

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 18 Abs. 1, 2 Nr. 1 WEG

- 1. Der Ersterher einer Eigentumswohnung verletzt die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt; die anderen Wohnungseigentümer können verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht.**
- 2. Allerdings verpflichtet das Entziehungsurteil nach § 18 Abs. 1 WEG den verurteilten Wohnungseigentümer nur zu der Veräußerung des Wohnungseigentums. Es gibt der Wohnungseigentümergeinschaft dagegen keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dieser steht nur dem Erwerber zu, wobei der Zuschlagsbeschluss nach § 93 ZVG als Vollstreckungstitel dient.**
- 3. Die Folge ist, dass der Ersterher einer Eigentumswohnung die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG verletzt, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt.**
- 4. Die anderen Wohnungseigentümer können deshalb von dem Ersterher verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht. Welche Maßnahmen er dazu ergreift, muss grundsätzlich ihm überlassen bleiben und kann ihm deswegen nicht vorgeschrieben werden.**
- 5. Die wechselseitigen Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer werden dadurch, dass der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer mietvertraglich gebunden ist, weder erweitert noch beschränkt. Vielmehr muss der vermietende Wohnungseigentümer alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet. Alles Weitere kann dem Vollstreckungsverfahren überlassen werden.**
- 6. Die Gesellschafter können nicht für eine Verpflichtung der Gesellschaft zur Unterlassung in Anspruch genommen werden. Die Unterlassung durch einen Gesellschafter hat zwangsläufig einen anderen Inhalt als diejenige der Gesellschaft. Eine mit der Gesellschaft deckungsgleiche Verpflichtung der Gesellschafter kann bei Unterlassungspflichten nicht bestehen.**

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und die Richterin Haberkamp für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten zu 2 und 3 werden das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 16. September 2015 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten zu 2 und 3 entschieden worden ist, und das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 26. Februar 2015 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als zum Nachteil der Beklagten zu 2 und 3 entschieden worden ist. Die Klage gegen die Beklagten zu 2 und 3 wird abgewiesen.

Die Revision der Beklagten zu 1 gegen das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 16. September 2015 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Urteilstenor wie folgt lautet: Die Beklagte zu 1 wird verurteilt, den Eheleuten J. und A. L. den Besitz an der Wohnung Nr. 6 in der Wohnungseigentumsanlage D. Straße 10, 14193 Berlin zu entziehen.

Von den Gerichtskosten tragen die Klägerin 2/3 und die Beklagte zu 1 1/3. Von den außergerichtlichen Kosten tragen die Klägerin diejenigen der Beklagten zu 2 und 3 in voller Höhe und die Beklagte zu 1 diejenigen der Klägerin zu 1/3. Im Übrigen findet eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht statt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft; die Beklagten zu 2 und 3 sind ihre Gesellschafter. Die Wohnung der Beklagten zu 1 stand ursprünglich im Eigentum der Eheleute L. Diese waren wegen Beleidigungen, Bedrohungen und einer Körperverletzung zum Nachteil eines Wohnungseigentümers sowie eines gewaltsamen Auftretens gegenüber einem Gartenbauunternehmer zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums nach § 18 WEG verurteilt worden. In dem von der Wohnungseigentümergeinschaft eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren war der Beklagten zu 1 im September 2013 der Zuschlag erteilt worden. Die Eheleute L. wohnen weiter in der Wohnung.

Mit ihrer Klage hat die Wohnungseigentümergeinschaft beantragt, die Beklagten zu verurteilen, dafür Sorge zu tragen, dass die Eheleute L. die Wohnungseigentumseinheit und den sonstigen Bereich des Gebäudes und des Grundstücks der Wohnungseigentumsanlage nicht mehr betreten und in sonstiger Weise nutzen. Diesem Antrag hat das Amtsgericht stattgegeben. Gegen das Urteil haben die Beklagten Berufung eingelegt. Auf einen Hinweis des Landgerichts hat die Klägerin hilfsweise beantragt, die Beklagten zu verurteilen, ein etwaiges bestehendes Nutzungsverhältnis mit den Eheleuten L. unverzüglich zu beenden und diesen den Besitz an der Wohnung zu entziehen. In der

Eigentümerversammlung vom 23. Juli 2015 ist die Genehmigung des Klageverfahrens beschlossen worden. Das Landgericht hat dem Hilfsantrag stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten weiterhin die Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Beklagten seien nach § 14 Nr. 1, § 15 Abs. 3 WEG verpflichtet, die Nutzungsvereinbarung mit den Eheleuten L. zu beenden. Sie diene ersichtlich dazu, die Wirkungen des Entziehungsurteils zu unterlaufen. Es sei allgemein anerkannt, dass das Entziehungsverfahren gegenüber dem Ersterer eingeleitet werden könne, wenn er das Wohnungseigentum dem wegen nachhaltiger Störungen des Gemeinschaftsfriedens ausgeschlossenen früheren Wohnungseigentümer zur Nutzung überlasse. Demgemäß bestehe ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Beendigung des Nutzungsverhältnisses; denn dieser stelle einen geringeren Eingriff in die Rechte des Ersterers dar. Die Klägerin sei durch den Beschluss der Wohnungseigentümer vom 23. Juli 2015 ermächtigt worden, diesen Anspruch zu verfolgen. Die Passivlegitimation der Beklagten zu 2 und 3 folge aus § 128 HGB analog.

II.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, soweit zum Nachteil der Beklagten zu 1 entschieden worden ist. Dagegen ist die Verurteilung der Beklagten zu 2 und 3 zu Unrecht erfolgt.

1. Entgegen der Auffassung der Revision sind die Beklagten zu 1 bis 3 dadurch, dass die Revision durch den Einzelrichter zugelassen worden ist, nicht ihrem gesetzlichen Richter entzogen worden (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG).

a) Zwar hat der Gesetzgeber die Zulassung der Revision durch einen Einzelrichter im Grundsatz ausschließen wollen, weshalb die mit der Berufung befasste Kammer vor einer Übertragung auf den Einzelrichter nach § 526 Abs. 1 ZPO sorgfältig zu überprüfen hat, ob die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2013 - V ZR 88/12, ZWE 2013, 131 Rn. 5). Anders als bei Beschlüssen im Beschwerdeverfahren, in denen der Einzelrichter die Rechtsbeschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen hat, ist der Einzelrichter im Berufungsverfahren aber der zur Entscheidung gesetzlich zuständige Richter, wenn das vollbesetzte Berufungsgericht ihm die Sache zur Entscheidung übertragen hat und kein Rückübertragungsgrund nach § 526 Abs. 2 Nr. 1 ZPO vorliegt (BGH, Urteil vom 5. Februar 2013 - VI ZR 290/11, NJW 2013, 1149 Rn. 11).

b) Ob ein solcher Grund vorgelegen hat, bedarf keiner Entscheidung, weil die Revision hierauf nicht gestützt werden kann (§ 526 Abs. 3 ZPO). Etwas anderes gilt nur bei Willkür, weil in einem solchen Fall eine Verletzung von Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG gegeben wäre (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2015 - IX ZR 197/14, WM 2015, 1622 Rn. 19). Willkürlich war die Entscheidung der Einzelrichterin, den Rechtsstreit dem Berufungsgericht nicht zur Entscheidung über die Übernahme

vorzulegen, aber keinesfalls. Es spricht vielmehr alles dafür, dass die Voraussetzungen des § 526 Abs. 2 Nr. 1 ZPO mangels einer wesentlichen Änderung der Prozesslage nicht vorlagen. Mit der Umstellung des Klageantrags war weder eine Veränderung des maßgeblichen Sachverhalts noch des Rechtsschutzziels der Klägerin - die Eheleute L. von der Nutzung des ihnen entzogenen Wohnungseigentums auszuschließen - verbunden. Der neue Klageantrag trug lediglich rechtlichen Bedenken des Landgerichts gegen den Hauptantrag und einen weiteren (ersten) Hilfsantrag Rechnung.

2. Rechtsfehlerfrei bejaht das Berufungsgericht einen Unterlassungsanspruch gegen die Beklagte zu 1 aus § 15 Abs. 3 WEG.

a) Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Gebrauchs des Sondereigentums bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer u.a. verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen 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. Ein in diesem Sinne nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann nach § 15 Abs. 3 WEG die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, ZfIR 2012, 641 Rn. 6; Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 5).

Den Unterlassungsanspruch aus § 15 Abs. 3 WEG kann die Klägerin im eigenen Namen verfolgen, weil sie die Geltendmachung der entsprechenden Individualansprüche der übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hat (gekorene Ausführungsbefugnis; vgl. Senat, Beschluss vom 30. März 2006 - V ZB 17/06, NJW 2006, 2187 Rn. 12; Urteil vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14, BGHZ 203, 327 Rn. 7 mwN).

b) Es stellt einen Verstoß gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten dar, wenn die Beklagte zu 1 die Nutzung durch die Eheleute L. nicht beendet, sondern ihnen, obwohl ihnen das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt.

aa) Das Entziehungsurteil, durch das den Eheleuten L. das Wohnungseigentum entzogen worden ist (§ 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG), ist für die Beklagte zu 1 auch ohne Eintragung in das Grundbuch bindend. Das ergibt sich aus § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG, wonach gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch bedürfen. Sondernachfolger im Sinne dieser Bestimmung ist auch derjenige, der - wie die Beklagte zu 1 - das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt (vgl. BayObLG, WE 1988, 202; Hügel/Elzer, WEG, § 10 Rn. 180; Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 343). Bei dem Entziehungsurteil handelt es sich um eine gerichtliche Entscheidung in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2013 - V ZR 96/13, ZWE 2014, 139 Rn. 4).

bb) Allerdings verpflichtet das Entziehungsurteil nach § 18 Abs. 1 WEG den verurteilten Wohnungseigentümer nur zu der Veräußerung des Wohnungseigentums. Es gibt der Wohnungseigentümergeinschaft dagegen keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dieser steht nur

dem Erwerber zu, wobei der Zuschlagsbeschluss nach § 93 ZVG als Vollstreckungstitel dient (vgl. KG, ZWE 2016, 21, 22; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 19 Rn. 22; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 19 Rn. 46; Timme/Hogenschurz, WEG, 2. Aufl., § 19 Rn. 10; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 19 Rn. 11).

cc) Aus dem Entziehungsurteil nach § 18 Abs. 1 WEG ergibt sich allerdings, dass sich der frühere Eigentümer gemeinschaftsschädigend verhalten und den Gemeinschaftsfrieden gestört hat. Aus seinem Handeln in der Vergangenheit wird die Prognose abgeleitet, dass er auch künftig nicht von seinem gemeinschaftsschädigenden Verhalten Abstand nehmen wird (vgl. Staudinger/Kreuzer, BGB [2005] § 18 WEG Rn. 1; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 18 Rn. 24). Ist dem Wohnungseigentümer das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden, weil er trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstoßen hat, steht durch das Entziehungsurteil fest, dass sein Verbleib in der Wohnung den übrigen Wohnungseigentümern unzumutbar ist. Anders ist es in der Regel, wenn das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG entzogen wird, weil der Wohnungseigentümer mit seinen Beitragszahlungen (§ 16 WEG) in Rückstand gerät. Dann wird den übrigen Wohnungseigentümern meist sein Verbleib in der Wohnung nicht unzumutbar sein, da mit dem Zuschlag die Verpflichtung zur Kosten- und Lastentragung auf den neuen Wohnungseigentümer übergeht (§ 56 Satz 2 ZVG).

dd) Die Folge ist, dass der Ersteher einer Eigentumswohnung die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG verletzt, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt. Dadurch werden die übrigen Wohnungseigentümer gezwungen, die Hausgemeinschaft mit dem früheren Wohnungseigentümer fortzusetzen, obwohl ihnen dieses gerade nicht zugemutet werden kann. Die Wirkungen des Entziehungsurteils werden unterlaufen (vgl. BayObLG, NJW-RR 1999, 452, 453). Das ist mit dem Sinn und Zweck des Entziehungsverfahrens nicht vereinbar. Dieser besteht darin, den Gemeinschaftsfrieden gegenüber einem "Störenfried" wieder herzustellen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 2007 - V ZR 26/06, BGHZ 170, 369 Rn. 14 mwN). Dabei kommt es entgegen der Ansicht der Revision nicht darauf an, ob es zeitlich nach dem Entziehungsurteil zu weiteren Störungen des Hausfriedens durch den früheren Wohnungseigentümer gekommen ist. Der pflichtwidrige Gebrauch des Erstehers im Sinne des § 15 Abs. 3 WEG besteht nicht darin, dass er neue Störungen des früheren Wohnungseigentümers nicht unterbindet (§ 14 Nr. 2 WEG), sondern darin, dass er dem früheren Eigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, den Besitz weiter überlässt.

c) Rechtsfehlerfrei ist auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass der Anspruch gegen die Beklagte zu 1 aus § 15 Abs. 3 WEG auf die Entziehung des Besitzes an dem Sondereigentum gerichtet ist.

aa) Dem steht nicht entgegen, dass eine Unterlassungsverpflichtung besteht. Lässt sich nämlich der pflichtwidrige Gebrauch nur durch aktives Eingreifen verhindern, so schuldet der zur Unterlassung Verpflichtete das erforderliche positive Tun (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2003 - V ZR 98/03, NJW 2004, 1035, Rn. 14; Urteil vom 12. Juni 2015 - V ZR 168/14, NJW-RR 2016, 24 Rn. 27). So ist es hier.

Folgt die Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Eigentümergemeinschaft mit dem früheren Eigentümer aus Gründen, die sich auf das Zusammenleben beziehen (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG), wird der pflichtwidrige Gebrauch weder mit dem Entziehungsurteil noch mit der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums, sondern erst durch die Beendigung der Wohnnutzung und der Herausgabe der Wohnung beseitigt. Die anderen Wohnungseigentümer können deshalb von dem Ersteher verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht. Welche Maßnahmen er dazu ergreift, muss grundsätzlich ihm überlassen bleiben und kann ihm deswegen nicht vorgeschrieben werden. Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage nicht von der Abwehrklage wegen Eigentumsstörung (§ 1004 Abs. 1 BGB; vgl. Senat, Beschluss vom 4. Mai 1995 - V ZB 5/95, BGHZ 129, 329, 335). Deshalb war der Tenor der angefochtenen Entscheidung entsprechend zu beschränken. Hierin liegt keine teilweise Abweisung der Klage, weil das Rechtsschutzziel in der Beendigung der Besitzüberlassung besteht.

bb) Anders als das Berufungsgericht meint, ist die Beklagte zu 1 unabhängig von einer etwaigen vertraglichen Verbindung mit den Eheleuten L. in der Lage, die Störung zu beseitigen. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass ein gegen den Wohnungseigentümer gerichteter Unterlassungsanspruch nicht an dessen mietvertraglichen Bindungen scheitert. Die wechselseitigen Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer werden dadurch, dass der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer mietvertraglich gebunden ist, weder erweitert noch beschränkt. Vielmehr muss der vermietende Wohnungseigentümer alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet. Alles weitere kann dem Vollstreckungsverfahren überlassen werden (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Juni 1974 - V ZR 164/72, BGHZ 62, 388, 393; Beschluss vom 4. Mai 1995 - V ZB 5/95, BGHZ 144, 200, 204 f.; Urteil vom 16. Mai 2014 - V ZR 131/13, NJW 2014, 2640 Rn. 14). Das gilt folgerichtig auch für eine Überlassung aufgrund einer sonstigen Nutzungsvereinbarung.

cc) Der Anspruch ist entgegen der Ansicht der Revision nicht deswegen ausgeschlossen, weil die klagende Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Beklagte zu 1 das Entziehungsverfahren nach § 18 WEG einleiten kann.

(1) Allerdings kann nach allgemeiner Ansicht die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Ersteher die Entziehungsklage (§§ 18, 19 WEG) erheben, wenn er dem Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nicht lediglich wegen Zahlungsverzugs entzogen worden ist, den Besitz an dem Sondereigentum belässt (vgl. KG, ZWE 2016, 21, 22; BayObLG, NJW-RR 1999, 452, 453; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 19 Rn. 11; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 19 Rn. 44). Das gilt unabhängig davon, ob der Ersteher das Sondereigentum an den früheren Wohnungseigentümer vermietet oder mit diesem eine sonstige Nutzungsvereinbarung schließt.

(2) Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber die Entziehungsklage als letztes Mittel zur Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens gegenüber "Störenfrieden" eingeführt hat (vgl. BT-Drucks. I/252 S. 27 zu § 22 mit Plenarprotokoll 01/115 S. 4387 C 2). Die Wohnungseigentümer haben zunächst mögliche mildere Maßnahmen zu ergreifen, um Pflichtverletzungen zu unterbinden. Hierzu zählt die Abmahnung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG), durch die der Wohnungseigentümer zur Einhaltung seiner Pflichten angehalten werden soll (vgl.

Senat, Urteil vom 19. Januar 2007 - V ZR 26/06, BGHZ 170, 369 Rn. 14, 15; Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 2/11, BGHZ 190, 236 Rn. 4). Es stellt auch ein milderes Mittel dar, wenn die Wohnungseigentümer die Beendigung einer gegen § 14 Nr. 1 WEG verstoßenden Nutzung verlangen und eine darauf gerichtete Unterlassungsklage erheben (vgl. OLG Düsseldorf, ZWE 2009, 279, 280; Heineman in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 18 Rn. 47). Es kann ihnen deshalb nicht angesonnen werden, statt der Unterlassungsklage eine Entziehungsklage zu erheben.

3. Die Verurteilung der Beklagten zu 2 und 3 hält hingegen einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand. Sie sind nicht passivlegitimiert.

a) Eine Unterlassungsverpflichtung der Beklagten zu 2 und 3 folgt nicht aus einer entsprechenden Anwendung des § 128 HGB. Es ist zwar anerkannt, dass die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts in entsprechender Anwendung von § 128 Satz 1 HGB für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft grundsätzlich persönlich haften (grundlegend BGH, Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00, BGHZ 146, 341, 358 f.). Sie können aber nicht für eine Verpflichtung der Gesellschaft zur Unterlassung in Anspruch genommen werden. Die Unterlassung durch einen Gesellschafter hat zwangsläufig einen anderen Inhalt als diejenige der Gesellschaft. Eine mit der Gesellschaft deckungsgleiche Verpflichtung der Gesellschafter kann bei Unterlassungspflichten nicht bestehen (vgl. BGH, Urteil vom 20. Juni 2013 - I ZR 201/11, GRUR 2013, 1268 Rn. 11 mwN; vgl. auch Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 63/07, NJW 2008, 1378 Rn. 8 zur Abgabe einer Willenserklärung).

b) Gegen die Beklagten zu 2 und 3 besteht kein Unterlassungsanspruch aus § 15 Abs. 3 WEG. Die Vorschrift ist eine spezielle schuldrechtliche Anspruchsgrundlage bei unzulässigem Gebrauch bzw. bei Vereitelung des zulässigen Gebrauchs (§ 14 Nr. 1 und Nr. 2 WEG) im Innenverhältnis der Eigentümer (vgl. Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 15 Rn. 94, 114; Hügel/Elzer, WEG, § 15 Rn. 64). Ansprüche aus § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 und Nr. 2 WEG stehen nur den Wohnungseigentümern bei unzulässigem Gebrauch durch andere Eigentümer zu. Die Beklagten zu 2 und 3 sind nicht Wohnungseigentümer.

c) Der Unterlassungsanspruch gegen die Beklagten zu 2 und 3 ist auch nicht aus § 1004 Abs. 1 BGB begründet.

aa) Allerdings ist bei einem Verstoß gegen die Pflichten des § 14 Nr. 1 WEG regelmäßig neben einem Unterlassungsanspruch aus § 15 Abs. 3 WEG auch ein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB gegeben. Zwingend ist das jedoch nicht (vgl. Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 15 Rn. 94, 114 f.; Hügel/Elzer, WEG, § 15 Rn. 64; Armbrüster, ZWE 2007, 227, 229; Bruns, NJW 2011, 33; a.A. Schultzy in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 15 Rn. 11). Vielmehr ist für jede Pflichtverletzung gesondert zu prüfen, ob sie zugleich eine Eigentumsstörung im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB darstellt. Angenommen hat der Senat das etwa für die Verletzung der hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten zwischen den Wohnungseigentümern (vgl. Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, ZfIR 2012, 641 Rn. 6; Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 5). Anders ist es jedoch hier. Besteht die Pflichtverletzung des Wohnungseigentümers darin, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt, obwohl es diesem zuvor nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist (§ 10 Abs. 4, § 14 Nr. 1 WEG), kann der Unterlassungsanspruch auch dann auf § 15 Abs. 3 WEG gestützt werden, wenn es an einer gegenwärtigen Eigentumsstörung durch den früheren

Wohnungseigentümer fehlt. Dagegen fordert der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB eine aktuelle Eigentumsbeeinträchtigung. Eine solche liegt nicht bereits darin, dass den Eheleuten L. der Besitz an der Eigentumswohnung der Beklagten zu 1 überlassen wurde. Die Überlassung des Besitzes an einer Wohnung ist für sich genommen keine Störung des Eigentums der übrigen Wohnungseigentümer.

bb) Es kann dahinstehen, ob die Eheleute L. das Eigentum der übrigen Wohnungseigentümer durch störende Handlungen aktuell im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB beeinträchtigen. Die von der Klägerin in Anspruch genommene Rechtsfolge lässt sich daraus jedenfalls nicht herleiten. Zwar kann sich bei Störungen durch den Besitzer auch der Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB auf das Ergreifen von Maßnahmen zur Beendigung des überlassenen Besitzes verdichten. Das kommt aber, da die Besitzentziehung das letzte Mittel zur Beseitigung der Störung ist, nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht. Um einen solchen Ausnahmefall handelt es sich auch unter Berücksichtigung des aus dem Berufungsurteil ersichtlichen Vorbringens der Klägerin nicht. Es muss deshalb auch nicht entschieden werden, ob die Beklagten zu 2 und 3 in diesem Fall mittelbare Störer wären, weil eine etwaige Störung durch die Eheleute L. von ihnen als geschäftsführende Gesellschafter (§ 709 Abs. 1 BGB) der Beklagten zu 1 zu verantworten sein könnte (vgl. zur mittelbaren Störereigenschaft der Gesellschafter und Geschäftsführer BGH, Urteil vom 23. Juni 2009 - VI ZR 196/08, BGHZ 181, 328 Rn. 15).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 u. 2, § 97 Abs. 1 ZPO.