

Landgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 199, 910, 985, 1004 BGB

- 1. Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB richtet sich nicht unbedingt gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks, von dem die Beeinträchtigungen ausgehen, er richtet sich gegen den Störer. Die Störereigenschaft im Sinne dieser Vorschrift ergibt sich nicht allein aus dem Eigentum oder aus dem Besitz an dem Grundstück, von dem die Einwirkung ausgeht (vgl. BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 193/10).**
- 2. Diese Verantwortung für den Zustand des im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstückes ist von Gesetzes wegen der Wohnungseigentümergeinschaft auferlegt.**
- 3. Daraus folgt, dass nicht die Miteigentümer, sondern die gemäß § 10 Abs. 6 WEG teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft selbst für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten (vgl. dazu Jennißen, WEG, 2. Auflage, § 10 WEG Rnr. 66 m.w.N.) und damit auch für den ordnungsgemäßen und gefahrfreien Zustand des Grundstücks verantwortlich ist.**
- 4. Der Umstand, dass die Kläger gemäß § 910 BGB den Überwuchs selbst im Wege eines Selbsthilferechtes hätten beseitigen dürfen, schließt den sich aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ergebenden Beseitigungsanspruch gegen die Beklagte nicht aus (vgl. BGH NZM 2005, 318).**
- 5. Der auf das Grundstückseigentum gestützte Herausgabeanspruch verjährt nicht innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren, sondern gemäß § 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB in 30 Jahren.**

LG Saarbrücken, Urteil vom 04.07.2014; Az.: 5 S 107/13

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das am 26.06.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken – 3 C 443/10 – wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte und Berufungsklägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird festgesetzt auf bis zu 4.000,-- Euro.
5. Die Revision zum Bundesgerichtshof wird zugelassen.

Tatbestand:

A.

Die Kläger und die Mitglieder der verklagten Wohnungseigentümergeinschaft sind Grundstücksnachbarn.

Die Kläger haben von der Beklagten die Entfernung eines Holzflechtzaunes (Antrag zu 1), das Zurückschneiden des Überwuchses durch wild wachsenden Wein und die Vermeidung künftigen Überwuchses (Antrag zu 2) sowie die Beseitigung einer Grundstücksvertiefung im Grenzbereich nebst einer neuen Befestigung (Antrag zu 3) geltend gemacht.

Das von den Klägern eingeleitete vorgerichtliche Schiedsverfahren ist erfolglos verlaufen.

Das Amtsgericht Saarbrücken hat aufgrund seines Beweisbeschlusses vom 20.01.2012 (Bl. 110 d.A.) Beweis erhoben u.a. zu der Frage, auf wessen Grundstück der Holzflechtzaun errichtet ist durch Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Der von dem Amtsgericht beauftragte Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 25.05.2012 ausgeführt, der Holzflechtzaun befinde sich vollständig auf dem Grundstück der Kläger (Flurstück Nr. ...).

Danach sind der Holzflechtzaun und der wilde Wein entfernt worden.

Die Kläger haben daraufhin den Rechtsstreit hinsichtlich ihrer Anträge zu 1) und zu 2) in der Hauptsache für erledigt erklärt und den Klageantrag zu 3) zurückgenommen.

Die Beklagte hat der Erledigungserklärung widersprochen.

Die Kläger haben dann beantragt,

festzustellen, dass sich die Anträge zu 1) und zu 2) aus der Klageschrift vom 31.08.2010 erledigt haben.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, nicht passiv legitimiert zu sein. Die Klage sei gegen die Wohnungseigentümer und nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten.

Des Weiteren hat sie die Zuständigkeit der Zivilabteilung des Amtsgerichts Saarbrücken gerügt und erklärt, für eine Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei die Abteilung für Wohnungseigentumssachen zuständig.

Vorsorglich hat die Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben.

Sie hat bestritten, zum Rückschnitt des wilden Weines aufgefordert worden zu sein und hat behauptet, der wilde Wein sei turnusmäßig nach Bedarf zurückgeschnitten worden.

Das Amtsgericht Saarbrücken hat durch sein am 26.06.2013 verkündetes Urteil (Bl. 199 d.A.) festgestellt, dass der Rechtsstreit hinsichtlich der Klageanträge zu 1) und zu 2) gemäß Klageschrift vom 31.08.2010 in der Hauptsache erledigt ist und es hat die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufgehoben, mit Ausnahme der Kosten des Sachverständigengutachtens, die es der Beklagten zur Last gelegt hat.

Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, unbeschadet der bei dem Amtsgericht geregelten Spezialzuständigkeit für WEG-Sachen sei die Zivilabteilung des Amtsgerichts Saarbrücken zuständig.

Der Rechtsstreit sei hinsichtlich der noch im Streit stehenden Klageanträge zu 1) und zu 2) erledigt.

Die Klage sei zulässig. Das erforderliche vorgerichtliche Schlichtungsverfahren sei erfolglos durchgeführt worden.

Die im Streit stehende Frage der Passivlegitimation der Beklagten sei keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit der Klage.

Die verklagte Wohnungseigentümergeinschaft sei passiv legitimiert. Ihre Teilrechtsfähigkeit sei aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anzunehmen. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erstrecke sich auf alle Bereiche, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen.

Den Klägern habe ein Anspruch auf Entfernung des Holzflechtzaunes zugestanden. Denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe fest, dass der Zaun vollständig auf dem Gelände der Beklagten (Anmerkung des Berufungsgerichts: es muss heißen: auf dem Gelände der Kläger) errichtet worden war. Wegen der rechtswidrigen Inanspruchnahme ihres Grundstückes hätten die Kläger die Entfernung der Zaunelemente verlangen dürfen.

Hinsichtlich des wilden Weines hätten die Kläger von der Beklagten Entfernung des Überwuchses verlangen dürfen. Durch die Rankfüßchen der Pflanze sei das Eigentum der Kläger beeinträchtigt worden.

Der Anspruch auf künftige Unterlassung eines Überwuchses sei gemäß § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB begründet gewesen. In der Vergangenheit sei es regelmäßig zu einem Überwuchs kommen. Es sei deshalb zu befürchten gewesen, dass dies auch zukünftig wieder geschehen würde.

Die Ansprüche der Kläger seien auch nicht verjährt.

Hinsichtlich der Beseitigung des Überwuchses entstehe der Anspruch immer wieder neu, sobald der Wein nachgewachsen sei.

Bezüglich des Holzzaunes habe den Klägern neben dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB auch ein Herausgabeanspruch aus § 985 BGB zugestanden, der erst nach 30 Jahren verjähre (§ 197 BGB).

Im Übrigen beginne die Verjährung des Beseitigungsanspruches erst ab Kenntnis, vorliegend mit der gutachterlichen Feststellung des Überbaues auf das Grundstück der Kläger.

Das Amtsgericht hat den Streitwertwert durch Beschluss vom 10.07.2013 (Bl. 211 d.A.) auf insgesamt 4.000,- EUR festgesetzt, wovon auf die Anträge zu 1) und 2) jeweils 1.000,- EUR entfallen.

Die Beklagte rügt mit ihrer Berufung, das Amtsgericht habe die fehlende Passivlegitimation verkannt. Die verklagte Wohnungseigentümergeinschaft sei nicht Grundstückseigentümerin. Deshalb sei sie auch nicht Schuldnerin der streitgegenständlichen Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche.

Im Hinblick auf die bei dem Amtsgericht Saarbrücken bestehende Spezialzuständigkeit für Wohnungseigentumssachen sei die entscheidende Zivilrichterin nicht zuständig gewesen.

Der ursprüngliche Antrag auf Rückschnitt des wilden Weines sei unbegründet gewesen, weil die Kläger keinen Beweis für eine vergebliche Aufforderung an die Beklagte angetreten hätten.

Im Übrigen habe die Beklagte den Antrag auf Rückschnitt des wilden Weines sogar anerkannt (vgl. Bl. 229; 18 d.A.), soweit es sich um die regelmäßige gartenpflegerische Vornahmehandlung handele.

Der auf die Beseitigung des Holzflechtzaunes gerichtete Anspruch der Kläger sei verjährt gewesen. Die Beklagte habe nicht mit der Entfernung des Zaunes auf die Einrede der Verjährung verzichtet. Die Verjährungsfrist habe auch nicht erst mit der gutachterlichen Feststellung der Grenzlinie begonnen. Die Kläger hätten die Grenzüberschreitung von Anfang an behauptet, so dass das Gutachten für sie nichts Neues erbracht habe.

Einen Herausgabeanspruch aus § 985 BGB hätten die Kläger noch nicht einmal behauptet, geschweige denn sei er in irgendeiner Weise ersichtlich.

Die Beklagte beantragt,

die Klage unter Aufhebung des angefochtenen Urteils des Amtsgerichts insgesamt abzuweisen und

hilfsweise

die Revision zuzulassen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie tragen unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag (vgl. Bl. 241; 26 d.A.) vor, der Rückschnitt des wilden Weines sei spätestens in der vorgerichtlichen Schiedsverhandlung angesprochen worden.

Ferner habe der Prozessbevollmächtigte der Kläger durch Schreiben vom 11.12.2009 von den Miteigentümern (Bl. 243 d.A.) die Beseitigung des wilden Weines verlangt. Nach dem Antwortschreiben des Miteigentümers vom 16.12.2009 (Bl. 245 d.A.), die Anbringung des Lamellenzaunes und die Bepflanzung des wilden Weines sei von ihm im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen worden, sei die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen der Verwalterin durch Schreiben vom 21.12.2009 (Bl. 246 d.A.) unter Fristsetzung zum 08.01.2010 zur Erledigung des Beseitigungsbegehrens aufgefordert worden.

Der Beseitigungsanspruch sei nicht verjährt gewesen. Die Kläger hätten einen Teil ihres Grundstücks durch den gesetzten Holzlamellenzaun nicht nutzen können und sie hätten erst spät von diesem Holzlamellenzaun Kenntnis erhalten. Erst durch das Vermessungsgutachten habe für sie festgestanden, dass sich der Lamellenzaun auf ihrem Grundstück befinde.

Die Beklagte rügt hinsichtlich des von den Klägern vorgelegten Schreibens des Miteigentümers vom 06.12.2009 Verspätung (Bl. 249 d.A.).

Sie trägt vor (Bl. 250 d.A.) es habe keinen Beschluss einer Eigentümerversammlung gegeben, dass der Verband die Errichtung des streitgegenständlichen Zaunes an sich gezogen habe.

Der Zaun sei bereits im Jahre 1998 errichtet worden (Bl. 251 d.A.).

Hinsichtlich des Sachverhaltes im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den übrigen Akteninhalt verwiesen.

Entscheidungsgründe:

B.

Die Berufung der Beklagten ist zwar zulässig, aber nicht begründet. Sie ist deshalb zurückzuweisen.

I.

Die von der Beklagten geltend gemachte Rüge der Unzuständigkeit der Zivilabteilung des Amtsgerichts Saarbrücken ist unbeachtlich.

Gemäß § 513 Abs. 2 ZPO kann die Berufung nicht darauf gestützt werden, dass das erstinstanzliche Gericht seine Zuständigkeit zu Unrecht angenommen hat. Von dieser Vorschrift wird auch die vorliegend von der Beklagten gerügte funktionelle Zuständigkeit erfasst (vgl. dazu Zöller/Hefler, ZPO, 29. Auflage, § 513 ZPO Rnr. 7 m.w.N.).

II.

Das Amtsgericht ist zu Recht und mit zutreffender Begründung von der Passivlegitimation der verklagten Wohnungseigentümergeinschaft ausgegangen.

Es hat zutreffend einen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteten Beseitigungsanspruch angenommen, der hinsichtlich des Holzzaunes sowohl aus § 985 BGB als auch aus § 1004 Abs. 1 BGB begründet ist. § 1004 BGB erfasst zwar nach seinem Wortlaut alle Beeinträchtigungen, die nicht in § 985 BGB geregelt sind. Wenn es sich jedoch – wie vorliegend – nur um eine Teilbesitzentziehung handelt, sind §§ 985 und 1004 BGB nebeneinander anwendbar (vgl. BGH, Urteil vom 17. September 1954 – V ZR 35/54 –, juris; Palandt/Bassenge, BGB, 72. Auflage, § 1004 BGB Rnr. 5).

Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB richtet sich nicht unbedingt gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks, von dem die Beeinträchtigungen ausgehen, er richtet sich gegen den Störer. Die Störereigenschaft im Sinne dieser Vorschrift ergibt sich nicht allein aus dem Eigentum oder aus dem Besitz an dem Grundstück, von dem die Einwirkung ausgeht (vgl. BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 193/10 – Juris Rnr. 12). Verantwortlich für die Beseitigung der Störung ist derjenige, der zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen verpflichtet ist (vgl. BGH a.a.O., m.w.N.). Diese Sicherungspflicht folgt nicht aus dem Grundstückseigentum, sondern aus der Herrschaft und der Verantwortlichkeit für die Gefahrenlage (vgl. dazu Bärmann/Klein, WEG, 11. Auflage, § 10 WEG, Rnr. 234 m.w.N.; Wenzel, ZWE 2009, 57, 59, Palandt/Bassenge, a.a.O., § 10 WEG, Rnr. 27). Diese Verantwortung für den Zustand des im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstückes ist von Gesetzes wegen der Wohnungseigentümergeinschaft auferlegt. Gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG übt sie die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und sie nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Daraus folgt, dass nicht die Miteigentümer, sondern die gemäß § 10 Abs. 6 WEG teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft selbst für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten (vgl. dazu Jennißen, WEG, 2. Auflage, § 10 WEG Rnr. 66 m.w.N.) und damit auch für den ordnungsgemäßen und gefahrfreien Zustand des Grundstücks verantwortlich ist. Dies betrifft sowohl die streitgegenständlichen Beeinträchtigungen, die von dem Holzflechtzaun ausgegangen sind als auch diejenigen, die durch den Überwuchs des wilden Weines hervorgerufen worden sind.

III.

Aufgrund der erstinstanzlich durchgeführten Beweisaufnahme steht fest, dass der zur Abgrenzung des Grundstücks der Miteigentümer errichtete Holzflechtzaun vollständig auf dem Grundstück der Kläger stand. Diese Feststellungen des Sachverständigen ... in seinem Gutachten vom 07.08.2012 stehen in dem Berufungsverfahren auch nicht mehr im Streit.

Dadurch ist nicht nur das Grundstückseigentum der Kläger gestört worden, gleichzeitig ist den Klägern auch der Besitz ihres Grundstückes teilweise entzogen worden (§ 861 BGB).

Da diese Besitzentziehung und die gleichzeitig vorliegende Eigentumsstörung nicht gerechtfertigt waren, war die gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG für diesen ordnungswidrigen Zustand des Grundstücks der Miteigentümer verantwortliche Wohnungseigentümergeinschaft den Klägern gegenüber verpflichtet, den

teilweise entzogenen Besitz ihres Grundstücks wieder herauszugeben (§ 985 BGB) und die damit verbundene Störung durch die Entfernung des Holzflechtzaunes zu beseitigen.

IV.

Die Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für den ordnungsgemäßen Zustand des Grundstücks hat sich auch auf die Beseitigung des Überwuchses des wilden Weines erstreckt.

Der Umstand, dass die Kläger gemäß § 910 BGB den Überwuchs selbst im Wege eines Selbsthilferechtes hätten beseitigen dürfen, schließt den sich aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ergebenden Beseitigungsanspruch gegen die Beklagte nicht aus (vgl. BGH NZM 2005, 318; Palandt/Bassenge, a.a.O., § 910 BGB, Rnr. 1).

Das Amtsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass das Grundstückseigentum der Kläger durch den Überwuchs des wilden Weines beeinträchtigt worden ist.

Die Beklagte hat erstinstanzlich lediglich bestritten, dass durch den wilden Wein der Lichteinfall für das Gewächshaus der Kläger in relevanter Weise beeinträchtigt werde. Sie hat jedoch zugestanden, dass sich der Zaun und der Wein an der Giebelseite des Gewächshauses befinden (Bl. 17 d.A.). Somit hat die Beklagte dem klägerischen Sachvortrag nicht widersprochen, der wilde Wein habe sich mit „Rankfüßchen“ an ihrem Gewächshaus festgesetzt.

Daraus hat das Amtsgericht zutreffend gefolgert (Bl. 204 d.A.), dass das Eigentum der Kläger durch die „Rankfüßchen“ des wilden Weines beeinträchtigt worden ist.

Die Beklagte war deshalb verpflichtet, den wilden Wein insoweit zu entfernen, als er auf das Grundstück der Kläger übergewachsen war.

V.

Die Ansprüche der Kläger waren nicht verjährt.

Die von der Beklagten gemäß § 985 BGB geschuldete Herausgabe des entzogenen Teiles des Grundstücks der Kläger war lediglich durch die von den Klägern verlangte Beseitigung des Holzzaunes zu erfüllen. Dieser auf das Grundstückseigentum der Kläger gestützte Herausgabeanspruch verjährt nicht innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren, sondern gemäß § 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB in 30 Jahren (vgl. dazu Palandt/Ellenberger, a.a.O., § 197 BGB Rnr. 3).

Entgegen der Auffassung der Beklagten kommt es für die Dauer der Verjährungsfrist nicht darauf an, auf welche Anspruchsgrundlage die Kläger ihren Anspruch gestützt haben. Entscheidend ist, dass die Voraussetzungen des Herausgabeanspruches aus § 985 BGB unter Berücksichtigung des Sachvortrags der Kläger vorgelegen haben.

Hinsichtlich der Beseitigung des übergewachsenen wilden Weines handelt es sich um einen Anspruch, der immer wieder neu entstanden ist, sobald der wilde Wein nachgewachsen war und dadurch das Grundstückseigentum der Kläger beeinträchtigt hat. In diesem Fall ist der Beseitigungsanspruch mit jeder neuen Beeinträchtigung neu entstanden mit einer jeweils neuen Verjährungsfrist von drei

Jahren (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2007 – III ZR 302/05 – Juris Rnr. 27; BGH NJW 1990, 2555; Palandt/Bassenge, § 1004 BGB Rnr. 45).

Deshalb erhebt die Beklagte zu Unrecht die Einrede der Verjährung.

VI.

Der Hinweis der Berufungsklägerin, sie habe erstinstanzlich den Antrag auf Rückschnitt des wilden Weines anerkannt, soweit es sich um die regelmäßige gartenpflegerische Vornahmehandlung handele, verhilft der Berufung ebenfalls nicht zum Erfolg.

Für den Fall, dass dieser Hinweis der Beklagten auf den bei der Kostenentscheidung zu berücksichtigenden § 93 ZPO gerichtet sein soll, liegen die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht vor. Selbst wenn man von einem sofortigen Anerkenntnis der Beklagten innerhalb der Klageerwiderungsfrist (vgl. dazu Zöller/Herget, § 93 ZPO, § 93 ZPO, Rnr. 4 m.w.N.) ausgehen sollte, hätte die Beklagte auf jeden Fall Veranlassung zur Klageerhebung gegeben.

Die von den Klägern in der Klageschrift zur Gerichtsakte gereichte Erfolglosigkeitsbescheinigung des Schiedsmannes vom 16.07.2010 (Bl. 4 d.A.) beweist, dass die Anpflanzung von wildem Wein, der über die Grenze wächst und die Nutzung des Gewächshauses der Kläger behindert, bereits Gegenstand des vorgerichtlichen Schlichtungsverfahrens war.

Zudem haben die Kläger durch die mit der Berufungserwiderung eingereichte vorgerichtliche Korrespondenz mit dem Miteigentümer und der Wohnungseigentumsverwalterin nachgewiesen, die Wohnungseigentümergeinschaft bereits Ende des Jahres 2009 zur Beseitigung des übergewachsenen wilden Weines aufgefordert zu haben.

Die Aufforderungsschreiben des Prozessbevollmächtigten der Kläger vom 11.12.2009 und vom 21.12.2009 werden von der Beklagten nicht bestritten. Dieser damit unstreitige Sachvortrag der Kläger ist deshalb nicht als verspätet zurückzuweisen. Unter dem Begriff der neuen Angriffs- und Verteidigungsmittel im Sinne des § 531 ZPO fällt lediglich ein Streitiges und damit beweisbedürftiges Vorbringen (vgl. BGH, Urteil vom 02.02.2010 – VI ZR 82/09 – Juris Rnr. 7). Einen nicht beweisbedürftigen neuen Vortrag hat das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 1 seiner Entscheidung ohne Weiteres zugrunde zu legen (vgl. BGH a.a.O.).

VII.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wurde unter Berücksichtigung des Kosteninteresses der Beklagten (vgl. dazu Zöller/Herget, § 3 ZPO, Rnr. 16 Stichwort: einseitige Erledigungserklärung m.w.N.) festgesetzt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

Auf den Hilfsantrag der Beklagten war die Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen.

Denn die für diesen Rechtsstreit maßgebliche Rechtsfrage, ob der streitgegenständliche Beseitigungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft besteht oder ob er gegen die Miteigentümer des Grundstücks geltend zu machen ist, von dem die Störungen ausgehen, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Rechtssache sowohl grundsätzliche Bedeutung hat als auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.