



Verf.	Frist not		
RA	EINGEGANGEN		KR/ Kd
SB	14. JAN. 2014		Mot.:
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Rück- spr.
ZdA			Zah- lung
			Sch- lung

LANDGERICHT DÜSSELDORF
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

Verkündet am 09.01.2014

Schleier,
 Justizhauptsekretärin
 als Urkundsbeamtin
 der Geschäftsstelle

als Urkundsbeamter
 der Geschäftsstelle

19 S 73/13

76a C 22/13 (Amtsgericht Duisburg)

In dem Rechtsstreit

des



Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt



gegen

Frau [REDACTED]

Beklagte zu 1,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Berufungsbeklagte zu 1,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Beklagten zu 2 und Berufungsbeklagten zu 2,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf

auf die mündliche Verhandlung vom 09.01.2014

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, den Richter am
Landgericht Machalitzka und die Richterin am Landgericht Weitzel

für R e c h t erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 12.06.2013 verkündete Urteils des Amtsgerichts Duisburg (Az.: 76a C 22/13) wird zurückgewiesen und die Klage gegen die Berufungsbeklagte zu 1 abgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Gründe:

I.

Der Kläger, die Berufungsbeklagte zu 1 und der Beklagte und Berufungsbeklagte zu 2 sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in [REDACTED]. Die Beklagte zu 1, die früher Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war, hatte ihren Miteigentumsanteil bereits vor Anhängigkeit der Klage an die Berufungsbeklagte zu 1 veräußert.

Die notariell beurkundete Teilungserklärung, die der Kläger als damaliger Alleineigentümer errichtet hat, hat auszugsweise folgenden (wörtlichen) Inhalt:

„§ 2 Teilung des Objekts

1.

Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an diesem Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung Wohnungseigentum oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Teileigentum verbunden ist, wie folgt:

a)

Miteigentumsanteil von 361/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, 105,55 m², sowie der Garage G 1 und dem Gewächshaus G 2, Keller K 1, K 4 und K 5,

b)

Miteigentumsanteil von 339/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoss, 99,15 m², Keller K 2,

c)

Miteigentumsanteil von 300/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden, 87,75 m², sowie der Garage G 3 und dem Keller K 3.

...

§ 6 Stimmrecht

In der Eigentümerversammlung gewährt jedes Sondereigentum eine Stimme, ausgenommen Garagen oder Stellplätze, die kein eigenes Stimmrecht vermitteln.“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ablichtung der Teilungserklärung vom 24.02.1995 (Anlage zur Klageschrift, Bl. 6 ff. der Akte) Bezug genommen.

Der Kläger ist Eigentümer des in § 2 Nr. 1 Buchst. a der Teilungserklärung beschriebenen Miteigentumsanteils.

Der Kläger vertritt die Auffassung, aus §§ 2 und 6 der Teilungserklärung ergebe sich, dass er in den Wohnungseigentümerversammlungen fünf Stimmrechte und die übr-

gen Wohnungseigentümer jeweils zwei Stimmrechte hätten. Die Wohnung, das Gewächshaus und die drei Kellerräume würden ihm jeweils ein Stimmrecht vermitteln.

Der Kläger hat seine Klage zunächst gegen die Beklagten zu 1 und 2 erhoben.

Der Kläger hat beantragt,

festzustellen, dass er aufgrund der Bestimmung in § 2 Nr. 1 Buchst. a der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] fünf Stimmrechte auf den Eigentümerversammlungen besitze.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gem. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO ergänzend Bezug genommen. Das Amtsgericht hat die Klage gegen die Beklagte zu 1 mangels Passivlegitimation und die Klage gegen den Beklagten zu 2 als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt, wobei sich die Berufung gegen die Berufungsbeklagte zu 1 und gegen den Beklagten und Berufungsbeklagten zu 2 (im Folgenden: Berufungsbeklagter zu 2) richtet. Mit der Berufung greift der Kläger das erstinstanzliche Urteil an und verfolgt sein Feststellungsbegehren mit der im nachfolgenden Antrag enthaltenen Einschränkung weiter.

Er wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen.

Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Duisburg (Az.: 76a C 22/13) festzustellen, dass der

Kläger aufgrund der Bestimmung in § 2 Nr. 1a der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in [REDACTED] fünf Stimmrechte auf den Eigentümerversammlungen besitzt mit Ausnahme bei Beschlussfassungen nach den §§ 12 Abs. 4, 16 Abs. 3 bis 5, 22 Abs. 2 S. 2 und 26 Abs. 1 S. 5 WEG.

Die Berufungsbeklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Berufungsbeklagten vertreten die Auffassung, das Amtsgericht habe zu Recht die Klage abgewiesen, weil die Teilungserklärung nicht dahingehend auszulegen sei, dass fünf Stimmrechte auf den Kläger entfielen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig. In der Sache hat die Berufung aber keinen Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen, weil nach der Teilungserklärung auf den Kläger keine fünf Stimmrechtsanteile entfallen.

Insoweit kann auf die zutreffende Begründung in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils verwiesen werden. Es besteht lediglich Anlass zu folgenden Ergänzungen:

Bei der Auslegung einer Teilungserklärung ist maßgebend auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Urteil vom 18.01.2013, V ZR 88/12, ZWE 2013, 131).

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze gilt Folgendes:

Nach § 2 der Teilungserklärung ist mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung sowie an ein oder mehreren nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden. Die Teilung ist in der notariellen Urkunde so formuliert, dass der jeweilige Miteigentumsanteil jeweils verbunden ist „mit dem Sondereigentum“ an einer im Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung sowie einem oder mehreren näher bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

So ist der Miteigentumsanteil des Klägers wie folgt beschrieben: „Miteigentumsanteil von 361/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, 105,55 m², sowie der Garage G 1 und dem Gewächshaus G 2, Keller K 1, K 4 und K 5.“ Entsprechendes gilt für den jeweiligen Miteigentumsanteil der Berufungsbeklagten: „Miteigentumsanteil von 339/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoss, 99,15 m², Keller K 2“ bzw. „Miteigentumsanteil von 300/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden, 87,75 m², sowie der Garage G 3 und dem Keller K 3“. Diese Aufzählung und die Formulierung „verbunden mit dem Sondereigentum“ lässt allein den Rückschluss zu, dass jeder unter den Buchstaben a bis c aufgeführte Miteigentumsanteil jeweils eine Sondereigentumseinheit darstellen sollte. Die Zusammenfassung mehrerer Räume zu einer Sondereigentumseinheit hat weiter zur Folge, dass dinglich eine Veräußerung nur als Einheit möglich ist. Demzufolge kann die Regelung in § 6 der Teilungserklärung, wonach jedes Sondereigentum eine Stimme gewährt, nur so verstanden werden, dass jede Sondereigentumseinheit im vorstehend genannten Sinne eine Stimme gewährt. Die Meinung des Klägers, sein Miteigentumsanteil sei mit mehreren getrennt voneinander zu betrachtenden Sondereigentumsanteilen verbunden, findet im Wortlaut von § 2 der Teilungserklärung keinen Anhaltspunkt.

Damit hat jeder Miteigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung eine Stimme.

Soweit der Kläger erstinstanzlich vorgetragen hat, bei der Errichtung der Teilungserklärung sei es sein Wille gewesen, dass auf seinen Miteigentumsanteil fünf Stimmrechtsanteile entfallen sollten, und er hierzu ergänzend eine Notiz vorlegt, die er unmittelbar im Anschluss an die notarielle Beurkundung der Teilungserklärung auf der Grundlage der mündlichen Erklärungen des Notars verfasst haben will, so handelt sich um Umstände, die bei der Auslegung der Teilungserklärung nicht berücksichtigt werden können, da es sich um Umstände außerhalb der Urkunde handelt. Dass ganz erhebliche Zweifel daran bestehen, dass der Kläger diese Notiz tatsächlich im Anschluss an die notarielle Beurkundung gefertigt hat, kann daher dahinstehen. Im Übrigen spricht auch die Handhabung bei den Abstimmungen in den Wohnungseigentümerversammlungen dagegen, dass bereits mit Errichtung der Teilungserklärung dem Miteigentumsanteil des Klägers fünf Stimmrechte zufallen sollten. Denn nach dem nicht bestrittenen erstinstanzlichen Vortrag des Berufungsbeklagten zu 2 sind nach Errichtung der Teilungserklärung über viele Jahre hinweg die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung unter Zugrundelegung eines gleichen Stimmrechtsverhältnisses gefasst worden. Im Übrigen ergibt sich dies auch beispielhaft aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.02.2009 (Anlage B6, Bl. 125 der Akte), wo unter Ziffer 3 über die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 abgestimmt wurde. Der Kläger und der Berufungsbeklagte zu 2 hatten mit „ja“, die Beklagte zu 1 mit „nein“ gestimmt. Im Protokoll heißt es abschließend unter diesem Tagesordnungspunkt: „Damit war die Zustimmung zu 2/3 erfolgt ...“. Das Protokoll ist vom Kläger als Verwalter und Protokollführer unterzeichnet.

Das Feststellungsbegehren des Klägers hat damit keinen Erfolg.

Aus denselben Gründen ist auch die Klage gegen die Berufungsbeklagte zu 1 abzuweisen.

III.

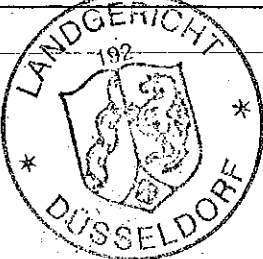
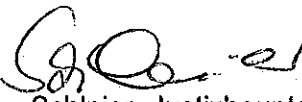
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Für die Zulassung der Revision besteht kein gesetzlich begründeter Anlass, § 543 Abs. 2 ZPO.

Dr. Thönnissen

Machalitz

Weitzel

 <p>Raum für Dienststempel</p>	<p style="text-align: center;">Ausgefertigt</p> <p style="text-align: center;">  Schleier, Justizhauptsekretärin als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle </p>
---	--

<p>Raum für Dienststempel</p>	<p>Vorstehende Ausfertigung wird de Kläger/in/Beklagten zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt. kretärin als Urkundsbeam Düsseldorf, Schleier, Justizhauptse tin der Geschäftsstelle</p>
-------------------------------	---

<p>Raum für Dienststempel</p>	<p>Eine Ausfertigung des Urteils/Beschlusses vom ist de Kläger/in - Beklagten - zu Händen des Rechtsanwaltes / der Rechtsanwälte am zugestellt worden. Düsseldorf, Schleier, Justizhauptsekretärin als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle</p>
-------------------------------	---

<p>Raum für Dienststempel</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass bis heute eine Rechtsmittelschrift nicht eingegangen ist. Düsseldorf, als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle</p>	<p>Gegen die vorstehende Entscheidung ist Rechtsmittel eingelegt. Aktenzeichen: Düsseldorf, als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle</p>
-------------------------------	---	---