

17 S 6/12
20 C 46/11
Amtsgericht Bottrop

Abschrift



Verkündet am 22.06.2012

168

Corzilius
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil**



In dem Rechtsstreit

1. des Herrn H. [Name]
2. der Frau K. [Name]

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann
89 45207 Bottrop,

g e g e n

Frau C. [Name]
Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [Name]

hat die 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 22.06.2012
durch den Vizepräsidenten des Landgerichts von der Beeck
für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 16.12.2011 verkündete Urteil
des Amtsgerichts Bottrop abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägeron 77%, die Beklagten 23%. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 16.12.2011 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägeron 77%, die Beklagten 23%. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Von der Darstellung eines Tatbestands wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere rechtzeitig eingelegt und begründet.

2. Eine Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer und des Verwalters gemäß § 48 WEG war entgegen der Auffassung der Beklagten nicht erforderlich.

a) Eine Beiladung des Verwalters war entbehrlich, da dieser nach § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG nur beizuladen ist, wenn es sich um einen Rechtsstreit im Sinne des § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 handelt, was vorliegend nicht der Fall ist.

b) Auch eine Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG war nicht erforderlich. Zwar handelt es sich um einen Rechtsstreit im Sinne des § 43 Nr. 1 WEG, da eine Wohnungseigentümerin (= die Klägerin) einen ihr allein zustehenden Anspruch hinsichtlich des Gebrauchs des Sondereigentums gegen andere einzelne Wohnungseigentümer (= die Beklagten) erhebt (vgl. Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 43, Rn. 35 – Wenzel). Eine Beiladung wäre demnach erforderlich, es sei denn, die rechtlichen Interessen der übrigen Eigentümer sind erkennbar nicht betroffen. Dies ist vorliegend jedoch der Fall, da ausweislich des Klageantrags allein die Beseitigung der fehlerhaften Verbindung des Fliesenbelags im Wohnzimmer mit den Wänden als Ursache der Beeinträchtigung Streitgegenstand ist.

Eine Ausbesserung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Estrichs wird mit der vorliegenden Klage hingegen gerade nicht geltend gemacht.

3. Die Berufung ist begründet. Die Klägerin kann von den Beklagten nicht Beseitigung der ggf. mangelhaften Fliesenvermörtelung im Wohnzimmer gemäß §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 15 Abs. 1 WEG verlangen.

a) Zwar mag es zutreffen, dass das Wohnungseigentum der Klägerin durch die aus dem Wohnzimmer der Beklagten dringenden Trittschallimmissionen beeinträchtigt wird.

Wie sich dem im selbstständigen Beweisverfahren des Amtsgerichts Bottrop zum Aktenzeichen 20 H 2/10 eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Günther entnehmen lässt, überschreitet der Trittschall auf den Fliesen des Wohnzimmers die zulässigen Werte.

b) Ein sich daraus ergebender evtl. Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Beseitigung der ggf. mangelhaften Fliesenvermörtelung und auf trittschallschutzverbessernde Maßnahmen im Wohnzimmer ist aber jedenfalls gemäß § 214 Abs. 1 BGB nicht durchsetzbar.

Der Anspruch aus §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 15 Abs. 1 WEG ist verjährt. Die Beklagten haben sich bereits erstinstanzlich auf die Einrede der Verjährung berufen.

(1) Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ist ein Anspruch, der nach höchst- und obergerichtlicher Rechtsprechung der Verjährung unterliegt (vgl.

BGH NJW 2011, 1068; BGH, NJW 2007, 2183, 2184; OLG Hamm, NZM 2007, 624, 625; LG Hamburg, ZMR 2011, 583). Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB ist gerade kein Anspruch aus eingetragenen Recht im Sinne des § 902 BGB, der von der Verjährung ausgenommen ist (vgl. LG Hamburg, a.a.O. –m.w.N.). Die ursprünglich 30jährige Verjährungsfrist für Ansprüche aus § 1004 BGB ist durch die Einführung des § 195 BGB n. F. im Rahmen des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I, S. 3138) auf nur noch 3 Jahre verkürzt worden.

Die Regelung in Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1 hat für die durch die Gesetzesänderung verkürzten Verjährungsfristen die Regelung getroffen, dass die verkürzte Frist vom 1. Januar 2002 an berechnet wird. Anerkannt ist ferner, dass der 1. Januar 2002 auch für den Beginn der Regelverjährung nach § 199 Abs. 1 BGB n. F. das relevante Datum ist, wenn der Anspruch vor dem 1. Januar 2002 entstanden ist und der Anspruchsinhaber vor diesem Datum von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis hatte (vgl. dazu nur BGH, NJW 2007, 1584, 1585 f.).

(2) Die Klägerin hatte jedenfalls vor dem 1.1.2002 Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen, so dass ihr im Jahr 2010 eingeleitetes selbständiges Beweisverfahren den Lauf der bereits zum 21.12.2004 abgelaufenen Verjährungsfrist nicht mehr hemmen konnte.

Für die Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen ist nicht die Kenntnis aller Einzelheiten erforderlich. Es genügt, dass der Gläubiger aufgrund der ihm bekannten oder erkennbaren Tatsachen eine hinreichend aussichtsreiche, wenn auch nicht risikolose Klage erheben (vgl. BGH NJW 2001, 1721; NJW 2004, 510; NJW 2007, 830; NJW 2008, 2576) - bzw. ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren einleiten kann.

Dies war vorliegend bereits vor 2002 der Fall. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts hat die Klägerin nicht erst mit Abschluss des selbständigen Beweisverfahrens Kenntnis vom ggf. rechtswidrigen Zustand des Fliesenbelags im Wohnzimmer der Beklagten erhalten. Denn die Eigentumsbeeinträchtigung ergibt sich vorliegend aus den Immissionen durch Trittschall aus der Wohnung der Beklagten. Diese sind – hinsichtlich des Trittschalls aus dem Wohnzimmer der

Beklagten- seit Bestehen der Wohnungseigentümergeinschaft seit 1983 im Wesentlichen unverändert. Die unzureichende Fliesenverlegung im Wohnzimmer ist lediglich deren Ursache. Der Bodenbelag im Wohnzimmer ist nach dem unstreitigen Sachvortrag beider Parteien auch nicht verändert worden. Zwar mag - zumindest vorübergehend - ein hochfloriger Teppich im Wohnzimmer der Beklagten gelegen haben. Dieser wurde jedoch nach dem Vortrag der Beklagten vor ca. 10 Jahren entfernt. Auch die Klägerin trägt insoweit nicht vor, der Teppich sei erst nach 2006 entfernt worden bzw. es sei in diesem Zeitraum zu einer erheblichen Veränderung des Trittschalls aus dem Wohnzimmer gekommen.

Die Klägerin hätte damit bereits seit langem ein aussichtsreiches Beweissicherungsverfahren einleiten können, zumal sie selbst vorträgt, die Beklagten bereits mehrfach in der Vergangenheit auf die Trittschall-Problematik hingewiesen und auf Abhilfe gedrängt zu haben.

Entsprechend hat auch das Oberlandesgericht Hamm in seiner Entscheidung vom 15.03.2005 (Az. 15 W 373/04) ausgeführt, dass es nicht darauf ankomme, wann eine vom Fliesenbelag ausgehende Geräuschübertragung als störend empfunden werde, sofern sich nicht das objektiv messbare Maß an Trittschallübertragung verschlechtert. Auch wenn sich die Ausführungen auf die Frage der Verwirkung beziehen, ist der Rechtsgedanke insbesondere in Hinblick auf die zwischenzeitlich geänderte Rechtslage auf den vorliegenden Fall übertragbar.

(3) Entgegen der Ansicht der Klägerin ist auch nicht davon auszugehen, dass die Verjährungsfrist mit jeder neuen Beeinträchtigung durch Begehen des Fußbodens erneut zu laufen beginnt.

Der Klägerin geht es vorliegend um die Beseitigung der Störungsquelle, nämlich die unzureichende Trittschalldämmung bzw. mangelhafte Fliesenvermörtelung im Wohnzimmer der Beklagten. Die Verjährung eines Beseitigungsanspruchs gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ist zu unterscheiden von der Verjährung eines Unterlassungsanspruchs gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Während erstere mit der Beendigung der Einrichtung der Störungsquelle zu laufen beginnt (LG Hamburg, ZMR 2011, 583 – m.w.N.), entsteht der Unterlassungsanspruch mit jeder Störungshandlung erneut und unterliegt dann jeweils einer eigenständigen Verjährung (vgl. LG Hamburg, a.a.O.; BGH NJW 1990, 2555). Ein derartiger etwaiger Anspruch der Klägerin ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Streits. Im

Übrigen ist im Gegensatz zu der vom Bundesgerichtshof in dem zitierten Urteil (NJW 1990, 2555) entschiedenen Konstellation (= rechtswidrige Überfahrt eines Grundstücks) vorliegend die rechtswidrige Beeinträchtigung nicht der wiederholten Handlung immanent, sondern sie ergibt sich erst aus der Handlung im Zusammenhang mit der vorhandenen Störungsursache. Denn nicht das Betreten des Wohnzimmerbodens der Beklagten allein führt – im Gegensatz zur rechtswidrigen Überfahrt eines Grundstücks (vgl. BGH a.a.O.) – zur Eigentumsbeeinträchtigung, vielmehr entsteht die unzulässige Trittschallübertragung erst im Zusammenwirken mit der mangelhaften Schalldämmung.

Es geht mithin um die Fortdauer von schädigenden Einwirkungen ein- und derselben Ursache und ihre Beseitigung, nicht um die Wiederholung gleichartiger Rechtsverletzungen und ihre Unterlassung.

(4) Letztlich handelt es sich bei dem Beseitigungsanspruch auch nicht um eine Dauerverpflichtung vergleichbar der Pflicht des Vermieters zur Überlassung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand. Denn vorliegend streiten die Parteien nicht um die Erfüllung einer vertraglichen Hauptleistungspflicht durch die Beklagten, sondern um deren Pflicht zur Beseitigung von baulichen Maßnahmen. Es fehlt insoweit an einer vergleichbaren Sach- und Interessenlage, weil die Rechtspflichten der Wohnungseigentümer untereinander aus ihrer bloßen Mitgliedschaft in der Gemeinschaft, also aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis und nicht aus einem jeweils eigenständig begründeten Vertragsverhältnis mit jedem ihrer Miteigentümer herrühren. (vgl. dazu ausführlich LG Hamburg, a.a.O., Rn. 24).

4. Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten besteht ebenfalls nicht, da die Klage nach den obigen Ausführungen unbegründet war. Im übrigen hat die Klägerin auch nicht hinreichend vorgetragen, dass die Beklagten sich im Zeitpunkt des vorgerichtlichen Tätigwerdens ihres Prozessbevollmächtigten bereits in Verzug befanden.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Beklagten haben die Kosten der erstinstanzlich erhobenen Widerklage zu tragen. Da diese in Berufungsverfahren nicht mehr streitgegenständlich war, trifft die Klägerin insoweit die volle Kostenlast.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

6. Die Revision war nicht zuzulassen, weil der Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.

Die Kammer weicht mit dieser Entscheidung nicht von den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zur Verjährung von Beseitigungsansprüchen nach § 1004 BGB – auch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft – nicht ab. Hinzu kommt, dass es sich bei deren Übertragung auf den zu entscheidenden Sachverhalt um eine Einzelfallentscheidung und um eine nicht allgemein klärungsbedürftige Frage handelt, deren Auftreten in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen nicht zu erwarten ist und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an einheitlicher Entwicklung und Handhabung des Rechts nicht berührt (Zöller, ZPO, 28. Aufl., § 543, Rn. 11 - *Heßler*).

von der Beeck

Rauhaus

Dr. Teig gen. Kortmann