AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 12.06.2019 - 539 C 4/18

1. Lässt sich ein Sondernutzungsrecht mangels grundbuchlicher Bestimmtheit nicht festlegen, ist es nicht zur Entstehung gelangt.
2. Eine mit unterschiedlichen Farben gezogene breite Linie in einem nicht präzise maßstäblichen Plan genügt für die Bestimmtheit nicht.
3. Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler).

Volltext IMR-Beitrag

IM Sondernutzungsrecht 539 C 4/18

WEG – Grenzlinie zwischen Sondernutzungsrechten

AG Hamburg-Blankenese, Az.: 539 C 4/18, Urteil vom 12.06.2019

1. Der Klagantrag zu 1) wird abgewiesen.
2. Der Klagantrag zu 2) ist übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
5. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in selber Höhe leisten.

Tatbestand

Die Parteien streiten als einzige Mitwohnungseigentümer der WEG T 4 a und b … um den Verlauf einer Sondernutzungsgrenze im Gartenbereich.

Im Teilungsvertrag vom 20.03.1989 (Anlage K 1, Blatt 9 f. d. A.), der zwischen den Klägern zu 1) und 2) sowie der Rechtsvorgängerin des Beklagten geschlossen wurde, heißt es unter anderem:

„1. Miteigentumsanteil von 1/2… verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung mit Kellerraum und Garage sowie der Sondernutzung an der zugeordneten Gartenfläche einschließlich Stellplatzfläche.

2. Miteigentumsanteil von 1/2… verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung nebst Keller und Garage sowie der Sondernutzung an der zugeordneten Gartenfläche.

Jeder Wohnungseigentümer hat das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht… Das Gleiche gilt hinsichtlich der Gartenflächen, wie sie aus dem Aufteilungsplan ersichtlich sind. Das Sondernutzungsrecht hinsichtlich der Gartenflächen gibt dem Berechtigten das Recht, die zugeordneten Grundstücksflächen allein gärtnerisch zu gestalten. …“

In der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.1989 (Blatt 14 d. A.) wird auf den Aufteilungsplan Bezug genommen. Der Lageplan (Blatt 15 d. A.) soll einen Maßstab von 1 : 250 haben und enthält grün markiert die gemeinschaftlich genutzte Verkehrsfläche an der Ostseite des Grundstückes.
Die Sondernutzungsfläche des Beklagten ist auf der Westseite in der Skizze mit 32,355 m vermaßt. Auf der rechten Seite der Skizze heißt es: Breite: 3,76… Gesamtlänge: 32,355.
Die Sondernutzungsfläche der Kläger zu 1) und 2) ist dort rot umrandet und liegt nördlich der Sondernutzungsfläche des Beklagten (blau umrandet).
Der zu Grunde liegende Baugenehmigungsbescheid datiert vom 12.01.1989. Auf ihm basiert die Bescheinigung Nummer 107/89 vom 13.02.1989.
Der Eigentumserwerb des Beklagten erfolgte im Jahr 2009.
Der Beklagte ließ durch die Firma T & Sohn eine Vermessung vornehmen. Danach hätten die Kläger eine Überbauung auf das Sondernutzungsrecht des Beklagten vorgenommen (Anlage B 1, Blatt 48 d. A.).
Hierzu haben die Kläger im Schriftsatz vom 17.04.2018 unter Ziffer 4 vorgetragen: „Dass eine abweichende Bebauung vorlag, erfuhren die Kläger erst nach Fertigstellung der Rohbauten, als die Betonsohlen der Garagen geschüttet wurden. Das muss Anfang April 1989 gewesen sein. Das Richtfest wurde am 22.03.1989 gefeiert.“
Der Beklagte hatte ein festes Zelt auf der von ihm beanspruchten Sondernutzungsfläche aufgestellt. Insoweit wird auf das Foto Blatt 31 d. A. verwiesen.
Nachdem der Beklagte aus seinem Sondereigentum ausgezogen ist, das Zelt dem Wetter zum Opfer gefallen war und seine Mieter kein neues Zelt aufbauen wollten, erklärten die Parteivertreter den ursprünglichen Beseitigungsantrag zu 2 vom 22.01.2018 in der Hauptsache für erledigt (Protokoll vom 19.12.2018).
Die Kläger tragen unter anderem vor, die angegebenen Maße im Aufteilungsplan seien nahezu durchweg falsch. Ein Nachmessen hätte die im Schriftsatz vom 12.07.2018 (Blatt 76/77/78 d. A.) wiedergegebenen Werte ergeben.
Die Kläger verweisen darauf, dass für die Breite der Sondernutzungsfläche des Beklagten keine Angaben im Aufteilungsplan enthalten seien.
Die Sondernutzungsfläche des Beklagten soll auch nicht quadratisch, sondern trapezförmig in der Realität sein.
Im Schriftsatz vom 12.11.2018 wird vorgetragen, dass das Haus der Kläger „nicht in Richtung des Hauses des Beklagten verschoben“ sei.
Die Kläger sind der Auffassung, dass bei der Festlegung der Grenzen der Sondernutzungsflächen ausgehend vom Aufteilungsplan der Verlauf in West-Ost-Richtung parallel zu den Garagengebäuden und zwar zwischen diesen erfolgen sollte. Das Sondernutzungsrecht des Beklagten solle aufgrund der trapezförmigen Flächengestaltung nur an der Westseite 32,355 m? betragen, nicht jedoch auf der Ostseite. Die dortige handschriftliche Eintragung sei nicht maßgeblich.

Die Kläger sind der Auffassung, dass „kleine Widersprüche durch Auslegung leicht zu klären seien“. Sie meinen, es käme auf die Auffassung der teilenden ursprünglichen Grundstückseigentümer an. Diese hätten gewollt, dass die Sondernutzungsgrenze parallel zu den Gebäuden verlaufen sollte und nicht etwa teilweise eine Garage durchschneiden dürfe.
Die Kläger beantragen noch, festzustellen, dass die Grenzlinie zwischen den Sondernutzungsrechten der Wohneinheiten T 4 a und 4 b entsprechend der farbigen zeichnerischen Darstellung den im Teilungsvertrag vom 20.03.1989 beigefügten Aufteilungsplan entspricht, also parallel zu den Wohngebäuden und Garagen verläuft, etwa im Abstand zur Garage der Wohneinheit I (T 4 a) von ca. 5 Meter und zur Garage der Wohneinheit II (T 4 b) von ca. 3,8 Meter.
Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen und erhebt Widerklage mit dem Antrag, festzustellen, dass die Grenze zwischen den beiden Sondernutzungsflächen auf dem Grundstück der WEG T 4 a/4 b … gemäß Teilungsvereinbarung vom 20.03.1989 nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.01.1989 zwischen dem (1.) auf der westlichen Grundstücksgrenze in nördlicher Richtung gelegenen Punkt, der in einer Entfernung von 32,355 Meter von dem südwestlichen Grundstücksgrenzpunkt hat, und dem
(2.) nordwestlichen Eckpunkt der Gemeinschaftsfläche, die an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze gelegen ist und durchgehend eine Gesamtbreite von 3,76 Meter und eine Länge von 32,355 Metern hat, verläuft (Blatt 106 d. A.).
Die Kläger beantragen, die Widerklage abzuweisen.
Der Beklagte trägt unter anderem vor:
Es ergäbe sich aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, dass sowohl auf der rechten als auch auf der linken bzw. westlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Linie von 32,355 Meter angegeben ist. Damit sei die Grenzlinie zwischen den Sondernutzungsflächen eindeutig als Linie zwischen diesen beiden Punkten festgelegt. Die Festlegung der Grenze ergäbe sich nicht nur kalkulatorisch, sondern aus der Zeichnung heraus.
Zutreffend sei das Aufmaß durch die Firma T & Sohn (Anlage B 1, Blatt 48 d. A.).
Würde man dem „Aufmaß“ der Kläger folgen, ließe sich der „PKW Stellplatz“, der eingezeichnet sei, überhaupt nicht realisieren.
Maßgeblich sei, dass für einen objektiven Betrachter klar wäre, dass sowohl an der westlichen als auch an der östlichen Grundstücksgrenze der Messpunkt 32,355 Meter benannt und für die Trennlinie der Sondernutzungsflächen maßgeblich sein soll.
Dass mit Wissen der Kläger deren Haus falsch errichtet worden sei, ändere nichts.
Für die Begrenzung der Sondernutzungsfläche seien allein die sowohl an der westlichen als auch östlichen Grenze Richtung Norden 32,355 Meter entfernten Punkte maßgeblich.
Die Verschiebung des klägerischen Baukörpers sei den Klägern als Bauherrn und Erstbeziehern von Anfang an bekannt gewesen. Hierdurch sei der Abstand von ursprünglich geplanten 11,48 Metern zwischen den beiden Hauskörpern (ohne Garagen) auf 9,98 Meter verkürzt worden.

Dies hätten die Kläger auch im Beisein des Rechtsanwaltes B zugestanden.
Die nicht zum Bestandteil des Teilungsvertrages gewordene Anlage B 3 verdeutliche zumindest welche Verschiebungen während der Durchführung des Bauvorhabens erfolgt seien.
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.
Entscheidungsgründe
Die gemäß § 43 Nr.1 WEG zulässige (vgl. Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 5. Aufl. 2019, § 13 Rn. 66 zum Umfang des Sondernutzungsrechts) Klage und Widerklage sind beide unbegründet.
Die im Teilungsvertrag vom 20.03.1989 in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.1989 und dem beigefügten Aufteilungsplan erfolgte Flächenbeschreibung genügt zumindest im Grenzbereich der beiden Sondernutzungsflächen nicht dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Der Regelung im Teilungsvertrag lässt sich trotz Bezugnahme auf den Aufteilungsplan nicht klar entnehmen, welche Flächen zwischen den beiden Baukörpern – errichtet nach notarieller Beurkundung des Teilungsvertrages – dem Sondernutzungsrecht einer der beiden Wohnungseigentumseinheiten zuzuordnen war.
Der Teilungsvertrag selbst enthält keinerlei verbale Beschreibung der Sondernutzungsflächen (vgl. Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 5. Aufl. 2019, § 13 Rn. 35 ff.).
Im vorliegenden Fall bleibt die genaue Größe der dem Sondernutzungsrecht unterfallenden Fläche der einzelnen Eigentümer offen. Lediglich eine Mindestfläche (vgl. Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 5. Aufl. 2019, § 13 Rn.40 f.) – die hier nicht im Streit ist – unterliegt noch dem Sondernutzungsrecht der jeweiligen Beteiligten.
Die präzisen Grenzen des Sondernutzungsrechtes sind den Grundbuchunterlagen auch im Wege der Auslegung hier nicht zu entnehmen. Insoweit konnte das Sondernutzungsrecht mangels grundbuchlicher Bestimmtheit nicht zur Entstehung gelangen (vergleiche OLG Hamm, ZMR 2000, 125 und ZMR 2000, 693, OLG Hamburg, ZMR 2006, 468, LG Hamburg, ZMR 2010, 63).
Eine hier mit unterschiedlichen Farben gezogene breite Linie in einem nicht präzise maßstäblichen Plan genügt nicht (LG Hamburg, ZMR 2012, 990).
Eine abweichende Bebauung haben die Kläger zuerst im Schriftsatz vom 17.04.2018 unter Ziffer 4 zugestanden und dann im Schriftsatz vom 12.11.2018 teilweise wieder bestritten. Dieser wechselnde Parteivortrag zeigt, dass selbst durch die Brille der Kläger gesehen, die Grenzziehung eben gerade nicht eindeutig ist, sondern hier auf die tatsächliche Bauerrichtung, die aber nach Beurkundung des Teilungsvertrages erst erfolgte, abgestellt werden soll.
Rechtlich vollkommen irrelevant ist – entgegen der Auffassung der Klägervertreter – was sich die teilenden Eigentümer damals gedacht haben und welche konkreten Vorstellungen sie über die Sondernutzungsflächen hatten.
Insoweit ist entscheidend, dass unstreitig der Beklagte 2009 im Wege des rechtsgeschäftlichen Erwerbes Rechtsnachfolger geworden ist und nicht etwa im Wege der Universalsukzession.

Im Übrigen kommt es auf die tatsächliche Bauausführung (vergleiche OLG Hamburg, ZMR 2003, 448) nicht an.
Zutreffend heißt es bei Suilmann in Bärmann WEG 14. Auflage, § 13 Rn. 71:
„Das Bestimmtheitserfordernis des Grundbuchrechtes dient dem Verkehrsschutz, also dazu, dass jedermann aus der im Bestandsverzeichnis erfolgten Eintragung ersehen kann, ob und ggf. an welchem Teil des Gemeinschaftseigentums mit welchem Inhalt ein Sondernutzungsrecht besteht. … Danach muss ein außenstehender Dritter aufgrund der in der Eintragungsbewilligung in Bezug genommenen Angaben in der Vereinbarung oder in der zeichnerischen Darstellung die Grenzen des der Sondernutzung unterliegenden Gegenstandes einwandfrei und unschwer (!) feststellen können."
Nichts anderes ergibt sich auch aus der Kommentierung von Schultzky in Jennißen WEG 5. Auflage, § 13 Rn. 74 und 75. Danach muss die betroffene Teilfläche genau bestimmt sein. Maßstab ist nach Schultzky, ob ein außenstehender Dritter die Sondernutzungsgrenzen einwandfrei und unschwer feststellen kann. Zwar sind bestehende Unklarheiten oft durch Auslegung zu beseitigen. Im vorliegenden Fall führt diese aber nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, so dass das Sondernutzungsrecht – soweit es zwischen den Parteien im Streit ist – nicht wirksam entstand.
Für die vorliegende Entscheidung kann dahinstehen, ob und welche Ansprüche auf Änderung des Teilungsvertrages den beiden Parteien gemäß § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG zustehen.
Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler); vgl. BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 298/16.
Auch bei Schultzky heißt es: „Bei der Auslegung des eingetragenen Sondernutzungsrechtes ist auf den Wortlaut und Sinn der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen objektiven Betrachter ergibt; darauf, was der Bewilligende gewollt hat, kommt es nicht an."
Umstände außerhalb des Grundbuches können hier schon deshalb nicht berücksichtigt werden, da sie nicht für den objektiven Dritten und damit auch nicht für den Beklagten als Rechtsnachfolger offensichtlich waren oder sind.
Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 91 a, 92 ZPO.
Soweit der Klagantrag zu 2) in der Hauptsache für erledigt erklärt wurde, sind die Kosten ebenfalls gegeneinander aufzuheben. Der Ausgang des Rechtsstreits ist insoweit offen. Der Klagantrag ist zu unbestimmt formuliert, da gerade unklar und umstritten ist, wo die Grenze der Sondernutzungsfläche der Kläger verläuft, die der Zeltaufbau nicht überschreiten soll.
Das Zelt (Foto Blatt 31 d. A.), ist rechtlich ähnlich einzuordnen wie ein großes Trampolin. Auch hierzu werden in der Rechtsprechung unterschiedlichste Auffassungen vertreten. Nach Ansicht des LG Hamburg, ZMR 2016, 562 stellt dies eine bauliche Veränderung dar, während nach Ansicht des LG München I, ZMR 2018, 862 ein nicht einbetoniertes Trampolin noch keine bauliche Veränderung darstellt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.