

Landgericht Berlin
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 15, 16 WEG; 94, 95, 667, 812 BGB

1. Aus dem bloßen Umstand, dass wegen der Versagung baurechtlicher Genehmigungen statt Sondereigentum an den Tiefgaragenplätzen nunmehr Sondernutzungsrechte begründet werden sollten, kann nicht geschlossen werden, dass der teilende Wohnungseigentümer auch von Anfang an alleiniger Inhaber dieser Sondernutzungsrechte sein sollte.
2. Ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Auszahlung der Mieteinnahmen vermieteter Stellplätze in Höhe des Eigentumsanteils ergibt sich nicht aus § 16 Abs. 1 WEG. Diese Vorschrift räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer bereits keinen unmittelbaren Anspruch auf Auskehr des ihm gebührenden Anteils an den Nutzungen ein. Vielmehr bedarf es eines Beschlusses, ob nach Abzug der Lasten und Kosten ein etwaiger Überschuss an die Wohnungseigentümer ausgekehrt wird.
3. Der Annahme, die Bootssteganlage sei wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB), steht auch nicht entgegen, dass sie zugleich auch auf in den Flussboden eingerammten Pfählen errichtet wurde. Insoweit ist es allein maßgeblich, dass eine feste Verbindung mit dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft besteht.
4. Verbindet ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach ständiger Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht. Dagegen ist eine Sache nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet, wenn es sowohl den Zwecken des Mieters als auch - nach Beendigung des Mietverhältnisses - den Zwecken des Vermieters dienen soll (BGH, Urteil vom 3.10.1952 – V ZR 36/51).

LG Berlin, Urteil vom 18.09.2018; Az.: 55 S 48/17

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das am 28.02.2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köpenick – 71 C 22/16 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.
2. Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Sach- und Streitstandes in tatsächlicher Hinsicht sowie der Anträge der Parteien wird nach Maßgabe der §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 2 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen. Da die Kammer die Revision nicht zugelassen hat, ist ein weiteres Rechtsmittel unzweifelhaft nicht gegeben. Die Berufungsklägerin kann die Nichtzulassung der Revision auch nicht mit der Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 544 Abs. 1 ZPO angreifen: Gemäß § 26 Nr. 8 Satz 1 EGZPO ist § 544 ZPO in der Fassung des Gesetzes zur Reform des Zivilprozesses vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1887) bis einschließlich 31.12.2019 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision durch das Berufungsgericht nur zulässig ist, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000,00 € übersteigt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Sie bleibt in der Sache jedoch ohne Erfolg. Das Amtsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 ZPO). Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von 12.351,70 € gegen die Beklagte aus keiner erdenklichen Anspruchsgrundlage zu.

1. Die Beklagte ist nicht verpflichtet, an die Klägerin die von ihr durch die Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen erzielten Einnahmen herauszugeben.

a) Insoweit besteht zunächst weder ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 681 Satz 2 i.V.m. § 667 BGB) noch nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen (§ 812 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Klägerin hat ein ausschließliches Nutzungsrecht an den Tiefgaragenstellplätzen zu keinem Zeitpunkt erlangt. Insbesondere stand ihr kein Sondernutzungsrecht an diesen Stellplätzen zu. Die Beklagte hat durch die Vermietung der Stellplätze daher weder ein fremdes Geschäft geführt noch in den Zuweisungsgehalt eines der Klägerin zustehenden Rechts oder eines ihr zustehenden Vermögenswertes eingegriffen; dies ist aber Voraussetzung für einen der vorgenannten Ansprüche.

aa) Der von der Klägerin errichteten Teilungserklärung kann nicht entnommen werden, dass zu ihren Gunsten ein Sondernutzungsrecht an den Stellplatzflächen begründet werden sollte. Bei der Auslegung einer in das Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung ist - wie bei der Auslegung von Grundbucheintragungen allgemein - auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Beschluss vom 30.03.2006 – V ZB 17/06, Tz. 16). Soll die Teilungserklärung den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums regeln und einzelne Wohnungseigentümer von der Nutzung ausschließen, muss dies aus ihr klar und

eindeutig hervorgehen (BGH, Urteil vom 27.10.2017 – V ZR 193/16 Tz. 28).

bb) Weder aus der am 29.06.1995 errichteten Teilungserklärung noch aus der am 15.09.1997 errichteten Änderungsurkunde ergibt sich indes mit der erforderlichen Klarheit und Eindeutigkeit eine alleinige Nutzungsbefugnis der Klägerin an den Tiefgaragenplätzen. Die am 15.09.1997 beurkundete Erklärung der Klägerin bestimmt zwar unter Bezugnahme auf einen ihr als Anlage beigefügten Aufteilungsplan, dass Sondernutzungsrechte (statt Sondereigentum) an den Tiefgaragenstellplätzen begründet werden sollen mit der Maßgabe, dass jeder Sondernutzungsberechtigte das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer hat. Sie ordnet aber nicht zugleich auch an, dass diese Sondernutzungsrechte der Klägerin selbst - und sei es nur für eine Übergangszeit - zustehen sollen. Entsprechendes ergibt sich auch nicht aus der in der Urkunde enthaltenen Bestimmung, wonach der teilende Eigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger das Recht hat, die Sondernutzungsrechte den einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuordnen und dass dieses Recht mit Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch ihn endet. Die Begründung eines solchen Zuweisungsrechts zugunsten der Klägerin hat für sich genommen noch nicht zur Folge, dass diese bis zur Ausübung dieses Rechts selbst Inhaberin der Sondernutzungsrechte wird.

cc) Zur Begründung eines Sondernutzungsrechtes bereits in der Person der Klägerin wäre es daher erforderlich gewesen, dass die Teilungserklärung sich nicht nur darauf beschränkt, den Ausschluss der übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch der Tiefgaragenplätze anzuordnen. Die Teilungserklärung hätte darüber hinaus auch die Klägerin als Inhaberin des Rechts bestimmen müssen. Hierzu hätte die Klägerin in der Teilungserklärung z.B. anordnen können, dass sie allein zur Nutzung der Flächen berechtigt ist. In einem solchen Fall wäre sie im Rahmen eines persönlichen Sondernutzungsrechts zur Nutzung der Flächen befugt gewesen. Die Klägerin hätte aber auch bestimmen können, dass die Flächen einer ihr gehörenden Sondereigentumseinheit als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden (zum Vorstehenden vgl. KG, Beschluss v. 04.12.2006 – 24 W 201/05). Die Klägerin hat indes von keiner der beiden Möglichkeiten Gebrauch gemacht. Ohne Erfolg beruft sie sich daher auch zur Herleitung und Begründung ihres gegenteiligen Standpunktes auf eine Entscheidung des OLG Stuttgart (Beschluss vom 15.04.2002 – 8 W 492/00). Die Teilungserklärung, die Gegenstand dieses gerichtlichen Beschlusses war, enthält gerade die - hier fehlende - ausdrückliche Anordnung, dass zwar die übrigen Miteigentümer, nicht aber auch die teilende Eigentümerin vom Nutzen und Gebrauch der Tiefgaragenstellplätze ausgeschlossen ist.

dd) Dass zugunsten der Klägerin ein Sondernutzungsrecht an den Tiefgaragenstellplätzen entstanden wäre, kann auch nicht deshalb angenommen werden, weil die Klägerin allein wegen der Versagung einer baurechtlichen Genehmigung und entgegen der ursprünglichen Planung statt Sondereigentum Sondernutzungsrechte an den Tiefgaragenplätzen begründet hat. Zwar wäre im Falle der Begründung von Sondereigentum die Klägerin als teilende Eigentümerin zugleich Eigentümerin der Tiefgaragenstellplätze geworden. Aus dem bloßen Umstand, dass wegen der Versagung baurechtlicher Genehmigungen statt Sondereigentum nunmehr Sondernutzungsrechte begründet werden sollten, kann jedoch nicht geschlossen werden, dass die Klägerin auch von Anfang an alleinige

Inhaberin dieser Sondernutzungsrechte sein sollte.

Hierfür hätte es - wie ausgeführt - einer eindeutigen und klaren Regelung in der Änderungsurkunde bedurft.

b) Ein Anspruch der Klägerin auf Auszahlung der Mieteinnahmen in Höhe des Eigentumsanteils ergibt sich auch nicht aus § 16 Abs. 1 WEG. Diese Vorschrift räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer bereits keinen unmittelbaren Anspruch auf Auskehr des ihm gebührenden Anteils an den Nutzungen ein (Becker in: Bärman, WEG, 13. Aufl. 2015, § 16 Rn. 17). Vielmehr bedarf es eines Beschlusses, ob nach Abzug der Lasten und Kosten ein etwaiger Überschuss an die Wohnungseigentümer ausgekehrt wird (Becker in: Bärman, WEG, 13. Aufl. 2015, § 16 Rn. 17). Die Klägerin hat nicht vorgetragen, dass ein solcher Überschuss durch die Miteigentümergeinschaft beschlossen worden ist.

2. Ein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 500,00 € aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 681 Satz 2 i.V.m. § 667 BGB) oder § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB aufgrund der Vermietung der Bootsstegplätze scheidet ebenfalls aus, denn der Klägerin stand in dem hier maßgeblichen Zeitraum kein ausschließliches Nutzungsrecht an der Bootssteganlage sowie an den Bootsstegplätzen zu. Vielmehr ist die Bootssteganlage wesentlicher Bestandteil des nunmehr im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstücks geworden. Diese waren daher berechtigt, die Anlage zu nutzen; dies umfasst auch die Befugnis, einzelne Bootsstellplätze an Wohnungseigentümer oder Dritte zu vermieten.

a) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstück gehören gem. § 94 Abs. 1 BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Dabei ist ein Bestandteil gem. § 93 BGB dann als wesentlich anzusehen, wenn er durch die Trennung von der Hauptsache zerstört oder in seinem Wesen verändert würde. Die Bootssteganlage erfüllt diese Voraussetzungen. Sie ist mit dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstück fest verbunden. Dies ergibt sich zum einen aus der "Wasserbehördlichen Genehmigung" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom 19.03.1998 (Anlage BK 1), die nicht nur die Errichtung der Bootssteganlage erfasst, sondern auch die Errichtung einer Uferbefestigung mit Treppe nebst Geländer mit einschließt. Der Zugang zu der Anlage ist nur über einen Uferwanderweg, welcher laut Genehmigungsschreiben für die Errichtung der Bootssteganlage angelegt werden sollte, möglich. Zum anderen ist die Klägerin dem Sachvortrag der Beklagten in ihrer Berufungserwiderung vom 05.09.2017, wonach "unstreitig eine mit dem Grundstück verbundene Steganlage" existiert, nicht entgegengetreten.

Eine Trennung der Bestandteile würde zudem dazu führen, dass die Bootssteganlage mangels Zugang zum Grundstück nicht mehr gemäß ihrer Zweckbestimmung verwendet werden könnte. Der Annahme, die Bootssteganlage sei wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB), steht auch nicht entgegen, dass sie zugleich auch auf in den Flussboden eingerammten Pfählen errichtet wurde. Insoweit ist es allein maßgeblich, dass eine feste Verbindung mit dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

b) Der Bootssteg ist auch nicht lediglich ein Scheinbestandteil i. S. d. § 95 Abs. 1 BGB. Nach § 95 Abs. 1 S. 1 BGB sind solche Sachen Scheinbestandteile, die nur "zu einem vorübergehenden Zweck" mit dem Grund und Boden verbunden worden sind. Das Gleiche gilt gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB von einem Gebäude oder anderen Werk, das in "Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück" vom dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Beide Merkmale liegen nicht vor.

aa) Die Klägerin hat die Bootssteganlage nicht "in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück" errichtet. Zum Zeitpunkt der Errichtung war sie nämlich nach dem von ihr gehaltenen Sachvortrag noch selbst Alleineigentümerin des nunmehr im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstücks.

Damit scheidet dieses Merkmal von vornherein aus. § 95 Abs. 1 BGB findet keine Anwendung, wenn eine Anlage auf einem eigenen Grundstück errichtet wird.

bb) Die Errichtung der Bootssteganlage erfolgte ebenfalls nicht nur zu einem "vorübergehenden Zweck" i.S.v. § 95 Abs. 2 BGB. Zu einem vorübergehenden Zweck geschieht die Einfügung einer Anlage, wenn ihr Wegfall von vornherein beabsichtigt ist oder nach der Natur des der Einfügung zugrunde liegenden Zwecks sicher ist. Maßgebend ist die innere Willensrichtung des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache, soweit diese mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt vereinbar ist (BGH, Versäumnisurteil vom 23.09.2016 – V ZR 110/15, Tz. 16). Die Einfügung zu einem vorübergehenden Zweck geschieht häufig auf der Grundlage von schuldrechtlichen Gebrauchsüberlassungsverträgen (Miete, Pacht etc.). Verbindet ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach ständiger Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht (BGH a.a.O.). Dagegen ist eine Sache nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet, wenn es sowohl den Zwecken des Mieters als auch - nach Beendigung des Mietverhältnisses - den Zwecken des Vermieters dienen soll (BGH, Urteil vom 3.10.1952 – V ZR 36/51).

Nach diesen Grundsätzen kann nicht angenommen werden, die Klägerin habe die Anlage nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet. Es fehlt bereits an äußeren Anknüpfungspunkten, die auf einen entsprechenden inneren Willen der Klägerin hindeuten. Die Klägerin war im Zeitpunkt der Errichtung nicht lediglich Mieterin oder Pächterin, sondern Eigentümerin des Grundstücks. Nicht erkennbar ist, dass sie von Anfang an die Absicht hatte, sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück zu veräußern, aber gleichzeitig ein alleiniges Nutzungsrecht an der Bootssteganlage für eine befristete Zeit wahrnehmen zu wollen. Insbesondere enthält die Teilungserklärung hierzu keine Angaben.

Es fehlt darüber hinaus auch an Anhaltspunkten, die die Annahme rechtfertigen, die Klägerin habe die Anlage lediglich für einen begrenzten Zeitraum nutzen wollen. Vielmehr hat die Klägerin die Anlage offensichtlich in der stillschweigenden Erwartung errichtet, sie auch nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft dauerhaft alleine nutzen zu dürfen. Wird eine Anlage aber in der irrigen Annahme errichtet, sie verbleibe von vornherein im Alleineigentum, so genügt dies für die Annahme eines Scheinbestandteils nicht.

III.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision hat die Kammer nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs.