

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a Abs. 2, 16 WEG; 985, 1004 BGB

- 1. Der Wohnungseigentümergeinschaft steht bei durch einen einzelnen Wohnungseigentümer unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer genutzten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume ein Räumungs- und Herausgabeanspruch gem. §§ 985, 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 16 Abs. 1 S. 3 WEG zu.**
- 2. Die GdWE kann diesen Anspruch auf Herausgabe gem. § 9a Abs. 2 WEG als Anspruch aus dem gemeinschaftlichen Eigentum geltend machen.**
- 3. Die Wohnungseigentümer haben Mitbesitz am gemeinschaftlichen Eigentum (BGH NJW 2017, 64).**
- 4. Der Herausgabeanspruch ist auch nicht deshalb unbegründet, weil die Beklagten gemeinsam mit den anderen Miteigentümern ebenfalls Miteigentümer dieser im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen sind. Der Klageanspruch ist nicht darauf gerichtet, die Beklagten dauerhaft von der Nutzung der streitgegenständlichen Räumlichkeiten auszuschließen, sondern die Räume wieder dem Gemeinschaftseigentum geräumt zurückzuführen.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 13.06.2025; Az.: 539 C 20/24

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die in dem als Anlage zu diesem Klagantrag beigefügten Grundriss Souterrain/Keller rot umrandeten Flächen (Anlage zu Klagantrag Ziffer 1) an die Klägerin geräumt herauszugeben.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 12.000 EUR vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 8.400,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt die Räumung und Herausgabe der im Tenor zu Ziffer 1 konkret bezeichneten streitgegenständlichen 3 Räume im Keller.

Das Objekt wurde gemäß Teilungserklärung vom 18.04.1977 in Wohnungseigentum aufgeteilt (Anlage K1).

Es umfasst drei Wohnungen: Wohnung Nr. 1 im EG, Wohnung Nr. 2 im 1. OG und Wohnung Nr. 3 im 2. OG.

Bei der Aufteilung im Jahre 1977 wurde jeder der drei Wohnungen ein Kellerraum im Kellergeschoss gemäß § 2 Nr. 1 - 3 der Teilungserklärung zugeordnet. Die Zuordnung erfolgte im Kellerplan selbst durch Ziffernverteilung: W1 für die Wohnung Nr. 1, W2 für die Wohnung Nr. 2 und W3 für die Wohnung Nr. 3 (vgl. Teilungserklärung u. Gemeinschaftsordnung nebst Plänen, Anlage K1).

Im Jahre 2001 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die sog. "Hausmeisterwohnung" im Kellergeschoss "Whg. 4" beantragt und am 09.04.2001 erteilt (vgl. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Grundrissplänen vom 09.04.2001 bzgl. Whg. Nr. 4 dort bezeichnet als sog. "Hausmeister-Whg.", Anlage K2). Die im Folgenden als Souterrainwohnung bezeichnete Fläche wurde jedoch nie in Sondereigentum überführt. Es existiert kein gesondertes Grundbuch. Diese Souterrainwohnung ist seit 2016 nicht mehr vermietet.

Die Beklagten sind seit dem 27.02.2006 Eigentümer der Wohnung Nr. 2. Weitere Eigentümer sind ____ (seit 2019) - Whg. Nr. 3 - und die ____ (seit 2020) - Whg. Nr. 1.

Gestritten wird gemäß der Anlage zum Klagantrag zu Ziffer 1 um die geräumte Herausgabe von drei Räumen:

- Den rot umrandeten, mit NN bezeichneten Raum, welcher dem Kellerraum vorgelagert ist

- die beiden in der Anlage zum Klagantrag zu Ziffer 1 rot umrandeten und mit Zimmer 2 und 3 bezeichneten Räume der Souterrainwohnung.

Hinsichtlich der Aufteilung der Räume im Kellergeschoss wird auf die Anlage zum Klagantrag zu Ziffer 1 Bezug genommen.

Die Beklagten verschließen diese drei Räume dauerhaft, haben sie mit Namensschildern versehen und bringen dort persönliche Gegenstände unter.

Der streitgegenständliche Kellerraum, der dem Kellerraum W2 vorgelagert ist und im gekennzeichneten Grundrissplan des Klagantrages zu Ziffer 1 die Bezeichnung "NN" trägt, hat bereits in dem ursprünglichen Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 1977 keine Bezeichnung (vgl. Anlage K1, Bl. 11 d.A.).

In dem Kaufvertrag der Beklagten (Verkäuferin war Frau ____) findet sich unter I. folgende Regelung:

"Weiterhin deutet ein Keller-Plan, der nach Angaben der Verkäuferin der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.04.1994 zugrunde lag und von der Verkäuferin überreicht wurde (dieser Urkunde in Kopie als Anlage 1 beigelegt) an, dass zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 zwei Kellerräume gehören. Die Eintragung ist im Bestandsverzeichnis jedoch nicht erfolgt. Nach Erklärung der Verkäuferin entspricht die Abgeschlossenheitsbescheinigung der tatsächlichen Nutzung."

Der dem Kellerraum W2 vorgelagerte Raum trägt in der Anlage 1 zum Kaufvertrag die Bezeichnung W2. Es wird insofern auf den Auszug des Kaufvertrages gem. der Anlage K6 Bezug genommen.

In der Eigentümerversammlung vom 28.06.2016 fassten die Wohnungseigentümer unter TOP 7 hinsichtlich der Souterrainwohnung folgenden Beschluss (vgl. Prot. d. Eigentümerversammlung 28.06.2016, Anlage K11):

"Die Souterrainwohnung wird bis eine neue Entscheidung getroffen wird, von den Eigentümern zu gleichen Teilen als Abstellraum genutzt. (...)"

In der Eigentümerversammlung vom 08.11.2020 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP "Sonstiges" wie folgt (Protokoll der Eigentümerversammlung v. 08.11.2020, Anlage K7):

Die Aufteilung der Souterrainwohnung in für alle Eigentümer gut nutzbare Einheiten ist bei der augenblicklichen baulichen Situation sehr schwierig. Die Größe und Anordnung der Räume lassen eine Zuordnung gemäß den Eigentumsanteilen (3906 von 10000 je für ____ und 2188 von 10000 für ____ weder qm- noch Raum- - mäßig - zu. In der Vergangenheit sind einstimmige Beschlüsse über die Nutzung getroffen worden, die jedoch wie auch andere Absprachen, nicht schriftlich fixiert wurden. Um diese Situation zu optimieren und dann zu einer schriftlich fixierbaren Lösung zu kommen, kam jetzt von ____ Vorschlag, dass er sich eine bauliche Veränderung dieses Kellerteils überlegt, die vor allem kostengünstig ist und eine bessere Nutzung der jeweiligen Räume für die einzelnen Eigentümer ermöglicht. ____ hatte für die vertragliche Seite einen Notar befragt, der den Aufwand für die Auflösung der jetzigen Vertragssituation und die Neu - Beurkundung für niedrig hielt.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.12.2023 wurde unter TOP 5g) folgender Beschluss gefasst (Protokoll Wohnungseigentümerversammlung v. 19.12.2023, Anlage KB):

"Die Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 2, ____ werden aufgefordert, bis zum 15.02.2024 die in der Anlage 5 rot umrandeten und im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerräume, zu räumen und geräumt an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer herauszugeben."

Ferner wurde die ggf. gerichtliche Durchsetzung des Räumungs- und Herausgabeanspruches mit rechtlichen Mitteln und die Beauftragung der Klägervertreter beschlossen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.05.2024 forderte die Klägerin die Beklagten vergeblich unter Fristsetzung bis zum 24.05.2024 zur Herausgabe der Räume auf (vgl. Anlage K9).

Die Klägerin behauptet, die nicht von den Beklagten in Besitz genommenen Räume der Souterrainwohnung befänden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, der selbst eine Nutzung als Keller unmöglich mache.

Die Klägerin meint, ihr stehe der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch gem. §§ 985, 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 16 Abs. 1 S. 3 WEG gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldnern zu, da die streitgegenständlichen Räume im Gemeinschaftseigentum stünden und den Beklagten auch kein Besitzrecht an diesen Räumen zustehe. Sie könnte diesen Herausgabeanspruch gem. § 9a Abs. 2 WEG als Anspruch aus dem gemeinschaftlichen Eigentum geltend machen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die in dem als Anlage zu diesem Klagantrag beigefügten Grundriss Souterrain/Keller rot umrandeten Flächen (Anlage zu Klagantrag Ziffer 1) an die Klägerin geräumt herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich der Herausgabe des Raumes N.N., welcher dem Raum W2 vorgelagert ist, behaupten die Beklagten, die Eintragung im Grundbuch sei falsch. Dies zeige die Betrachtung der Aufteilungsgeschichte: In der zweiten Hälfte der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts habe ein ____ das gesamte Haus von den Nachkommen des Erbauers ____ erworben. Der Erwerber habe in den 70er Jahren die einzelnen Wohnungen unter seinen Kindern aufgeteilt. Zu diesem Zeitpunkt hätten mehrere Grundrisse des Kellers mit unterschiedlichen Zuordnungen existiert. So sei der "Raum N.N." einerseits mit W2 benannt und damit der Wohnung 2 zugeordnet und andererseits mit B, was als Akronym für Birgit gelte, bezeichnet worden. Dies zeigten auch die als Anlage BI vorgelegten Wohnungsgrundrisse von 1965. Daraus ergebe sich, dass der Kellerraum W2 und der streitige Raum N.N. miteinander verbunden und mit B gekennzeichnet seien. Der Kellerraum W1 sei zudem mit H und W3 mit M gekennzeichnet worden. Das entspreche den Anfangsbuchstaben der Vornamen der Besitzer der jeweiligen Wohnungen. H habe dabei für Herrn ____ von der Wohnung 1, B für Frau ____ geborene ____ von Wohnung 2, sowie M für Herrn ____ von Wohnung 3 gestanden.

Frau ____ sei die Tochter des vorgenannten Herrn ____, von der die Beklagten - insoweit unstreitig - ihr Wohnungseigentum erwarben. Das gesamte Haus sei zunächst im Familienbesitz geblieben, weshalb die Eintragung ins Grundbuch keine Rolle gespielt habe. Es sei wahrscheinlich Zufall, dass unter den verschiedenen Plänen des Kellers gerade der ohne Zuordnung zur Beurkundung benutzt worden sei, was sich dann bei den Folgeeinträgen perpetuiert habe. In der Folgezeit habe sie die Zugehörigkeit des "Raumes N.N." zur Wohnung 2 von den wechselnden Eigentümern niemals in Frage gestellt.

Hinsichtlich "Zimmer 2" und "Zimmer 3" der Souterrainwohnung behaupten die Beklagten, es habe 2016 unter den damaligen Eigentümern Einigkeit bestanden, dass diese Wohnung als Keller genutzt werden solle und es seien die einzelnen

Räume der Wohnung einvernehmlich den drei damaligen Eigentümern zugeteilt und jeweils auch vereinbarungsgemäß genutzt worden. Alle Räume seien damals zwecks Kennzeichnung mit einem Namensschild versehen worden. Erst beim Eigentumswechsel seien diese von den Erwerbern entfernt und nicht durch neue Namensschilder ersetzt worden. Diese Regelung sei sodann gelebt und beachtet worden. Nach dem Einzug der Eigentümerin ____ habe der Beklagte zu 2) diese mit der bisherigen Nutzung/Gebrauchsregelung vertraut gemacht. Die Eigentümerin Frau ____ habe seit 2019 und die Eigentümer ____ seit 2020 die ihnen zugeordneten Zimmer in der Souterrainwohnung als Abstellräume genutzt.

Die Beklagten meinen, es liege daher eine gebrauchtsregelnde Vereinbarung vor, die als schuldrechtlicher Vertrag formfrei, d.h. auch konkludent, geschlossen werden konnte. Die Rechtsnachfolger seien an diese Vereinbarung hier gebunden, weil sie aus freien Stücken der getroffenen Vereinbarung beigetreten seien und diese für und gegen sich hätten gelten lassen.

Hilfsweise sei das Räumungsbegehren jedenfalls deshalb unbegründet, weil die Beklagten zumindest gemeinsam mit allen anderen Miteigentümern ebenfalls Miteigentümer dieser dann im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen seien.

Die Klägerseite bestreite das Vorliegen einer gebrauchtsregelnden Vereinbarung ab 2016. Dies zeige bereits das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.06.2016, TOP 7. Auch seien die jetzigen Eigentümer nach dem Eigentümerwechsel nicht von den Beklagten mit der bisherigen Nutzungs-/Gebrauchsregelung der Souterrainwohnung vertraut gemacht worden. Die Beklagte zu 1) habe nur darauf hingewiesen, dass die "gezeigte" Nutzung der Kellerräume zu akzeptieren sei.

Zwar hätten sowohl die Eigentümerin ____ als auch die Eigentümer ____ die zugewiesenen Souterrainräume kurzfristig genutzt. Es sei aber schnell Unzufriedenheit hinsichtlich der als ungerecht empfundenen Verteilung aufgetreten. Dies sei auch gegenüber den Beklagten immer wieder kommuniziert worden.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Beide Seiten haben mit Schriftsatz vom 28.05.2025 und vom 30.05.2025 einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch gem. §§ 985, 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 16 Abs. 1 S. 3 WEG gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldnern zu, da die streitgegenständlichen Räume im Gemeinschaftseigentum stehen und den Beklagten auch kein alleiniges Besitzrecht an diesen Räumen zusteht. Die Klägerin kann diesen Anspruch auf Herausgabe gem. § 9a Abs. 2 WEG als Anspruch aus dem gemeinschaftlichen Eigentum geltend machen.

I. Souterrainraum N.N.

Die Wohnungsgrundbücher der Wohnung Nr. 1, Blatt ____, der Wohnung Nr. 2, Blatt ____ und der Wohnung Nr. 3, Blatt ____ des Grundbuchs von ____ des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese (Anlagen K3 - K5) geben die Eigentumsverhältnisse nach Auffassung des Gerichtes korrekt wieder:

- Whg. Nr. 1 nebst Keller Nr. 1 - Eigentümer
- Whg. Nr. 2 nebst Keller Nr. 2 nebst Garage - Eigentümer: Beklagte
- Whg. Nr. 3 nebst Kelter Nr. 3 - Eigentümer:

Daher sind alle darüber hinaus gehenden Flächen des Objektes ____ Hamburg, die nicht explizit dem Sondereigentum der vorbenannten Wohnungseigentümer zugewiesen wurden, bzw. an denen ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht besteht, Gemeinschaftseigentum und gehören allen Wohnungseigentümern in Form der Gemeinschaft derselben. Die Richtigkeit des Grundbuches scheinen auch die Beklagten bisher nicht bezweifelt zu haben, jedenfalls haben sie offenbar nie einen Grundbuchberichtigungsantrag gestellt.

Die Wohnungsgrundbücher und die zugrundeliegende Teilungserklärung nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung und den dazugehörigen Plänen sind maßgebend für die Bewertung, welche Räume im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer stehen. Der Grundbuchauszug der Beklagten weist im Bestandsverzeichnis nur den Kellerraum Nr. 2 - im Grundrissplan als W2 bezeichnet - aus.

Auch in den Grundrissplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2001 ist der streitgegenständliche Kellerraum nicht der Einheit Wohnung Nr. 2 zugewiesen.

Die Ausführungen der Beklagtenseite zur Vorgeschichte können von der Beklagtenseite jedenfalls nicht bewiesen werden. Es wird bereits nicht mitgeteilt, welche ehemalige Eigentümer, die den jetzigen Eigentümern vorangegangen sind, die Zuteilung des Raumes "N.N." zur Wohnung W2 nicht bestritten haben sollen. Es wird auch kein Beweis dafür angeboten, dass die Zugehörigkeit des Raumes "N.N." zur Wohnung Nr. 2 auch im Sinne des aufteilenden Eigentümers Faber gewesen ist. Die Grundrisse der Anlage B1 aus dem Jahr 1965 sind kaum lesbar. Auch haben diese Grundrisse keine Relevanz, da allein die Grundrisse, die der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Jahres 1975 beigelegt waren, als Ausgangspunkt maßgebend sind.

Diese waren der Teilungserklärung vom 18.04.1977 beigelegt.

Der beurkundende Notar der Veräußerung der ____ an die Beklagten ging entgegen der Behauptung der Beklagten auch nicht sicher davon aus, dass der weitere Raum "N.N." zum Sondereigentum der Veräußerin gehörte. Dies dürfte sich schon aus dem allgemeinen Verständnis des Wortes "andeuten" ergeben. Es bestand offenbar bei der notariellen Beurkundung eine für alle Parteien ersichtliche Unklarheit, die nie geklärt wurde.

Auch ist davon auszugehen, dass es sich bei der Anlage zum Kaufvertrag wohl um einen durch die Verkäuferin selbst teilweise beschrifteten Plan handelt. Dieser ist jedoch nicht geeignet, einen dinglichen Anspruch auf den streitgegenständlichen Kellerraum "N.N.", der dem eigentlichen Kellerraum W2 vorgelagert ist, zu begründen.

II. Zimmer 2 und Zimmer 3 der Souterrainwohnung

Die Beklagten konnten ihre Behauptung, dass seit 2016 eine gebrauchtsregelnde Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 1 S. 2 WEG dahingehend bestanden habe, dass die einzelnen Räume der sog. Souterrainwohnung den einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen und die Räume mit Namensschildern versehen gewesen seien, jedenfalls nicht beweisen. Der Beschluss zu TOP 7 in der Eigentümerversammlung am 28.06.2016 widerspricht diesem Vortrag, denn dort heißt es ausdrücklich, dass die Souterrainwohnung von den Eigentümern zu gleichen Teilen als Abstellraum genutzt wird. Auch der Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 08.11.2020 unter "Sonstiges" enthält keine konkreten Anhaltspunkte für eine gebrauchtsregelnde Vereinbarung. Es wirkt eher, als sei über die Aufteilung der Souterrainwohnung in der Vergangenheit immer wieder diskutiert und gerade keine (dauerhafte) Einigung gefunden worden.

Die Beklagten sagen auch nicht, mit welchen Eigentümern im Jahre 2016 diese Vereinbarung geschlossen worden sein soll und benennen diese auch nicht als Zeugen.

Sofern die Beklagten die Anlagen B3 und B4 in englischer Sprache vorlegen, kann auch dies die behauptete Absprache nicht beweisen. Unabhängig davon, dass es insofern einer amtlich übersetzten Form bedurft hätte, kann das dem englischen mächtige Gericht eine solche Vereinbarung den E-Mails nicht entnehmen.

Selbst bei Annahme eines schuldrechtlichen Vertrages bestünde dieser jedenfalls nur zwischen den agierenden Personen. Die auch insoweit beweisbelasteten Beklagten konnten ihre Behauptung, dass die weiteren, heutigen Eigentümer, die Eigentümerin der Wohnung Nr. 3, ____ und die Eigentümer der Wohnung Nr. 1, die Eheleute ____ dem Vertrag beigetreten seien, nicht beweisen. An eine stillschweigende bzw. konkludente Übernahme der behaupteten Regelungen aus einer Nutzungsvereinbarung sind strenge Anforderungen zu stellen. Eine - auch langjährige - Übung genügt nicht. Entscheidend ist, ob die Wohnungseigentümer bewusst eine dauerhafte Regelung schaffen bzw. dauerhaft die Änderung der bestehenden Rechtslage herbeiführen wollten. Dafür muss feststehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer eine jahrelange Praxis in dem Bewusstsein befolgten, sich für die Zukunft daran binden bzw. die bisherige Regelung ändern und auf Dauer durch eine neue ersetzen zu wollen (vgl. Bärmann/Suilmann WEG § 10 Rn. 39; vgl. OLG Hamburg, BeckRS 2004, 01380). Dies dürfte bereits nach dem eigenen Vortrag der Beklagtenseite nicht der Fall gewesen sein.

III. Weitere Voraussetzungen des Herausgabeanspruches

Auch die weiteren Voraussetzungen für den Herausgabeanspruch bezüglich der drei Räume liegen vor. Grundsätzlich haben die Wohnungseigentümer Mitbesitz am gemeinschaftlichen Eigentum (BGH NJW 2017, 64 Rn. 28; vgl. auch Elzer, ZWE 2022, 149 [152]). Von diesem Mitbesitz haben die Beklagten die weiteren Wohnungseigentümer spätestens zu dem Zeitpunkt ausgeschlossen, in dem sie die Räume verschlossen und die entsprechenden Türen mit ihren Namensschildern versehen haben, so dass der Zutritt der übrigen Wohnungseigentümer nicht mehr möglich war.

Der Herausgabeanspruch ist auch nicht deshalb unbegründet, weil die Beklagten gemeinsam mit den anderen Miteigentümern ebenfalls Miteigentümer dieser im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen sind. Der Klageanspruch ist nicht darauf gerichtet, die Beklagten dauerhaft von der Nutzung der streitgegenständlichen Räumlichkeiten auszuschließen, sondern die Räume wieder dem Gemeinschaftseigentum geräumt zurückzuführen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Räume nicht mehr verschlossen sind und die von den Beklagten dort gelagerten persönlichen Gegenstände entfernt werden. Wollte man dies anders sehen, hätte die

Klägerin keine Möglichkeit, sich Besitz an verschlossenen Räumen zu verschaffen, die in ihrem Gemeinschaftseigentum stehen. Im Zeitpunkt der Räumung und Herausgabe haben die Beklagten selbstverständlich mit den anderen Wohnungseigentümern gemeinsam ein Recht zur Nutzung, so dass das Räumungsbegehren auch nicht - wie die Beklagten behaupten - zu einem völligen Nutzungsausschluss der Beklagtenseite führt.

IV. Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in § 709 S. 1 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht entsprechend der klägerischen Angabe auf den Jahreswert der Nutzung des Gemeinschaftseigentums i.H.v. 700,00 EUR mtl., analog § 41 Abs. 2 S. 2 GKG, im Wege der Schätzung festgesetzt.