

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 1004 BGB; 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG

- 1. Es kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung als "Pkw-Stellplatz" bzw. "Kfz-Stellplatz" ausschließlich das Abstellen von Kraftfahrzeugen bzw. gar Personenkraftwagen erfassen soll.**
- 2. Das hier vorliegende, ggf. auch langfristige Abstellen eines zugelassenen Anhängers für Personenkraftfahrzeuge stellt sich als noch mitvereinbarte Nutzung einer entsprechenden Stellplatzfläche für (Kraft-)Fahrzeuge im Freien in Bezug auf die tatsächlichen räumlichen Verhältnisse des vorliegenden Gemeinschaftseigentums dar.**
- 3. Denn typische Nutzungen einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge sind - jedenfalls wenn die Teilungserklärung wie hier eine gewerbliche Nutzung gestattet - nach dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung von der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümer miterfasst und laufen dieser nicht zu wider.**
- 4. Das Abstellen eines zugelassenen oder ggf. auch vorübergehend nicht zugelassenen Pkw-Anhängers ist eine mit dem Gebrauch eines Kraftfahrzeugs zusammenhängende und nicht unübliche Weise der Nutzung einer solchen Stellfläche.**

LG Hamburg, Urteil vom 12.11.2014; Az.: 318 S 107/13

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 – hat durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Gravesande-Lewis, den Richter am Landgericht Rüter und den Richter Helmers auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 22.10.2014 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 03.09.2013, Az. 750 C 20/13, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Beschluss:

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 2.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in H.; die Beklagten sind Eigentümer einer Gewebereinheit verbunden mit Sondernutzungsrechten an sieben Stellplätzen im Innenhof der Wohnanlage. Die Kläger begehren die Beseitigung eines Pkw-Anhängers mit Planenabdeckung, welcher von der Mieterin der Beklagten auf einer Sondernutzungsfläche im Innenhof der Wohnanlage abgestellt ist; zudem begehren sie zukünftige Unterlassung des Abstellens des Anhängers.

Nach der zwischen den Parteien geltenden Teilungserklärung (auszugsweise vorgelegt als Anlage K 2, auf die Bezug genommen wird) werden die Stellplatzflächen als "Pkw-Stellplätze im Freien" bzw. "Kfz-Stellplätze im Freien" (S. 13 TE), "Stellplatz i.Fr." (S. 20 TE) und "PKW- Abstellplätze" (S. 21 TE) dem Sondernutzungsrecht der Beklagten zugewiesen. Die Mieterin des Stellplatzes, die eine Kindertagesstätte betreibt, nutzt den abgestellten Pkw-Anhänger u.a. zum Unterstellen von Kinderkarren.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 03.09.2013 abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, die derzeitige Nutzung der streitgegenständlichen Stellplatzfläche sei zulässig. Die Bezeichnung der Fläche als "Kfz-Stellplatz" in der Teilungserklärung sei eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß § 15 Abs. 1 WEG. Ob der tatsächliche Gebrauch durch die Zweckbestimmung gedeckt sei, sei durch Auslegung zu ermitteln. Bei der Zweckbestimmung etwa eines Teileigentums sei jede Nutzung zulässig, die bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe oder beeinträchtige, als die in der Teilungserklärung genannte. Sondernutzungsrechte seien dem Eigentum stark angenähert. Kfz-Stellplätze seien Flächen, die nicht Verkehrsflächen seien, sondern dem Nutzungsberechtigten zum Abstellen von Fahrzeugen dienen sollten. Es komme für die Zulässigkeit einer konkreten Nutzung darauf an, ob es Beeinträchtigungen gebe, die über die typischen Beeinträchtigungen bei der Nutzung eines Stellplatzes hinausgingen, wobei optische Aspekte und Auswirkungen auf die Umwelt relevant sein könnten. Daraus ergebe sich, dass es unerheblich sei, wie oft der Stellplatzinhaber das abgestellte Fahrzeug zum Fahren benutze. Ob das Fahrzeug einen Motor habe oder zwei oder vier Räder, ändere nichts an der Außenwirkung. Relevant sei unter den Aspekten Gefahrenabwehr und Pflege der Fläche allenfalls, ob sich das Fahrzeug bewegen lasse. Das Abstellen eines Pkw-Anhängers liege im Rahmen der Nutzung eines Kfz-Stellplatzes. Es sei - im Vergleich mit dem Abstellen eines Kfz - keine stärker beeinträchtigende Außenwirkung damit verbunden. Die Außenwirkung eines solchen Anhängers ändere sich auch nicht dadurch, dass der Anhänger - wie hier - als Sammel- oder Aufbewahrungsort für Gerätschaften benutzt werde. Es sei dadurch weder die optische Erscheinung des Stellplatzes gemindert, noch sei eine übermäßige Frequentierung gegeben. Es sei insbesondere zu berücksichtigen, dass der/die Stellplätze einer Gewebereinheit zugewiesen seien. Zudem sei der Anhänger

zugelassen und könne bei Bedarf problemlos in den öffentlichen Verkehrsraum gezogen werden.

Gegen dieses ihren Prozessbevollmächtigten am 06.09.2013 zugestellte Urteil wenden sich die Kläger mit der am Montag, den 07.10.2013 eingelegten und am selben Tag begründeten Berufung.

Die Kläger sind der Auffassung, das Amtsgericht sei zwar zutreffend von einer vereinbarten Zweckbestimmung ausgegangen. Die Nutzung des Kfz-Stellplatzes als dauerhafter Abstellort für einen Anhänger, der wiederum als Abstellort u.a. für Kinderkarren benutzt werde, sei jedoch eine unzulässige und störende Nutzung. Es gehe nach der Wortlaut der Gemeinschaftsordnung um "Kfz-Stellplätze" und somit um solche für Fahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt würden. Darunter fielen Anhänger nicht; die Kläger verweisen auf die Begriffsbestimmung in § 2 FZV. Keinesfalls sei die dauerhafte Nutzung als Lagerstätte gedeckt; insoweit verweisen die Kläger auf das Urteil der Kammer in der Sache 318 S 93/08. Werde ein Kfz in dieser Weise "zweckentfremdet", stelle dies ebenfalls eine unzulässige Nutzung dar. Eine Beeinträchtigung ergebe sich bereits aus der zweckbestimmungswidrigen Nutzung der Fläche. Auch sei ein Beschlussantrag der Beklagten auf Genehmigung des Aufstellens des Anhängers mittlerweile mehrheitlich abgelehnt worden.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 03.09.2013 (750 C 20/13) aufzuheben und der Klage antragsgemäß stattzugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie halten das amtsgerichtliche Urteil im Ergebnis für zutreffend. Allerdings liege in der Bezeichnung der Fläche in der Teilungserklärung keine vereinbarte Zweckbestimmung. Aber selbst wenn dies doch so sein sollte, so sei es vom Amtsgericht konsequent gewesen, nicht am buchstäblichen Wortlaut der Bezeichnung haften zu bleiben. Der Verweis der Kläger auf § 2 FZV überzeuge schon deshalb nicht, weil diese Verordnung erst nach der hiesigen Teilungserklärung formuliert worden sei und schon deshalb keine Relevanz für deren Auslegung haben könne. Die Kläger hätten keine konkrete und nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 1004 BGB dargelegt. Im Übrigen werde der Anhänger auch abends oder am Wochenende gelegentlich für andere Zwecke genutzt und dazu bewegt.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig; sie ist jedoch unbegründet.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die erforderliche Beschwer der Kläger liegt vor.
2. Die Berufung ist jedoch unbegründet. Zu Recht und mit zutreffender

Begründung hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB analog i.V.m. §§ 15 Abs. 3, 13, 14 Ziff. 1 WEG auf Beseitigung des Anhängers von der Stellplatzfläche oder Unterlassung einer solchen Nutzung.

Die derzeitige Nutzung des Kfz-Stellplatzes durch die Mieterin der Beklagten verstößt nicht gegen die zwischen den Parteien in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung vereinbarte Nutzbarkeit der Stellplatzfläche.

Die Beklagten haben unstreitig ein Sondernutzungsrecht an dem betreffenden Stellplatz. Zwar dürfen sie davon lediglich in den Grenzen des Gesetzes (§ 14 Nr. 1 WEG: "...von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst...") bzw. der Vereinbarung (hier: Zweckbestimmung "Kfz-Stellplatz") Gebrauch machen (vgl. Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 13 Rn.48, 51). Hier liegt jedoch kein unzulässiger Gebrauch der Sondernutzungsfläche vor.

a) In der Teilungserklärung werden die Flächen als "Pkw-" bzw. "Kfz-Stellplätze im Freien" (S. 13 TE) und "PKW-Abstellplätze" (S. 21 TE) bezeichnet. Dabei handelt es sich entgegen der Auffassung der Beklagten zwar um eine zweckbestimmende Vereinbarung, weil dadurch der Rahmen der zulässigen Nutzung der Flächen festgelegt wird. Insbesondere lassen sich die Grenzen der Sondergebrauchsbefugnis durch Auslegung ermitteln. So ist nach dem Wortlaut und Sinn der Vereinbarung jedenfalls eine Nutzung der Fläche als genereller Abstellplatz zur dauerhaften Lagerung beliebiger Gegenstände, die nicht im Zusammenhang mit der Nutzung von Kraftfahrzeugen stehen, ausgeschlossen. Insofern hat die Vereinbarung auch nutzungsbegrenzende Funktion.

b) Bei der Auslegung einer Zweckbestimmung in einer Teilungserklärung resp. Gemeinschaftsordnung ist - entsprechend den Auslegungsgrundsätzen für den Grundbuchinhalt - auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (BGH, NJW 1994, 2950; Bärman-Klein, WEG 12. Auflage, § 10 Rn. 130; Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 10 Rn. 42).

Nach der hiesigen Teilungserklärung sind die Stellplatzflächen nicht durchgängig gleich bezeichnet. Dieselben Flächen werden in den maßgeblichen Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung (§§ 2, 3 Ziff. 3 TE) sowohl als "Pkw-Stellplätze im Freien", als auch mit dem weiteren Begriff "Kfz-Stellplätze" bezeichnet.

Nach dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung dieser Vereinbarung über die der Gewerbeeinheit der Beklagten zugewiesenen Stellplätze ist davon auszugehen, dass eine solche Stellfläche zum Abstellen (Parken) eines im Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugs inklusive der damit unter Umständen verbundenen Nutzungen wie etwa dem Abstellen eines für Personenkraftfahrzeuge zugelassenen Anhängers zur Verfügung stehen soll.

Die Kammer hat zur Frage der Zweckbestimmung einer als "Kfz-Stellplatz" ausgewiesenen Fläche entschieden, dass diese nicht zur dauerhaften - ggf. jahrelangen - Lagerung eines abgemeldeten, nicht fahrtüchtigen und als Behältnis für Papier, Pappe, Flaschen und Dosen benutzten Kraftfahrzeugs durch einen am

Messie-Syndrom leidenden Nutzer bestimmt sei (LG Hamburg, Urteil vom 04. März 2009, 318).

Das hier vorliegende, ggf. auch langfristige Abstellen eines zugelassenen Anhängers für Personenkraftfahrzeuge stellt sich jedoch - in Abgrenzung zum o.g. Fall - als noch mitvereinbarte Nutzung einer entsprechenden Stellplatzfläche für (Kraft-)Fahrzeuge im Freien in Bezug auf die tatsächlichen räumlichen Verhältnisse des vorliegenden Gemeinschaftseigentums dar. Denn typische Nutzungen einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge sind - jedenfalls wenn die Teilungserklärung wie hier eine gewerbliche Nutzung gestattet - nach dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung von der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümer miterfasst und laufen dieser nicht zu wider. Das Abstellen eines zugelassenen oder ggf. auch vorübergehend nicht zugelassenen Pkw-Anhängers ist eine mit dem Gebrauch eines Kraftfahrzeugs zusammenhängende und nicht unübliche Weise der Nutzung einer solchen Stellfläche. Insbesondere kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass die Zweckbestimmung "Pkw-Stellplatz" bzw. "Kfz-Stellplatz" ausschließlich das Abstellen von Kraftfahrzeugen bzw. gar Personenkraftwagen erfassen soll. Ein so enges Wortlautverständnis kann nach der hiesigen Gemeinschaftsordnung nicht als gemeinsamer Willensinhalt der Wohnungseigentümer angenommen werden. Entsprechend erschiene es nicht angebracht, beispielsweise das Abstellen eines Motorrads stets für unzulässig zu halten, wenn eine Zweckbestimmung in einer Teilungserklärung etwa "Pkw-Stellplätze" lautet.

Selbst wenn man dies anders sähe, ergäbe sich im vorliegenden Fall nichts anderes.

Die Grenze zulässiger Nutzung ist, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, in einem solchem Fall erst dann überschritten, wenn von der konkreten Nutzung dauerhaft stärker beeinträchtigende Außenwirkungen ausgehen, als von der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung vorgesehen sind (das kann der Fall sein beim Abstellen eines Wohnmobils in einem engen Hofraum, der zugleich als Zufahrt zu Garagen dient, vgl. BayObLG, Beschluss vom 22.12.1983, BReg 2 Z 92/83; BayObLG, Beschluss vom 06. Februar 1992, BReg 2 Z 170/91). Solche stärker beeinträchtigenden Wirkungen können etwa in optischen Störungen oder Risiken für die Verkehrssicherheit liegen. Ein - etwa im Vergleich mit dem langfristigen Parken eines zugelassenen Pkw - erhöhte Beeinträchtigung ist hier nichtdargelegt worden. Dass der von der Mieterin der Beklagten abgestellte, zugelassene Pkw-Anhänger tagsüber zum Unterstellen von Kinderkarren genutzt wird, stellt keine relevante Störungshandlung dar. Eine solche liegt, wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat, insbesondere auch vor dem Hintergrund nicht vor, dass den Beklagten Gewerbeflächen mit entsprechender Nutzbarkeit zugewiesen sind und der hiesige Innenhof einen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden, schmucklosen Nutzplatz ohne besonderen optischen Reiz oder gar Erholungswert darstellt.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs.1 ZPO.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 62 Abs. 2 WEG gesetzlich ausgeschlossen ist.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

