

Amtsgericht Rostock

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 13 Abs. 2, 15 Abs. 3 WEG; 1004 BGB

- 1. Wird das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so stehen den übrigen Wohnungseigentümern die allgemeinen Besitzstörungs-, Abwehr- und Schadensersatzansprüche nach den §§ 661f, 823f und 1004 BGB zu. Inhaber der Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche sind die Wohnungseigentümer.**
- 2. Da sie gemeinschaftsbezogen sind, hat die Wohnungseigentümergeinschaft für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche eine gekorene Ausübungsbefugnis. Das bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer den gegen den Handlungsstörer gerichteten Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB bzw. den gegen den Zustandsstörer gerichteten Anspruch auf Duldung von Störungsbeseitigung nur so lange selbstständig geltend machen kann, als die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsverfolgung nicht zu ihrer Sache gemacht und damit ihre ausschließliche Zuständigkeit begründet hat.**
- 3. Die Verwaltung ist nicht berechtigt, ohne Beschlussfassung Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (hier: Nutzungsregelung der Parkplätze) vorzunehmen.**
- 4. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung ergeben sich aus § 27 WEG. Danach ist der Verwalter berechtigt, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Die Veränderung eines bestehenden Zustandes ohne Ermächtigung durch die Eigentümerversammlung fällt nicht darunter.**

AG Rostock, Urteil vom 30.11.2016; Az.: 54 C 27/16

Das Amtsgericht Rostock hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 26.10.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beklagte zu 2.) wird verpflichtet, es zu unterlassen, für die Außenparkplätze der Apartmentanlage auf dem Grundstück 2 in Rostock Parktickets auszustellen, es sei denn, diese Parktickets enthalten eine genaue Beschreibung eines einzelnen Stellplatzes, für den ein Sondernutzungsrecht zu Gunsten einzelner Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft besteht. Weiterhin hat es die Beklagte zu 2.) zu unterlassen, Parkplätze gegen Entgelt anzubieten.

2. Die Beklagte zu 1.) wird verurteilt, an dem in der anliegenden Anlage AB.0.021Ä mit der Nummer FB 17 gekennzeichneten Außen-Kfz-Stellplatz, welcher dem 5. Stellplatz von der südöstlichen Grenze des Grundstücks Straße des Friedens 38, , Flur 2, Flurstück 616/18, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Rostock, Blatt 1, an dem dort stehenden Zaun ein gut lesbares Schild mit der Angabe "Wohnung B 2.4" anzubringen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Der Beklagten zu 2.) wird für jeden Fäll der Zuwiderhandlung gegen die in Ziffer 1.) genannten Unterlassungsverpflichtungen ein Ordnungsgeld bis zu 100.000,00 €, ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ersatzhaft bis zu 3 Monaten oder Ersatzhaft bis zu 3 Monaten angedroht.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner 50%, die Beklagte zu 1.) und die Beklagte zu 2.) tragen jeweils 25%.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung wegen der Kosten jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger begehren die Sicherstellung der Nutzung eines Pkw-Stellplatzes in einer Wohnungseigentumsanlage.

Die Beklagte zu 1.) war Bauträgerin einer Apartmentanlage auf dem Grundstück 2 in Rostock mit 24 Wohneinheiten sowie von Kfz-Stellplätzen und einer Tiefgarage. Sie teilte mit notarieller Urkunde vom 30.07.2000 ihr Eigentum in Wohnungseigentum auf. In Abschnitt III § 2 Ziffer 1 der Teilungserklärung heißt es:

"Der jetzige Eigentümer der Anlage, die (Beklagte zu 1.), behält sich das Recht vor, im Bereich des Grundstücks, der in der Anlage 2 mit "Optional Stellplätze" gekennzeichnet ist, Kfz-Stellplätze einzurichten und hieran Sondernutzungsrechte einzuräumen und das Sondernutzungsrecht jeweils mit dem Miteigentumsanteil einer Wohnung zu verbinden. Die (Beklagte zu 1.) erhält somit unwiderrufliche Vollmacht aller Eigentümer der Anlage, Vereinbarungen zur Bildung solcher Sondernutzungsrechte zu treffen."

Die Beklagte zu 1.) übernahm mit der Teilung bzw. Entstehung der Wohnungseigentumsanlage auch deren Verwaltung.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.11.2000 erwarben die Voreigentümer der Wohnung der Kläger von der Beklagten zu 1.) die mit Nummer B 2.4 gekennzeichnete Wohnung. In dem Kaufvertrag heißt es unter § 1 Abs. 4:

"Kaufgegenstand dieses Vertrages ist ein bei dieser Teilung entstandener

- Miteigentumsanteil von 329,02/10.000stel,

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. B2.4 gekennzeichneten Wohnung mit Balkon, belegen im 1. Obergeschoß.

Kaufgegenstand dieses Vertrages ist weiter ein Freiflächenstellplatz mit der Nummer FB 17." Die Kläger erwarben von den Voreigentümern die vorgenannte Wohnung B 2.4 mit notariellem Kaufvertrag vom 25.11.2011. In dem Vertrag heißt es u. a.:

"Kaufgegenstand des vorgenannten Vertrages ist weiter ein Freiflächenstellplatz mit der Nummer FB 17 (Nutzungsrecht)."

Ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz zu Gunsten der Kläger ist nicht im Grundbuch eingetragen.

Die Wohneinheiten der Wohnungseigentumsanlage werden als Ferienwohnungen vermietet. Die Beklagte zu 2.), deren einzige Gesellschafterin die Beklagte zu 1.) ist, betreibt die Vermietung und den Vertrieb der Ferienwohnungen für einzelne Sondereigentümer gegen eine Vergütung. Die Kläger hatten zunächst auch mit der Beklagten zu 2.) einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen, diesen aber nach einer erheblichen Erhöhung des Provisionsanteils der Beklagten zu 2.) nicht fortgesetzt.

Entsprechend den ursprünglichen Planungen hatte die Beklagte neben der Tiefgarage Pkw-Stellplätze im Innenhof, die durch eine Schrankenanlage abgegrenzt sind, sowie im Außenbereich, hergestellt. Die Pkw-Stellplätze im Außenbereich sind allgemein zugänglich. Hier befindet sich der streitgegenständliche Stellplatz FB 17, an dem die Beklagte zu 1.) den Voreigentümern der Kläger ein Nutzungsrecht eingeräumt hatte. Außerdem hatte die Beklagte zu 1.) am Zaun bei diesem Pkw-Stellplatz ein weißes Schild angebracht mit der Angabe der Wohnung "B2.4". Dieses Schild entfernte die Beklagte zu 1.) Mitte/Ende 2014. Seit dieser Zeit wurde der zuvor nur von den Klägern bzw. deren Gästen genutzte Stellplatz von anderen Feriengästen genutzt, so dass die Kläger diesen Stellplatz nicht mehr bewerben und mitvermieten können.

Die Beklagte zu 2.) gibt Parktickets für den abgesperrten Bereich im Hof aus. Auf diesen Parktickets heißt es u. a.:

"Nur gültig für Parkplätze (Hof und Tiefgarage) der Apartresidenzen.

Unsere Parkplätze sind trotz Nummerierung keinem Apartment zugeordnet".

Weiterhin wirbt die Beklagte zu 2.) in ihrem Werbeprospekt damit, dass sie zusätzliche Parkplätze für 10,00 € je Tag und Fahrzeug anbietet.

Die Kläger sind der Auffassung, dass sie Anspruch auf die alleinige Nutzung des Pkw-Stellplatzes FB 17 hätten.

Weiter behaupten die Kläger, beide Beklagten würden Gästen anderer Eigentümer, die einen Betreibervertrag mit der Beklagten zu 2.) hätten, den Stellplatz der Kläger zuweisen.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000.00 EUR ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, den in der Anlage AB.0.02/Ä (Anlage K4) mit der Nr. FB 17 gekennzeichneten Außen-Kfz-Stellplatz, welcher dem 5. Stellplatz von der südöstlichen Grenze des Grundstücks Straße des Friedens 38, Flur 2, Flurstück 616/18, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Rostock, Blatt 1, ohne Einverständnis der Kläger an Dritte zur Nutzung zu überlassen;

2. die Beklagten zu verurteilen, an dem im Antrag zu 1. bezeichneten Außen-Kfz-Stellplatz an dem dort stehenden Zaun ein gut lesbares Schild anzubringen, das die Zuweisung dieses Stellplatzes zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner der Wohnung B.2.4. kenntlich macht,

hilfsweise,

es den Klägern zu gestatten, an dem im Antrag zu 1. bezeichneten Außen-Kfz-Stellplatz an dem dort stehenden Zaun ein gut lesbares Schild anzubringen, das die Zuweisung dieses Stellplatzes zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner der Wohnung B.2.4. kenntlich macht.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur zu einem Teil begründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte zu 2.) gemäß §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB i.V.m. § 13 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf Unterlassung solcher Handlungen, die Einfluss auf den Gebrauch der Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück der Apartmentanlage 2 in Rostock haben, soweit nicht eine eindeutige Regelung über ein Sondernutzungsrecht existiert. Darüber hinaus besteht entsprechend den vorgenannten Vorschriften gegen die Beklagte zu 1.) ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, d. h. auf Anbringung des Schildes am Zaun des Pkw-Stellplatzes FB 17 mit dem Hinweis, dass die Zuweisung dieses Stellplatzes zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner der Wohnung B.2.4 vorgesehen ist.

Zunächst ist festzustellen, dass die Kläger berechtigt sind, alleine gegen die Beklagten als Störer der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums vorzugehen.

Dahingestellt bleiben kann, ob die Kläger Anspruchsberechtigte eines dinglichen Sondernutzungsrechtes an der Nutzung des Pkw-Stellplatzes FB 17 sind. Der Anspruch der Kläger, selbständig gegen die Beklagten vorgehen zu können, resultiert daraus, dass die Beklagten mit ihren streitgegenständlichen Handlungen (Entfernung des Hinweisschildes bzw. Vergabe von Parkberechtigungen an Gäste und Dritte) Einfluss auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nehmen.

Wird das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so stehen den übrigen Wohnungseigentümern die allgemeinen Besitzstörungs-, Abwehr- und Schadensersatzansprüche nach den §§ 661f, 823f und 1004 BGB zu. Inhaber der Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche sind die Wohnungseigentümer. Da sie gemeinschaftsbezogen sind, hat die Wohnungseigentümergeinschaft für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche eine gekorene Ausübungsbefugnis. Das bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer den gegen den Handlungsstörer gerichteten Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB bzw. den gegen den Zustandsstörer gerichteten Anspruch auf Duldung von Störungsbeseitigung nur so lange selbstständig geltend machen kann, als die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsverfolgung nicht zu ihrer Sache gemacht und damit ihre ausschließliche Zuständigkeit begründet hat. Dies ist hier nicht erfolgt. Dahingestellt bleiben kann, ob und wie sich die Wohnungseigentümergeinschaft auf der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung 2016 mit der Sache befasst hat. Denn der Sachvortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 24.11.2016 hierzu ist bereits gemäß § 296a ZPO unbeachtlich.

Der streitgegenständliche Pkw-Stellplatz gehört unstrittig zum Gemeinschaftseigentum der als Apartmentanlage errichteten Wohnungseigentümergeinschaft. Gemäß § 13 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Weiterhin von Bedeutung ist in dem Zusammenhang, dass gemäß § 21 Abs. 1 WEG die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht, soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist. Dies hat zur Folge, dass ausschließlich die Wohnungseigentümer darüber entscheiden dürfen, wie das gemeinschaftliche Eigentum, d. h. hier konkret die Pkw-Stellplätze zu nutzen sind. Soweit die Beklagten in diesem Zusammenhang den Begriff "Parkplatzregime" verwenden, ist nicht ersichtlich, inwieweit ein solches Parkplatzregime auf Grundlage von Entscheidungen der Wohnungseigentümer besteht bzw. welche anderen rechtlichen Grundlagen wie z.B. Vereinbarungen hierfür bestehen. Auch zum Inhalt eines solchen Parkplatzregimes fehlen Angaben. Die im Tenor genannten Handlungen der Beklagten sind geeignet, Einfluss auf die Parkplatznutzung und damit auch die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu nehmen und damit die Nutzung der Pkw-Stellplätze der zumindest auch nach den allgemeinen Vorschriften berechtigten Kläger als Miteigentümer zu stören.

Mit der Entfernung des Hinweisschildes an dem ursprünglich von den Klägern genutzten Pkw-Stellplatz veränderte die Beklagte zu 1.) einen bestehenden Zustand. Eine Berechtigung hierfür ist nicht ersichtlich. Die Aufgaben und Befugnisse der Beklagten zu 1.) ergeben sich aus § 27 WEG. Danach ist die Beklagte zu 1.) berechtigt, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Die Veränderung eines bestehenden Zustandes ohne Ermächtigung durch die Eigentümersammlung fällt nicht darunter. Soweit das vorhandene Schild, d. h. die nach außen kenntlich gemachte Reservierung des Pkw-Stellplatzes ausschließlich für die Kläger bzw. deren Gäste infolge der Zuordnung zum Sondereigentum gegen die Rechts- bzw. Beschlusslage innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft verstieß, hätte es eines

Ermächtigungsbeschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Beseitigung des Schildes bedurft. Die Kläger können daher in Anwendung von § 1004 BGB gemäß § 15 Abs. 3 WEG von der Beklagten zu 1.) fordern, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies bedeutet aber auch, dass die Kläger nicht die Anbringung eines Schildes fordern können, auf dem ein Hinweis auf die Zuweisung des Stellplatzes zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner der Wohnung B.2.4 steht. Dem ursprünglichen Zustand entspricht nach dem Vortrag der Kläger ein Schild mit der Angabe "Wohnung B 2.4."

Ein Anspruch gegen die Beklagte zu 2.) auf Wiederanbringung des Schildes besteht nicht. Dem Sachvortrag der Kläger ist nicht im Ansatz zu entnehmen, dass die Beklagte zu 2.) etwas mit der Entfernung des Schildes zu tun hatte.

Auch die Parkticketvergabe durch die Beklagte zu 2.) sowie das Angebot über die Vermietung von Pkw-Stellplätzen an Dritte nehmen Einfluss auf die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft und stellen deshalb eine Störung i. S. v. § 1004 BGB dar. Die Beklagte zu 2.) als Dritte ist nicht berechtigt, irgendeinen Einfluss auf die Benutzung der Pkw-Stellplätze zu nehmen, es sei denn, hierfür gibt es klare und eindeutige Regelungen wie ein dingliches Sondernutzungsrecht, auf das die Beklagte zu 2.) im Rahmen der mit den jeweiligen Sondereigentümer getroffenen Vereinbarung hinweisen darf. Dahingestellt bleiben kann, dass auf den von der Beklagten zu 2.) verwendeten Parktickets ausdrücklich der Hinweis steht, dass dieses nur für die Parkplätze auf dem Hof und der Tiefgarage gelte. Dem Sachvortrag der Beklagten ist nicht zu entnehmen, dass eine entsprechende Parkplatznutzung durch die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wurde oder eine entsprechende Vereinbarungssituation besteht. Darüber hinaus zeigt der unstrittige Sachvortrag, dass auch Gäste mit diesen Parktickets die Parkplätze im Außenbereich und damit den streitgegenständlichen Pkw-Stellplatz FB 17 nutzen. Dies kann schon deshalb herrühren, dass es den Gästen nicht eindeutig möglich ist zuzuordnen, was mit Hof gemeint ist. Allein die Tatsache, dass das Parkticket nicht eindeutig formuliert und für Außenstehende geeignet ist, daraus den Schluss zu ziehen, dass sämtliche Parkplätze auf dem Grundstück betroffen seien, resultiert die Feststellung der Möglichkeit einer Störung bei der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer.

Nicht vorgetragen wird, ob auf der Anlage dingliche Sondernutzungsrechte an den Pkw-Stellplätzen existieren. Für den Fall, dass dies so ist, ist entsprechend der Tenorierung eine Einschränkung der Unterlassungsverpflichtung der Beklagten zu 2.) vorzunehmen. Denn wenn es ein solches dingliches Sondernutzungsrecht gibt und der entsprechende Sondernutzungsberechtigte die Beklagte zu 2.) aufgrund der zwischen beiden bestehenden Vertragslage damit beauftragt hat, die Wohnung einschließlich des Pkw-Stellplatzes zu vertreiben bzw. zu vermieten, wäre die Beklagte zu 2.) in diesem Fall berechtigt, die Gäste dieses Sondereigentümers auf die Nutzungsmöglichkeit des zugehörigen Pkw-Stellplatzes hinzuweisen.

Eine "allgemeine" Unterlassungsverpflichtung der Beklagten, den Pkw-Stellplatz FB 17 ohne Einverständnis der Kläger an Dritte zur Nutzung zu überlassen, ist nicht möglich, denn ein solcher Anspruch ist unbegründet. Die Kläger tragen keine Tatsachen vor, aus denen der Schluss gezogen werden könnte, dass die Beklagten konkret einem bestimmten Nutzer diesen Pkw-Stellplatz zugewiesen hätten. Wie

bereits dargestellt, resultieren die ausgeurteilten Ansprüche lediglich daraus, dass die genannten Handlungen geeignet sind, die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich zu stören.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Hinsichtlich des Klageantrages zu 1. ist kein Anspruch der Kläger gegen die Beklagte zu 1.) festzustellen, so dass diese insoweit unterliegen. Im Zusammenhang mit dem Klageantrag zu 2. gilt das Gleiche hinsichtlich der Beklagten zu 2.).

Die Entscheidungen zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.