BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 131/13

Verkündet am:
16. Mai 2014
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 14 Nr. 2, § 15 Abs. 3; BGB § 1004 Abs. 1, § 1030

Ein Wohnungseigentümer, der an seinem Wohnungseigentum einen Nießbrauch bestellt hat, kann grundsätzlich als mittelbarer Handlungsstörer von den übrigen Wohnungseigentümern auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, wenn der Nießbraucher das Wohnungseigentum in einer Weise nutzt, die mit dem in der Teilungserklärung vereinbarten Zweck unvereinbar ist.

BGH, Urteil vom 16. Mai 2014 - V ZR 131/13 - LG Hamburg
AG Hamburg-Wandsbek

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 24. April 2013 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft. Er ist Inhaber des Sondereigentums an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung und an dem darüber liegenden Spitzboden, der in der Teilungserklärung als eine nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeit bezeichnet wird. Im Jahr 1984 ließ der Beklagte in dem Spitzboden, der über einen eigenen Zugang verfügt, ein Duschbad, eine Toilette, eine Küche, eine Heizung und Fenster einbauen und stattete diesen Bereich mit einem eigenen Strom- und Wasserzähler aus. Er bestellte zugunsten seiner Eltern ein Nießbrauchsrecht an seinem Sondereigentum sowie seinem Miteigentumsanteil. Die Nießbraucher vermieteten die Wohnung einschließlich Spitzboden von 1985 bis 2009 an Dritte. Im Jahr 2010 schlossen sie zwei gesonderte Mietverträge über die Wohnung und den Spitzboden, die seither als separate Wohneinheiten genutzt werden. Der Antrag des Beklagten, ihm und den Nießbrauchern die Trennung des

Spitzbodens von der darunter liegenden Wohnung und dessen eigenständige Vermietung zu gestatten, wurde in der Eigentümerversammlung vom 26. Oktober 2010 abgelehnt. Am 28. März 2011 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich, Klage auf Unterlassung der Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken zu erheben. Der Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

2 Das Amtsgericht hat den Beklagten verurteilt, es zu unterlassen, den Spitzbodenbereich als selbständige Wohneinheit separat von seiner Dachgeschosswohnung zu Wohnzwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will er die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZMR 2013, 632 ff. veröffentlicht ist, bejaht einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG. Der Beklagte sei mittelbarer Handlungsstörer, da er nach § 14 Nr. 2 WEG verpflichtet sei, auf die Nießbraucher dahingehend einzuwirken, dass eine der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung entgegenstehende Nutzung des Spitzbodens als Wohnraum unterbleibe. Insbesondere stehe nicht fest, dass der Beklagte einen gegen ihn gerichteten Unterlassungsanspruch unter keinen Umständen durchsetzen könne. Diesbezügliche Versuche, auf seine Eltern einzuwirken, seien nicht ersichtlich; der Beklagte vertrete vielmehr die Auffassung, dass die separate Vermietung des Spitzbodens zulässig sei. Der Anspruch sei nicht verjährt. Insoweit komme es nicht darauf an, ob der Klageantrag – wie es das Amtsgericht angenommen habe - einschränkend dahingehend auszulegen sei, dass er

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
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

nur auf die Unterlassung der separaten Nutzung des Spitzbodens als Wohnraum gerichtet sei. Selbst wenn allgemein die Nutzung zu Wohnzwecken untersagt werden solle, trete die Verjährung nicht ein, solange die der Zweckbestimmung widersprechende Nutzung fortdauere. Jedenfalls stelle die erneute Vermietung der Räume bei wertender Betrachtung eine Zäsur dar, die zu einem Neubeginn der Verjährung führe und auch eine Verwirkung des Anspruchs ausschließe.

II.

4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

5 1. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist allein der Anspruch der Klägerin auf Unterlassung der Nutzung des Spitzbodens als selbständige, von der Dachgeschosswohnung unabhängige Wohneinheit; dagegen geht es nicht allgemein um die Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken. Denn in diesem Sinne hat das Amtsgericht den Klageantrag – von der Klägerin unwidersprochen – ausgelegt und den Urteilstenor entsprechend gefasst. Das Berufungsgericht hat zwar Zweifel an dieser Auslegung des Klageantrags geäußert, die Berufung des Beklagten aber zurückgewiesen, ohne den (für die Beschwer des Beklagten maßgeblichen) Urteilstenor zu ändern.

6 2. Der danach maßgebliche Anspruch auf Unterlassung der Nutzung des Spitzbodens als selbständige Wohneinheit gemäß § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG ist begründet; die Klägerin kann ihn im eigenen Namen gegen den Beklagten geltend machen, weil sie die Geltendmachung der entsprechenden Individualansprüche der übrigen Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hat (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 2 WEG).

7 a) Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer u.a. einen den Vereinbarungen entsprechenden Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verlangen. Werden die in der Norm genannten Gebrauchsregelungen nicht eingehalten, liegt hierin eine Eigentumsbeeinträchtigung, die Voraussetzung für einen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB ist (vgl. Schultzky in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 15 Rn. 120). Von Letzterem geht das Berufungsgericht zutreffend aus; die Regelung in der Teilungserklärung, nach der der Spitzboden nicht zu Wohnzwecken dient, sieht es als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter an. Infolgedessen ist die Nutzung eines solchen Raums zu - wie hier - nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken nicht gestattet. Allerdings kann sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Juni 2011 – V ZA 1/11, ZWE 2011, 396, 397 mwN). Dies verneint das Berufungsgericht zu Recht. Denn die Wohnanlage erfährt jedenfalls bei einer Vergrößerung um eine weitere Wohneinheit typischerweise eine intensivere Nutzung, mit der eine erhöhte Aus- und Abnutzung verbunden ist (vgl. BayObLG, ZMR 2004, 925 f.; OLG Hamm, NZM 1998, 873; OLGR Köln 1995, 163, 164, jeweils mwN).

8 b) Ferner hält es rechtlicher Nachprüfung stand, dass das Berufungsgericht den Beklagten als Störer im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB ansieht. Weil die Nießbraucher den Spitzboden als separate Wohnung vermieten, kann der Beklagte nur als mittelbarer Handlungsstörer zu der Unterlassung verpflichtet sein. Als solcher wird angesehen, wer die Beeinträchtigung durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursacht und in der Lage ist, die unmittelbar auftretende Störung zu verhindern (vgl. Senat, Urteil vom 7. April 2000 – V ZR 39/99, BGHZ 144, 200, 203 f. mwN; Urteil vom 27. Januar 2006 – V ZR 26/05, NJW 2006, 992 f.). Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

9 aa) Die Beeinträchtigung wird adäquat durch Willensbetätigung des Beklagten verursacht.

10 (1) Allerdings liegt der Schwerpunkt seines Verhaltens in einem Unterlassen, weil er gegen das Verhalten der Nießbraucher nicht einschreitet. Im Hinblick auf den unmittelbaren Handlungsstörer ist anerkannt, dass dessen Haftung nur durch ein pflichtwidriges Unterlassen begründet wird (Senat, Urteil vom 1. Dezember 2006 – V ZR 112/06, NJW 2007, 432 Rn. 9); mit anderen Worten muss den in Anspruch Genommenen eine Handlungspflicht treffen (vgl. für den Zustandsstörer Senat, Urteil vom 1. Dezember 2006 – V ZR 112/06, aaO Rn. 17). Dies gilt auch für den mittelbaren Handlungsstörer. Für diesen kann sich eine derartige Handlungspflicht aus der Rechtsstellung als Eigentümer (Senat, Urteil vom 7. April 2000 – V ZR 39/99, BGHZ 144, 200, 204 mwN) oder als Betriebsinhaber (Senat, Urteil vom 30. Oktober 1981 – V ZR 191/80, NJW 1982, 440 f.) ergeben.

11 (2) Geht es – wie hier - um das Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander, ist eine spezielle Rechtspflicht zum Handeln in § 14 Nr. 2 WEG normiert; nach der zweiten Alternative dieser Bestimmung hat jeder Wohnungseigentümer für einen den Vereinbarungen entsprechenden Gebrauch des Sondereigentums durch die Personen zu sorgen, denen er die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile überlassen hat. Hiervon wird auch die Besitzübertragung aufgrund eines Nießbrauchs erfasst (ebenso BeckOK-WEG/Dötsch, Ed. 19, § 14 Rn. 100). Denn vorausgesetzt wird grundsätzlich nur die bewusste Überlassung der Nutzung durch den Eigentümer, ohne dass sich dies auf bestimmte Arten der Nutzungsüberlassung - wie etwa die Vermietung oder Verpachtung - beschränkte. Zweck der Norm ist es nämlich, im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander die Erfüllung der wechselseitigen Pflichten sicherzustellen (vgl. KG, NZM 2000, 681; Hogenschurz in Jennißen, WEG,

3. Aufl., § 14 Rn. 15; Klein in Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 14 Rn. 43; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 51). Wegen dieser Zielsetzung ist die Bestimmung - entgegen der Ansicht der Revision - unabhängig davon anwendbar, ob der Eigentümer den Nießbrauch bestellt oder ob ihm das Eigentum von vornherein nur unter Vorbehalt des Nießbrauchs übertragen wird; nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist hier ohnehin ersteres anzunehmen.

12 bb) Auch ist davon auszugehen, dass der Beklagte in der Lage ist, die unmittelbar auftretende Störung zu verhindern. Die Haftung aus § 1004 Abs. 1 BGB scheidet nämlich nur aus, wenn feststeht, dass der Kläger einen ihm zuerkannten Unterlassungsanspruch unter keinen Umständen durchzusetzen vermag; denn zu einer Leistung, die unstreitig nicht möglich ist - oder der der Einwand des § 275 Abs. 3 BGB entgegensteht -, darf niemand verurteilt werden (vgl. Senat, Urteile vom 7. April 2000 – V ZR 39/99, BGHZ 144, 200, 204 f., und vom 21. Juni 1974 – V ZR 164/72, BGHZ 62, 388, 393). Entgegen der Ansicht der Revision liegen diese Voraussetzungen nicht vor.

13 (1) Soweit nicht – wie hier – ein Nießbraucher, sondern ein Mieter des Wohnungseigentümers unmittelbarer Störer ist, entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass ein gegen den Wohnungseigentümer gerichteter Unterlassungsanspruch nicht an dessen mietvertraglichen Bindungen scheitert. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer werden dadurch, dass der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer mietvertraglich gebunden ist, weder erweitert noch beschränkt. Vielmehr muss der vermietende Wohnungseigentümer alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet. Alles weitere kann dem Vollstreckungsverfahren überlassen werden (Senat, Beschluss vom 4. Mai 1995 – V ZB 5/95, BGHZ 129, 329, 335 f. mwN). Selbst bei einem unkündbaren Gebrauchsüberlassungsverhältnis ist es

nicht ausgeschlossen, dass sich der Eigentümer mit den Mietern gütlich einigt und sie - erforderlichenfalls unter finanziellen Opfern - zu einer Aufgabe der zu unterlassenden Nutzung veranlasst (vgl. Senat, Urteile vom 7. April 2000 - V ZR 39/99, BGHZ 144, 200, 204 f.; vom 21. Juni 1974 - V ZR 164/72, BGHZ 62, 388, 393 f.; vom 11. November 1966 - V ZR 191/63, NJW 1967, 246).

14 (2) Nichts anderes gilt für eine Überlassung aufgrund eines Nießbrauchs. Ebenso wenig wie durch das Eingehen einer langfristigen mietvertraglichen Bindung kann sich der Wohnungseigentümer seinen aus dem Gemeinschaftsverhältnis erwachsenden Pflichten durch die Bestellung eines Nießbrauchs entziehen. Das gilt auch, wenn die Nießbraucher das Wohnungseigentum vermietet haben, weil nicht ausgeschlossen ist, dass sie das Mietverhältnis - jedenfalls im Verhandlungswege - beenden könnten. Dabei kann hier dahinstehen, ob der Wohnungseigentümer als Besteller des Nießbrauchs seinerseits den Nießbraucher gemäß § 1053 i.V.m. § 1036 Abs. 2 BGB auf Unterlassung in Anspruch nehmen könnte. Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Beklagte keine Bemühungen unternommen, um die Nießbraucher zu der Beendigung der gesonderten Vermietung des Spitzbodens als selbständige Wohneinheit zu veranlassen; im Gegenteil erachtet er sie selbst für zulässig und macht sich damit die Rechtsposition der Nießbraucher zu eigen. Aus diesem Grund steht schon nicht fest, dass der Beklagte die Nießbraucher nicht im Verhandlungswege zu der Beendigung der gesonderten Vermietung des Spitzbodens bewegen könnte. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich dies insbesondere nicht aus dem Umstand, dass die Nießbraucher ihrerseits in einem Parallelprozess von der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Denn es steht nicht fest, dass sie auch nach einer Verurteilung des hiesigen Beklagten an ihrer bisherigen Rechtsauffassung festhalten und sich Verhandlungen verschließen werden.

15 3. Der Anspruch ist schon deshalb nicht verjährt, weil der Spitzboden erstmals aufgrund der Neuvermietung im Jahr 2010 als gesonderter Wohnraum genutzt wurde und die Klage bereits im Jahr 2011 erhoben wurde; aus dem gleichen Grund scheidet eine Verwirkung des Anspruchs von vornherein aus. Soweit sich die Revision insoweit auf eine dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken vor dem Jahr 2010 stützt, verkennt sie bereits, dass ein darauf bezogener Unterlassungsanspruch nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens ist.

III.

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

Stresemann Czub Roth

Brückner Kazele

Vorinstanzen:
AG Hamburg-Wandsbek, Entscheidung vom 20.03.2012 - 740 C 76/11 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 24.04.2013 - 318 S 49/12 -