



Vert.	Frist not.		KR/ KA	Mdt.
RA	EINGEGANGEN			Kenn- rzn.
SB	21. JAN. 2009			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHSMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zOA				Stet- wagn.

OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 Wx 198/08 OLG Hamm
9 T 183/07 LG Essen
5 II 54/06 AG Bottrop

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage [REDACTED] Bottrop,

Beteiligte:

- 1) Herr [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigter der Beteiligten zu 2):
Rechtsanwalt [REDACTED]

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 4. Dezember 2008 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 20. Juni 2008 und auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) vom 22. Juni 2008 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 9. Mai 2008 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde, den Richter am Oberlandesgericht Tegenthoff und den Richter am Amtsgericht Klimberg

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) wird zurückgewiesen.

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) werden der Beschluss des Landgerichts und der Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 2.11.2007 teilweise abgeändert und insofern wie folgt neu gefasst:

Der Antrag des Beteiligten zu 1), die Beteiligten zu 2) zu verpflichten, die sich im Treppenhaus im ersten Stock des Hauses [REDACTED] in Bottrop befindliche Garderobe zu entfernen, wird zurückgewiesen.

Dem Beteiligten zu 1) werden die Gerichtskosten für alle drei Instanzen auferlegt. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet in allen drei Instanzen nicht statt.

Der Gegenstandswert wird wie folgt festgesetzt:

für das erstinstanzliche Verfahren auf 11.071,10 €

für das Verfahren der ersten Beschwerde auf 8.600,00 €

für das Verfahren der weiteren Beschwerde auf 8.600,00 €.

Gründe:

I.

Die Wohnungseigentumsanlage [REDACTED] in Bottrop besteht aus drei Wohnungen, an denen Sondereigentum begründet worden ist. Die Beteiligten zu 2) sind Eigentümer der im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnung. Der Beteiligte zu 1) ist seit 1994 Miteigentümer und seit 2004 Alleineigentümer der im zweiten Obergeschoss gelegenen Wohnung.

Die Beteiligten zu 2) stellten im Jahre 1994 im Treppenhaus neben ihrer Wohnungstür eine Garderobe in einer Weise auf, dass der Beteiligte zu 1) an dieser vorbeigehen muss, um zu seiner Wohnung im zweiten Obergeschoss zu gelangen. In einem Bereich des im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellers hatten die Beteiligten zu 2) bereits vor dem Jahre 1994 zwei Schränke aufgestellt, in und auf denen sie Flaschen und Getränkekisten lagern.

Im Jahre 1998 errichtete der Beteiligte zu 1) auf der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rasenfläche eine Gartenhütte. Die Beteiligten zu 2) ihrerseits errichteten im Jahre 2000 dort ebenfalls ein Gartenhaus mit Terrasse.

Vor der zu seiner Wohnung führenden Tür stellte der Beteiligte zu 1) ein Schuhregal auf. Der Beteiligte zu 1) schloss im Keller in einer dort befindlichen Steckdose eine Stromleitung an, die waagrecht an der Wand verlegt zu seinem Wäschetrockner führt.

Der Beteiligte zu 1) hat erstinstanzlich behauptet, dass ihn die im Treppenhaus abgestellte Garderobe und die im Keller abgestellten Schränke von der Benutzung des durch sie beanspruchten Gemeinschaftseigentums ausschließen würden. Zudem habe er beim Tragen von Einkaufstaschen Schwierigkeiten an der im Treppenhaus abgestellten Garderobe vorbeizukommen.

Auch das Gartenhaus der Beteiligten zu 2) beanspruche die gemeinschaftliche Fläche, ohne dass eine Zustimmung der weiteren Wohnungseigentümer eingeholt worden sei. Er seinerseits habe die Zustimmung der weiteren Wohnungseigentümer vor der Errichtung seiner Gartenlaube im Jahre 1998 eingeholt.

Das Schuhregal störe niemanden und die elektrische Leitung sei fachgerecht verlegt.

Neben weiteren zwischenzeitlich erledigten Anträgen hat der Beteiligte zu 1) vor dem Amtsgericht beantragt,

1. die Beteiligten zu 2) zu verpflichten, die Garderobe, die sich im Treppenhaus im ersten Stock des Wohnhauses [REDACTED] in Bottrop befindet, zu entfernen;
2. die Beteiligten zu 2) zu verpflichten, den Kellergang im Hause [REDACTED] in Bottrop leer zu räumen, insbesondere die dort stehenden Flaschen und Getränkekisten zu entfernen;
6. die Beteiligten zu 2) zu verpflichten, dass hinter dem Hause [REDACTED] auf dem Gemeinschaftseigentum auf der dortigen Rasenfläche stehende Gartenhaus mit Terrasse, Ausmaße: ca. 5,30 m breit, ca. 8,70 m lang und ca. 3,00 m hoch, zu entfernen.

Die Beteiligten zu 2) haben beantragt die Anträge zurückzuweisen. Darüber hinaus haben sie neben weiteren zwischenzeitlich erledigten Gegenanträgen beantragt,

4. hilfsweise für den Fall der Antragstattgabe zu Antrag 6 den Beteiligten zu 1) zu verpflichten, die von ihm auf dem Gemeinschaftseigentum errichtete Gartenhütte nebst Toilette zu entfernen;
5. hilfsweise für den Fall der Antragstattgabe zu Antrag 1 den Beteiligten zu 1) zu verpflichten, das Schuhregal im Hausflur zu entfernen;
7. hilfsweise für den Fall der Antragstattgabe eines der Anträge zu 1 – 4 den Beteiligten zu 1) zu verpflichten, die von ihm angebrachte Stromleitung im Waschkeller zu entfernen.

Die Beteiligten zu 2) haben erstinstanzlich behauptet, auch der Beteiligte zu 1) stelle diverse ihm gehörende Gegenstände im Bereich des Gemeinschaftseigentums ab. Zudem sei der derzeit vorgenommene Nutzung im Jahre 1979 von den damaligen Eigentümern Westerwinter und Haake zugestimmt worden. Auch der Beteiligte zu 1) habe sie zwölf Jahre widerspruchslos hingenommen. Die Beteiligten zu 2) haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Amtsgericht hat – soweit hier noch relevant – die Beteiligten zu 2) durch Beschluss vom 2.11.2007 verpflichtet, den Garderobenschrank zu entfernen. Die weitergehenden Anträge des Beteiligten zu 1) und die Hilfsanträge der Beteiligten zu 2) zu 5 und 7 hat das Amtsgericht zurückgewiesen.

Mit ihren sofortigen Beschwerden haben die Beteiligten zu 1) und 2) ihre Anträge weiterverfolgt, soweit sie zurückgewiesen worden sind. Die Beteiligten zu 2) haben darüber hinaus die Aufhebung ihrer Verpflichtung zur Entfernung des Garderobenschrankes angestrebt.

Mit Beschluss vom 9.5.2008 hat die 9. Kammer des Landgerichts die beiden sofortigen Beschwerden zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss richten sich die rechtzeitig eingelegten sofortigen weiteren Beschwerden des Beteiligten zu 1) vom 20.6.2008 und der Beteiligten zu 2) vom 22.6.2008.

II.

Die sofortigen weitere Beschwerden des Beteiligten zu 1) und der Beteiligten zu 2) sind nach §§ 62 Abs. 1 WEG n.F., 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG statthaft sowie frist – und formgerecht eingelegt.

Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten folgt bereits daraus, dass ihre jeweiligen Erstbeschwerden ohne Erfolg geblieben sind.

Das Rechtsmittel des Beteiligten zu 1) ist in der Hauptsache unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 Satz 1 FGG).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer nach § 45 Abs. 1 WEG zulässigen Erstbeschwerde ausgegangen. Auch in der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts im Ergebnis rechtlicher Nachprüfung stand.

Zutreffend ist die Kammer des Landgerichts davon ausgegangen, dass sich ein Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Entfernung des von den Beteiligten zu 2) im Jahre 2000 errichteten Gartenhauses aus § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 WEG ergeben könnte. Das auf der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Rasenfläche errichtete Gartenhaus stellt eine bauliche Veränderung dar. Diese ist auch rechtswidrig, weil eine Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nicht festgestellt werden kann.

Der Anspruch auf Beseitigung des Gartenhauses ist aber verjährt.

Die Beteiligten zu 2) haben die Einrede der Verjährung erhoben. Diese wäre vom Landgericht auch vorrangig zu prüfen gewesen. Für die vom Landgericht erörterte Verwirkung wird im Hinblick auf die stark verkürzten Verjährungsfristen kaum noch ein Anwendungsbereich verbleiben.

Der Anspruch aus § 1004 BGB ist ein Anspruch, der der Verjährung unterliegt.

Der Senat schließt sich insoweit der Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH Z 60, 235), zuletzt noch bestätigt durch Urteil vom 16.3.2007 (WuM 2007, 277/279), und des Oberlandesgerichts Düsseldorf (BauR 2008, 1671) an.

Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB ist gerade kein Anspruch aus eingetragenen Recht im Sinne des § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB, der von der Verjährung ausgenommen ist. Das Grundbuch gibt Auskunft darüber, wer Eigentümer eines Grundstücks ist, nicht aber darüber, welche Ansprüche ihm

zustehen. Der Bundesgerichtshof stellt zutreffend heraus, dass in § 902 Abs. 1 Satz 2 BGB die Verjährung von Schadensersatzansprüchen ausdrücklich zugelassen wird, und dass dem der Rechtsgedanke zugrunde liegt, dass das Grundbuch über deren Bestand keine Auskunft gibt. Ebenso wenig gibt das Grundbuch darüber Auskunft, ob dem Eigentümer Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB zustehen. Durch die Verjährung des Beseitigungsanspruches wird somit der Inhalt des Grundbuches nicht tangiert.

Die Verjährung ist auch eingetreten, bevor der Antrag des Beteiligten zu 1) vom 22.12.2006 bei Gericht einging.

Die ursprünglich dreißigjährige Verjährungsfrist für Ansprüche aus § 1004 BGB ist durch die Einführung des § 195 BGB n. F. im Rahmen des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 auf drei Jahre verkürzt worden. Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB hat für die durch die Gesetzesänderung verkürzten Verjährungsfristen die Regelung getroffen, dass die verkürzte Frist vom 1.1.2002 an berechnet wird. Es ist mittlerweile in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass der 1.1.2002 auch für den Beginn der Regelverjährung nach § 199 Abs. 1 BGB n. F. das relevante Datum ist, wenn der Anspruch vor dem 1.1.2002 entstanden ist und der Anspruchsinhaber vor dem 1.1.2002 von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis hatte (BGH NJW 2007, 1584; Palandt-Heinrichs, Kommentar zum BGB, 67. Auflage, EGBGB Art. 229 § 6 Rn. 6).

Der Beteiligte zu 1), der das Objekt selbst bewohnt, hatte seit der Errichtung des Gartenhauses im Jahre 2000 Kenntnis von den Umständen, die den Anspruch aus § 1004 BGB begründen, und dass er seinen Beseitigungsanspruch gegen die Beteiligten zu 2) zu richten hatte. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Beteiligte zu 1) zunächst nur hälftiger Eigentümer neben seiner damaligen Ehefrau war und erst im Jahre 2004 Alleineigentümer geworden ist. Der Lauf der Verjährungsfrist wird durch einen Eigentümerwechsel nicht beeinflusst (BGH Z 60, 235).

Die am 1.1.2002 beginnende dreijährige Verjährungsfrist endete daher mit Ablauf des 31.12.2004.

Unverjährbare Ansprüche, die dem Beteiligten zu 1) zustehen könnten, bedürfen in diesem Zusammenhang keiner Erörterung, da sie selbst bei wohlwollender Auslegung nicht von dem vorliegenden Antrag auf Entfernung des Gartenhauses umfasst sind.

Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass sich ein Anspruch des Beteiligten zu 1) auf die Entfernung der im Gemeinschaftskeller aufgestellten Schränke und Getränkekisten aus § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG ergeben könnte.

Im Ergebnis steht dem Beteiligten zu 1) auch insoweit kein durchsetzbarer individueller Anspruch auf Beseitigung der Schränke und Getränkekisten zu, da auch dieser Anspruch verjährt ist.

Die vom Beteiligten zu 1) beanstandete Nutzung des Gemeinschaftseigentums besteht spätestens seit seinem Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Jahre 1994. Entsprechend dem oben Gesagten begann der Lauf der dreijährigen Verjährungsfrist somit am 1.1.2002 und endete mit Ablauf des 31.12.2004.

Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 2) ist in der Hauptsache begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts insoweit auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 Satz 1 FGG).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer nach § 45 Abs. 1 WEG zulässigen Erstbeschwerde ausgegangen.

In der Sache ist das Landgericht zu Recht davon ausgegangen, dass sich ein Anspruch des Beteiligten zu 1) gegen die Beteiligten zu 2) auf Beseitigung des im Treppenhaus abgestellten Garderobenschrankes aus § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG ergibt. Die vom Landgericht vorgenommene Wertung, dass die Beteiligten zu 2) mit dem Abstellen des Schrankes im Treppenhaus das Gemeinschaftseigentum über das hinnehmbare Maß hinaus in Anspruch nehmen, ist nicht zu beanstanden.

Allerdings steht auch hier dem Beteiligten zu 1) ein durchsetzbarer individueller Anspruch auf Beseitigung des Schrankes nicht zu, da dieser verjährt ist.

Der Schrank ist von den Beteiligten zu 2) kurz nach dem Einzug des Beteiligten zu 1) im Jahre 1994 aufgestellt worden, so dass die Verjährung entsprechend dem oben Gesagten am 1.1.2002 begann und mit dem Ablauf des 31.12.2004 endete.

Die Beschlüsse des Amts- und Landgerichts waren somit abzuändern, soweit sie die Beteiligten zu 2) zur Entfernung des Garderobenschrankes verpflichten.

Der Senat weist darauf hin, dass es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jedoch unbenommen ist, in einer Eigentümerversammlung eine Nutzungsregelung zu beschließen, die die Nutzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerräume regelt und das Abstellen von Möbeln im Treppenhaus generell untersagt. Hinsichtlich der Untersagung des Abstellens von Möbeln im Treppenhaus erscheint es sogar naheliegend, dass nur ein solcher Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann, da aufgrund der durch den Schrank stark eingeschränkten nutzbaren Treppenbreite ein bauordnungswidriger Zustand (§ 36 Abs. 5 BauO NRW) bestehen dürfte.

Eine Entscheidung zu den weiteren Anträgen der Beteiligten zu 2) war nicht veranlasst, da diese nur hilfsweise für den Fall gestellt waren, dass die Beteiligten zu 2) auf einen der Anträge des Beteiligten zu 1) zu einer Beseitigungshandlung verpflichtet werden. Demzufolge sind die vom Amtsgericht und Landgericht dazu getroffenen Entscheidungen gegenstandslos.

Die Kostenentscheidung für die sofortige weitere Beschwerde beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, dass der in der Hauptsache in erster Instanz überwiegend und in zweiter und dritter Instanz vollständig unterliegende Beteiligte zu 1) die Gerichtskosten aller Instanzen zu tragen hat.

Dem Beteiligten zu 1) ist zwar zuzugeben, dass er mit seinen in erster Instanz gestellten Anträgen zu 3) und 4) – Entfernung diverser Gegenstände – obsiegt hätte, wenn die Beteiligten zu 2) diese nicht im Laufe des Verfahrens freiwillig entfernt hätten. Allerdings ist der Gegenstandswert für diese Anträge im Verhältnis zu den Anträgen, mit denen der Beteiligte zu 1) unterlegen ist, derart gering, dass es billigem Ermessen entspricht, dieses nicht zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Erstattung der außergerichtlichen Kosten besteht kein hinreichender Anlass von dem gesetzlichen Regelfall des § 47 Satz 2 WEG abzuweichen, dass diese von jedem Beteiligten selbst zu tragen sind.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.

Der Senat legt bei der Bestimmung des Gegenstandswerts der einzelnen Anträge die vom Landgericht in seinem Beschluss vom 9.5.2008 beanstandungsfrei angesetzten Werte zugrunde.

Für die Wertsetzung waren allerdings auch für die Verfahren vor dem Amts- und Landgericht nur die vom Beteiligten zu 1) gestellten Hauptanträge zu berücksichtigen, da eine rechtskräftige Entscheidung über die von den Beteiligten zu 2) gestellten Hilfsanträge nach dem oben Ausgeführten gerade nicht ergeht.

Danach ergibt sich für das amtsgerichtliche Verfahren ein Gegenstandswert in Höhe von 11.071,10 € und für die Verfahren der Beschwerde und weiteren Beschwerde, die sich auf eine Überprüfung der Anträge zu 1), 2) und 6) beschränkt haben, jeweils ein Gegenstandswert von 8.600,00 €.

Budde

Tegenthoff

Klimberg

Ausgefertigt

Hamm, den 20. JAN. 2009

[Handwritten Signature]
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts

