

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, den von ihnen mit einer Garage bebauten Stellplatz F der Wohnungseigentümergeinschaft ~~045236/18/334~~ auf dem Grundstück Gemarkung Sterkrade, Flur ~~00~~ Flurstück ~~4335~~ an den Kläger herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten; mit Ausnahme der Kosten des Streithelfers, die hat er selbst zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 €.

Tatbestand

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~045236/18/334~~ in Oberhausen. Der Kläger erwarb durch Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung am 26.01.2015 die Eigentumswohnung Nr. 1 in der ~~045236/18/334~~straße ~~00~~ in Oberhausen, verbunden mit dem Stellplatz F. Im Zwangsversteigerungsverfahren war angegeben, dass der Stellplatz F mit einer Garage bebaut ist.

Als der Kläger sein im Rahmen der Zwangsversteigerung erworbenes Objekt in Besitz nehmen wollte, musste er feststellen, dass die Beklagten den Stellplatz F nutzen. Dem Kläger wurde ein links neben dem Stellplatz F liegender Stellplatz zugewiesen. Dieser war ebenfalls mit einer Garage bebaut. Dieser Stellplatz gehört ausweislich des Lageplans zu der mit C bezeichneten Gartenfläche der Eigentumswohnung Nr. 3 der Beklagten.

§ 2 Ziffer 1 Teilungserklärung vom 08.09.1993 zur Wohneinheit Nr. 1 lautet:

„Gemäß § 15 Abs. 1 WEG wird bestimmt, dass der jeweilige Wohnungseigentümer das Recht hat,...

c) die im als Anlage 2 beigefügten Lageplan mit "F" bezeichneten PKW-Einstellplatz in einer Größe von ca. 15 m²,

3

ausschließlich unentgeltlich zu benutzen und zwar mehrere Berechtigte als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Er ist berechtigt, den PKW – Einstellplatz jederzeit mit einer Garage zu bebauen, deren äußere Gestaltung sich dem Bild der Wohnanlage anzupassen hat. Eine Änderung (Entziehung) der Nutzung ist nur mit der Zustimmung des jeweiligen Wohnungseigentümers zulässig.“

Mit notariellem Vertrag vom 12.06.2003 des Notars ~~Hans-Bruno-Dank~~, Urkundenrolle Nr. 229/2003 (Bl. 40 ff. GA) vereinbarten die damaligen Wohnungseigentümer der WEG ~~WEG Oberhausen~~, dass die einzelnen Stellplätze anderen Wohneinheiten zugeordnet werden. Nach dieser Vereinbarung wird der Wohnung Nr. 3 der Beklagten das „Eigentum“ an dem Stellplatz Nr. 3 (vormals Stellplatz F) übertragen. Der Wohnung des Klägers wurde das „Eigentum“ an dem Stellplatz Nr. 1 (vormals Teilfläche der der Wohnung Nr. 1 zugewiesenen Gartenfläche C) zugewiesen. Für weitere Einzelheiten der notariellen Vereinbarung wird auf Bl. 40 ff. GA verwiesen. Die damaligen Wohnungseigentümer bewilligten und beantragten in der notariellen Urkunde die Auflassung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte jedoch nicht.

Mit Schreiben vom 21.02.2017 forderte der Kläger die Beklagten auf, die Stellplätze mit den darauf errichteten Garagen zu tauschen.

Der Kläger behauptet, da die notarielle Vereinbarung vom 12.06.2013 des Notars ~~Schulz~~ zu keinem Zeitpunkt in das Grundbuch eingetragen wurde, sei diese nicht vollzogen worden und gelte ihm gegenüber daher nicht.

Mit den Schriftsätzen vom 07.08.2017 erklärte die Beklagten die Notar a.D. ~~Hans-Bruno-Dank~~ und ihren Voreigentümern, Herrn ~~Thomas-Basson~~ und Frau ~~Silke-Basson~~, den Streit. Die Streitverkündungsschriften wurden den Streitverkündeten am 18.08.2017, 24.08.2017 und 25.08.2017 zugestellt. Der Streitverkündete ~~Weg~~ ~~Weg~~ ist dem Streit mit Schriftsatz vom 06.09.2017 beigetreten.

Der Kläger beantragt,

4

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, den von ihnen mit einer Garage bebauten Stellplatz F der Wohnungseigentümergeinschaft ~~11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100~~ auf dem Grundstück Gemarkung Sterkrade, Flur ~~1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100~~ Flurstück ~~1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100~~ an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagten und der Streithelfer beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten und der Streithelfer behaupten, der Kläger habe seinen Anspruch auf Herausgabe verwirkt. Denn die Wohnungseigentümer hätten den Inhalt der notariellen Urkunde des Notars ~~11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100~~ vom 12.06.2003 tatsächlich umgesetzt. Die Änderungen würden, wie sie damals beurkundet worden seien, bis heute gelebt. Der Kläger müsse sich das tatsächliche Verhalten, als auch das Verhalten seiner Rechtsvorgänger zurechnen lassen.

Der Streithelfer, erhebt gegen die Klageforderung die Einrede der Verjährung. Der Streithelfer rügt die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Oberhausen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Es handelt sich vorliegend um eine Klage nach § 43 Abs. 1 WEG. Unter § 43 Nr. 1 WEG fallen die Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit stehen, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis erwachsen ist. Darunter fallen auch Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander um Sondernutzungsrechte (Bärmann/Roth, § 43, Rn. 68 m.w.N.). Vorliegend wurde ausweislich § 2 Ziffer 1 b) der Teilungserklärung vom 08.09.1993 dem Wohnungseigentum des Klägers das Sondernutzungsrecht, § 15 WEG, (nicht das Sondereigentum) an dem Stellplatz "F" zugewiesen. Mit der Klage begehrt er einen Herausgabeanspruch des Stellplatzes aus diesem ihm eingeräumten Recht.

2.

Der Kläger hat gegen Beklagten einen Anspruch auf Herausgabe des Stellplatzes F aus §§ 1004, 985 BGB, § 15 Abs. 3 WEG.

Die mit notariellen Vertrag vom 12.06.2003 des Notars ~~Schulz~~ aus Oberhausen, Urkunden-Nr. 229/03 getroffene Vereinbarung zwischen den ehemaligen Eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft über die Änderung der Teilungserklärung im Hinblick auf die Stellplätze gilt nicht gegenüber dem Kläger als Sondernachfolger. Sie ist nicht gemäß § 10 Abs. 3 WEG im Grundbuch eingetragen worden. Der Kläger hat seine Zustimmung verweigert.

Vereinbarungen im engeren Sinne wirken, soweit sie nicht als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind, als schuldrechtliche Verträge über die Ausgestaltung des Gemeinschaftseigentums nur inter partes, also zwischen den Wohnungseigentümern, die sie abgeschlossen haben. Der Eintritt eines Sondernachfolgers in die Vereinbarung ist nur mit einer Willensübereinstimmung aller an diesem Vorgang beteiligter Personen, d.h. der anderen Wohnungseigentümer und der Zustimmung des Sondernachfolgers, möglich. Der Wille muss eindeutig feststellbar sein. Es genügt nicht, dass der Erwerber die Vereinbarung kannte oder hätte kennen müssen.

Bei der Zwangsversteigerung ist der Zeitpunkt des Zuschlages entscheidend. Liegt zu diesem Zeitpunkt die Zustimmung nicht vor, kann die Vereinbarung ihren Zweck, das Gemeinschaftsverhältnis zu regeln, nicht mehr erfüllen. Sie wird insgesamt unwirksam (Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 10, Rn. 107,108).

3.

Der Anspruch auf Herausgabe des Klägers ist nicht verjährt.

Der Herausgabeanspruch des Wohnungseigentümers aus § 985 BGB unterliegt gem. § 902 BGB nicht der Verjährung. Entsprechendes gilt für im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte (Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 13 Rn. 104).

Auch der Abwehranspruch aus 1004 BGB und der schuldrechtliche Anspruch aus § 15 Abs. 3 WEG sind nicht verjährt. Diese unterliegen Regelverjährung von drei Jahren (§ 195 BGB). Die Verjährung einer zweckbestimmtwidrigen Nutzung tritt

jedoch nicht ein, solange die Zuwiderhandlung noch andauert (BGH MDR 2015, 697,689; LG Hamburg ZWE 2004, 31, 33).

4.

Der Anspruch auf Herausgabe ist auch nicht verwirkt, § 242 BGB.

Eine Verwirkung setzt voraus, dass seit der Möglichkeit, das Recht geltend zu machen, längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände hinzutreten, welche die verspätete Geltendmachung des Rechts als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen.

Maßgebend ist auch insoweit vorrangig die Vorschrift des § 10 WEG. Diese schließt schon vom Ansatz her die Möglichkeit eines schutzwürdigen Vertrauenstatbestands aus. Jedem Miteigentümer, der sich ein nicht im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht durch Vereinbarung einräumen lässt, muss nach dem Gesetz klar sein, dass dieses Recht nicht gegen den Sonderrechtsnachfolger eines anderen Miteigentümers wirkt. Eine Verwirkung kommt in diesem Zusammenhang schon begrifflich nicht in Betracht, da während der Geltungsdauer der Vereinbarung, also bis zum Eintritt eines Sonderrechtsnachfolgers keine Ansprüche bestehen, die verwirkt werden könnten. Auch der Gesichtspunkt, dass grundsätzlich niemand mehr Rechte erwerben kann, als seinem Rechtsvorgänger zustanden, greift hier nicht durch. Vielmehr ergibt sich aus § 10 Abs. 2 WEG unmittelbar, dass in der Person eines Sonderrechtsnachfolgers mangels Bindung an die schuldrechtlichen Verpflichtungen seines Rechtsvorgängers Abwehrrechte sehr wohl neu entstehen können. Unerheblich ist schließlich, ob der Sondernachfolger die Existenz eines (schuldrechtlichen) Sondernutzungsrechts bei dem Erwerb ihres Wohnungseigentums bekannt war. Auch eine positive Kenntnis des Sonderrechtsnachfolgers genügt nämlich nicht, um dessen Bindung an die Vereinbarung auszulösen (OLG Zweibrücken, FGPrax 2005, 149; Senat, FGPrax 1997, 15, OLG Hamm DNotZ 2008, 382).

Vorliegend können die Beklagten nicht gemäß § 242 BGB auf das nicht im Grundbuch eingetragene veränderte Sondernutzungsrecht in Bezug auf den Stellplatz gegenüber dem Kläger berufen. Es liegt kein schutzwürdiges Vertrauen gegenüber dem Kläger vor. Auch würde bei der Herleitung eines solchen Rechtes der Tatbestand des § 10 Abs. 3 WEG umgangen. Die Eintragung von Vereinbarung ins das Grundbuch wäre Sinn entleert, wenn jede –nur- schuldrechtliche

Vereinbarung über § 242 BGB gegen den Sondernachfolger verbindlich würde. Auch bestehen aufgrund des Ablaufes von „nur“ 12 Jahren zum Zeitpunkt der Ersteigerung auch seitens des Gerichtes erhebliche Zweifel am Vorliegen des für eine Verwirkung erforderlichen Umstandsmoments.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 101 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO.

Streitwert gemäß § 49 a GKG: 4.000,00 €

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für

die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Schleif

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Oberhausen

