

Beglaubigte Abschrift

20 C 50/17



Verkündet am 05.01.2018

Nickel, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED]

an dem beteiligt sind:

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

Kläger,

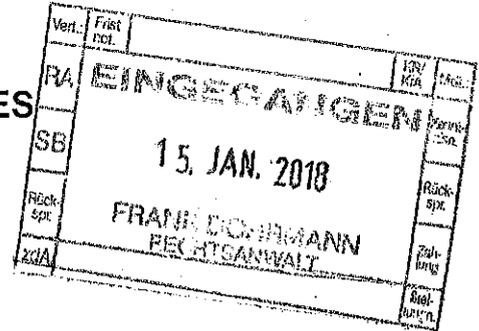
Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: [REDACTED]

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der
die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]
[REDACTED], vertr. d. d. Verwalterin [REDACTED]

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89, 46236
Bottrop,



Verwalterin [REDACTED],

weitere Beteiligte,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 19.12.2017
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft L [REDACTED] zu Bottrop. Im Erdgeschoss der Liegenschaft befinden sich drei Wohnungen. Die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnete Wohnung wurde seit Jahren von dem mittlerweile verstorbenen [REDACTED] bewohnt. Die Kläger nutzen seit Jahren die Wohnung Nr. 3.

Die Beklagte betreibt die Zwangsvollstreckung in die Wohnung Nr. 3 wegen offener Hausgelder in Höhe von ca. 5.000,00 €. Der Titel richtet sich gegen den verstorbenen I [REDACTED], der im Grundbuch als Eigentümer der Wohnung Nr. 3 eingetragen ist. Die Kläger sind als Eigentümer der Wohnung Nr. 1 eingetragen.

Die Parteien streiten im Rahmen einer Drittwiderspruchsklage um die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung in die Wohnung Nr. 3.

Die Kläger behaupten, dass ihnen als Dritte an der Wohnung Nr. 3 ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne von § 771 ZPO zustehe. Der Schuldner [REDACTED] sei nicht Eigentümer dieser Wohnung. Vielmehr seien sie – die Kläger – mittelbare Besitzer der Wohnung und hätten insoweit einen Anspruch darauf, dass ihnen die Wohnung zu Eigentum übertragen bzw. für sie eingetragen werde. Beim Erwerb der Erdgeschosswohnungen hätten sich alle Vertragsparteien geeinigt und die Lage der Wohnungen – Erdgeschoss links, Erdgeschoss rechts - von der rückwärtigen Hauseingangsseite beurteilt. Die im Grundbuch eingetragenen

Lagebezeichnungen seien dann jedoch aus Blickrichtung von der Straße zur vorderen Hausseite erfolgt. Sie – die Kläger – seien mithin in die falsche Wohnung – nämlich Nr. 1 – eingetragen worden. Die sowohl im Kaufvertrag als auch bei der Auflassung erfolgten unbewussten Falschbezeichnungen seien unschädlich. Das habe zur Folge, dass sämtliche Erklärungen im Rahmen ihres Wohnungserwerbes sich auf die Wohnung Nr. 3 bezögen, weil dies dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien entsprochen habe. Das gleiche gelte auch für den Wohnungserwerb durch [REDACTED]. Dieser habe daher nicht die Wohnung Nr. 3 zu Eigentum erworben. Die von der Beklagten betriebene Zwangsvollstreckung sei folglich unzulässig.

Die Klägerin beantragt,

die von der Beklagten betriebene Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bottrop, 16 K 62 / 16) in den Grundbesitz Grundbuch von Bottrop, Bl. 12604, für unzulässig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie rügt die Zuständigkeit des WEG Gerichts. Die Klage sei im Übrigen unschlüssig. Die Kläger seien für die Wohnung eingetragen worden, die sie erwerben wollten. Lediglich bei der Inbesitznahme der jeweiligen Wohnung sei es zu einer Verwechslung gekommen. Dies ändere nichts an den eingetragenen Eigentumsverhältnissen. Das Argument der Kläger, Falschbezeichnungen seien unschädlich, betreffe nur die schuldrechtliche Seite, die mit der dinglichen nicht vermengt werden dürfe.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Drittwiderspruchsklage ist zulässig. Insbesondere ist das erkennende Gericht als WEG Gericht zuständig, da die Beklagte die Zwangsversteigerung wegen offener Hausgelder betreibt, das Drittrecht mithin im WEG-Recht wurzelt.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Den Klägern steht ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne § 771 ZPO nicht zu. Insoweit fehlt es bereits an der Schlüssigkeit der Klage. Dem Vorbringen der Kläger ist nämlich nicht zu entnehmen, dass sie an der Wohnung Nr. 3 ein Recht erworben haben, kraft dessen die Wohnung zu ihrem Vermögen gehört und eine Veräußerung ihnen gegenüber rechtswidrig wäre.

I. Eigentum an der Wohnung Nr. 3 haben die Kläger schon deshalb nicht erworben, da sie nicht für diese Wohnung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Das sehen sie selber so und berufen sich auch nicht auf Eigentum als die Veräußerung hinderndes Recht.

II. Die Kläger haben aber auch die Entstehung eines Anwartschaftsrechtes, welches ein Interventionsrecht im Sinne des §§ 771 ZPO darstellt, nicht dargetan. Ein vermögenswertes Anwartschaftsrecht auf den Erwerb einer Eigentumswohnung entsteht dann, wenn die konkrete Wohnung bindend aufgelassen und zudem entweder eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird oder der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt durch den Auflassungsempfänger (=Käufer) erfolgt. Eine Antragstellung durch den Verkäufer genügt nicht. Denn nur bei einem eigenen Antrag ist die Position des Käufers durch § 17 GBO gesichert, da der Verkäufer den Antrag jederzeit zurücknehmen kann.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Kläger ist nie eingetragen worden. Die Kläger haben nicht vorgetragen, dass sie als Erwerber einen Eintragungsantrag bezogen auf die Wohnung Nr. 3 beim Grundbuchamt gestellt haben. Bereits daran scheitert die Annahme einer interventionberechtigenden Rechtsposition der Kläger durch Entstehung eines ihrem Vermögen zuzuordnenden Anwartschaftsrechts. Es kann daher dahinstehen, ob die in der Auflassungserklärung erfolgte Falschbezeichnung unschädlich war und die Auflassung daher wirksam und bindend bezogen auf die Wohnung Nr. 3 erklärt wurde.

III. Der Umstand, dass die Kläger die Wohnung Nr. 3 besitzen, kann ebenfalls kein die Veräußerung hinderndes Recht begründen. Denn der Besitz an unbeweglichen Sachen gibt nach heute allgemeiner Ansicht in Literatur und Rechtsprechung kein Interventionsrecht. Das ergibt sich aus § 891 BGB, wonach die Besitzverhältnisse für die dingliche Rechtsgestaltung keinerlei Bedeutung haben (s. nur RGZ 127, 8; Zöller, Zivilprozessordnung, § 771 Rdnr. 14; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, Zivilprozessordnung, § 771 Rdnr. 15).

IV. Weitere Rechte im Sinn des § 771 ZPO an der Wohnung Nr. 3, kraft derer die Kläger die Zwangsvollstreckung durch die Beklagte verhindern können, lassen sich aus ihrem Vorbringen nicht herleiten. Insbesondere das Argument, dass eine unbewusste Falschbezeichnung nicht schade, kann nicht für die Kläger streiten. Es mag zwar richtig sein, dass der übereinstimmende Wille von Vertragsparteien maßgeblich ist, auch wenn er im Inhalt der abgegebenen Erklärungen keinen Ausdruck gefunden hat. Die vertraglichen Erklärungen der Kläger mögen sich daher rechtlich auf die Wohnung Nr. 3 bezogen haben, obwohl immer von der Wohnung Nr. 1 die Rede war. Gleichwohl geht es hierbei nur um schuldrechtliche Verschaffungsansprüche, die kein Interventionsrecht geben können, da die zu verschaffende Sache rechtlich und wirtschaftlich noch nicht zum Vermögen des Dritten, sondern zu dem des zur Verschaffung Verpflichteten gehört. Gleiches gilt für die Auflassung. Auch diese mag sich auf das übereinstimmend gewollte – nämlich die Wohnung Nr. 3 - bezogen haben. Alleine für sich aber kann die Auflassung als Teil des Erfüllungsgeschäfts keine Rechte der Kläger begründen, die diese in die Lage versetzt, die Zwangsvollstreckung durch die Beklagten aufzuhalten. Die Drittwiderspruchsklage war daher abzuweisen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

als Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

