

# Landgericht Frankfurt/Main

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 10, 16 WEG Art 14 GG

- 1. Der Annahme eines Sondernutzungsrechts steht es aber nicht entgegen, wenn der Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer für begründete Ausnahmefälle nicht absolut gilt. Denn Sondernutzungsrechte unterliegen immanenten Schranken, die für das Gemeinschaftseigentum aus anderen Gründen, insbesondere auf Grund des Rechts zum Mitgebrauch, bestehen.**
- 2. Eine bauliche Veränderung, die ohne Privilegierung in der Teilungserklärung oder Einwilligung/Genehmigung durch Beschluss erfolgte, kann bei deren Erneuerung einen Beseitigungsanspruch auslösen, auch wenn die Entfernung der ursprünglichen baulichen Veränderung nicht mehr verlangt werden konnte**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.09.2023; Az.: 2-13 S 98/21

#### **Tenor:**

1. Auf die Berufung des Klägers und Berufungsklägers wird das am 15.10.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Hanau (94 C 103/19 (94)) unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, für jeden einzelnen Fall der Zuwiderhandlung verurteilt,

- es zu unterlassen, den Durchgangsweg zur hinteren Gemeinschaftsfläche (Fläche hinter dem Hinterhaus) auf dem Grundstück .... zu versperren; und

- den Klägern den jederzeitigen Durchgang zur hinteren Gemeinschaftsfläche zu gewähren.

Die Beklagte wird verurteilt, das auf der hinteren Gemeinschaftsfläche befindliche, als Terrasse genutzte Betonfundament, zurückzubauen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Anschlussberufung wird zurückgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz tragen die Kläger zu 45% und die Beklagte zu 55%. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger zu 65% und die Beklagte zu 35%.

4. Das Urteil und das angefochtene Urteil im Umfang der Berufungszurückweisung sind vorläufig vollstreckbar.

5. Die Revision wird nicht zugelassen.

6. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis 9.000,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien sind die einzigen Mitglieder der WEG. Die Anlage besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus. Die Kläger sind Wohnungseigentümer der Einheit II, welche die Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoss des Vorderhauses umfasst. Die Beklagte ist Wohnungs- und Teileigentümerin der Einheit I, welche die Einheit im Erdgeschoss des Vorderhauses sowie die Räumlichkeiten des Hinterhauses umfasst.

Zwischen den Häusern liegt ein Innenhof, an dem ein Sondernutzungsrecht zu Gunsten des Eigentümers der Einheit I, hier also der Beklagten, bestellt ist. Die Teilungserklärung lautet: "Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplans mit Nr. I bezeichneten Teileigentums (Gaststätte) wird das unwiderrufliche Sondernutzungsrecht an der zwischen dem Vorder- und Hinterhaus befindlichen Hoffläche eingeräumt. [...] Die Funktion des Hofes als Zugangsweg für Fußgänger die das Vorder- oder das Hinterhaus aufsuchen wollen, bleibt unberührt."

Hinter dem Hinterhaus befindet sich im Gemeinschaftseigentum eine nicht mit einem Sondernutzungsrecht versehene Gartenfläche. Nach der Baugenehmigung sollten hier Parkplätze vorgehalten werden. Die Teilungserklärung verhält sich zu Parkplätzen nicht. Genutzt wurde die Gartenfläche nie als Stellfläche für Kraftfahrzeuge. Zu der Gartenfläche führt nur der Weg über den Hof. Nachdem ein -

in der Teilungserklärung nicht vorgesehener - Anbau am Hinterhaus erfolgte, erfolgt der Zugang durch einen garagenartigen Tunnel, der auf Grund seiner geringen Breite den allermeisten Pkw eine Durchfahrt nicht erlaubt. ....

Mit der 2019 erhobenen Klage, beehrten die Kläger die Gewährung des Zugangs zum Gemeinschaftseigentum hinter dem Hinterhaus sowie eine Entschädigung in Geld wegen entgangener Nutzung der Stellflächen. Ferner beehrten sie den Rückbau einer auf der hinteren Gemeinschaftsfläche in Beton gegossenen Terrasse. Das Amtsgericht hat der Klage nur mit Blick auf letzteres Begehrt stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Wegen der Begründung der Entscheidung sowie der Feststellungen der Tatsachen in erster Instanz wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Mit der Berufung verfolgen die Kläger ihr ursprüngliches Begehren auf Zugangsgewährung und - im Betrag noch erweitert - auf Nutzungsentschädigung weiter. Die Beklagte beehrt mit ihrer Anschlussberufung die Abweisung der Klage insgesamt.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung hat zum Teil Erfolg und ist im Übrigen zurückzuweisen (1.). Die zulässige Anschlussberufung hat in der Sache keinen Erfolg (2.).

1.

a. Den Klägern steht gemäß § 16 Abs. 1 S. 3 WEG ein Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums an der hinter dem Hinterhaus befindlichen Fläche zu. Um ihr Mitgebrauchsrecht ausüben zu können, müssen die Kläger zu dieser hinteren Gemeinschaftsfläche gelangen können. Der einzige Weg hierhin führt über den mit einem Sondereigentumsrecht zu Gunsten der Beklagteneinheit belasteten Hof. Zwar schließt das Sondernutzungsrecht grundsätzlich die anderen Eigentümer aus. Unter den gegebenen Umständen des Einzelfalls hat die Beklagte es aber hinzunehmen, dass die Beklagten zum Zwecke des Zugangs zur hinteren Gemeinschaftsfläche die sondernutzungsrechtsbelastete Hoffläche durchschreiten; diesen einzigen Zugang darf die Beklagte den Klägern nicht verwehren. Im Einzelnen:

Das am Hof bestellte Sondernutzungsrecht steht einem Durchgangsrecht nicht entgegen. Zunächst ist festzustellen, dass das Sondernutzungsrecht trotz des einschränkenden Zusatzes wirksam bestellt werden konnte. Zwar sind

Sondernutzungsrechte dadurch gekennzeichnet, dass einem oder mehreren Wohnungseigentümern unter Ausschluss der übrigen (negative Komponente) das Recht zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen wird (positive Komponente) (BGH NZM 2017, 447 Rn. 31). Damit widerspricht es grundsätzlich Sinn und Zweck eines Sondernutzungsrechtes, wenn der Sondernutzungsberechtigte dauerhaft den Mitgebrauch seiner Sondernutzungsfläche durch andere Wohnungseigentümer dulden muss (Hügel/Elzer, WEG § 10 Rn. 141). Der Annahme eines Sondernutzungsrechts steht es aber nicht entgegen, wenn der Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer für begründete Ausnahmefälle nicht absolut gilt. Denn Sondernutzungsrechte unterliegen immanenten Schranken, die für das Gemeinschaftseigentum aus anderen Gründen, insbesondere auf Grund des Rechts zum Mitgebrauch, bestehen.

Die für jedes Eigentum geltenden, letztlich auf der Sozialbindung nach Art. 14 II GG beruhenden Schranken gelten innerhalb des in besonderer Weise von gegenseitigen Rücksichtnahme- und Treuepflichten geprägten Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümergeinschaft noch verstärkt (OLG Frankfurt a. M. Beschl. v. 23.11.2005 - 20 W 432/03, BeckRS 2006, 145). Mithin kann ein Sondernutzungsrecht auch mit den Rechten übriger Wohnungseigentümer belastet sein (KG NJW-RR 1990, 333). So wurden Einschränkungen zu Gunsten eines Fluchtwegs (OLG Hamm NZM 2010, 481), zu Gunsten eines Überfahrtrechts zwecks Erreichung einer Garagenzufahrt (OLG Frankfurt BeckRS 2006, 145) und auch zur Benutzung eines über diese Sondernutzungsrechtsfläche führenden Weges zu dem rückwärtigen gemeinschaftlichen Kellereingang (KG NJW-RR 1990, 333) oder auch die Belastung des Sondernutzungsrecht der rückwärtigen Gartenfläche mit dem Recht der übrigen Wohnungseigentümer auf Zugang zu dem rückwärtigen Kellereingang anerkannt (BGH NJW-RR 1990, 333).

Dementsprechend unterliegt auch hier das Sondernutzungsrecht einer ihm immanenten Schranke, nämlich deren, dass über die Sondernutzungsfläche Zugang zu dem hinter dem Hinterhaus gelegenen Garten zu gewähren ist. Dies sieht die Teilungserklärung auch ausdrücklich vor. Obwohl als Wegeziele in der Teilungserklärung selbst zwar nur das Vorder- und das Hinterhaus genannt, so ist die Teilungserklärung hier ohne Weiteres dahingehend zu verstehen, dass der Hof auch Zugang zu dem hinter dem Hinterhaus gelegenen Gemeinschaftseigentum bieten muss. Bei der Auslegung von Regelungen in der Teilungserklärung sind maßgebend ihr Wortlaut und ihr Sinn, wie sie sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutungen der Eintragung ergeben, weil sie auch Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer binden (BGH, Urteil vom 22.11.2013 - V ZR 46/13). Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH, Urteil vom 22.11.2013 - V ZR 46/13). Hier ist für jedermann erkennbar, dass der Zugang zu dem hinter dem Hinterhaus gelegenen Gemeinschaftseigentum allein über den Hof erfolgen kann und auch muss, denn der zugangslose Einschluss von Gemeinschaftseigentum ist nicht zulässig.

Obschon es den Klägern hintergründig wohl um Begründung eines Kfz-Stellplatzes geht, bedarf die Frage, ob ein Pkw durch die tunnelartige Zuwegung zur hinteren Gemeinschaftsfläche passt, keiner Beantwortung. Denn der Antrag der Kläger ist - und blieb es auch nach Erörterung - allein gerichtet auf den Durchgang, also das Betreten zu Fuß.

Die für den Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB erforderliche Wiederholungsgefahr folgt bereits aus dem Umstand, dass die Zuwegung in der Vergangenheit jedenfalls einmal versperrt war; sie ergibt sich überdies aber auch dem Vortrag der Beklagten, die ein Überquerungsrecht der Kläger weiterhin in Abrede stellt.

b. Dem weiteren Begehren der Kläger auf Nutzungsentschädigung bleibt hingegen der Erfolg versagt. Ein entsprechender Anspruch setzte u.a. voraus, dass eine Nutzung als Parkplatz ansonsten, d.h. bei Zugangsgewährung, tatsächlich möglich gewesen wäre (vgl. bereits BGH NJW 1966, 1260). Eine solche Nutzungsmöglichkeit bestand nach eigenem Vortrag der Kläger und in Ansehung der von ihnen eingereichten Lichtbildern aber nicht, da auf der hinteren Gemeinschaftsfläche keine Parkflächen hergestellt sind und auf Grund der Verwilderung jener Gartenfläche auch ansonsten dort kein Fahrzeug hätte abgestellt werden können.

2. Die Anschlussberufung hat keinen Erfolg. Insoweit verweist die Kammer zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen des Amtsgerichts, welches zu Recht und mit zutreffender Begründung den Rückbauanspruch bejaht hat. Es handelt sich um eine bauliche Veränderung, die ohne Privilegierung in der Teilungserklärung oder Einwilligung/Genehmigung durch Beschluss erfolgte. Ob es sich nur um die Erneuerung einer vor Jahren in einmütigem Zusammenwirken erstellten Terrasse handelt, kann dahinstehen, denn auch ein etwaiger Ursprungsbau war nicht genehmigt. Den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann die Beklagte den Klägern vor diesem Hintergrund nicht entgegenhalten (vgl. jüngst BGH NJW-RR 2023, 791), zumal sie zu einem etwaigen Umstandsmoment nicht vorträgt. Welche Dispositionen sie im Vertrauen auf eine Nichtgeltendmachung des Rückbauanspruchs getroffen habe, erläutert sie nicht.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO); es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung.

Die Höhe des Streitwerts ergibt sich in fortwährender Anwendung des § 49a GKG a.F. (vgl. BGH ZWE 2022, 98) aus der Addition (§ 39 Abs. 1 GKG) der für die einzelnen Streitgegenstände festzusetzenden Werte: für das Unterlassungsbegehren veranschlagt die Kammer, dem Amtsgericht folgend (§ 47 Abs. 2 S. 1 GKG), 1.800,00 €; auch für das Zahlungsbegehren bildet gemäß § 49a S. 2 GKG a.F. das klägerische Interesse die Untergrenze, wobei nach Erweiterung in der Berufungsinstanz nunmehr 5.400,00 € anzusetzen sind; das Rückbaubegehren beziffert die Kammer mit dem Amtsgericht auf 1.000,00 €.