

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG; 1004 Abs.1 BGB

- 1. Für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB besteht auch dann keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG , sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG , wenn Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Dritter ist.**
- 2. Ein gemeinschaftliches Vorgehen der Wohnungseigentümer ist auch nicht deshalb zu bejahen, weil es unter den Wohnungseigentümern über die Art des Vorgehens gegen den Störer erhebliche Meinungsunterschiede geben kann.**
- 3. Ist in der Bewilligungsurkunde konkretisiert, dass das Recht zum ungehinderten Zugang zu dem berechtigten Grundstück auf der beschriebenen Teilfläche berechtigt, wird damit allein ein Zugangsrecht eingeräumt. Mit einem "Zugang" bzw. "Übergang" ist nicht typischerweise das Aufstellen von Gartenbänken, Pflanzkübeln, Blumenkästen, Figuren oder Holztrennwänden verbunden. Vielmehr bezeichnet dieser Begriff allein die Möglichkeit, einen bestimmten Bereich zu betreten.**

BGH, Urteil vom 13.10.2017; Az.: V ZR 45/17

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des Landgerichts Stuttgart - 5. Zivilkammer - vom 19. Januar 2017 und das Urteil des Amtsgerichts Waiblingen vom 12. April 2016 geändert.

Der Beklagte wird verurteilt,

- sämtliche auf dem Zugangsweg zum Gebäudegrundstück K. 7, K. , befindlichen beweglichen Gegenstände soweit sie auf dem zum Gebäudegrundstück S. 12, K. , gehörenden Bereich abgestellt sind -, insbesondere eine Holzwand, eine Sitzbank, Pflanzkübel, Blumenkästen,

Figuren sowie ein Gestell, zu entfernen sowie

2. es künftig zu unterlassen, Gegenstände auf dem zum Gebäudegrundstück S. 12, K. , gehörenden Bereich des Zugangsweges zum Gebäudegrundstück K. 7, K. , zu stellen sowie
3. den Klägern vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 406,50 € zu erstatten.
4. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin und der Kläger sind Wohnungseigentümer in einer aus mehreren Mitgliedern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Das Grundstück der Wohnungseigentümer grenzt in dem Bereich, in dem der Klägerin ein Sondernutzungsrecht an dem Garten zusteht, an das Grundstück des Beklagten. Dessen Haus ist über einen in diesem Grenzbereich der beiden Grundstücke gelegenen Weg erreichbar; er verläuft teilweise über das Grundstück der Wohnungseigentümer. Das Zugangsrecht wird durch zwei Grunddienstbarkeiten gesichert, die zu Lasten des Grundstücks der Wohnungseigentümer und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks des Beklagten im Grundbuch eingetragen sind. In der Bestellsurkunde für die erste Grunddienstbarkeit vom 30. November 1981 heißt es u.a.:

Für die Grunddienstbarkeit gelten folgende nähere Bestimmungen: Das Recht berechtigt zum ungehinderten Zugang zu dem berechtigten Grundstück auf der beschriebenen Teilfläche. Die Teilfläche darf nicht verstellt werden. ... Als Inhalt der Grunddienstbarkeit ist weiter vereinbart, dass die Unterhaltskosten des Zugangs der Eigentümer des berechtigten Grundstücks trägt.

Die weitere, im Jahr 1986 bestellte Grunddienstbarkeit bestimmt, dass das Übergangsrecht direkt von der Straße her über das belastete Grundstück ausgeübt werden kann.

Der Beklagte hat auf dem vor seinem Haus befindlichen Teil des Zugangsweges eine Holzwand, eine Gartenbank, Pflanzkübel, Blumenkästen, Figuren und ein Gestell aufgestellt. Die Kläger verlangen die Entfernung dieser Gegenstände, soweit sie sich auf dem den Wohnungseigentümern gehörenden Bereich des Zugangsweges befinden, die künftige Unterlassung der Aufstellung von Gegenständen sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts sind die Kläger zur Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen nicht "aktivlegitimiert", vielmehr stehe der Wohnungseigentümergeinschaft eine geborene Ausübungsbefugnis gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG zu. Die Ansprüche seien gemeinschaftsbezogen, weil es um die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums wegen Verletzung einer auf dem gesamten Gemeinschaftseigentum lastenden Grunddienstbarkeit gehe. Zudem richte sich der Anspruch gegen einen Dritten, der nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sei. Dieser könnte einer Vielzahl von Klagen einzelner Eigentümer ausgesetzt sein, ohne dass eine Rechtskrafterstreckung einträte. Überdies widerspräche die Möglichkeit mehrerer Verfahren gegen den Dritten den Grundsätzen der einheitlichen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 1 WEG. Denn es könne über das "Wie" der Beseitigung der Störung erhebliche Meinungsunterschiede geben; dies mache eine gemeinsame Entscheidung im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig.

## II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Kläger sind befugt, den Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB gegen den Beklagten selbständig gerichtlich geltend zu machen.

1. Dies folgt allerdings nicht schon daraus, dass das Grundstück nicht im Eigentum des Verbandes, sondern im Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer steht und daher bei Störungen des Miteigentums allein die Wohnungseigentümer Inhaber des Anspruchs nach § 1004 Abs. 1 BGB sind. Von der materiellen Inhaberschaft des Rechts (Aktivlegitimation) zu unterscheiden ist die Zulässigkeit der Klage betreffende - Frage, ob der einzelne Wohnungseigentümer die Befugnis besitzt, Ansprüche, die aus dem Miteigentum folgen, selbständig gerichtlich geltend zu machen. Besteht eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes ( § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG ) oder hat der Verband die Ausübungsbefugnis durch einen entsprechenden Beschluss an sich gezogen (gekorene Ausübungsbefugnis, § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG ), fehlt es an der Prozessführungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers. Diese steht dann allein dem Verband zu (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14 , NJW 2016, 53 Rn. 6; Urteil vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14 , BGHZ 203, 327 Rn. 6 und 13 ff. ).

2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts begründet der geltend gemachte Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes.

a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats besteht für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB - anders als etwa für Schadensersatzansprüche keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG , sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG . Dies gilt nicht nur, wenn sich die Ansprüche gegen einen anderen Wohnungseigentümer richten (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 2014 - V ZR 25/13 , NJW 2014, 1090, Rn. 6; Urteil vom 4. Juli 2014 - V ZR 183/13 , NJW 2014, 2861, Rn. 22; Urteil vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14 , BGHZ 203, 327 Rn. 6 f.; Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14 , NJW 2016, 53 Rn. 5; jeweils

mwN), sondern auch dann, wenn Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Dritter ist (vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10 , NJW 2011, 1351 Rn. 10; Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14 , NJW 2015, 2968 Rn. 14; Urteil vom 22. Januar 2016 - V ZR 116/15 ,ZMR 2016, 382Rn. 17; aA Jacoby, ZWE 2012, 70, 74; Riecke/Schmid/Lehmann-Richter, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 325).

b) An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gegen einen Dritten die Erforderlichkeit eines gemeinschaftlichen Vorgehens der Wohnungseigentümer und damit die Zuordnung zur geborenen Ausübungsbefugnis des Verbandes (vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10 , NJW 2011, 1351 Rn. 9) nicht deshalb zu bejahen, weil es unter den Wohnungseigentümern über die Art des Vorgehens gegen den Störer erhebliche Meinungsunterschiede geben kann (vgl. Wenzel, NZM 2008, 74, 75). Abgesehen davon, dass auch bei Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen, die sich gegen einen Wohnungseigentümer richten, Meinungsunterschiede hierüber bestehen können, kann etwaigen Differenzen dadurch begegnet werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsverfolgung des Anspruches aus § 1004 Abs. 1 BGB durch Beschluss an sich zieht; einzelne Wohnungseigentümer, die mit dem beschlossenen Vorgehen nicht einverstanden sind, können den Beschluss mit der Anfechtungsklage überprüfen lassen (Senat, Urteil vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14 , BGHZ 203, 327 Rn. 18 ). Auch das Argument, dass der Dritte der Gefahr einer Vielzahl von Einzelklagen der Wohnungseigentümer ausgesetzt wäre, ohne dass eine Rechtskrafterstreckung einträte (Jacoby, ZWE 2012, 70, 74; vgl. aber auch Senat, Urteil vom 28. Juni 1985 - V ZR 43/84 , NJW 1985, 2825), vermag die Annahme einer geborenen Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft nicht zu begründen. Einer mehrfachen Inanspruchnahme kann der Dritte dadurch vorbeugen, dass er den anderen Wohnungseigentümern den Streit verkündet (Bruns, NJW 2011, 337, 341; Abramenko,ZMR 2007, 841, 842).

c) Im vorliegenden Fall ergibt sich eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes auch nicht daraus, dass das Bestehen des geltend gemachten Anspruchs von dem Umfang der zu Lasten des Grundstücks der Wohnungseigentümer eingetragenen Grunddienstbarkeiten abhängt. Durch ein Unterlassungs- und Beseitigungsbegehren bleibt der Inhalt und rechtliche Bestand der Grunddienstbarkeiten unberührt, so dass eine gebündelte Rechtsdurchsetzung durch die Gemeinschaft nicht erforderlich ist.

3. Da keine geborene Ausübungsbefugnis besteht und die Gemeinschaft die Rechtsausübung auch nicht gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hat, sind die Kläger prozessführungsbefugt.

### III.

Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist ( § 563 Abs. 3 ZPO ). Die Klage ist begründet.

1. Den Klägern steht gegen den Beklagten ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB zu. Die beanstandete Nutzung des auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Teils des Zugangsweges ist nicht von der Grunddienstbarkeit gedeckt. Die Kläger sind daher nicht zur Duldung ( § 1004 Abs. 2 BGB ) verpflichtet.

a) Der Senat kann den Inhalt des Grundbuchs selbst auslegen. Das gilt sowohl für die Eintragung im Grundbuch selbst als auch für die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung. Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Außerhalb dieser Urkunden liegende Umstände dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., vgl. nur Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13 , NJW-RR 2015, 208 Rn. 10 mwN).

b) Die Auslegung führt zu dem Ergebnis, dass die Grunddienstbarkeit nicht das Recht zum dauerhaften Aufstellen von Gegenständen oder zur Errichtung von Trennwänden auf dem Zugangsweg erfasst.

aa) Dies folgt allerdings nicht schon daraus, dass in der Bewilligungsurkunde vom 30. November 1981, auf die in der Grundbucheintragung Bezug genommen wird, bestimmt ist, dass die Teilfläche nicht verstellt werden darf. Dieses Verbot richtet sich nicht an den Eigentümer des herrschenden, sondern an den des dienenden Grundstücks. Das ergibt sich bereits aus der systematischen Stellung der Regelung. Ihr geht der Satz voraus, dass das bewilligte Übergangsrecht zum ungehinderten Zugang zu dem berechtigten Grundstück berechtige. Hieraus wird deutlich, dass der verwendete Begriff des "ungehinderten Zugangs" in dem nachfolgenden Satz in dem Sinne erläutert wird, dass die Teilfläche nicht von dem Eigentümer des dienenden Grundstücks verstellt werden darf.

bb) Dass die Grunddienstbarkeit nicht das Recht des Berechtigten zur Nutzung der Teilfläche zum dauerhaften Aufstellen von Gegenständen erfasst, ergibt sich aber aus dem Wortlaut der Grundbucheintragung in Verbindung mit der Bewilligungsurkunde. Nach der Eintragung im Grundbuch ist Gegenstand der Grunddienstbarkeit ein "Übergangsrecht auf einer Teilfläche". In der in Bezug genommenen Bewilligungsurkunde wird dies dahingehend konkretisiert, dass das Recht zum ungehinderten Zugang zu dem berechtigten Grundstück auf der beschriebenen Teilfläche berechtigt. Damit wird allein ein Zugangsrecht eingeräumt. Mit einem "Zugang" bzw. "Übergang" ist nicht typischerweise das Aufstellen von Gartenbänken, Pflanzkübeln, Blumenkästen, Figuren oder Holztrennwänden verbunden. Vielmehr bezeichnet dieser Begriff allein die Möglichkeit, einen bestimmten Bereich zu betreten.

cc) Ein anderes Begriffsverständnis für die Bezeichnung "Zugang" oder "Übergang" ergibt sich auch nicht daraus, dass die Bewilligungsurkunde die zusätzliche Regelung enthält, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstücks die Unterhaltskosten des Zugangs trägt. Dieser Regelung lässt sich nicht eine Erweiterung der Befugnisse des Berechtigten dahingehend entnehmen, dass ihm ein über das Zugangsrecht hinausgehendes Nutzungsrecht an der Teilfläche eingeräumt werden soll.

dd) Auch aus der Lage des Zugangsweges folgt kein anderes Ergebnis. Aus dem Lageplan, auf den die Bewilligungsurkunde Bezug nimmt, ergibt sich zwar, dass die

mit dem Übergangsrecht belastete Teilfläche dazu dient, den unmittelbar am Haus verlaufenden, sehr schmalen Weg des herrschenden Grundstücks so zu verbreitern, dass ein "normal" breiter Weg als Zugang zu dem Haus entsteht. Das allein genügt aber nicht für die Schlussfolgerung, dass dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks über ein Zugangsrecht hinausgehende Rechte an der Teilfläche zustehen sollen.

ee) Schließlich führen auch Sinn und Zweck der Dienstbarkeit zu keinem anderen Begriffsverständnis. Zweck der Grunddienstbarkeit an der Teilfläche ist es, einen ungehinderten Zugang zu dem herrschenden Grundstück zu schaffen, da der auf diesem Grundstück vorhandene Zugangsweg nicht über eine hinreichende Breite verfügt. Ein Nutzungsrecht an der Teilfläche zum dauerhaften Abstellen von Gegenständen liefe dem Zweck der Grunddienstbarkeit aber zuwider, weil dieser Teilbereich dann gerade nicht für einen Zugang zur Verfügung stünde, sondern allein dekorativen oder sonstigen Nutzzwecken diene.

ff) Da Wortlaut und Sinn den Umfang der Grunddienstbarkeit eindeutig bestimmen, ist für eine Berücksichtigung der tatsächlichen Handhabung (vgl. etwa Senat, Urteil vom 6. Februar 2009 - V ZR 139/08 , MittBayNot 2009, 374, 375; Urteil vom 20. Mai 1988 - V ZR 29/87 , NJW-RR 1988, 1229, 1230) kein Raum.

2. Die Kläger haben gem. § 280 Abs. 2 , §§ 286 , 288 BGB gegen den Beklagten einen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlich angefallenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 406,50 € ausgehend von einer 1,3 Gebühr gemäß Nr. 2300 VV RVG (261,30 €), einer 0,3 Erhöungsgebühr gemäß VV RVG 1008 (60,30 €) zuzüglich Auslagenpauschale (20 €) und Umsatzsteuer (64,90 €) unter Zugrundelegung eines Gegenstandswertes von 3.000 €.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.