

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 1, 20 Abs. 1 WEG; 1004 BGB

- 1. Nach § 9a Abs. 2 WEG in der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Dazu gehören insbesondere Ansprüche aus § 1004 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums.**
- 2. Soweit das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist, hat materiell-rechtlich jeder Wohnungseigentümer einen eigenen individuellen sachenrechtlichen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben. Soweit anwendbar, weist § 9a Abs. 2 WEG n.F. die Ausübung dieser Ansprüche aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.**
- 3. Es besteht lediglich dann eine Duldungspflicht der anderen Wohnungseigentümer gem. § 1004 Abs. 2 BGB i.V.m. § 20 Abs. 3 bzw. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, wenn der Beklagte einen Anspruch auf Gestattung der baulichen Maßnahme hat, weil die Rechte anderer Wohnungseigentümer durch diese nicht in einem über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.**
- 4. Ein Rückbauanspruch rechtfertigt sich schon allein daraus, wenn die Errichtung einer Mauer der Einräumung eines faktischen Sondernutzungsrechts der hinter ihr liegenden Flurfläche zugunsten des Beklagten gleichkäme, was im alten Recht gänzlich ausgeschlossen war und im neuen Recht zumindest eines Mehrheitsbeschlusses bedürfte.**
- 5. Die Verjährung begründet insbesondere nicht das Recht, neue nachteilige Veränderungen vorzunehmen, die qualitativ eigenständige Störungen darstellen.**
- 6. Das bei einer Antragstellung im Rahmen des § 1004 Abs. 1 BGB üblicherweise zu beachtende sog. "Wahlrecht des Störers", der sich selbst aussuchen kann, wie er die Störung abstellt, ist bei Rückbauansprüchen nicht von Relevanz, wobei hier nicht der Wiedereinbau der Tür, sondern als minus Verputz- und Malerarbeiten im Anschlussbereich der abzureißenden Mauer verlangt werden.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 17.03.2023; Az.: 11 S 49/21

Tenor:

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das - hinsichtlich der Klagabweisung im Übrigen rechtskräftige - Urteil des Amtsgerichts Pforzheim vom 09.03.2021, Az. 12 C 9/20, im Kostenpunkt aufgehoben, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Der Beklagte wird verurteilt, im Kellergeschoss des Gebäudes K-Str. 99 in Y-Stadt den Zugang von der Außentreppe im Innenhof des Grundstücks zum Flur Nr. 1 und Flur Nr. 2 wiederherzustellen und dazu das Mauerwerk im Bereich der Türöffnung T3 zu entfernen, welche den Flur Nr. 1 und den Flur Nr. 2 verbindet, sowie die Türöffnung T3 ordnungsgemäß und fachgerecht zu verputzen und zu streichen.

Vorgenannte Bezeichnungen ergeben sich aus folgender Skizze über die relevanten Teile des Kellergeschosses:

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz werden gegeneinander aufgehoben.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.200,00 € festgesetzt.

(Einzelstreitwerte: Ursprünglicher Klagantrag Ziff. 2: 5.000 €;

klagerweiternder Schlüsselherausgabeantrag: 200 €;

Berufungsantrag Ziff. 2 (Feststellungsantrag Flur 2): gegenstandsgleich, ohne Streitwerterhöhung.)

Der Streitwert für die erste Instanz wird auf ursprünglich 15.000 € (Einzelstreitwerte: je 5.000 € für die Klaganträge Ziff. 1 bis 3) und ab Verfahrenstrennung auf 10.000 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt nach § 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 ZPO)

I.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet. Der ursprüngliche Klageantrag Ziff. 2, der sich aus dem Tenor der vorliegenden Entscheidung ergibt, ist begründet.

1. Streitgegenstand des Berufungsverfahrens ist nur noch dieser ursprüngliche Klageantrag Ziff. 2.

Soweit der korrespondierende Berufungsantrag Ziff. 1 a.E. um einen "Schlüsselherausgabeantrag" ergänzt worden, wurde diese Klagerweiterung wieder zurückgenommen.

Auch hinsichtlich des Berufungsantrags Ziffer 2 (Feststellungsantrag zum "Flur 2"), der klagerweiternd in zweiter Instanz gestellt worden ist, wurde die Klage zurückgenommen.

Der ursprüngliche Klageantrag Ziff. 1 (bezüglich Türöffnungen T1 und T2) wurde erstinstanzlich rechtskräftig abgewiesen.

Der ursprüngliche Klageantrag Ziff. 3 (Warmwasserzähler) ist nach Verfahrenstrennung (B.v. 01.02.21; AS I 255) Gegenstand des eigenständigen Verfahrens 12 C 217/21 vor dem Amtsgericht.

2. Die Gesetzesänderungen zum 1. Dezember 2020 wirken sich auf das Ergebnis nicht aus.

Nach der nunmehr anwendbaren Vorschrift des § 9a Abs. 2 WEG in der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Dazu gehören insbesondere Ansprüche aus § 1004 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 46). Der nach bisherigem Recht erforderliche Vergemeinschaftungsbeschluss wurde in der Versammlung vom 13.01.2020 gefasst (AS I 7).

Da es bei Leistungsklagen bzw. verhaltensbezogenen Normen i.d.R. auf den Rechtszustand zum Schluss der letzten mündlichen (Tatsachen-) Verhandlung ankommt, ist für Verfahren, die (sei es auch nur in zweiter Instanz) über den Stichtag der WEG-Novelle hinaus weitergeführt werden, mithin neues Recht maßgeblich (vgl. auch LG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.02.2021 - 2/13 S 46/20). Das neue Recht und das alte Recht unterscheiden sich - was die hier geltend gemachten Beseitigungsansprüche angeht - jedenfalls im Ergebnis ohnehin nicht.

3. In zweiter Instanz kann die Klägerin mit dem (erstinstanzlich) als Antrag Ziff. 2 geltend gemachten Anspruch hinsichtlich der Beseitigung der Mauer im Bereich der im Tenor als "T3" bezeichneten ehemaligen Türöffnung durchdringen.

a. Zum Rechtsgrund:

Der geltend gemachte Anspruch auf Beseitigung ergibt sich aus § 1004 BGB.

aa. Soweit das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist, hat materiell-rechtlich jeder Wohnungseigentümer einen eigenen individuellen sachenrechtlichen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben. Soweit anwendbar (s.o.), weist § 9a Abs. 2 WEG n.F. die Ausübung dieser Ansprüche aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 14 Rn. 49).

Es besteht lediglich dann eine Duldungspflicht der anderen Wohnungseigentümer gem. § 1004 Abs. 2 BGB i.V.m. § 20 Abs. 3 bzw. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, wenn der Beklagte einen Anspruch auf Gestattung der baulichen Maßnahme hat, weil die Rechte anderer Wohnungseigentümer durch diese nicht in einem über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 20 Rn. 182).

Die Zumauerung der streitgegenständlichen Türöffnung T3 stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG dar. Ihre Anbringung ist eine Maßnahme, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen

Eigentums hinausgeht. Eine Substanzverletzung ist für eine bauliche Veränderung nicht erforderlich (vgl. Kempfle in: beck.online.Grosskommentar, Stand: 15.12.2022, § 20 Rn. 21 mwN).

Die Klägerseite trifft keine Pflicht, diese bauliche Veränderung zu dulden, § 1004 Abs. 2 BGB. Darlegungs- und beweisbelastet ist insoweit der Beklagte (vgl. Fritzsche in: BeckOK BGB, Stand 01.11.2022, § 1004 Rn. 133).

bb. Der Rückbauanspruch rechtfertigt sich schon allein daraus, dass diese Mauer der Einräumung eines faktischen Sondernutzungsrechts der hinter ihr liegenden Flurfläche zugunsten des Beklagten gleichkäme, was im alten Recht gänzlich ausgeschlossen war und im neuen Recht zumindest eines Mehrheitsbeschlusses bedürfte (vgl. Mediger, NZM 2020, 269, 273 m.w.N.).

(1.) Bei der Fläche hinter der Türöffnung T3, die von der Klägerseite als "Flur 2" bezeichnet wurde, handelt es sich um eine Gemeinschaftsfläche. Im nachfolgend ausschnittsweise wiedergegebenen Aufteilungsplan sind die fraglichen Flurflächen des Kellers in keiner Weise einem Wohnungs- oder Teileigentümer zugeordnet. Der Aufteilungsplan spricht einheitlich und schlicht vom "Flur" und diesen Flächen sind insbesondere nicht durch Nummerierung einer Sondern- oder Teileigentumseinheit zugeordnet. Insbesondere ist der "Flur" nicht mit der Zahl "29" in Verbindung gesetzt:

Die tatsächlichen Verhältnisse in der Wohnanlage sind grundsätzlich ohne Belang. Maßgeblich sind vielmehr die in der Teilungserklärung oder dem Aufteilungsplan als Sondereigentum gekennzeichneten Räumlichkeiten. Selbst aus dem (hier ohnehin nicht gegebenen) Umstand, dass ein bestimmter Bereich ausschließlich durch benachbarte Sonder- oder Teileigentumsflächen eines anderen zugänglich ist, folgt demnach nicht, dass dieser Bereich auch dem Sonder- bzw. Teileigentum zuzuordnen ist (vgl. Steiner/Steiner, NZM 2020, 578, 580).

(2.) Ein Sondernutzungsrecht an dieser Fläche besteht nicht. Anders als in § 9 der Teilungserklärung gefordert, handelt es sich nicht um eine "mit 29 bezeichnete, schraffierte Fläche". Diese Flurfläche ist weder mit einer Nummer bezeichnet noch ist sie im Aufteilungsplan schraffiert. Unmaßgeblich wäre, wenn bei Erwerb der Einheit durch den Beklagten in Kaufvertragsunterlagen eine solche Schraffierung vorgenommen worden sein sollte, denn es kommt allein auf die Teilungserklärung und/oder den Aufteilungsplan an.

(3.) Sollte - was streitig ist - die im Bereich der streitgegenständlichen Türöffnung T3 vormals vorhandene Tür bereits seit einiger Zeit zugeschweißt und damit funktionslos geworden sein, wäre auch dies unmaßgeblich. Denn die Entfernung der Tür und die Zumauerung der Türöffnung stellt eine erhebliche Änderung im Vergleich zum Verschweißen dar.

Denn selbst wenn - was nicht ausdrücklich geltend gemacht wurde - Rückbauansprüche bezüglich des Verschweißens der Tür verjährt gewesen sein sollten, gibt diese Rechtsposition dem betreffenden Eigentümer nicht die Befugnis, den errichteten Zustand weiter zu verändern, etwa indem er den geschaffenen baulichen Zustand modernisiert oder instand setzt (OLG Düsseldorf NZM 2009, 442; LG Frankfurt a. M. ZWE 2014, 326; s. auch BGH NJW 2016, 53 Rn. 15; BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 20 Rn. 175). Dabei spielt es keine Rolle, ob die duldungspflichtige Anlage defekt ist, erneuert werden muss und baugleiche Ersatzteile nicht mehr verfügbar sind (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26. 6. 2008 - 3 Wx 217/07, NZM 2009, 442, beck-online). Die Verjährung begründet insbesondere nicht das Recht, neue nachteilige Veränderungen vorzunehmen, die qualitativ eigenständige Störungen darstellen (so für bauliche Veränderungen: OLG Düsseldorf, NZM 2009, 442; LG Lüneburg, ZMR 2008, 486 [487 f.] = BeckRS 2008, 13043; Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 13 Rn. 106, 158; BGH, Urteil vom 10.7.2015 - V ZR 169/14, NJW 2016, 53 Rn. 15, beck-online).

(4.) Es liegt auch keine Gebrauchsregelung dahingehend vor, dass der fragliche Flur durch den Beklagten alleine genutzt werden kann. Im Rahmen einer Gebrauchsgestaltung ist es grundsätzlich nicht möglich, eine Regelung zu treffen, die eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche einem einzelnen Wohnungseigentümer dauerhaft zum ausschließlichen Gebrauch zuweist (vgl. auch BGH, Urteil vom 08. April 2016 - V ZR 191/15). Zwar mag für schwer zugängliche, anderweitig kaum nutzbare Räume und Flächen wie Spitzböden durchaus anerkannt sein, dass ein solches Gebrauchsrecht gem. § 15 Abs. 1 WEG a.F./ § 10 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. durch eine entsprechende Vereinbarung (für deren Existenz hier nichts ersichtlich ist) begründet werden kann (vgl. Steiner/Steiner, NZM 2020, 578, 581).

(5.) Auch ein "faktisches Sondernutzungsrecht" oder "faktisches Alleingebrauchsrecht" des Beklagten besteht nicht. Zwar kann das Gemeinschaftseigentum nur zweckentsprechend genutzt werden gemäß der tatsächlichen "Zugriffsmöglichkeit" (vgl. Falkner in BeckOGK, (Stand: 1.12.2020), § 16 WEG Rn. 501; LG Karlsruhe Urt. v. 20.8.2021 - 11 S 88/19, ZWE 2022, 91). In Fällen, in denen der Zugang nur über das Sondereigentum eines anderen möglich und von seiner Lage und Beschaffenheit nicht zum ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer geeignet und bestimmt ist, kann den anderen Wohnungseigentümern der Zugang und damit die Mitbenutzung zu versagen sein, solange keine (gelegentliche) Nutzung zu Zwecken der Gemeinschaft notwendig wird und deshalb zu gestatten ist (BayObLGZ 2001, 25 = NZM 2001, 384). In einem solchen Fall ist die Nutzung - zumindest faktisch - dem Sondereigentümer weitestgehend vorbehalten (vgl. OLG Hamm NZM 2001, 239; OLG Hamburg NZM 2001, 1082). Hieraus folgt jedoch nicht ohne Weiteres ein "faktisches Sondernutzungsrecht" oder "faktisches Alleingebrauchsrecht" des Wohnungseigentümers, wie es teils befürwortet wird (vgl. Steiner/Steiner, NZM 2020, 578, 581). Ein solcher Fall ist hier eindeutig nicht gegeben, da der fragliche Flurbereich von außen und auch innen unabhängig vom Teileigentum des

Beklagten zugänglich ist bzw. - ohne den nachträglichen Verschluss - zugänglich wäre. Keineswegs ist die Gemeinschaft gehalten, auf eine Flurfläche, die durchaus eine sinnvolle Funktion hat (direkter Zugang zum Innenhof), zugunsten der Optimierung des Teileigentums des Beklagten zu verzichten.

Im Übrigen würde es ein "faktisches Nutzungsrecht" bezüglich der Flurfläche nicht ohne Weiteres erlauben, diesen Bereich zuzumauern, zumal wenn damit eine Nutzungsintensivierung einhergeht (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 447S).

(6.) Keineswegs kann - anders als der Beklagte meint - aus den vorgelegten Abgeschlossenheitsbescheinigungen abgeleitet werden, dass dem Beklagten besondere Rechte an den Flurflächen zustehen. "Bauliche Abgeschlossenheit" meint viel weniger, als der Beklagte insinuiert (vgl. Bärmann/Armbrüster, 15. Aufl. 2023, WEG § 3 Rn. 78-81). Insbesondere ist es insoweit völlig gleichgültig, dass das Teileigentum des Beklagten durch eine Flurfläche räumlich-faktisch geteilt ist.

Denn die zum selben Sondereigentum gehörenden Räume müssen nicht baulich miteinander verbunden sein. Unschädlich ist es daher, wenn sie sich auf mehreren Etagen befinden, sofern sie dort jeweils einen eigenen abschließbaren Zugang haben (vgl. LG Bielefeld Rpfleger 2000, 387). Zu abgeschlossenen Wohnungen können auch zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören (§ 5 Abs. 2 AVA - Verwaltungsvorschrift zum WEG/ Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen usw. vom 19.03.1974, Bundesanzeiger 1974, Nr. 58 -; OVG Bremen ZMR 1985, 353 (354), OLG Frankfurt a. M. ZWE 2012, 34), z.B. Kellerräume, Mansarden oder Zimmer mit separatem Zugang (auch wenn sich in ihnen ein zusätzliches WC befindet; OLG Nürnberg ZWE 2012, 317). Lediglich Wasserversorgung, Ausguss und Toilette müssen innerhalb der Wohnung liegen. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen ebenso wie die eigentliche Wohnung abschließbar sein (§ 5 Abs. 2 AVA).

b. Zu den Rechtsfolgen:

Der Störer ist zur Beseitigung und Unterlassung rechtswidriger baulicher Veränderungen verpflichtet, was trotz der gewissen Konkurrenz zu § 823 Abs. BGB, nach ständiger Rechtsprechung - wie hier begehrt - Rückbau und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes auf Kosten des Störers einschließt (BGH NZM 2019, 256 Rn. 7). Das bei einer Antragstellung im Rahmen des § 1004 Abs. 1 BGB üblicherweise zu beachtende sog. "Wahlrecht des Störers", der sich selbst aussuchen kann, wie er die Störung abstellt, ist bei Rückbauansprüchen nicht von Relevanz (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 410, 411), wobei hier nicht der Wiedereinbau der Tür, sondern als minus Verputz- und Malerarbeiten im Anschlussbereich der abzureißenden Mauer verlangt werden.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 269 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Bei der Streitwertfestsetzung wurden der erstinstanzliche Beschluss und die Urteil genannten Einzelstreitwerte zugrundegelegt und berücksichtigt, dass in der Berufungsinstanz Teile des Streitstoffes bereits rechtskräftig verbeschieden waren.

Denn Streitgegenstand des Berufungsverfahrens ist im Wesentlichen nur noch der ursprünglichen Klagantrag Ziff. 2 (Rückbau T3).

Der ursprüngliche Klagantrag Ziff. 1 (Rückbau T1 und T2) wurde erstinstanzlich rechtskräftig abgewiesen.

Der ursprüngliche Klagantrag Ziff. 3 (Wasserzählereinbau) ist nach Verfahrenstrennung (B.v. 01.02.21; AS I 255) Gegenstand des eigenständigen Verfahrens 12 C 217/21.

Wie im Termin erörtert, hat der Klage(erweiterungs-)antrag Ziffer 2 in der Berufungsinstanz (Feststellungsantrag Flur 2) keinen eigenständigen Wert, da er gegenstandsgleich zum Berufungsantrag Ziffer 1 ist und in diesem quasi enthalten ist.

Der Streitwert für die (zuletzt zurückgenommene, aber ohnehin geringfügige) Schlüsselherausgabeklage (Berufungsantrag Ziff. 1 a.E.) richtet sich in aller Regel nach den Kosten eines Ersatzschlüssels (vgl. BGH, Beschluss vom 28.9.2017 - V ZB 63/16, NJW-RR 2018, 331, beck-online) und konnte hier mit geschätzten 200 € in Ansatz kommen.

Der Einzelstreitwert des berufungsgegenständlichen ursprünglichen Klagantrags Ziff. 2 steht im mathematischen Verhältnis 1:1 zum ursprünglichen Klagantrag Ziff. 1.

Mangels anderweitiger Anhaltspunkte wurden die ursprünglichen Klaganträge jeweils mit dem Regelstreitwert von 5.000,00 € bewertet.