

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 199, 242, 1004 BGB; 10 Abs. 3, 15 Abs. 3 WEG

- 1. Die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Abstellraum oder Hobbyraum ausgewiesenen Raumes zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig ist (vgl. zuletzt BGH ZMR 2011).**
- 2. Hierzu hat der Bundesgerichtshof ausdrücklich darauf abgestellt, dass ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Nutzung zu Wohnzwecken besteht, ohne dass es darauf ankommt, ob die Wohnnutzung im konkreten Fall möglicherweise nicht störend ist. Ebenfalls spielt es keine Rolle, ob eine behördliche Genehmigung zur Umsetzung der Räume vorliegt.**
- 3. Die im Rahmen des Einwands der Verwirkung für die Beurteilung des Zeitmoments maßgebliche Frist beginnt daher mit jeder neuen Einwirkung jeweils neu zu laufen (BGH NJW-RR 2006, 235; vgl. auch BGH GRUR 2012, 928).**
- 4. Wird das Teileigentum wiederholt zweckbestimmungswidrig als Wohnraum vermietet, stellt jede neue Vermietung eine neue - wengleich auch weitgehend gleichartige - Störung im Sinne von § 1004 BGB, §§ 14, 15 WEG dar, die jedenfalls einen erneuten Unterlassungsanspruch begründet.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.06.2014; Az.: 2-13 S 18/13

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das Teilurteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 7. Dezember 2012 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung von 5.000,00 Euro abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird beschränkt auf den mit der Klage geltend gemachten Anspruch zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 9.000,00 Euro

Tatbestand:

I.

Die Klägerin und der Beklagte bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Die Klägerin erwarb ihren Eigentumsanteil im Jahre 2007. Die Parteien streiten - soweit für die Berufung relevant - in diesem Verfahren um die Frage der Nutzung von Räumlichkeiten im Souterrain sowie um die Frage eines Beseitigungsanspruches hinsichtlich eines Fußbodenbelages.

Hinsichtlich des Teileigentums Nr. 1 sieht die Teilungserklärung vor, dass es sich insoweit um "Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum" handelt.

Diese Einheit wird von dem Beklagten als Wohnraum genutzt und ist derzeit vermietet. Ob die Wohnung zum Zeitpunkt, als die Klägerin ihren Eigentumsanteil erwarb, bewohnt war, ist zwischen den Parteien streitig. Nach dem Einzug der Klägerin erfolgten zwei Vermietungen dieser Einheit. Die Klägerin wandte sich im Jahre 2008 gegen die Wohnnutzung dieser Räumlichkeiten.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Räume im Kellerraum seien bereits bauordnungsrechtlich nicht für eine Nutzung als Wohnraum geeignet. Die Nutzung widerspreche auch der Teilungserklärung, so dass ein Unterlassungsanspruch bestehe.

Die Klägerin hat - soweit für das Verfahren in der Berufung relevant - beantragt, dem Beklagten zu untersagen, sein Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten im Souterrain des Anwesens ..., bestehend aus 3 Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum, ab 6 Monaten nach Rechtskraft des Urteils als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen

dem Beklagten für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld von höchstens 5.000 Euro, ersatzweise für je 250 Euro ein Tag Ordnungshaft anzudrohen.

hilfsweise

der Beklagte wird dazu verurteilt, die Sanitäreinrichtung (Waschbecken mit Ablauf, Dusche/Badewanne mit Ablauf, Spülbecken mit Ablauf) von den gemeinschaftlichen Versorgungssträngen abzutrennen und getrennt zu halten.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben und sich auf Verwirkung berufen.

Er hat behauptet, die Nutzereinheit im Souterrain sei seit 1982 durchgehend zu Wohnzwecken genutzt worden und entsprechend vermietet gewesen. Dieses sei auch dem Voreigentümer der Klägerin bekannt gewesen, wie sich unter anderem aus dem Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 13. März 1983 ergebe.

Widerklagend hat der Beklagte begehrt, die Klägerin zu verurteilen, die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke so herzustellen, dass in allen Räumen das Anforderungsniveau einen Schallpegel von höchstens 53 dB nach der

DIN 4109 hat.

Der Beklagte hat behauptet, durch Umbauarbeiten habe die Klägerin den Boden nachteilig im Schallschutzbereich verändert. Der Kläger hat bereits im Jahre 2007 die Beklagte durch seinen damaligen Rechtsanwalt darauf hinweisen lassen, dass seit den von der Beklagten vorgenommenen Umbaumaßnahmen deutlich vernehmbare Trittschallgeräusche aufgetreten seien. Er bat insoweit die Beklagte um Überprüfung und drohte ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren an.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klägerin zu verurteilen, die Trittschalldämmung der Wohnungsdecke zwischen ihrer Wohnung im ersten OG des Anwesens ..., zu der Wohnung im gleichen Anwesen durch geeignete Maßnahmen so herzustellen, dass in allen Räumen das Anforderungsniveau einen Schallpegel von höchstens 53dB nach DIN 4109 von 1989 erreicht.

Die Klägerin hat beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Die Klägerin hat sich auf Verjährung berufen.

Sie hat behauptet, bereits im Jahre 2006 diese Umbaumaßnahmen vorgenommen zu haben.

Der Beklagte hat behauptet, erst im Jahre 2008 vom "ganzen Ausmaß der Trittschallbelastigung" Kenntnis genommen zu haben.

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme durch Teilurteil - auf welches insoweit Bezug genommen wird - der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Hinsichtlich der Klage ist es der Ansicht, dass der Unterlassungsanspruch nicht verjährt sei, da der Unterlassungsanspruch mit jeder Zuwiderhandlung erneut entstehe.

Die Widerklage hat das Amtsgericht wegen Verjährung abgewiesen. Es ist der Ansicht, dass die Verjährungsfrist bereits Ende 2006 begonnen habe und daher der Anspruch bei Erhebung der vorliegenden Klage Ende 2010 bereits verjährt gewesen sei.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Beklagten, mit der dieser seine erstinstanzlichen Anträge weiterverfolgt.

Die Klägerin beantragt, die Berufung zurückzuweisen und verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

Hinsichtlich der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. Im Übrigen wird hinsichtlich des weiteren Vorbringens in der Berufungsinstanz auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Die Kammer hat Beweis erhoben nach Maßgabe des Beschlusses vom 2. Dezember 2013. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 21. Mai 2014.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist nicht begründet. Das Amtsgericht hat der Klage im Ergebnis zu Recht stattgegeben und die Widerklage zu Recht abgewiesen.

1. Im Grundsatz zutreffend ist das Amtsgericht zu der Beurteilung gelangt, dass der Klägerin ein Anspruch gegen den Beklagten auf Unterlassung der Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Souterrain zusteht (§ 1004 Abs. 1 BGB). Denn es entspricht insoweit allgemeiner Auffassung in der Literatur und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Abstellraum oder Hobbyraum ausgewiesenen Raumes zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig ist (vgl. zuletzt BGH ZMR 2011, 967 m. w. N.). Hierzu hat der Bundesgerichtshof ausdrücklich darauf abgestellt, dass ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Nutzung zu Wohnzwecken besteht, ohne dass es darauf ankommt, ob die Wohnnutzung im konkreten Fall möglicherweise nicht störend ist. Ebenfalls spielt es keine Rolle, ob eine behördliche Genehmigung zur Umsetzung der Räume vorliegt oder diese - was zwischen den Parteien streitig ist - erlangt werden kann (BGH a. a. O.).

Zutreffend ist das Amtsgericht auch zu der Einschätzung gelangt, dass der Unterlassungsanspruch nicht verjährt ist, da bei Verstößen gegen die zweckbestimmte Nutzung, solange der Verstoß andauert, eine Verjährung nicht eintreten kann (allg. Ansicht seit RGZ 134, 335).

Damit kommt es jedoch auf die vom Amtsgericht nicht in den Blick genommene Frage an, ob der geltend gemachte Unterlassungsanspruch verwirkt ist. Die Kammer verneint diese Frage.

a) Die Verwirkung eines Rechts setzt - als ein Fall der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) - nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs voraus, dass zu dem Umstand des Zeitablaufs (Zeitmoment) besondere auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen (st. Rspr., vgl. nur BGHZ 198, 111 Rn. 66).

Im vorliegenden Fall fehlt es für die Annahme einer Verwirkung sowohl am Umstands- als auch am Zeitmoment.

b) Entgegen der Ansicht der Klägerin kommt es insoweit allerdings nicht alleine auf die Frage an, ob der Anspruch während der Zeit, als sie Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war, verwirkt ist. Denn es entspricht allgemeiner Auffassung, dass dann, wenn ein Unterlassungsanspruch aus §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB wegen einer unzulässigen Nutzung bereits durch alle Wohnungseigentümer verwirkt ist, auch der Sonderrechtsnachfolger an die entstandene Rechtslage gebunden ist, da er als Rechtsnachfolger mangels besonderer gesetzlicher Bestimmungen keine weitergehenden Rechte hat, als seinem Rechtsvorgänger zuletzt zustanden (vgl. OLG Frankfurt NZM 2012, 425 Rn 52 m. w. N.; OLG Celle NJW-RR 2007, 234; BayObLG NJW-RR 1991, 1041; vgl. BGH ZWE 2010, 266; Niedenführ/Kümmel § 15 Rn. 54; Bärmann/Klein § 13 Rn. 105; Jennißen/Schultzy § 15 Rn. 137). Nach einhelliger Ansicht steht dem - trotz

§ 10 Abs. 3 WEG - eine fehlenden Eintragung im Grundbuch, die an sich für eine derartige Nutzungsänderung erforderlich wäre, nicht entgegen, da die Verwirkung Rechtsfolge tatsächlichen Verhaltens und tatsächlicher Umstände ist und daher einer Eintragung in das Grundbuch nicht zugänglich ist (BGH ZWE 2010, 776; vgl. auch OLG Hamm, Beschluss vom 19. September 2007 - 15 W 444/06).

Allerdings löst nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Fällen, in denen mit Unterlassungsansprüchen, die aus dem Besitz bzw. dem Eigentum abgeleitet werden, wiederholte gleichartige Störungen abgewehrt werden sollen, die zeitlich unterbrochen auftreten, jede neue Einwirkung einen neuen Anspruch aus. Die im Rahmen des Einwands der Verwirkung für die Beurteilung des Zeitmoments maßgebliche Frist beginnt daher mit jeder neuen Einwirkung jeweils neu zu laufen (BGH NJW-RR 2006, 235; vgl. auch BGH GRUR 2012, 928). Offengelassen hat der Bundesgerichtshof allerdings ausdrücklich die Frage, ob dies auch für den Fall von ununterbrochenen dauerhaften Einwirkungen gilt (BGH NJW-RR 2006, 235 Rn. 11 unter Verweis auf BGH WM 1995, 300).

Um den Fall einer ununterbrochenen dauerhaften Einwirkung handelt es sich vorliegend jedoch nicht. Zwar mag bei einer dauerhaften zweckbestimmungswidrigen Nutzung durch den Eigentümer eine solche ununterbrochene Einwirkung vorliegen, gleiches mag auch für die zweckbestimmungswidrige Nutzung im Rahmen eines einzelnen Mietverhältnisses gelten (vgl. BGH ZWE 2010, 266). Etwas anderes gilt aber, wenn das Teileigentum zweckbestimmungswidrig wiederholt als Wohnraum vermietet wird. In diesem Fall stellt zumindest jede neue Vermietung eine neue - wenngleich auch weitgehend gleichartige - Störung im Sinne von § 1004 BGB, §§ 14, 15 WEG dar, die jedenfalls einen erneuten Unterlassungsanspruch begründet.

Da vorliegend die letzte Vermietung unstreitig nach dem Erwerb des Wohneigentumsanteils durch die Klägerin im Jahre 2007 erfolgte und die Klägerin bereits im Jahr 2010 Klage erhob, ist demzufolge bereits das Zeitmoment für die Verwirkung nicht gegeben.

c) Darüber hinaus fehlt es indes auch am Umstandsmoment. Denn auch ein längeres Untätigbleiben gegenüber gleichartigen Störungen in der Vergangenheit kann nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein berechtigtes Vertrauen des Störers nicht begründen, auch gegen diese neuen Störungen würde nicht vorgegangen (vgl. BGH WRP 2012, 1104 Rn. 23). Denn die Verwirkung führt nur dazu, dass ein bereits entstandener Anspruch nicht mehr durchgesetzt werden kann, die übrigen Eigentümer insoweit eine - faktische - Duldungspflicht trifft (vgl. für den Fall der Verjährung Kammer, Urteil vom 30. April 2014 - 2-13 S 38/13). Die Verwirkung führt aber nicht dazu, dass der Störer eine weitergehende Rechtsposition erhält oder sein Handeln dergestalt legalisiert würde, dass die künftige zweckbestimmungswidrige Nutzung keine Störung mehr darstellte. Ein Freibrief für künftige Störungen ist - wie der Bundesgerichtshof ausdrücklich betont - mit der Verwirkung von bereits entstandenen Ansprüchen gerade nicht verbunden (BGH GRUR 2012, 928 Rn. 23).

Dies schließt es jedoch aus, anzunehmen, der Beklagte könne davon ausgehen, die übrigen Wohnungseigentümer würden, nur weil sie in der Vergangenheit Vermietungen der Wohnung im Souterrain geduldet haben, diese auch in Zukunft dulden.

Insoweit mag - was hier keiner Entscheidung bedarf - ein Unterlassungsbegehren in Fällen, in denen der Wohnungseigentümer sein Teileigentum dauerhaft zweckwidrig

nutzt oder einen langfristigen Mietvertrag geschlossen hat, treuwidrig unter dem Gesichtspunkt der illoyal verspäteten Rechtsausübung (BGH aaO) sein, wenn die übrigen Wohnungseigentümer diesen Zustand über einen langen Zeitraum hingenommen haben. Hiervon unterscheidet sich aber eine fortgesetzte zweckwidrige Vermietung erheblich, denn hier liegt es auf der Hand, dass die Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer durch verschiedene Mietverhältnisse sehr unterschiedlich sein kann, so dass eine vergleichbare Treuwidrigkeit nicht vorliegt, wenn zunächst Vermietungen hingenommen worden sind, sodann aber ein Unterlassungsbegehren geltend gemacht wird.

Da vorliegend seit dem Erwerb des Wohneigentums im Jahre 2007 durch die Klägerin die streitgegenständliche Teileinheit wiederholt neu vermietet wurde, ist die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs nicht treuwidrig, denn der Beklagte konnte - wie ausgeführt - nicht davon ausgehen, die übrigen Wohnungseigentümer würden sich auch in Zukunft nicht gegen Vermietungen der streitgegenständlichen Teileinheit wenden.

c) Die Inanspruchnahme des Beklagten ist auch nicht aus einem anderen Grund rechtsmissbräuchlich. Dass die Klägerin den streitgegenständlichen Unterlassungsanspruch erhoben hat, ist für sich genommen selbst dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sie diese - wie der Beklagte behauptet - als Reaktion auf eine vom Beklagten abgelehnte Änderung der Teilungserklärung erhoben hat. Denn insoweit ihr ein durchsetzungsfähiger Anspruch auf Unterlassung gegen den Beklagten aus § 1004 BGB, § 15 Abs. 3 WEG zusteht, hat sie jedenfalls ein schutzwürdiges Eigeninteresse an der Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen störenden Nutzung, so dass deren Geltendmachung nicht rechtsmissbräuchlich ist.

2. Ohne Erfolg wendet sich die Berufung auch dagegen, dass das Amtsgericht den Widerklageanspruch wegen Verjährung abgewiesen hat. Zu Recht stellt das Amtsgericht darauf ab, dass es in diesem Fall für den Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der beeinträchtigenden Handlung und nicht auf den Zeitpunkt etwaiger Fortwirkungen der abgeschlossenen Störungshandlung ankommt. Daher ist maßgeblich insoweit der Zeitpunkt der Abschluss der Parkettverlegungsarbeiten. Gegen die vom Amtsgericht aufgrund der Beweisaufnahme getroffene Feststellung, dass die Parkettarbeiten bereits Ende des Jahres 2006 vollständig abgeschlossen waren, wendet sich die Berufung nicht, meint aber, dass auf Seiten des Beklagten Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners erst im Laufe des Jahres 2008 vorgelegen habe, da der Beklagte erst im Laufe des Jahres 2008 davon erfahren habe, dass die bereits im Jahre 2007 wahrgenommenen erheblichen Trittschallgeräusche auf Umbauarbeiten der Klägerin zurückzuführen sind (Bl. 417 d. A.). Dieses hilft der Berufung insoweit jedoch nicht zum Erfolg.

Die von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB geforderte Kenntnis des Gläubigers ist vorhanden, wenn er aufgrund der ihm bekannten Tatsachen gegen eine bestimmte Person eine Klage, sei es auch eine Feststellungsklage erheben kann, die bei verständiger Würdigung so viel Erfolgsaussichten hat, dass sie ihm zumutbar ist (ständige Rechtsprechung vgl. BGH RdE 2013, 31 Rn 34 m. w. N.). Dass der Beklagte bereits im Jahre 2007 sowohl von den Umbauarbeiten als auch von der aus seiner Sicht erhöhten Trittschallbelastung Kenntnis hat, ergibt sich jedoch aus dem Schreiben seiner Rechtsanwälte vom 2. April 2007 (Bl. 130 d. A.). Denn der Beklagte ließ die Klägerin bereits im Jahre 2007 darauf hinweisen, dass es aufgrund der Umbaumaßnahmen zu deutlich vernehmbaren Trittschallgeräuschen gekommen sei, und forderte bereits zum damaligen Zeitpunkt die Klägerin auf, eine

Begutachtung vorzunehmen, ob die entsprechenden DIN-Normen durch den Umbau eingehalten seien. Zudem drohte er ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren an. Damit hatte der Beklagte jedoch bereits im Jahre 2007 Kenntnis von den anspruchsbegründeten Tatsachen. Denn der Beklagte wusste zu diesem Zeitpunkt, dass die Geräuschemissionen durch den Trittschall erhöht waren, ebenfalls war ihm bekannt, dass Umbauarbeiten stattgefunden haben. Dieses genügt für die Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Demzufolge war im Zeitpunkt der Erhebung der Widerklage am 30. Mai 2011 (Bl. 79 d. A.) der Anspruch bereits verjährt.

3. Nach alledem ist die Berufung mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war hinsichtlich des mit der Klage verfolgten Anspruchs zuzulassen, da der Frage, wann bei unzulässiger fortgesetzter Vermietung eine Verwirkung von Unterlassungsansprüchen eintritt, Grundsatzbedeutung zukommt (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

Hinsichtlich der Widerklage war die Revision demgegenüber nicht zuzulassen, da die Entscheidung des vorliegenden Einzelfalls insoweit auf gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beruht.