Beschluss einer Wohnungseigentümersammlung vom 22.4.1994 in Bezug auf den hiesigen Streitgegenstand existiert nicht. Für eine etwaige Verwirkung des klägerischen Anspruchs kann hieraus nichts hergeleitet werden.

Auch der von den Beklagten in Bezug genommene Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 11.5.1996 gibt für die Annahme einer Verwirkung nichts her. Klarstellend ist hier festzuhalten, dass bei der von den Beklagten vertretenen Lesart nicht über die Verwirkung zu diskutieren wäre, sondern darüber, dass sich dieser als Rechtsgrundlage für die hier streitgegenständliche Nutzung des Kellerabteils des Klägers darstellen würde, wovon selbst das Amtsgericht in dem hier angefochtenen Endurteil nicht ausgeht. Der fragliche Beschluss stellt dafür aber ersichtlich keine Rechtsgrundlage dar.

**Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind nach den für Grundbucheintragungen geltenden Grundsätzen objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten ankäme. Auszugehen ist vom protokollierten Wortlaut der Beschlüsse (zu allem BGH, ZMR 2010, 378 ff). Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, zum Beispiel, weil sie sich aus dem übrigen Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, NJW 1998, 3713 ff).** Um zu dem Ergebnis zu kommen, dass die Beklagten durch den Beschluss in irgend einer Weise ermächtigt seien, die Sondernutzungsfläche des Klägers als Kellerabteil zu nutzen, würde zum einen eine Beschlussfassung nicht ausreichen. Ein entsprechender Beschluss, der hier aber bereits nach den geltenden Auslegungsgrundsätzen nicht vorliegt, wäre ohnehin als nichtig zu beurteilen. Des Weiteren beinhaltet der Beschluss aber auch keinerlei entsprechende Regelung der Sondernutzungsfläche des Klägers. Aus der Regelung, dass die WEG finanzielle Kompensationen für die Überbauung erhält, kann kein unbefangener Betrachter hineinlesen, dass nun speziell die Beklagten berechtigt seien, die Sondernutzungsflächen des Klägers zu nutzen. Dies ist in dem fraglichen Beschluss nicht angelegt. Aus diesem Grund gibt der Beschluss auch nichts für die hier eigentlich zu prüfende Frage der Verwirkung her.

Im Übrigen entspricht es nicht nur der allseits in Bezug genommenen, höchstrichterlichen BGH-Rechtsprechung, sondern allgemeiner Meinung im Wohnungseigentumsrecht, dass die hier vom Amtsgericht bejahte Verwirkung im vorliegenden Fall nur unter extremen Ausnahmehedingungen angenommen werden könnte. Der hier streitgegenständliche Hauptantrag, nämlich die Beklagten zu

verurteilen, die widerrechtliche Nutzung des mit der Nr. 6 bezeichneten Kellerabteils des Klägers unter Rückbau ihres Abstellraums Nr. 8 zu unterlassen, stellt sich nicht anders dar als ein entsprechendes Herausgabeverlangen. Dabei ist, wie der Kläger zu Recht geltend macht, zu berücksichtigen, dass der Herausgabeanspruch einen Kernbestandteil des Eigentums darstellt und eine Verneinung desselben wirtschaftlich eine Enteignung des Eigentümers bedeutet. Eine Verwirkung des Herausgabeanspruchs ist daher nur dann möglich, wenn die Herausgabe für den Besitzer schlechthin unerträglich ist (so eben auch OLG München, NJW-RR 2008, 247; Spielbauer, in Spielbauer/Then, WEG, 2. Auflage, § 15, Rz. 32). Die dahingehend angestellten Erwägungen der Beklagten greifen nicht durch. Zu berücksichtigen ist hierbei bereits entscheidend, dass das Kellerabteil der Beklagten, das nach ihrem Vortrag entscheidend für den Wert und die Wiederverkäuflichkeit der Wohnung sei, zulasten des Kellerabteils des Klägers eingerichtet worden war. Es ist in keiner Weise ersichtlich, warum hier dann die Verwirkung zugunsten der Beklagten angenommen werden soll, wenn das entsprechende für den Kläger in gleichem Maße unerträglich wäre. Des Weiteren geht das Berufungsgericht aber auch nicht davon aus, dass der Verlust des Kellerabteils in den Grenzen des Kellerabteils des Klägers für die Beklagten unerträglich ist.

Auch die weiter von den Beklagten geltend gemachten Einwände greifen nicht durch. Insbesondere hätten diese auch zum Rückbau verpflichtet werden können. Das Berufungsgericht verkennt dabei zwar nicht, dass die Beklagten dahingehend unwidersprochen geltend machen, ihr streitgegenständliches Kellerabteil nicht selbst zulasten der Sondernutzungsfläche des Klägers eingerichtet zu haben. Dies steht aber dem gegen die Beklagten geltend gemachten Rückbauverlangen nicht entgegen. Es entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung, dass auch der Zustandsstörer zur Beseitigung einer Störung und nicht bloß zur Duldung der Störungsbeseitigung verpflichtet sein kann (BGH, NJW-RR 2010, 807 ff). Dazu ist erforderlich, dass die Beklagten zum einen in dem Sinne Zustandsstörer sind, dass sie tatsächlich und rechtlich in der Lage sind, die Störung zu beseitigen. Zum anderen, dass sie die Störung bei der gebotenen wertenden Betrachtung durch ihren maßgebenden Willen zumindest aufrecht erhalten (BGH, a. a. O.). Dies ist hier der Fall. Namentlich greift nicht der Einwand der Beklagten durch, es sei auch der Rückbau ihres Kellerabteils insoweit betroffen, als dieses auf reiner Gemeinschaftsfläche liege. Dieser Einwand betrifft gleichzeitig den von den Beklagten geltend gemachten Einwand gegen die angeblich fehlende Aktivlegitimation des Klägers. Er ist jedoch insgesamt nicht zutreffend, nachdem der hier streitgegenständliche klägerische Antrag unproblematisch dahingehend zu verstehen ist, dass Rückbau und Unterlassung hinsichtlich der klägerischen Sondernutzungsfläche in Bezug genommen sind. Ein Fall mit Bezug auf reines Gemeinschaftseigentum liegt hier daher von vorne herein nicht vor.

Aus den dargelegten Umständen wäre der hier berufsgegenständliche Hauptantrag ohne das erledigende Ereignis zuzusprechen gewesen. Die Feststellungsklage des Klägers stellt sich daher als begründet dar. Insgesamt war auf die Berufung des Klägers hin das amtsgerichtliche Endurteil aufzuheben.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung

des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist. Vorliegend waren reine Fragen des Einzelfalles betroffen, die auch einzig aus ihm selbst heraus entschieden wurden.

Die Streitwertfestsetzung richtete sich für den in gleichem Maße in die Berufungsinstanz gelangten Streitgegenstand nach der insoweit unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Amtsgericht.