

# **Amtsgericht München**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 15 WEG; 892, 895 BGB

- 1. Ein sondernutzungsberechtigter Wohnungseigentümer hat bei Inbesitznahme durch einen Dritten einen Anspruch auf Herausgabe der sondernutzungsberechtigten Fläche aus § 985 BGB.**
- 2. Der Anspruch gemäß den §§ 15 Abs. 3 WEG und § 985 BGB unterliegt gemäß § 902 I BGB nicht der Verjährung.**

AG München, Urteil vom 15. Oktober 2012; Az.: 485 C 16639/12

#### **Tenor:**

1. Die Beklagten werden verurteilt, den Klägern von dem Speicherraum Nummer 13 im ..., der in der beigefügten Anlage K1 rot umrandet ist, denjenigen Teil frei von eingebrachten Gegenständen herauszugeben, der in der beigefügten Anlage B1 rot umrandet ist und nicht von den Bezeichnungen II/1 und E/1 umfasst wird.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, in Ziffer 1 hingegen jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,00 €. Im übrigen können die Parteien die Vollstreckung jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 11/10 des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 11/10 des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert wird festgesetzt auf 4.000,00 €.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ... in München, die von der ... verwaltet wird. In der Gemeinschaftsordnung vom 10.05.1989 heißt es unter § 2 Ziff. 2 auf Seite 8/9 unter anderem:

"Der .... Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung von Verträgen über die – von ihm aus betrachtet erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung von Sondereigentumseinheiten festzulegen, ob und gegebenenfalls welcher Raum im Speicher einem Erwerber und

künftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit zur alleinigen, ausschließlichen und unentgeltlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) zusteht ... Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung allein berechtigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung des Speicherraumes ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden."

Mit Kaufvertrag vom 19.10.1989 kaufte der Kläger zu 1) die Wohnung Nummer 6 und den Tiefgaragenstellplatz Nummer 14. Auf Seite 3 des als K3 vorgelegten Kaufvertrages heißt es auch:

"Gegenstand des Kaufvertrages ist ferner das Sondernutzungsrecht an dem/den Speicherräumen Nummer 13, wie sie in beigefügten Lageplan rot umrandet eingezeichnet sind. .... Aufgrund der Ermächtigung in der Teilungserklärung legt hiermit der Veräußerer fest, dass diese Speicherräume dem Erwerber als künftigen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nummer 6 zur alleinigen, ausschließlichen und unentgeltlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) zustehen. ..."

Mit Überlassungsvertrag vom 22.04.2004, vorgelegt als K4, hat der Kläger der Klägerin zu 2) das hälftige Miteigentum an der Sondereigentumseinheit übertragen.

Laut Mitteilung des Grundbuchamtes vom 29.11.2005, vorgelegt als K5, wurde das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan, Anlage K 1, rot umrandeten Speicherraum Nummer 13 am 28.11.2005 im Grundbuch eingetragen. Auf dem Speicher sind Verschläge errichtet worden, deren Lage und Bezeichnung sich aus der dem Urteil beigefügten Anlage B1 ergibt. Auf der Fläche der Speicherfläche Nummer 13 laut Anlage K 1 zu diesem Urteil befinden sich die Verschläge bezeichnet mit I/2, II/1 und E/1. Diese werden teilweise bereits von den Klägern genutzt. Im Übrigen führt auf der Fläche des Speicherraumes Nummer 13 der Speichergang um den Waschraum herum zu der Speichereinheit E/4. Diese ist nur durch diesen Gang zugänglich.

Die Kläger tragen vor, die Beklagten hätten den Speicherraum Nummer 13 an Sie herauszugeben. Ihnen sei wirksam ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden. Der Anspruch auf Herausgabe sei weder verjährt noch verwirkt. Ein Zugang zu dem Speicherteil E/4 sei auch durch eine in dem Waschraum zu schaffende Tür möglich. Falls dies nicht möglich sei, hätten allenfalls die Kläger die Benutzung ihres Sondernutzungsbereiches durch den Berechtigten dieser Speichereinheit zu dulden. Dem Anspruch auf Herausgabe des Speicherraumes stehe dies aber nicht entgegen.

Zuletzt beantragen die Kläger:

Die Beklagten werden verurteilt, den Kläger den Speicherraum Nummer 13 im ... in München, in dem beigefügten Lageplan rot umrandet, frei von eingebrachten Gegenständen herauszugeben.

Die Beklagten beantragen:

Klageabweisung.

Die Beklagten tragen vor, der Anspruch sei schon verjährt, jedenfalls verwirkt. Die Beklagten hätten erst jetzt im Vorfeld dieser gerichtlichen Auseinandersetzung von dem Sondernutzungsrecht der Kläger erfahren. Der Kläger zu 1) bzw. die Kläger hätten schon seit Erwerb der Wohnung 1989 ihren Anspruch gegenüber den übrigen Eigentümern geltend machen können. Aufgrund des Unterlassens der Geltendmachung dieses Anspruches sei es den Beklagten verwehrt gewesen, die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung von dem Bauträger zu verlangen. Dieser hätte nämlich dann einen anderen Zugang zu der Speichereinheit E/4 schaffen müssen. Die Beklagten durften darauf vertrauen, dass weitere Sondernutzungsrechte nicht begründet worden seien.

Beweis wurde nicht erhoben. Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze, sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 19.09.2012 (Blatt 15 der Akte) verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nur insoweit begründet, als die Kläger nicht bereits in Besitz der Sondernutzungsfläche im Speicher sind. Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Herausgabe der derzeit noch von den Beklagten genutzten Fläche gem. § 985 BGB.

Der Anspruch gemäß den §§ 15 Abs. 3 WEG und § 985 BGB unterliegt gemäß § 902 I BGB nicht der Verjährung (vgl. Spielbauer/Then § 15 WEG Randnummer 32).

Der Anspruch ist auch nicht verwirkt. Eine Verwirkung des Herausgabeanspruches ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn die Herausgabe ausnahmsweise für den Besitzer schlechthin unerträglich wäre (aaO). Das Gericht geht nicht davon aus, dass hier ein solcher Ausnahmefall vorliegt. Insbesondere geht das Gericht nicht davon aus, dass es nicht möglich sei, einen anderen Zugang zu den durch den gegenständlichen Gang erschlossenen Speicherraum E/4 zu schaffen.

Es kann dahinstehen, ob ein anderer Zugang zu diesem Speicherabteil E/4 nicht möglich ist. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte dies eventuell nur Ansprüche des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten gegenüber den Klägern begründen. Der Anspruch der Kläger gegen die übrigen Eigentümer wird davon grundsätzlich nicht berührt.

Es kann auch dahinstehen, ob die derart späte Mitteilung der Einräumung eines Sondernutzungsrechtes gegenüber den übrigen Miteigentümern mit der Folge, dass ein eventueller Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung gegenüber den Bauträger nicht mehr durchgesetzt werden kann, eine zum Schadensersatz verpflichtende Pflichtverletzung darstellt. Denn Schadensersatzansprüche der Beklagten gegen die Kläger sind hier nicht gegenständlich.

Der Umstand, dass hier eventuell aufgrund der späten Geltendmachung Ansprüche der Beklagten gegen den Veräußerer undurchsetzbar geworden sind, führt weder zu einer Verwirkung des Herausgabeanspruches noch begründet es den Einwand der Treuwidrigkeit.

Die Beklagten tragen vor, sie hätten nicht mit der Begründung von ihnen bis dato nicht bekannter Sondernutzungsrechte rechnen müssen. Den Beklagten ist darin Recht zu geben, dass es für die jeweiligen Eigentümer erstaunlich sein muss, erst nach über 20 Jahren zum ersten Mal von der Begründung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum zu erfahren. Den Beklagten war aber die Gemeinschaftsordnung bekannt.

Die Zulässigkeit solcher Klauseln, die den Bauträger ermächtigen, weitere Sondernutzungsrechte zu begründen, verbunden mit den Unzulänglichkeiten des Grundbuchrechtes führen eben diese Situation herbei. Es ist nach dem geltenden Recht eben nicht vorgesehen, dass die übrigen Eigentümer zwingend von einer wirksamen Begründung von Sondernutzungsrechten oder der Eintragung dieser Sondernutzungsrechte Mitteilung erhalten. Nach der geltenden Rechtslage müssten die jeweiligen Eigentümer sämtliche Kaufverträge des Bauträgers mit den jeweiligen Ersterwerbenden kennen, in denen möglicherweise Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden. Durch eine großzügigere Handhabung der Verwirkung sind die Unzulänglichkeiten des Grundbuchrechtes in Bezug auf Sondernutzungsrechte nicht zu beheben.

Im Übrigen ist aber darauf hinzuweisen, dass die Kläger bereits den überwiegenden Anteil des im Aufteilungsplan als Speicher Nummer 13 bezeichneten Raumes nutzen. Zu den Umständen, weshalb die Kläger gerade dieses Speicherabteil nutzen, wenn den übrigen Beklagten die Einräumung des Sondernutzungsrechtes völlig unbekannt war, wurde nichts vorgetragen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO. Die Klage ist teilweise unbegründet soweit sich die Kläger bereits in Besitz der von ihrem Herausgabeverlangen umfassten Fläche befinden. Das Gericht hält hier eine Kostenaufhebung für angemessen.

Der Anspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet in den §§ 708 Nr. 11, 709, 713 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht geschätzt, § 3 ZPO.