

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 4, § 15 Abs. 3 WEG; 892 BGB

- 1. Der Schutz des guten Glaubens beim Erwerb eines Wohnungseigentums erstreckt sich auch auf Bestand und Umfang eines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts (BGH V ZR 78/16).**
- 2. Ein gutgläubiger Erwerb scheidet dann aus, wenn die Eintragung des Sondernutzungsrechtes aufgrund unterschiedlicher Angaben im Grundbuch und der ausdrücklich in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung widersprüchlich und deshalb unzulässig war.**
- 3. Der Aufteilungsplan nimmt daher am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nur insoweit Teil, als es um die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum geht. Der ordnungsgemäße Zustand des Gemeinschaftseigentums, insbesondere die genaue bauliche Ausführung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere die genaue bauliche Ausführung des Gemeinschaftseigentums ergibt sich hingegen, soweit es nicht um dessen Abgrenzung vom Sondereigentum geht, nicht zwingend aus dem Aufteilungsplan.**
- 4. Eine - auch grob - fahrlässige Unkenntnis, Zweifel, ein Fürmöglichhalten oder die billigende Inkaufnahme der Unrichtigkeit des Grundbuches stehen einem gutgläubigen Erwerb nicht entgegen.**
- 5. Selbst wenn die Herstellung eines Raumes zu einem mangelhaften Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums andere Eigentümer geführt haben sollte, der nur durch Rückbau der vorgenommenen baulichen Änderungen behoben werden könnte, könnten die Eigentümer eine Beseitigung nicht ohne Weiteres verlangen. Denn diese würde zu einer faktischen dauerhaften Änderung bzw. Aufhebung des - gutgläubig erworbenen - Sondernutzungsrechtes der Beklagten führen.**

LG München I, Urteil vom 19.12.2018; Az.: 1 S 390/18

Das Landgericht München I - 1. Zivilkammer – erlässt aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21.11.2018 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 30.11.2017, Az. 483 C 27395/16 WEG, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen einschließlich der durch die Nebenintervention verursachten Kosten.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110 % des aus diesem und dem in Ziffer 1 genannten Urteils des Amtsgerichts München vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten bzw. die Streithelferin vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

1. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 30.000,00 € festgesetzt.

2. Der Streitwertbeschluss des Amtsgerichts München vom 30.11.2017 wird von Amts wegen dahingehend abgeändert, dass der Streitwert für die 1. Instanz auf € 45.000,00 festgesetzt wird.

Tatbestand:

I.

Die Beklagten sind als gemeinschaftliche Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Diese macht gegen die Beklagten im Hauptantrag einen Anspruch auf Duldung der Beseitigung von zwei unterhalb der Wohnung Nr. 1 der Beklagten im Untergeschoss gelegenen Räumen, an denen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 1 aufgrund Bewilligung des Notars, (4. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.05.2007, vorgelegt als Anlage K 7) ein Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen wurde (vgl. Grundbuchauszug vom 16.03.2015, vorgelegt als Anlage B 2), durch die Streithelferin der Beklagten geltend. Die streitgegenständlichen Räume sind in dem der Urkunde des Notars, als Anlage 3 beigefügten "Sondernutzungsrechtsplan Keller" mit "Raum 1" bezeichnet. Hilfsweise hat die Klägerin in 1. Instanz beantragt, die Beklagten zur Beseitigung der vorbezeichneten Kellerräume zu verurteilen. Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes sowie der erstinstanzlich gestellten Anträge der Parteien wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 30.11.2017 abgewiesen.

Gegen das Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Zur Begründung trägt sie vor, die streitgegenständlichen Räume im Untergeschoss seien nicht in den der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungsplänen vorgesehen gewesen. Der 4. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 27.10.2011 gebe der Streithelferin auch kein

Recht auf erstmalige Herstellung von Räumen im Gemeinschaftseigentum, an denen ein Sondernutzungsrecht erst begründet werden solle. Wenn, wie das vorliegend der Fall gewesen sei, ein Bestandsgebäude aufgeteilt werde, würden Sondernutzungsrechte im Regelfall nämlich nur an bereits bestehenden im Gemeinschaftseigentum liegenden Räumlichkeiten eingeräumt. Auch die der teilenden Eigentümerin in den Erwerbsverträgen erteilten Vollmachten, aufgrund derer diese bei Beurkundung des 4. Nachtrags vom 27.10.2011 gehandelt habe, hätten ihr nicht das Recht dazu gegeben, Gemeinschaftseigentum in der Weise zu errichten, dass erstmals ein Kellerraum 1 geschaffen wird. Abgesehen von der Streithelferin und den Beklagten hätten die übrigen Wohnungseigentümer einer Schaffung des Kellerraumes Nr. 1 auch nicht ausdrücklich zugestimmt, obwohl dies nach § 22 WEG notwendig gewesen wäre. Da die streitgegenständlichen Räume in den der Teilungserklärung beiliegenden Aufteilungsplänen nicht vorgesehen seien, hätten die Beklagten das Sondernutzungsrecht an diesen Räumen auch nicht gutgläubig erwerben können. Es liege eine unzulässige Eintragung eines Sondernutzungsrechtes vor. Selbst wenn man einen gutgläubigen Erwerb eines Sondernutzungsrechts der Beklagten annähme, so ließe sich daraus kein Recht zur erstmaligen Errichtung eines Raumes im Gemeinschaftseigentum herleiten und zwar weder für die Beklagten noch für die Streithelferin. Die Streithelferin habe durch die von ihr zu verantwortenden und veranlassten Umbauarbeiten des Gemeinschaftseigentums im Bereich der Wohnung Nr. 1 und den Ausbau des Kellergeschosses unterhalb der Wohnung Nr. 1 im Bereich des "Raumes 1" wesentlich in die Substanz des Gebäudes, insbesondere die Statik des stehenden Gebäudes (Altbestand) eingegriffen und dadurch das Entstehen von Setzungsrisse am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Wohnung Nr. 5 verursacht. Deshalb würden den übrigen Eigentümern Schadensersatzansprüche gem. §§ 823 I, 249 I BGB gegen die Streithelferin zustehen, für die eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft bestehe. Diese seien grundsätzlich auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in Form der Naturalrestitution gerichtet. Es könnte sich allerdings nach Durchführung einer Beweisaufnahme herausstellen, dass es zur Erreichung des Prozesszieles der Klägerin - der Beseitigung der Setzungsrisse als Schäden am Gemeinschaftseigentum - nicht notwendig ist, einen Rückbau der Räume im Kellergeschoss vorzunehmen, sondern auch geringere Eingriffe geeignet sind, die Schäden zu beseitigen, z. B. der Einzug von Stahlträgern, der Einbau von Ankern oder Ähnliches. Da derzeit nicht bekannt sei, welche weniger gravierende Maßnahmen zur Beseitigung der Schäden in Betracht kämen, werde daher nunmehr in zweiter Instanz hilfsweise ein Feststellungsantrag gestellt. Hierbei handele es sich nicht um eine Klageerweiterung, sondern um ein Minus gegenüber dem bereits erstinstanzlich gestellten Hauptantrag. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Klagepartei wird auf die Berufungsbegründung vom 07.02.2018 und die Schriftsätze vom 31.10.2018 sowie vom 20.11.2018 Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

Unter Abänderung des Urteils vom 30.11.2017 des Amtsgerichts München, Az: 483 C 27395/16 WEG, werden die Beklagten verurteilt zu dulden, dass die Fußbodendecke des Erdgeschosses der Wohnung Nr. 1, deren tragenden Wände im Erdgeschoss und die darunter befindlichen, im nordwestlichen Bereich des Kellergeschosses gelegenen Kellerräume, welche als "Raum 1" im Kellerplan zum 4.

Nachtrag vom 27.10.2011, zur Teilungserklärung vom 03.05.2007 als solche bezeichnet sind, in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt, der zum Zeitpunkt der Begründung des Wohnungs- und Teileigentums am 03.05.2007 gemäß des Erdgeschossplanes und des Kellerplanes der genehmigten Aufteilungspläne laut Anlage II der Teilungserklärung, bestanden hatte.

Hilfsweise:

Es wird festgestellt, dass die Beklagten verpflichtet sind zu dulden, dass diejenigen baulichen Maßnahmen auf eigene Kosten durchführt, die geeignet sind, die Setzungsrisse im Gemeinschaftseigentum im Bereich der Wohnung Nr. 5, wie in Ziffer 1.6.4.1, Ziffer 1.6.4.2, Ziffer 1.6.4.3, Ziffer 1.6.4.4, Ziffer 1.6.4.5, Ziffer 1.6.4.6, Ziffer

1.6.4.7 der Klageschrift vom 30.12.2016, zu beseitigen, nämlich:

- "1.6.4.1 Kaminzimmer

Das Kaminzimmer befindet sich in der Nordseite des Gebäudes, im mittleren Zimmer der Wohnung Nr. 5. Die Verwerfung befindet sich oberhalb der Tür im Flur oben rechts und ist mindestens 20 cm lang und 1 cm breit.

- 1.6.4.2 Korridor Südost

Tritt man durch die Türe des Gaskaminzimmers in den Korridor und wendet sich nach links, befindet sich im Korridor in der Süd Ost Ecke ein Riss. Er liegt 50 cm unterhalb der Decke in ca. 2,10 m Höhe und weist eine Länge von mindestens 5 cm auf, er geht durch die Glasfasertapete hindurch.

- 1.6.4.3 Kaminzug Schlafzimmer

Die östliche Wand im Schlafzimmer (zum Wohnzimmer hin), weist oben im Deckenbereich einen durchgehenden Riss auf.

- 1.6.4.4 Wohnzimmertüre

Die Zimmertüre des Wohnzimmers weist oben in der Zarge einen durchgehenden Setzungsrisse auf.

- 1.6.4.5 Küchenfenster

Die obere Laibung des Küchenfensters weist innen einen durchgehenden Setzungsrisse auf.

- 1.6.4.6 Fußboden im Gästebad

Der gesamte Boden im Bad hat sich gesenkt, die Fuge zur Zwischenwand war durchgehend gerissen.

Im Jahr 2014 wurde die gesamte Verfüguung erneuert, um einen Feuchtigkeitseintritt in das darunterliegende Gemeinschaftseigentum (Zwischendecke) zu vermeiden.

- 1.6.4.7 Türschwelle zur Wohnungseingangstüre

Die Schwelle der Wohnungseingangstüre hat sich auf einer Länge von 40 cm um 7 mm im Laufe der Zeit gesenkt. Zwischen der Schwelle und dem Parkett sind Risse entstanden."

sowie den Setzungsriß im Bereich des Gemeinschaftseigentums der Wohnung Nr. 9/10 wie im Schriftsatz vom 30.08.2017, dort Seite 5 im Verfahren vor dem Amtsgericht München, Az: 483 C 3475/17 WEG, beschrieben, zu beseitigen, nämlich:

- "Absenkungen in den Glasschiebetüren zur Dachterrasse auf der Südseite der Wohnung Stichter um 1,5 cm".

Die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten beantragen jeweils:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Sie sind der Auffassung, dass der gestellte Hauptantrag bereits zu unbestimmt sei und keinen vollstreckungsfähigen Inhalt habe, da der wiederherzustellende vorherige Zustand nicht hinreichend genau beschrieben werde. Ein Anspruch gegen die Streithelferin auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes von Raum 1, der sich lediglich auf § 1004 BGB stützen ließe, scheide aus, weil diese nicht Handlungsstörerin sei. Denn die Erstellung von Raum 1 sei in Übereinstimmung mit der Regelung in § 3 Nr. 6 und 7 des im Grundbuch eingetragenen 4. Nachtrags zur Teilungserklärung erfolgt. Der Geschäftsführer der Streithelferin musste deshalb nicht davon ausgehen, dass die Erstellung von Raum 1 unzulässig wäre, sondern durfte dies gerade als zulässig erachten. Wenn aber Rückbauansprüche gegen die Streithelferin ausscheiden würden, besteht auch kein Anspruch gegenüber den Beklagten auf Duldung eines Rückbaus durch die Streithelferin. Die Eintragung des 4. Nachtrages zur Teilungserklärung, der das Erstellen von Raum 1 mit Begründung des Sondernutzungsrechts daran zugunsten der Beklagten vorsehe, sei im Rahmen der der teilenden Eigentümerin in den Erwerbsverträgen der Wohnungseigentümer erteilten Vollmachten erfolgt und durch diese gedeckt. Die Existenz von Raum 1 entspreche daher den Vorgaben der Nachtragsurkunde und stelle somit Gemeinschaftseigentum dar, welches der Teilungserklärung entspreche. Es erschließe sich auch nicht, warum der Bau von Raum 1 den übrigen Eigentümern nicht zumutbar sein soll. Bevor der Raum 1 seitens der Streithelferin in der jetzigen Form errichtet wurde, sei der betreffende Bereich mit Kies verfüllt und unzugänglich gewesen, so dass nicht erkennbar sei, welche Rechte der anderen Eigentümer durch den errichteten Raum beeinträchtigt oder beschnitten worden wären. Zutreffend habe das Amtsgericht auch die Frage eines gutgläubigen Erwerbs des Sondernutzungsrechtes am Raum 1 durch die Beklagten bejaht. Weil ihnen deshalb an diesem Raum ein Sondernutzungsrecht zustehe, hätten sie die Beseitigung dieses Raumes nicht zu dulden. Denn dies würde rechtswidrig in ihr Sondernutzungsrecht eingreifen. Selbst wenn das Erstellen von Raum 1 die behaupteten Setzungsrisse im Gemeinschaftseigentum verursacht hätte, ergebe sich daraus keineswegs zwingend ein Anspruch auf dessen Beseitigung, sondern möglicherweise ein Anspruch gegenüber der Streithelferin auf Beseitigung der Setzungsrisse. Die Beseitigung von Raum 1 führe aber gerade nicht dazu, dass die Setzungsrisse verschwinden würden, stelle damit keine Schadensbeseitigung dar. Es sei daher nicht ersichtlich, weshalb das Amtsgericht diesbezüglich eine Beweisaufnahme hätte durchführen müssen. Mit dem erstmals in der Berufungsinstanz gestellten neuen Hilfsantrag führe die Klägerin einen vollkommen neuen Streitgegenstand in den Prozess ein. Dem würden die Beklagten nicht zustimmen. Der Hilfsantrag könne auch nicht auf Tatsachen gestützt werden, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung ohnehin zugrunde zu legen hätte, so dass

eine gem. § 533 ZPO unzulässige Klageänderung vorliege. Die Beklagten hätten sich darüber hinaus nie dagegen verwehrt, dass die angeblichen Setzungsrisse im Bereich der Wohnung Nr. 5 sowie die behaupteten Absenkungen in den Glasschiebetüren zur Dachterrasse auf der Südseite der Wohnung ... beseitigt werden. Dem erhobenen Hilfsantrag fehle zudem das besondere Interesse i. S. des § 256 ZPO. Dieses ergebe sich insbesondere nicht aus einer drohenden Verjährung der Duldungsansprüche gegen die Beklagten, da ein etwaiger rechtswidriger Zustand auch nach Eintritt der Verjährung von Ansprüchen gegen den Handlungsstörer durch den Beeinträchtigten auf eigene Kosten beseitigt werden könne und der Zustandsstörer dies zu dulden habe. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 10.09.2018 sowie den Schriftsatz der Beklagtenseite vom 16.11.2018 verwiesen.

Die Kammer hat die Grundakten beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Allerdings ist die Klage zulässig. Eine ordnungsgemäße Beauftragung und Bevollmächtigung des Klägersvertreters mit der Vertretung der Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit liegt aufgrund des in der Eigentümerversammlung vom 13.04.2017 zu TOP 5.1 gefassten Beschlusses (vgl. dazu das als Anlage K 31 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.04.2017) vor. Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage wurde mit Urteil der hiesigen Kammer vom 10.10.2018, Az: 1 S 2806/18 WEG, abgewiesen.

2. Die Beklagten sind nicht dazu verpflichtet, die Beseitigung des unterhalb ihrer Wohnung befindlichen Raumes, der in dem der Urkunde des Notars (im Folgenden: 4. Nachtrag) als Anlage 3 beigefügten "Sondernutzungsrechtsplan Keller" als "Raum 1" bezeichnet ist, gem. § 15 III WEG bzw. - soweit es um das Betreten und Benutzen ihres Sondereigentums geht - gem. § 14 Nr. 4 WEG zu dulden, da sie jedenfalls im Wege des gutgläubigen Erwerbs Inhaber eines dinglichen Sondernutzungsrechts an diesem Raum geworden sind.

2.1. Der Schutz des guten Glaubens beim Erwerb eines Wohnungseigentums erstreckt sich auch auf Bestand und Umfang eines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts (vgl. BGH, Urteil vom 21.10.2016, Az: V ZR 78/16, Rn 19). Ist das Sondernutzungsrecht in dem Grundbuch eingetragen, nehmen Inhalt und Bestand des Rechts nach herrschender Meinung an dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (vgl. Suilmann in Bärmann, 14. Aufl., Rn 109 zu § 13 WEG). Wie sich dem als Anlage B 2 vorgelegten Grundbuchauszug vom 16.03.2015 entnehmen lässt und zwischen den Parteien auch unstrittig ist, wurde gemäß Bewilligung des

Notars am 05.12.2012 und damit vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages über die Wohnung Nr. 1 zwischen der Streithelferin als Verkäuferin und den hiesigen Beklagten als Käufer am 04.02.2013 (Anlage B 3), im Grundbuch ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Wohnung Nr. 1 an dem Raum 1 im Keller eingetragen.

2.2. Anders als die Klägerin meint, steht einem gutgläubigen Erwerb des Sondernutzungsrechtes an dem streitgegenständlichen Raum 1 im Keller auch nicht entgegen, dass dieser Raum in den der Teilungserklärung des Notars vom 03.05.2007 als Anlage II beigehefteten Aufteilungsplänen nicht vorgesehen, sondern, wie die Einsicht in die beigezogenen Grundakten ergeben hat, der Bereich des Keller- bzw. Untergeschosses, in dem sich der Raum 1 gemäß Anlage 3, "Sondernutzungsplan Keller", zum 4. Nachtrag nunmehr befindet, in den Aufteilungsplänen mit einer schrägen Schraffur und der Bezeichnung "N.U." versehen ist, was nächstliegend "nicht unterkellert" bedeutet.

Allerdings scheidet ein gutgläubiger Erwerb dann aus, wenn die Eintragung des Sondernutzungsrechtes aufgrund unterschiedlicher Angaben im Grundbuch und der ausdrücklich in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung widersprüchlich und deshalb unzulässig war (vgl. Suilmann in Bärmann, 14. Aufl., Rn 109 zu § 13 WEG BGH, Beschluss vom 04.12.2014, Az: V ZB 7/13, Rn 13; BGH, Urteil vom 30.06.1995, V ZR 118/94, NJW 1995, 2851). Einen solchen Widerspruch weisen die Angaben im Grundbuch und die ausdrücklich in Bezug genommene Eintragungsbewilligung vorliegend aber ungeachtet des Umstandes, dass die Aufteilungspläne in Bezug auf den streitgegenständlichen Bereich im Keller- bzw. Untergeschoss auch durch die später beurkundeten und im Grundbuch eingetragenen Nachträge zur Teilungserklärung nicht abgeändert bzw. ausgetauscht wurden, im vorliegenden Fall gerade nicht auf.

Das folgt aus der Funktion des Aufteilungsplanes. Dieser dient dazu, die in der Teilungserklärung niedergelegte wörtliche Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum anhand einer zeichnerischen Darstellung vornehmen zu können und tritt damit an die Stelle von deren Vermessung und katastermäßiger Erfassung (vgl. Armbrüster in Bärmann, 14. Aufl., Rn 78 zu § 7 WEG; BGH, Urteil vom 30.06.1995, Az: V ZR 118/94, NJW 1995, 2851 (2853)). Der Aufteilungsplan nimmt daher am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nur insoweit Teil, als es um die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum geht (vgl. Armbrüster in Bärmann, 14. Aufl., Rn 78 zu § 7 WEG). Der ordnungsgemäße Zustand des Gemeinschaftseigentums, insbesondere die genaue bauliche Ausführung des Gemeinschaftseigentums ergibt sich hingegen, soweit es nicht um dessen Abgrenzung vom Sondereigentum geht, nicht zwingend aus dem Aufteilungsplan. Denn dieser kann im Laufe der Zeit durchaus geändert werden, ohne dass es im Grundbuch und in den in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Aufteilungsplänen vermerkt wird, wenn nämlich die Eigentümer bauliche Änderungen gem. § 22 I WEG beschließen. Im vorliegenden Fall wird man darüber hinaus den 4. Nachtrag nächstliegend dahingehend auslegen müssen, dass dieser auch eine zumindest konkludente Einigung über die Änderung des baulichen Zustandes der Kellerräume beinhaltet. Denn die Einräumung eines Sondernutzungsrechtes an dem in der Anlage 3 zum 4. Nachtrag als "Raum 1" bezeichneten Raum setzt voraus, dass ein solcher Raum auch tatsächlich existiert.

Daher können das Grundbuch und die dort in Bezug genommenen Aufteilungspläne kein Vertrauen auf einen bestimmten baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentums begründen. Dass die Aufteilungspläne den streitgegenständlichen Kellerraum nicht vorsehen, lässt vielmehr nicht zwingend den Schluss zu, dass ein solcher nicht vorhanden sein darf.

2.3. Dafür, dass die Beklagten eine etwaige Unrichtigkeit des Grundbuchs, d. h. eine etwaige Unwirksamkeit des 4. Nachtrags zur Teilungserklärung kannten, was gem. § 892 I Satz 1 BGB einen gutgläubigen Erwerb gleichfalls ausschließen würde, wären die Kläger darlegungs- und beweispflichtig (vgl. Herrler in Palandt, 77. Aufl., Rn 26 zu § 892 BGB). Umstände, die auf eine solche positive Kenntnis schließen ließen, haben sie aber schon nicht dargelegt. Eine - auch grob - fahrlässige Unkenntnis, Zweifel, ein Fürmöglichhalten oder die billigende Inkaufnahme der Unrichtigkeit des Grundbuches würden demgegenüber einem gutgläubigen Erwerb nicht entgegenstehen (vgl. Herrler in Palandt, 77. Aufl., Rn 24 zu § 892 BGB).

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Kenntnis ist die Vollendung des Rechtserwerbs. Der Zeitpunkt wird jedoch aufgrund einer gutgläubig erworbenen Vormerkung zur Sicherung des Rechtserwerbs vorverlegt. Für den Erwerb des vorgemerkten Rechts ist es daher unschädlich, wenn nach dem für den gutgläubigen Vormerkungserwerb maßgebenden Zeitpunkt der Erwerber bösgläubig geworden ist (vgl. Herrler in Palandt, 77. Aufl., Rn 13 zu § 885 BGB und Rn 25 zu § 892 BGB).

Ausweislich des als Anlage B 2 wurde zugunsten der Beklagten am 25.03.2013 eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Dass die Beklagten zu diesem Zeitpunkt - oder auch danach - positive Kenntnis von einer nicht wirksamen Einigung bezüglich des 4. Nachtrags und damit von einer etwaigen Unrichtigkeit des Grundbuchs in Bezug auf das zugunsten der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 eingeräumte Sondernutzungsrecht am "Raum 1" gehabt hätten, ist nicht ersichtlich. Insbesondere konnten die Beklagten entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht der Anlage 3 (vorgelegt als Anlage K 34) des zwischen ihnen und Streithelferin geschlossenen Kaufvertrags vom 04.02.2013 über die Wohnung Nr. 1 (Anlage B 3) entnehmen, dass eine Zustimmung der übrigen Eigentümer zur Errichtung des streitgegenständlichen Kellerraums nicht vorlag. Denn in § 1 Nr. 4 des Kaufvertrages wird auf die Anlage 3 zum Kaufvertrag nur wegen der durch die Eigentümer am 18.10.2010 beschlossenen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum Bezug genommen. Dabei ergibt sich aus dem in den beigezogenen Grundbuchakten befindlichen Originalvertrag und den diesem beigefügten weiteren Anlagen, dass die Anlage 3 des Kaufvertrages die von der Streithelferin nach dem Generalübernehmer-Werkvertrag (vorgelegt als Anlage K 35), dem seitens der Eigentümer mit dem in der Eigentümerversammlung vom 18.10.2010 gefassten Beschluss zugestimmt wurde, geschuldeten Leistungen näher aufschlüsselte. Das schließt aber gerade nicht aus, dass seitens der Eigentümer davon unabhängig auch der Herstellung des streitgegenständlichen Kellerraums in einem separaten Beschluss oder durch Genehmigung des 4. Nachtrags zur Teilungserklärung zugestimmt wurde.

2.4. Der gutgläubige Erwerb bewirkt, dass der Erwerber das im Grundbuch eingetragene Recht so erwirbt, als entspräche die Eintragung der wahren Rechtslage. Das Grundbuch wird damit richtig (vgl. Herrler in Palandt, 77. Aufl., Rn 19 zu § 892 BGB) und zwar gegenüber jedermann (vgl. Eckert in BeckOK zum BGB,

48. Edition, Stand: 01.08.2008, Rn 28 zu § 892 BGB). Da das im Grundbuch zugunsten der Einheit 1 eingetragene Sondernutzungsrecht am Raum 1 im Keller gem. § 2 Nr. 7 des 4. Nachtrags dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 das ausschließliche Nutzungsrecht an den in dem als Anlage 3 beigefügten Kellerplan mit "Raum 1" bezeichneten zwei Räumen einräumt, beinhaltet es als Voraussetzung für die Ermöglichung einer solchen Nutzung auch das Recht auf Herstellung und Beibehaltung der im beigefügten Kellerplan mit "Raum 1" bezeichneten zwei Räume. Das steht einem Anspruch der anderen Eigentümer auf Duldung der Beseitigung dieser Räume grundsätzlich entgegen. Auf die Frage, ob die teilende Eigentümerin aufgrund der ihr in den Erwerbsverträgen erteilten Vollmachten zur Zustimmung zum 4. Nachtrag auch im Namen der Erwerber berechtigt war, kommt es daher nicht mehr an.

2.5. Eine andere Entscheidung in der Sache wäre auch dann nicht gerechtfertigt, wenn, wie die Klägerin behauptet, infolge der Erstellung des Kellerraumes die Statik des Gebäudes beeinträchtigt wäre und im Bereich der Wohnungen Nr. 5 und 9/10 Setzungsrisse entstanden wären.

Einen Anspruch auf Beseitigung des Kellerraums könnte dies für die übrigen Eigentümer überhaupt nur dann begründen, wenn etwaige durch die Herstellung des streitgegenständlichen Raumes im Keller entstandene Mängel am übrigen Gemeinschaftseigentum oder dem Sondereigentum anderer Eigentümer als den Beklagten, wie die Beeinträchtigung der Statik und vorhandene Setzungsrisse, nicht auch auf andere Weise als durch die vollständige Beseitigung dieses Raumes und die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes behoben werden könnten. Dass dies der Fall wäre, ist nicht ersichtlich und wurde von der Klägerin erstinstanzlich auch gar nicht behauptet. Auch in der Berufung behauptet die Klägerin nicht bestimmt, dass etwaige durch die Herstellung des streitgegenständlichen Raumes im Keller entstandene Mängel am übrigen Gemeinschaftseigentum nur durch eine Beseitigung dieses Raumes und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes behoben werden könnten, sondern hält dies lediglich für möglich.

Selbst wenn die Herstellung des streitgegenständlichen Raumes zu einem mangelhaften Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums andere Eigentümer geführt haben sollte, der nur durch Rückbau der vorgenommenen baulichen Änderungen behoben werden könnte, könnten die Eigentümer eine Beseitigung nicht ohne Weiteres verlangen. Denn diese würde zu einer faktischen dauerhaften Änderung bzw. Aufhebung des - gutgläubig erworbenen - Sondernutzungsrechtes der Beklagten führen. Die dauerhafte Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes können die übrigen Wohnungseigentümer gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten aber nur nach Maßgabe von § 10 II Satz 3 WEG und auf dem darin geregelten Weg einer Anpassung oder Änderung der Gemeinschaftsordnung herbeiführen (vgl. BGH, Urteil vom 23.03.2018, Az: V ZR 65/17, Rn 13). Da eine solche Änderung - bislang - nicht erfolgt ist, scheidet auch ein Anspruch auf Duldung der Beseitigung des Raumes aus.

3. Der Klage konnte auch nicht bezüglich des erstmals in der Berufungsinstanz hilfsweise gestellten Feststellungsantrags stattgegeben werden. Denn es handelt sich hierbei entgegen der Auffassung der Klagepartei um eine Klageerweiterung

gegenüber den in 1. Instanz gestellten Anträgen, für die die

Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 533 ZPO nicht gegeben sind. Insbesondere stellt der nunmehr gestellte Hilfsantrag kein Minus zum verfolgten Hauptantrag dar, sondern ein Aliud.

Die ursprünglich gestellten Anträge waren nach dem eindeutigen Wortlaut allein auf

die Duldung der Wiederherstellung bzw. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des zur Wohneinheit Nr. 1 gehörenden Sondereigentums und des Raum 1 im darunter befindlichen Untergeschoss durch die Beklagten gerichtet. Der nunmehr gestellte Hilfsantrag ist dagegen allgemein auf Duldung von Maßnahmen zur Beseitigung von Setzungsrisse im Gemeinschaftseigentum im Bereich der Wohnungen Nr. 5 und 9/10 gerichtet. Er umfasst daher auch andere zur Behebung etwaiger Mängel geeignete Maßnahmen als die Beseitigung des streitgegenständlichen Kellerraums und betrifft insoweit, da es für die ursprünglich gestellten Anträge, wie dargelegt, nicht darauf ankam, ob Setzungsrisse überhaupt vorhanden sind und welche Ursachen sie haben, einen anderen Lebenssachverhalt und somit einen anderen prozessualen Anspruch.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Klageänderung gem. § 533 ZPO liegen nicht vor. Sie ist bereits nicht sachdienlich i. S. des § 533 Nr. 1 ZPO. Vor allem kann sie aber, da es für die ursprünglich gestellten Anträge nicht darauf ankam, ob Setzungsrisse überhaupt vorhanden sind und welche Ursachen sie haben, das Amtsgericht diesbezüglich daher zutreffend keinerlei Feststellungen getroffen hat, nicht gem. § 533 Nr. 2 ZPO auf Tatsachen gestützt werden, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat.

III.

1. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens beruht auf §§ 97 I, 101 ZPO.

2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

3. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall. Zudem steht die Entscheidung in Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der gängigen Literaturmeinung zum gutgläubigen Erwerb.

4. Die Höhe des Streitwertes bestimmt sich nach § 49a GKG. Danach ist in Wohnungseigentumssachen der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen, wobei er allerdings das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung

nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten darf. Weiter sind die Grenzen des § 49a II GKG zu beachten, wonach der Streitwert, wenn sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer richtet, das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen darf. Das Interesse der Beklagten an der Entscheidung über den im Berufungsverfahren gestellten Hauptantrag richtet sich nach der Wertminderung, welche ihr Wohnungseigentum bei einer Beseitigung des streitgegenständlichen Raumes im Kellergeschoss erleiden würde. Diese schätzt die Kammer im Hinblick auf den gezahlten Kaufpreis für die Wohnung von € 750.000,00, die Wohnfläche ohne Berücksichtigung des streitgegenständlichen Raumes von ca. € 77,4 m² und die Fläche des streitgegenständlichen Raumes von 29,8 m² auf € 50.000,00. Das Interesse der Streithelferin der Beklagten war nicht zu berücksichtigen, da diese nicht gem. § 48 I WEG beigeladen wurde (vgl. Hartmann, Kostengesetze, 47. Aufl., Rn 4, 5 zu § 49a GKG). Das Interesse der Klägerin richtet sich nach dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an der Beseitigung des Raumes und wird von der Kammer, da die übrigen Eigentümer den Raum weder betreten können, noch dieser für sie sichtbar ist auf € 10.000,00 geschätzt. Das hälftige Gesamtinteresse i. S. des § 49a I Satz 1 GKG beziffert sich damit auf € 30.000,00 und liegt innerhalb der Grenzen des § 49a I Satz 2, 3 und II GKG. Durch den in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrag erhöht sich der Streitwert nicht, da mangels Zulässigkeit der Klageerweiterung eine Entscheidung über diesen nicht ergangen ist, § 45 I Satz 2 GKG (vgl. Hartmann, Kostengesetze, 47. Aufl., Rn 30, 31 zu § 45 GKG). Im Ergebnis war daher der Streitwert für das Berufungsverfahren auf € 30.000,00 festzusetzen.

5. Der vom Amtsgericht festgesetzte Streitwert für das Verfahren in 1. Instanz war gemäß § 63 III Nr. 2 GKG von Amts auf € 45.000,00 herabzusetzen. Erkennt nämlich das Gericht die Unrichtigkeit der erfolgten Streitwertfestsetzung, so muss es diese bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 63 III GKG abändern (Binz/Dörndorfer/Petzold/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 3. Aufl., Rn 10 zu § 63 GKG). Zwar lautet die Vorschrift des § 63 III GKG lediglich dahingehend, dass die Festsetzung von Amts wegen geändert werden "kann". Damit wird die Änderung jedoch nicht in das Ermessen des Gerichts gestellt, sondern lediglich dessen Zuständigkeit für die Änderung begründet (Peter Hartmann, Kostengesetze, 47. Aufl., Rn 38 zu § 63 GKG). Hinsichtlich des erstinstanzlich gestellten Hauptantrags, der mit dem im Berufungsverfahren gestellten Hauptantrag übereinstimmt, gilt das zuvor Gesagte entsprechend. Dem Interesse der Parteien ist hier jedoch noch ihr Interesse an der Entscheidung über den in 1. Instanz gestellten Hilfsantrag gem. § 45 I Satz 2 GKG hinzuzurechnen, soweit dieses ihr Interesse an der Entscheidung über den Hauptantrag übersteigt (§ 45 I Satz 3 GKG), da das Amtsgericht über den in 1. Instanz gestellten Hilfsantrag rechtskräftig entschieden hat. Das Interesse der Beklagten an der Entscheidung über den Hilfsantrag ist insoweit gegenüber dem Interesse an der Entscheidung über den Hauptantrag erhöht, als dieses auf die Vermeidung der Kosten für die Arbeiten zur Beseitigung des streitgegenständlichen Raumes im Kellergeschoss gerichtet ist. Diese werden von der Kammer auf € 30.000,00 geschätzt. Demgegenüber ist ein gegenüber dem Interesse an der Entscheidung über den Hauptantrag erhöhtes Interesse der Klagepartei an der Entscheidung über den Hilfsantrag nicht ersichtlich. Das Gesamtinteresse der Parteien beziffert sich daher für die 1. Instanz auf € 90.000,00, so dass der Streitwert gem. § 49a I Satz 1 GKG auf € 45.000,00 festzusetzen war.

