

# Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 21 Abs. 4 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann auf Duldung der Beseitigung einer Fertiggarage und einer Treppenanlage gerichtete Individualansprüche der Wohnungseigentümer jedenfalls als Prozessstandschafter geltend machen (vgl. BGH, Urt. v. 05.12.2014 - V ZR 5/14).**
- 2. Der Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG ist sowohl auf die (erstmalige) Herstellung eines planmäßigen, der Teilungserklärung entsprechenden Zustands als auch auf die Beseitigung von (später erfolgten) baulichen Veränderungen gerichtet.**
- 3. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung unterliegt nicht der Verjährung. Sofern eine Maßnahme im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist, erfordert sie ständig ihre Durchführung (vgl. BGH, Urteil vom 24.04.2012 - V ZR 177/11).**

LG Itzehoe, Urteil vom 02.06.2015 - 11 S 100/12

Die 11. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe hat im schriftlichen Verfahren nach einer letzten Schriftsatzfrist bis zum 12.05.2015 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Oldenburg i. H. vom 13.7.2012 (Az. 16 C 6/11) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Beseitigung der westlich der Sondereigentumseinheit errichteten Fertiggarage, des daran anschließenden Nebenraums und der über der Garage montierten Lüftungsanlage sowie der im südlichen Bereich der Sondereigentumseinheit an die Dachterrasse und das Restaurant angrenzenden Treppenanlage im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu dulden.
2. Die Beklagte wird weiterhin verurteilt, an die Klägerin 899,40 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.5.2011 zu zahlen.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen tragen die Beklagte 2/3 und die Klägerin 1/3.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Gebührenstreitwert wird für beide Instanzen auf 20.000,00 EUR festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Beseitigung von baulichen Anlagen, hilfsweise die Duldung der Beseitigung.

Es wird zunächst in vollem Umfang auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen (vgl. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

Ergänzend stellt die Kammer folgendes fest: auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 13.01.2014 fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 2 folgenden mittlerweile bestandskräftig gewordenen Beschluss:

"Die Eigentümer stimmen der gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs auf Beseitigung der auf dem Grundstück S. befindlichen, an die Hotelanlage angrenzenden Fertigarage des daran angeschlossenen Nebenraums, der über der Garage belegenen Lüftungsanlage und der an die Dachterrasse und das Restaurant angrenzenden Treppenanlage gegen die Familie G. KG, vertreten durch den Gesellschafter W. G., durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu. Die Zustimmung erstreckt sich auch auf eine Klage auf Duldung der Beseitigung der vorgenannten baulichen Anlagen durch und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. aller Eigentümer sowie eine entsprechende Feststellungsklage bezüglich einer solchen Duldungspflicht. Ferner erstreckt sich die Zustimmung auf das Rechtsmittelverfahren vor dem Berufungsgericht."

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat die Auffassung vertreten, dass Ansprüche der Klägerin auf Beseitigung der streitgegenständlichen baulichen Anlagen jedenfalls verjährt seien. Die Garage nebst Lüftungsanlage sei jedenfalls Anfang 1980 errichtet worden, sämtliche denkbaren Verjährungsfristen seien abgelaufen. Auch ein Anspruch der Klägerin auf Duldung der Beseitigung dieser baulichen Anlagen bestehe nicht. Die Beseitigung bzw. der Rückbau der Garage nebst Lüftungsanlage stelle eine bauliche Maßnahme i. S. von § 22 Abs. 1 WEG dar. Hierzu müsse ein Beschluss sämtlicher Wohnungseigentümer vorliegen, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden. Daran fehle es hier. Hinsichtlich der Feuertreppe bestehe ein Anspruch auf Beseitigung bzw. Duldung der Beseitigung bereits deswegen nicht, weil dadurch ein baurechtswidriger Zustand geschaffen würde.

Mit ihrer Berufung wendet sich die Klägerin in vollem Umfang gegen die erstinstanzliche Entscheidung. Sie macht geltend:

eine Leistungsgrenze zwischen dem Hotelkomplex und den anderen Sondereigentumseinheiten sowie den Bereichen des Gemeinschaftseigentums ergebe sich jedenfalls aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, die - was unstreitig ist - Anlage zur Teilungserklärung ist.

Hinsichtlich der Treppenanlage sei die 10-jährige Verjährungsfrist bei Rechtshängigkeit der Klage noch nicht abgelaufen gewesen. Der Klägerin sei erst mit Vorlage des von ihr in Auftrag gegebenen Vermessungsgutachtens (Anlage K4) bekannt geworden, dass die Treppenanlage über die Leistungsgrenze hinaus gebaut worden sei.

Die Klägerin bestreitet, dass die Errichtung der Treppe zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Brandschutzvorgaben erforderlich sei. Im Übrigen ist sie der Auffassung, dass die Beklagte nicht ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer den Standort der Treppe im Gemeinschaftseigentum habe bestimmen dürfen.

Bei der erstrebten Beseitigung der Garage nebst Lüftungsanlage handele es sich nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um die Wiederherstellung des planmäßigen Zustands.

Die Beklagte habe jedenfalls einen die Wohnungseigentumseinheiten beeinträchtigenden Zustand willentlich aufrechterhalten - sie sei, wie die Klägerin meint, jedenfalls Zustandsstörerin.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Oldenburg vom 12.10.2012 abzuändern und die Beklagte zu verurteilen,

die westlich der Sondereigentumseinheit errichtete Fertiggarage, den daneben anschließenden Nebenraum und die über der Garage montierte Lüftungsanlage sowie die im südlichen Bereich der Sondereigentumseinheit an die Dachterrasse und das Restaurant angrenzende Treppenanlage im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu beseitigen,

hilfsweise die Beseitigung der baulichen Anlagen, wie im Klageantrag zu 1 bezeichnet, zu dulden.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung. Sie macht geltend, der Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Küche des Hotels im 1. OG - hier befinde

sich die streitgegenständliche Garage sowie die Lüftungsanlage -, gehöre ebenfalls zum Hotelkomplex. Sie habe dieses sog. Sockelgeschoss auch bezahlt.

Zudem würde eine strikte Einhaltung der sog. Leistungsgrenze dazu führen, dass die Wohnungseigentümer der Apartments im 2. und 3. OG des Mittelteils keinen Zugang zu ihren Wohnungen hätten; denn sie nutzten das Treppenhaus der Hotelanlage und überschreiten damit die Leistungsgrenze.

Die Garage, der Nebenraum sowie die Lüftungsanlage seien bereits lange vor Herstellung der Wohnungseigentumsanlage errichtet gewesen.

Die Feuertreppe beginne an der Hotelterrasse und ende im Garten der Familie G.; sie durchlaufe lediglich den Luftraum des Grundstücksbereichs der Klägerin. Die Beklagte meint, diese Störung sei dergestalt geringfügig, dass sie von der Klägerin auf jeden Fall zu dulden sei.

Die Kammer hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 28. 2. 2014 (Bl. 259 f. d. A.) nebst ergänzendem Beschluss vom 23.6.2014 (Blatt 207 70 d. A.) durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Oberregierungsvermessungsrats Dipl.-Ing. H.-H. D. vom 28.1.2015 (Blatt 92 ff. d. A.) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die nach §§ 511 ff. ZPO zulässige Berufung hat auch in der Sache Erfolg. Jedenfalls rechtfertigen die im 2. Rechtszug zugrundeliegenden Tatsachen eine andere Entscheidung, als das Amtsgericht sie getroffen hat (vgl. §§ 513 Abs. 1, 529 ZPO). Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klägerin kann auf Duldung der Beseitigung der Fertiggarage, des daran anschließenden Nebenraums, der über der Garage montierten Lüftungsanlage sowie der zur Seeseite hin belegenen Treppenanlage gerichtete Individualansprüche der Wohnungseigentümer jedenfalls als Prozessstandschafterin geltend machen (vgl. BGH, Urt. v. 05.12.2014 - V ZR 5/14, NZM 2015, 220). Die Wohnungseigentümer haben sie hierzu durch Beschluss zu TOP 2 vom 13.1.2014 ermächtigt. Der Beschluss ist bestandskräftig geworden. Ein eigenes rechtlich schutzwürdiges Interesse der Klägerin, Individualansprüche der Eigentümer geltend zu machen, folgt aus §10 Abs. 6 Satz 2, 2. HS WEG. Nach dieser Vorschrift übt die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechte der Wohnungseigentümer aus, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können. Eine Befugnis zur gemeinschaftlichen Geltendmachung von Duldungsansprüchen der einzelnen Wohnungseigentümer beruht auf der vorgenannten Beschlussfassung.

2.

a) Die Klägerin kann anstelle der Wohnungseigentümer von der Beklagten die Duldung der Beseitigung der Fertiggarage, des daran anschließenden Nebenraums,

der über der Garage montierten Lüftungsanlage sowie der an der Seeseite des Objekts installierten Treppenanlage verlangen. Der Anspruch ergibt sich aus § 21 Abs. 4 WEG. Nach dieser Vorschrift kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen, Beschlüssen sowie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Der Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG ist sowohl auf die (erstmalige) Herstellung eines planmäßigen, der Teilungserklärung entsprechenden Zustands als auch auf die Beseitigung von (später erfolgten) baulichen Veränderungen gerichtet.

aa) Sofern die Garage, der Nebenraum und die Lüftungsanlage bereits vor Herstellung der Wohnungseigentumsanlage und vor Abgabe der Teilungserklärung errichtet worden sind -wie die Beklagte es vorträgt -, könnte die Klägerin von der Beklagten die Duldung der erstmaligen Herstellung eines der Teilungserklärung entsprechenden Zustands der Anlage verlangen (vgl. Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 21 Rn. 98 ff.). Denn die Teilungserklärung vom 28.12.1982 (Anlage K 1) sieht derartige bauliche Anlagen nicht vor. § 1 Abs. 3 Satz 2 der Teilungserklärung (TE) nimmt Bezug auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.09.1982. Der darin enthaltene Lageplan für das Sockelgeschoss sowie für das 1. Obergeschoss weist die streitgegenständlichen baulichen Anlagen nicht auf.

bb) Sollten die Garage, der Nebenraum und die Lüftungsanlage erst nachträglich errichtet worden sein, so ist der aus § 21 Abs. 4 WEG resultierende Duldungsanspruch der Klägerin auf die Beseitigung von nicht genehmigten baulichen Veränderungen i. S. des § 22 Abs. 1 WEG gerichtet. Denn die streitgegenständlichen Anlagen stellen für die Wohnungseigentümer des Objekts eine Beeinträchtigung dar, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß - nämlich über das, was bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich ist - hinausgeht. Sie sind - wie sich aus den als Anlage K 3 eingereichten Fotografien ergibt - von außen deutlich sichtbar und nehmen im Übrigen einen Teil des den Wohnungseigentümern zugewiesenen Parkplatzbereichs in Anspruch. Eine Zustimmung der Wohnungseigentümer zu den hier in Rede stehenden Einrichtungen liegt nicht vor.

Als bauliche Veränderung i. S. des § 22 Abs. 1 WEG ist auch die an der Terrasse des Hotelkomplexes angebrachte Treppenanlage zu bewerten. Es kann letztlich offenbleiben, ob diese eine Beeinträchtigung sämtlicher Wohnungseigentümer darstellt, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Das wäre dann nicht der Fall, wenn die Anlage der Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustandes dienen würde, wovon das Amtsgericht ausgegangen ist. Allerdings hätten die Wohnungseigentümer dann - wie sich aus § 21 Abs. 1, 2 und 3 WEG ergibt - das Recht zur Vorbefassung mit dieser Angelegenheit gehabt, welches insbesondere die Berechtigung beinhaltet, über den Ort der Aufstellung sowie über die Form der Treppe im Beschlusswege zu entscheiden (vgl. § 21 Abs. 1 WEG). Ein Recht zur eigenmächtigen Aufstellung der Treppenanlage hat den Beklagten, wie sich aus dem Umkehrschluss des § 21 Abs. 2 WEG ergibt, nicht zugestanden.

Sowohl die Garage, der angrenzende Nebenraum und die Lüftungsanlage als auch die Treppenanlage befinden sich außerhalb der sog. "Leistungsgrenze". In den Lageplänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.09.1982, auf welche die Teilungserklärung in § 1 Abs. 3 Satz 2 Bezug nimmt, sind die Grenzen der

einzelnen Sondereigentumsobjekte gekennzeichnet. Insbesondere sind die Grenzen des Teileigentums, welches das von der Beklagten betriebene Hotel beinhaltet, durch deutliche Markierungen aufgezeigt. Diese Begrenzung des Hotelkomplexes zu den Wohnungseigentumseinheiten sowie dem Gemeinschaftseigentum wird von den Parteien als Leistungsgrenze bezeichnet. Es ist ohne Belang, ob dieser Terminus in der Teilungserklärung auftaucht; jedenfalls handelt es sich um die Grenze, an der der Sondereigentumsbereich der Hoteleinheit endet und die den Wohnungseigentümern zugewiesene Bereiche beginnen. Dass eine strikte Trennung des Hoteltrakts von den den Wohnungseigentümern zugewiesenen Bereichen vorgesehen ist, folgt aus § 7 Abs. 4 und 13 Absatz 1 a TE. Aus § 7 Nr. 4 TE folgt, dass der Hoteltrakt wirtschaftlich völlig selbstständig behandelt wird; das gilt sowohl für die Instandhaltung (vgl. § 7 Abs. 1 bis 3 TE) als auch für die Kontenführung hinsichtlich der Kosten und Lastenverteilung (vgl. § 13 Abs. 1 a, 5. Unterabsatz TE).

Dass sich sämtliche streitgegenständlichen baulichen Anlagen außerhalb der Leistungsgrenze für den Hoteltrakt befinden, ergibt sich aus den gutachterlichen Ausführungen des Vermessungsingenieurs D. Dieser ist zu den eindeutigen Feststellungen gelangt, dass sich sowohl die Fertiggerade, der Schuppen, die Belüftungsanlagen als auch die Treppenanlage außerhalb der Sondernutzungsgrenzen der Teileigentumseinheit befinden. Dies hat er in der seinem Gutachten beigefügten Skizze sehr anschaulich dokumentiert. Diese verdeutlicht, dass sich die Garage, der Nebenraum und die Lüftungsanlage im Sockelgeschoss jenseits der dortigen Leistungsgrenze zum Hotelkomplex und die Treppenanlage jenseits der Leistungsgrenze des ersten Obergeschosses des Hotelkomplexes, in dem sich die Terrasse befindet, liegen. Zweifel an der Sachkunde des Sachverständigen bestehen nicht und sind auch von der Beklagtenseite nicht formuliert worden.

Unerheblich ist der Umstand, dass die Treppe der im Sondereigentum der Beklagten stehenden Hotelterrasse, in deren Sondernutzungsbereich, den Garten, hinein führt. Denn die Anlage ist von außen deutlich sichtbar und berührt damit die Belange der übrigen Sondereigentümer. Durch die eigenmächtige Errichtung dieser Anlage hat die Beklagte ihre eigene Entscheidung an die Stelle einer erst zu treffenden Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzt.

cc) Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung unterliegt nicht der Verjährung. Sofern eine Maßnahme im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist, erfordert sie ständig ihre Durchführung (vgl. BGH, Urteil vom 24.04.2012 - V ZR 177/11, NZM 2012, 508 Tz. 10).

b) Ein weitergehender Anspruch gegen die Beklagte auf Beseitigung der streitgegenständlichen baulichen Anlagen steht der Klägerin indes nicht zu. Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus §§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG, da er jedenfalls verjährt wäre.

Für den Anspruch aus 1004 BGB gilt die dreijährige Regelverjährung des § 195 BGB. Für die in den 1980er Jahren errichteten baulichen Anlagen im Sockelgeschoss hat sie nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 6 EGBGB am 01.01.2002 begonnen und mit Ablauf des 31.12.2005 geendet, soweit die Klägerin

die nach § 199 Abs. 1 BGB erforderliche Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen (bzw. eine grob fahrlässige Unkenntnis) gehabt hat. Eine Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen ist hier anzunehmen, denn die Mitglieder der Klägerin haben annehmbar die streitgegenständlichen baulichen Anlagen, die in den frühen 1980er Jahren errichtet worden sind, bis Ende 2001 wahrgenommen. Dies ist ausreichend, denn der Anspruchsteller muss die anspruchsbegründenden Umstände lediglich in ihren Grundzügen, nicht hingegen in sämtlichen Einzelheiten kennen (BGHZ 97, 97, 111 = NJW 1986, 2309, 2312MünchKomm-BGB/Grothe, 6. Aufl. 2012, § 199 Rn. 25). Unerheblich ist insbesondere die Kenntnis, ob die hier in Rede stehenden Einrichtungen über die Leistungsgrenze hinübergebaut worden sind.

Ist die Treppenanlage nach dem Vorbringen der Klägerin im Jahre 2001 errichtet worden, so hat die Verjährung ebenfalls gem. Art. 229 § 6 EGBGB, §§ 195, 199 BGB am 01.01.2002 begonnen und mit Ablauf des Jahres 2005 geendet. Auch die Treppenanlage ist für jeden Wohnungseigentümer spätestens seit ihrer Fertigstellung deutlich sichtbar gewesen. Ob sie über die Leistungsgrenze überschritten hat, ist insoweit ohne Belang.

c) Der Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten ergibt sich aus §§ 280 Abs. 2, 286 BGB, §§ 2, 13 Abs. 1, 14 Abs. 1 RVG, Nr. 2300, 7002 VV RVG.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen. Es fehlt an einer Grundsatzbedeutung i. S. des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO. Der Vorgang enthält ausschließlich Probleme des Einzelfalls, die einer Verallgemeinerung nicht zugänglich sind.