

14

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

WohnungseigentumsG §§ 10, 14, 15, 43, 46

In die Zuständigkeit des Gerichts der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG fällt nicht eine Streitigkeit zwischen einzelnen Miteigentümern aus einem nur zwischen ihnen vereinbarten Konkurrenzverbot.

BGH, Urt. v. 20. Juni 1986 - V ZR 47/85 - OLG Hamm

LG Dortmund

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 47/85

URTEIL

Verkündet am: 20. Juni 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Edmund M [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Hildegard S [REDACTED], I [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. Dezember 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien sind Teileigentümer in dem aus 52 Wohn- und 10 gewerblichen Einheiten bestehenden Haus L [REDACTED] straße [REDACTED] in D [REDACTED]. Im Erdgeschoß befinden sich vier Gewerbeeinheiten. Je eine davon erwarben - vor Baubeginn - der Beklagte, Karl K [REDACTED], ein Chinese namens T [REDACTED] sowie der inzwischen verstorbene Sohn der Klägerin, Harald S [REDACTED]. Unmittelbar vor Abschluß der am 23. Juni 1975 beurkundeten Kaufverträge unterzeichnete der Beklagte folgende "Verpflichtungserklärung":

"Ich - der Unterzeichner - gebe hiermit gegenüber den Mitgliedern der Bauherrengemeinschaft des Bauobjektes "D [REDACTED], L [REDACTED] str. [REDACTED]"



(im Besonderen gebe ich die Verpflichtungserklärung gegenüber dem Kaufmann H. S. [REDACTED] und den Eheleuten K. [REDACTED] ab) folgende Verpflichtungserklärung ab:

In der von mir gekauften Ladenfläche (ca. 78 qm groß - links liegend) werde ich kein Unternehmen der Automatenspielbranche - mit Ausnahme eines Geldspielgerätes - und keinen gastronomischen Betrieb, der Speisen oder Imbißgerichte verkauft, eröffnen bzw. eröffnen lassen. Diese Verpflichtung gebe ich auch an einen evtl. Mieter oder an einen anderen Besitzer - für den Fall, wenn ich die Ladenfläche wieder verkaufen sollte - weiter.

D. [REDACTED], den 22. Juni 1975"

Später erwarb der Beklagte von T. [REDACTED] dessen Teileigentum hinzu. Zugleich mietete er das Kröger gehörende Lokal.

Die Klägerin als Alleinerbin ihres Sohnes Harald hat den Beklagten, gestützt auf dessen Verpflichtungserklärung, auf Unterlassung des Automatenspielbetriebes in den hinzu erworbenen und in den angemieteten Räumlichkeiten (Antrag 1) sowie auf Unterlassung eines mit dem Verkauf von Speisen und Imbißgerichten verbundenen gastronomischen Betriebes - hilfsweise auf Unterlassung des Betriebes von Unterhaltungsautomaten, ausgenommen eines Geldspielgeräts - in dem ihm von Anfang an gehörenden Gewerberaum (Antrag 2) verklagt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat diese Entscheidung aufgehoben und die Sache an das Amtsgericht Dortmund zur Erledigung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit abgegeben.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision ist zulässig.

Wird durch Urteil eines Oberlandesgerichts - wie vorliegend - ein landgerichtliches Urteil aufgehoben und die Sache gemäß § 46 WEG an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit abgegeben, so ist dagegen unter den Voraussetzungen der §§ 545 Abs. 1, 546 ZPO Revision statthaft. Dies hat der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes mit Urteil vom 2. April 1986, IVa ZR 216/84 (zum Abdruck in BGHZ vorgesehen) entschieden. Dem schließt sich der erkennende Senat an. Somit ist bei der hier gegebenen Beschwer des Beklagten von mehr als 40 000 DM (§ 546 ZPO) die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Revision zulässig.

II.

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist für die auf die Verpflichtungserklärung des Beklagten vom 22. Juni 1975 gestützten, sein Teileigentum betreffenden Unterlassungsansprüche gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG das Amtsgericht als Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuständig, weil hier ein Streit zwischen Miteigentümern darüber vorliege, ob der Beklagte sein Sondereigentum in der jetzigen Weise nutzen dürfe oder nicht. Diese Beurteilung ist unzutreffend. Sie verkennt die Tragweite dieser Bestimmung.

In die Zuständigkeit des Gerichts der freiwilligen Gerichtsbarkeit fallen nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG nur Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Aus dem Gemeinschaftsverhältnis aber können sich Pflichten für einen Miteigentümer nicht schon durch dessen einseitige Verpflichtungserklärung gegenüber anderen Miteigentümern, sondern nur durch eine Vereinbarung aller Miteigentümer ergeben (§ 10 Abs. 1 Satz 1 WEG; vgl. BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. WEG § 10 Rdn. 14; Palandt/Bassenge, BGB 45. Aufl. WEG § 10 Anm. 2 a; allg. Auff.). Dies gilt folglich auch für eine den Gebrauch des Sondereigentums regelnde Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 WEG.

Einen solchen kollektiven Vertragsabschluß aber behauptet die Klägerin nicht. Insoweit hat das Berufungsgericht ihren Vortrag, wie die Revision mit Recht rügt, übergangen. Danach ist eine Vereinbarung auf der Grundlage der Verpflichtungserklärung des Beklagten vom 22. Juni 1975 nur zwischen drei von vier Eigentümern der im Erdgeschoß der Wohnanlage befindlichen Teileigentumseinheiten getroffen worden, nämlich zwischen ihrem Sohn (ihrem Rechtsvorgänger), dem Beklagten und K■■■■, während sich der weitere dortige Teileigentümer T■■■■ und die sonstigen Eigentümer der insgesamt 62 Wohn- und Gewerbeeinheiten an der Vereinbarung nicht beteiligt haben (GA 34, 54, 132). Damit aber macht die Klägerin, von deren Sachvortrag bei der Zuständigkeitsprüfung auszugehen ist, keine Ansprüche geltend, die auf einer das Gemeinschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarung aller Miteigentümer beruhen. Diesen Ansprüchen liegt vielmehr nur eine schuldrechtliche Sonderbeziehung zwischen einzelnen Miteigentümern zugrunde. Für einen derartigen Rechtsstreit ist nicht das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern das Prozeßgericht zuständig.

Soweit das Berufungsgericht die Anwendung des § 14 Nr. 1 WEG in Betracht zieht und aus diesem Grunde eine Entscheidung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG für geboten hält, wird ein von der Klägerin nicht behaupteter Sachverhalt unterstellt. § 14 Nr. 1 WEG schränkt die sich aus dem Sondereigentum ergebenden Befugnisse (§ 13 Abs. 1 WEG) dahin ein, daß hiervon nur in einer Weise Gebrauch gemacht werden darf, die keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile bringt. Einen solchen, das Gemeinschaftsverhältnis störenden Nachteil als Folge des Betreibens von Spielautomaten und eines mit dem Verkauf von Speisen und Imbißgerichten verbundenen Gaststättenbetriebes in den gewerblichen Räumen des Beklagten macht die Klägerin nicht geltend. Sie stützt sich nur, worauf die Revision zutreffend hinweist, auf eine dem vereinbarten Konkurrenzverbot zuwiderlaufende Beeinträchtigung wirtschaftlicher Interessen. Das aber ist ein Nachteil, der ohne die behauptete einzelvertragliche Abrede hinzunehmen wäre und der deshalb nicht in den Regelungsbereich des § 14 Nr. 1 WEG fällt.

2. Schon aus diesen Gründen unterliegt auch der im Rahmen des Klageantrages zu 1 verfolgte Anspruch auf Unterlassung des Betriebs von Spielautomaten in dem vom Beklagten angemieteten Gewerberaum (Teileigentümer: K [REDACTED] nicht der Zuständigkeit des Richters der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Die vom Berufungsgericht erörterte Frage, ob über diesen Anspruch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zur Vermeidung einer Rechtswegspaltung und der Gefahr unterschiedlicher Entscheidungen dann mitzuentcheiden wäre, wenn diese Zuständigkeit für die übrigen Klageansprüche gegeben wäre, stellt sich nicht, weil das Prozeßgericht für die Klage insgesamt zuständig ist.

3. Das angefochtene Urteil ist mithin aufzuheben und der Rechtsstreit zur Sachentscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm bleibt auch die vom endgültigen Prozeßausgang abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens vorbehalten.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Hagen

Räfle