BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 118/13

Verkündet am:
14. November 2014
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1004 Abs. 1 Satz 1

Der Erwerber einer Eigentumswohnung, der mit dem teilenden Eigentümer eine von dem Teilungsplan abweichende bauliche Ausgestaltung vereinbart, ist hinsichtlich der sich daraus ergebenden Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nicht Störer und daher gegenüber anderen Wohnungseigentümern nicht zur Beseitigung des planwidrigen Zustands verpflichtet.

WEG § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2

Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer von den übrigen Wohnungseigentümern verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird. Der Anspruch wird durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) begrenzt und entfällt deshalb, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalls nicht zuzumuten ist.

BGH, Urteil vom 14. November 2014 - V ZR 118/13 - LG Stuttgart
AG Reutlingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 24. April 2013 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Miteigentümer eines nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Grundstücks, auf dem eine Mehrhausanlage errichtet wurde. Die Eigentumswohnung Nr. 13 der Kläger und die Wohnung Nr. 14 der Beklagten befinden sich in demselben Gebäude, wobei sich das Sondereigentum der Beklagten auf einen im zweiten Dachgeschoss gelegenen Abstellraum erstreckt. Ihr Wohnungseigentum erwarben die Parteien aufgrund notarieller Kaufverträge, die unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung mit dem - mittlerweile insolventen - Bauträger geschlossen worden waren. Der Kaufvertrag der Kläger wurde am 7. Februar 2005, derjenige der Beklagten am 12. November 2004 geschlossen. Die Wohnungsgrundbücher wurden am 7. Dezember 2004 angelegt, die Gebäude von dem Bauträger in den Jahren 2005 und 2006 errichtet.

2

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

Die von den Beklagten genutzten Räume entsprechen in ihrer räumlichen Ausdehnung und Errichtung zwar dem mit dem Bauträger geschlossenen Kaufvertrag, weichen aber von der Teilungserklärung in Verbindung mit den in Bezug genommenen Aufteilungsplänen ab. Insbesondere wurden entgegen diesen Plänen eine für das Treppenhaus vorgesehene Freifläche und eine Aufzugstür in die Wohnung der Beklagten integriert sowie im verbliebenen Treppenhaus eine Treppe „aufgedoppelt". Der Zugang zum Dachgeschossraum wurde nicht über die vorgesehene Auszugstreppe hergestellt, sondern an anderer Stelle über eine Spindeltreppe. Darüber hinaus wurde dieser Raum mit in den Plänen nicht vorgesehenen Fenstern sowie mit Heizkörpern und Heißwasserzuleitungen versehen.

3 Die Kläger verlangen die Herstellung eines der Teilungserklärung entsprechenden Zustands sowie die Unterlassung der behaupteten Nutzung des Dachgeschossraums als Wohnraum. Das Amtsgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben; lediglich hinsichtlich der „aufgedoppelten" Treppe hat es die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten ist die Klage auch im Übrigen abgewiesen worden; die gegen die teilweise Klageabweisung gerichtete Anschlussberufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts scheidet ein gegen die Beklagten gerichteter „Rückbauanspruch“ gemäß § 1004 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG aus, weil die Wohnungseigentumsanlage von vornherein abweichend von dem Aufteilungsplan errichtet worden sei. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG erfasse nur bauliche Veränderungen; die erstmalige plangerechte Herstellung falle nicht darunter. Das gelte unabhängig davon, ob Planabweichungen vom teilenden Bauträger ausgingen oder auf Wünschen des von der Abweichung Begünstigten beruhten. Auch ein Anspruch nach § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG sei nicht gegeben. Zwar habe bereits zur Zeit der Bauausführung eine werdende Wohnungseigentümergemeinschaft bestanden. Da die erste Eigentumswohnung am 10. September 2005 bezogen worden und von einem Besitzübergang an einen durch eine Auflassungsvormerkung gesicherten Ersterwerber auszugehen sei, fänden ab diesem Zeitpunkt die §§ 10 bis 29 WEG entsprechende Anwendung. Gleichwohl sei zu berücksichtigen, dass die Beklagten selbst keine baulichen Veränderungen vorgenommen hätten, sondern der Bauträger die planwidrige Ausführung zu verantworten habe. Auch seien die Parteien bei der Bauausführung noch nicht Mitglieder der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen, weil sämtliche Miteigentümer des von den Parteien bewohnten Hauses erst Mitte 2006 und damit nach dem ganz überwiegenden Abschluss der Baumaßnahmen in den Besitz des Sonder- und Gemeinschaftseigentums gelangt seien. Ungeachtet dessen stehe den geltend gemachten Beseitigungsansprüchen jedenfalls der Grundsatz von Treu und Glauben entgegen.

5 Auch die auf Unterlassung einer Nutzung des Dachgeschossraumes zu Wohnzwecken gerichtete Klage sei unbegründet. Auf der Grundlage der von

dem Amtsgericht im Wege der Augenscheinseinnahme getroffenen Feststellungen sei eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht erwiesen.

II.

6 Die Revision ist unbegründet.

7 1. Der Sache nach zutreffend bejaht das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Klage. Insbesondere sind die Kläger jedenfalls solange befugt, die auf § 1004 Abs. 1 BGB gestützten Ansprüche alleine geltend zu machen, wie die Gemeinschaft die Rechtsausübung – woran es hier fehlt – nicht durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG an sich gezogen hat (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 2014 – V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 6; Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 22 Rn. 293 f., § 43 Rn. 76 mwN).

8 2. Im Ergebnis zu Recht geht das Berufungsgericht auch davon aus, dass den Klägern die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche nicht zustehen.

9 a) Das gilt zunächst für die in Rede stehenden Beseitigungsansprüche. Der Erwerber einer Eigentumswohnung, der mit dem teilenden Eigentümer eine von dem Teilungsplan abweichende bauliche Ausgestaltung vereinbart, ist hinsichtlich der sich daraus ergebenden Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nicht Störer und daher gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern nicht zur Beseitigung des planwidrigen Zustands verpflichtet.

10 aa) Soweit planwidrige Baumaßnahmen vor dem Entstehen einer werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft (dazu und zu den Voraussetzungen vgl. nur Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 – V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 5 ff.) durchgeführt worden sein sollten, folgt dies schon daraus, dass es an der von § 1004 Abs. 1 BGB vorausgesetzten Eigentumsbeeinträchtigung fehlt.

Zu dem genannten Zeitpunkt stand es dem teilenden Bauträger als Alleineigentümer frei, mit der Sache auch bei der Bauausführung nach Belieben zu verfahren (§ 903 BGB). Nach der Teilung (§ 8 WEG) änderte sich hieran bis zum Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft nichts. Die Rechtslage ist nicht anders, als wenn ein Eigentümer ein ihm gehörendes Grundstück nach seinen Vorstellungen bebaut und dann Eigentum daran überträgt (BayObLG, NJW-RR 1987, 717, 718).

11 Der Erwerber hat auch nach der Eigentumsumschreibung keinen Anspruch aus § 1004 BGB gegen den früheren Eigentümer auf Beseitigung von baulichen Maßnahmen, mögen diese für sein Eigentum auch von Nachteil sein und den vertraglichen Ansprüchen widersprechen (vgl. auch BGH, Urteil vom 30. Mai 1963 – VII ZR 236/61, BGHZ 39, 366, 367; BayObLG, NJW-RR 1988, 587, 588). Das Eigentum des Erwerbers ist durch die baulichen Maßnahmen nicht im Sinne des § 1004 BGB beeinträchtigt, der frühere Eigentümer schon deshalb nicht Störer (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 21. Juni 1993 – 15 W 386/92, juris Rn. 22 u. NJW-RR 1998, 371, 372). Umso weniger kann ein anderer Erwerber, der mit dem teilenden Eigentümer eine von den ursprünglichen Plänen abweichende bauliche Ausgestaltung vereinbart hat und damit nur eine mittelbare Ursache für die Ausübung der dem Bauträger nach § 903 BGB zustehenden sachenrechtlichen Befugnisse setzt, als Handlungsstörer angesehen werden (vgl. BayObLG, NJW-RR 1986, 954, 955; OLG Frankfurt, NZM 2008, 322, 323 aE mwN; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 22 Rn. 314). Auch eine Haftung dieses Erwerbers als Zustandsstörer scheidet in solchen Fällen aus (Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 315).

12 bb) Soweit die planwidrige Bauausführung erst nach dem Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft durchgeführt oder fertiggestellt worden sein sollte, scheidet eine Inanspruchnahme der Beklagten auf Beseitigung des planwidrigen Zustandes ebenfalls aus. Diese sind auch insoweit nicht als Störer zu qualifizieren.

13 (1) Bei der Bestimmung der Störereigenschaft nach § 1004 Abs. 1 BGB geht es um die Zurechnung von Ursachen, die in Eigentumsbeeinträchtigungen einmünden (vgl. nur MünchKomm-BGB/Baldus, 6. Aufl., § 1004 Rn. 149; Staudinger/Gursky [2013], § 1004 Rn. 92), und damit letztlich um den Zuschnitt von Verantwortungsbereichen.

14 (a) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist anerkannt, dass für die Zurechnung nicht schon die Sachherrschaft über die störende Sache und die damit einhergehende Möglichkeit genügt, die Störung zu beenden, um jemanden als Störer im Sinne des § 1004 BGB anzusehen. So ist Zustandsstörer nur derjenige, durch dessen maßgebenden Willen der beeinträchtigende Zustand aufrechterhalten wird; die Beeinträchtigung muss - wenigstens mittelbar - auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers der störenden Sache zurückgehen. Ob diese Voraussetzung vorliegt, kann nicht begrifflich, sondern nur in wertender Betrachtung festgestellt werden. Entscheidend ist, ob es nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles Sachgründe dafür gibt, der als Störer in Betracht kommenden Person die Verantwortung für das Geschehen aufzuerlegen (zum Ganzen Senat, Urteil vom 1. Dezember 2006 – V ZR 112/06, NJW 2007, 437 Rn. 11 ff. mwN; vgl. auch Senat, Beschluss vom 4. März 2010 – V ZB 130/09, NJW-RR 2010, 807 Rn. 14).

15 (b) Als mittelbarer Handlungsstörer kommt nur derjenige in Betracht, der die Beeinträchtigung durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursacht und in der Lage ist, die unmittelbar auftretende Störung zu verhindern (std. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 16. Mai 2014 – V ZR 131/13, NJW 2014, 2640 Rn. 8 mwN). Geht es – wie hier – um eine von dem Zustand einer Sache ausgehende fortdauernde Eigentumsbeeinträchtigung, sind die Übergänge zum Zustandsstörer allerdings fließend (zutreffend Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 328) und entziehen sich einer klaren Abgrenzung zum Handlungsstörer jedenfalls dann, wenn der Handelnde später – wie hier – Eigentümer der Sache geworden ist. Denn auch bei der Verursachung durch eine

Handlung – wie hier bei der (teilweise) planwidrigen Errichtung eines Bauwerks aufgrund bestimmter Wünsche des Erwerbers – wird die Beeinträchtigung erst über den Zustand der Sache vermittelt (MünchKomm-BGB/Baldus, aaO, § 1004 Rn. 153). Das lässt es sachgerecht erscheinen, die Zurechnung und den damit einhergehenden Zuschnitt der Verantwortungsbereiche in derartigen Konstellationen auch bei der Bestimmung des mittelbaren Handlungsstörers von einer wertenden Betrachtung abhängig zu machen (vgl. auch LG München I, ZWE 2010, 411, 412; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 314).

16 (2) Bei der danach gebotenen wertenden Betrachtung sind die Beklagten weder als mittelbare Handlungs- noch als Zustandsstörer anzusehen. Es fehlt an ausreichenden Sachgründen dafür, den Beklagten die Verantwortung für das Geschehen aufzuerlegen.

17 (a) Durch den Abschluss des Kaufvertrags haben die Beklagten zwar eine adäquate Ursache für die teilweise planwidrige Errichtung des Gebäudes gesetzt. Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange des Rechtsverkehrs reicht dies jedoch nicht aus, dem Käufer die Verantwortung für die planwidrige Bauausführung durch den teilenden Bauträger zuzuschreiben (vgl. auch LG München I, ZWE 2010, 411, 412; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 314). Vielmehr darf ein Käufer in aller Regel davon ausgehen, dass der Bauträger die Bauausführung im Rahmen seiner (Eigentums-)Befugnisse bzw. – sofern der Bau erst nach Entstehen einer (werdenden) Wohnungseigentümergemeinschaft fertiggestellt wird – notfalls im Zuge einer Anpassung der Teilungserklärung und in Übereinstimmung mit den anderweit eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen (vgl. Senat, Urteil vom 17. Juni 2005 - V ZR 328/03, NZBau 2005, 587 f.) durchführen wird. Wollte man das anders sehen, würde Käufern von noch zu errichtenden Eigentumswohnungen ein erhebliches Risiko auferlegt und damit der Kauf von Wohnungseigentum ohne Not erschwert.

18 (b) Zudem erscheint es kaum überzeugend, dem Gestaltungswünsche äußernden zukünftigen Erwerber eine Mitverantwortung als Störer je nachdem aufzuerlegen, ob dem teilenden Bauträger die planwidrige Fertigstellung des Gebäudes noch vor Entstehen der (werdenden) Wohnungseigentümergemeinschaft gelingt (dann keine Zurechnung) oder aber erst danach (dann Zurechnung; so jedenfalls im Ergebnis BayObLG, NJW-RR 1987, 717 f.; OLG Hamm, Beschluss vom 21. Juni 1993 – 15 W 386/92, juris Rn. 23 ff.). Auch hinsichtlich der Beseitigungsverpflichtung ergäben sich Abgrenzungsschwierigkeiten; denn verlangt werden könnte von dem Erwerber nach § 1004 BGB nur die Wiederherstellung des baulichen Zustandes, der vor der Störung, also im Zeitpunkt der - von Zufälligkeiten abhängigen - Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft, bestand.

19 (c) Der von dem Senat befürwortete Zuschnitt der Verantwortungsbereiche harmoniert damit, dass die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt, sondern Sache aller Wohnungseigentümer ist (vgl. nur BayObLG NJW-RR 1986, 954, 955; 1988, 587, 588; OLG Hamm, Beschluss vom 21. Juni 1993 – 15 W 386/92, aaO, Rn. 24 u. NJW-RR 1998, 371, 372; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 22; vgl. auch OLG Frankfurt, NZM 2008, 322, 323 aE mwN). Schutzwürdige Belange der übrigen Wohnungseigentümer bleiben dabei gewahrt.

20 (aa) Da unter Instandsetzung auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen ist (vgl. nur Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 118 mwN), kann jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzlich verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird (vgl. Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 20 u. 22 mwN; KG, NJW-RR 1991, 1421 f.). Beschließen die Wohnungseigentümer die plangerechte Herrichtung der Wohnanlage auf Kosten der Gemeinschaft (vgl. BayObLG NJW-RR

1987, 717, 718; KG, NJW-RR 1991, 1421, 1422) mehrheitlich nach § 21 Abs. 3 WEG, sind die hiervon betroffenen Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt nach § 14 Nr. 4 WEG zur Duldung des Umbaus verpflichtet. § 22 WEG steht dem nicht entgegen, weil die erstmalige plangerechte Herrichtung keine bauliche Veränderung im Sinne der genannten Norm darstellt, und zwar im Grundsatz auch dann, wenn ein Gebäude planwidrig erstellt wurde und sodann die Planwidrigkeit behoben wird (vgl. BayObLG, NJW-RR 1986, 954, 955; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 22 Rn. 7 f.; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 20 u. 22; jeweils mwN).

21 (bb) Der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustands wird allerdings durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) begrenzt und entfällt deshalb, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalls nicht zuzumuten ist (vgl. BayObLG, ZMR 2004, 524, 525 mwN). So kann es etwa liegen, wenn die plangerechte Herstellung tiefgreifende Eingriffe in das Bauwerk erfordert oder Kosten verursacht, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Belange der von der abweichenden Bauausführung unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümer unverhältnismäßig sind. In einem solchen Fall sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Teilungsvertrag und Aufteilungsplan so zu ändern, dass diese der tatsächlichen Bauausführung entsprechen (vgl. Senat, Urteil vom 5. Dezember 2003 – V ZR 447/01, NJW 2004, 1798, 1800 für einen sondereigentumslosen Miteigentumsanteil und Urteil vom 11. Mai 2012 – V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 11). Die Interessen der hiervon nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer werden dadurch gewahrt, dass sie jedenfalls gravierende Abweichungen zu Lasten ihres Sondereigentums unter Umständen nur gegen eine Ausgleichszahlung hinnehmen müssen (vgl. Senat, Urteil vom 5. Dezember 2003 - V ZR 447/01, aaO).

22 b) Die Unterlassungsklage hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler mit der Erwägung abgewiesen, auf der Grundlage der von dem Amtsgericht im

Wege der Augenscheinseinnahme getroffenen Feststellungen sei eine Nutzung des Dachgeschossraums zu Wohnzwecken nicht erwiesen. Entgegen der Auffassung der Kläger war das Berufungsgericht nicht verpflichtet, die Augenscheinseinnahme zu wiederholen. Richtig ist zwar, dass insoweit im Prinzip dieselben Grundsätze gelten, die zur Unzulässigkeit der abweichenden Würdigung einer in erster Instanz protokollierten Zeugenaussage durch das Berufungsgericht ohne eigene Beweiserhebung entwickelt worden sind (BGH, Urteil vom 21. Mai 1985 – VI ZR 235/83, NJW-RR 1986, 190, 191). Danach ist die erneute Vernehmung eines Zeugen erforderlich, wenn das Berufungsgericht dessen protokollierte Aussage anders verstehen oder werten will als die Vorinstanz (st. Rspr.; vgl. BGH, Beschluss vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 3/09, NJW-RR 2009, 1291 Rn. 5 mwN). Anders liegt es dagegen, wenn dem Berufungsgericht der objektive Beweiswert der als wahr unterstellten Aussage des Zeugen nicht ausreicht, um die Beweisfrage zu bejahen; in diesem Fall ist eine Wiederholung der Beweisaufnahme entbehrlich (Senat, Urteil vom 19. Juli 2002 – V ZR 240/01, WM 2003, 154, 156; BGH, Urteil vom 2. Juni 1999 – VIII ZR 112/98, NJW 1999, 2972, 2974). So verhält es sich der Sache nach auch hier. Das Berufungsgericht hat die von dem Amtsgericht im Wege der Augenscheinsnahme getroffenen Feststellungen als wahr unterstellt, sie aber nicht als ausreichend angesehen, um die Nutzung des zweiten Dachgeschosses zu Wohnzwecken als erwiesen anzusehen. Das lässt Rechtsfehler nicht erkennen.

23 Soweit die Revision darüber hinaus rügt, das Berufungsgericht habe in diesem Zusammenhang bestimmte Anlagen und Sachvortrag u.a. in einem Parallelverfahren nicht berücksichtigt, hat der Senat auch diese Rügen geprüft, sie aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO).

III.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Schmidt-Räntsch Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
AG Reutlingen, Entscheidung vom 27.06.2012 - 10 C 1806/11 WEG -
LG Stuttgart, Entscheidung vom 24.04.2013 - 19 S 27/12 -