

# Landgericht München

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 15, 22 WEG, 1004 BGB

1. Ist die Anfechtung nach dem Wortlaut des Klageantrags auf einen nicht abtrennbaren Teil eines Beschlusses beschränkt worden, so führt dies gleichwohl nicht zwangsläufig zur Unzulässigkeit der Klage. Eine in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage ist im Zweifel grundsätzlich als Anfechtung des gesamten Beschlusses auszulegen.
2. Ein in erster Instanz fallengelassener Teilanspruch kann in zweiter Instanz wieder aufgegriffen werden (Zöller, ZPO, 32. Auflage, § 531, Rdnr. 34). Dies der Fall, wenn der Anfechtungskläger hat spätestens jetzt in seiner Berufungsbegründung klargestellt, dass er den gesamten Beschluss anfechten wolle.
3. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung begründet werden; ein dahingehender Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.
4. Demgegenüber kann über die Vermietbarkeit von im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen etc. grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden, soweit nicht eine Vereinbarung entgegensteht und auch ansonsten in Abwägung der allseitigen Interessen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung eingehalten werden.
5. Ein - durchaus auch langfristiger - Mietvertrag entzieht den Wohnungseigentümern nicht das Recht zum Mitgebrauch, sondern setzt es weiterhin voraus und regelt nur die Art und Weise der Ausübung, indem er die Möglichkeit des unmittelbaren Eigengebrauchs durch die des mittelbaren Fremdgebrauchs ersetzt und an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs den Anteil an den Mieteinnahmen treten lässt (BGH, NJW 2000, 3211, 3212). Dies stellt eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG dar, die mehrheitlich beschlossen werden kann.
6. Je länger eine zeitabschnittsweise alleinige Nutzung andauert, desto eher wird von einem befristeten Sondernutzungsrecht auszugehen sein.
7. Hat die Gemeinschaft Regelungen getroffen, welche für 53 Jahre einem Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist, stellt eine solche Regelung wegen des damit korrespondierenden Ausschlusses der übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums keine bloße Konkretisierung des Gebrauchs im Sinne von § 15 WEG dar, sondern führt in der Gesamtschau der getroffenen Regelungen zur Begründung eines Sondernutzungsrechts.
8. Ist als Gegenleistung keine monatliche Miete bzw. wiederkehrende Zahlungen vereinbart, sondern vielmehr ein einmaliges Nutzungsentgelt, wobei ein wesentlicher Teilbetrag auch zur Abgeltung der vorgenommenen baulichen Veränderungen bestimmt sein dürfte, würden damit

**ausschließlich die jetzigen Eigentümer, nicht aber - bei entsprechender Verdinglichung des Sondernutzungsrechts- etwaige Rechtsnachfolger, die gegebenenfalls für die weitere Dauer der Befristung vom Gemeingebrauch ausgeschlossen wären, profitieren. Es ist damit in ihrer Person nicht so, dass an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs der Anteil an den Mieteinnahmen treten würde.**

LG München, Urteil vom 14.02.2019; Az.: 36 S 5297/18

Das Landgericht München I - 36. Zivilkammer – erlässt aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14.02.2019 folgendes Endurteil:

I. Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 14.03.2018 wird aufgehoben.

II. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.09.2017 zu TOP 12, Beschlussformulierung 1 nichtig ist.

III. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung seitens des Klägers abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

V. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

#### **Tatbestand:**

I.

Der Kläger hat den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.09.2017 zu TOP 12, Beschlussformulierung 1 über die Duldung der Errichtung der Wände im 4. oder 5. OG durch den Miteigentümer H und Genehmigung zur ausschließlichen Nutzung der Nischen in den Geschossfluren des 4. und 5. OG für die Dauer des Erbbaurechts angefochten.

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen wird auf das Endurteil des Amtsgerichts München vom 14.03.2018 (Bl. 51/54 d.A.) Bezug genommen, welche wie folgt ergänzt werden, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO:

Der Kläger hat sich in seiner Anfechtungsbegründung darauf berufen, dass es sich bei den streitgegenständlichen Maßnahmen um bauliche Veränderungen handle, die gemäß § 22 WEG nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden könnten, welche hier gerade nicht vorliege. Neben dem Kläger hätten noch zwei weitere Miteigentümer gegen den angefochtenen Beschluss gestimmt. Der gemäß § 14 Nr. 1 WEG erforderliche Nachteil liege darin, dass der Miteigentümer H die anderen Eigentümer vom Mitgebrauchsrecht an einem Teil des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Treppenhauses bzw. Flurs ausgeschlossen, daran Alleinbesitz begründet und somit eigenmächtig und rechtswidrig sein Sondereigentum vergrößert habe. Dies stelle faktisch eine

Änderung der Teilungserklärung dar. Dem Miteigentümer H sei ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden; dies setze ebenfalls grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer voraus.

Die Beklagten haben bezüglich der materiellen Rechtslage dahingehend erwidert, dass aufgrund der im streitgegenständlichen Beschluss enthaltenen, aber nicht angefochtenen Vergemeinschaftung der Anfechtungsklage das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Bei den gegenständlichen Maßnahmen sei zwischen den beiden Abmauerungen einerseits und der Nutzungsüberlassung der Flurnischen zu trennen. Mit der beschlossenen Nutzungsüberlassung sei gerade kein Sondernutzungsrecht begründet worden; vielmehr würden die beiden Nischenflächen an den Eigentümer der Wohnungen Nr. 29 und 45 lediglich vermietet. Dafür reiche ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Der Beschluss entspreche auch ordnungsgemäßer Verwaltung; die beiden kleinen Flächen von jeweils ca. 4 qm hätten für die übrigen Eigentümer keinen Nutzen und der vom Miteigentümer H zu zahlende Betrag stelle eine ausreichende Kompensation dar. Insoweit komme der Gemeinschaft ein weiter Ermessensspielraum zu. Was die beiden Abmauerungen betreffe, fehle es an einem relevanten Nachteil. Soweit auf Veranlassung des Klägers ein Mitarbeiter der Brandschutzdirektion einen Ortstermin durchgeführt habe, seien keine Brandschutzmängel festgestellt worden. Ferner sei unzutreffend, dass der angefochtene Beschluss an den beiden Nischen Alleinbesitz zugunsten des Beklagten H begründe. Als Folge der Vermietung wandle sich vielmehr der unmittelbare Mitbesitz der übrigen Eigentümer in einen mittelbaren Besitz um. Ein optischer Nachteil bestehe ebenfalls nicht und werde auch nicht geltend gemacht.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da eine unzulässige Teilanfechtung vorliegen würde. Eine teilweise Anfechtung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümerversammlung sei nur dann zulässig, soweit abtrennbare Teile mit eigenständigem Regelungsgehalt betroffen seien. Dies sei nur dann der Fall, wenn anzunehmen sei, dass der entsprechende Beschlussteil auch ohne die übrigen Beschlussgegenstände beschlossen worden wäre. Vorliegend könne dies aufgrund der Gestaltung des Beschlusses, bei der der Vergemeinschaftungsbeschluss in den Gesamtbeschluss eingebettet worden sei und erkennbar in Zusammenhang mit der Gestattung der Nutzung der Nische und der Duldung der baulichen Veränderungen gegen Entgelt stehe, gerade nicht angenommen werden. Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass bei Anfechtung eines nicht abtrennbaren Teils eines Beschlusses im Rahmen der Auslegung des Klageantrags im Zweifel von der Anfechtung des ganzen Beschlusses auszugehen sei. Diese Auslegungsregel gelte nur im Zweifel. Angesichts der ausdrücklichen Erklärung des Klägervertreters im Termin zur mündlichen Verhandlung sei es jedoch eindeutig, dass der Kläger die Klage bewusst auf einen Teil des Beschlusses, der im Übrigen im Klageantrag nicht ausreichend bestimmt bezeichnet wurde, beschränkt habe.

Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf Endurteil des Amtsgerichts vom 14.03.2018 (Bl. 51/54 d.A.) Bezug genommen.

Gegen dieses ihm am 20.03.2018 zugestellte Endurteil hat der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 16.04.2018, eingegangen beim Berufungsgericht am gleichen Tag, Berufung eingelegt. Mit Verfügung vom 22.05.2018 wurde die

Berufungsbegründungsfrist bis einschließlich 05.06.2018 verlängert. Die Berufungsbegründung ging am 05.06.2018 beim Berufungsgericht ein.

Die Berufungsbegründung stützt sich zum einen auf einen Verfahrensfehler, da das Gericht insbesondere den erforderlichen Hinweis, dass hier möglicherweise eine unzulässige Teilanfechtung vorliege, nicht erteilt habe. Im Übrigen sei diese Annahme auch materiell-rechtlich fehlerhaft, da der angefochtene Beschluss insgesamt fünf eigenständige und - zumindest weitestgehend voneinander trennbare Regelungen aufweise. So beinhalte der erste Absatz des angefochtenen Beschlusses die Nutzungsgenehmigung für den Miteigentümer H. Im zweiten Absatz werde die Nutzungsgenehmigung hinsichtlich der Befristung, der Zahlung eines Nutzungsentgelts und den weiteren Voraussetzungen der Duldung näher ausgestaltet. Der dritte Absatz, der den Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung regle, sei grundsätzlich vom ersten Absatz zu trennen und stehe, wenn überhaupt, im Zusammenhang mit dem zweiten Absatz, da die noch abzuschließende Vereinbarung auf die "vorgenannten Maßgaben" Bezug nehme. Der vierte Absatz mit der dort enthaltenen Vergemeinschaftung etwaiger Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche sei vom Kläger deswegen nicht angefochten worden, weil ein derartiges An-Sich-Ziehen grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Dieser Teil sei von den anderen Absätzen klar zu trennen. Allein nach dem Wortlaut habe die Vergemeinschaftung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen nichts mit den übrigen Regelungen, die sich insbesondere darauf beziehen, die rechtswidrigen Baumaßnahmen in Form einer unzulässigen Sondernutzung durch eine Nutzungsgenehmigung nachträglich zu legalisieren, zu tun. Diese Vergemeinschaftung etwaiger Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche sei auch nicht unter irgendwelche aufschiebenden Bedingungen gestellt worden, dass beispielsweise die unter Absatz 3 des Beschlusses vorgesehene schriftliche Vereinbarung nicht zustande komme. Soweit das Erstgericht ausführe, dass nicht anzunehmen sei, dass die Eigentümer den Vergemeinschaftungsbeschluss ohne den im restlichen Beschlussteil vorgesehenen Abschluss einer Duldungs- und Nutzungsvereinbarung mit dem Miteigentümer H abgeschlossen hätten, handele es sich um eine reine Unterstellung. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Absatz vier mache auch ohne die vorstehenden Regelungen Sinn und stehe und falle nicht mit diesen. Ausweislich TOP 14 habe die WEG gerade den Antrag des Klägers gegen den Miteigentümer H Ansprüche auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes außergerichtlich durchzusetzen, abgelehnt, so dass der Wille der WEG in der Versammlung vielmehr darauf gerichtet gewesen sei, eine "Lösung" bzw. Regelung des (rechtswidrigen) Zustands in Form einer Nutzungsgenehmigung zu treffen. Die vom Amtsgericht zitierte Entscheidung des Landgerichts München I vom 2.8.2017 (Az. 1 S 15254/16) sei nicht vergleichbar. Auch der fünfte Absatz stelle eine eigenständige Regelung dar; in diesem sei gerade nicht geregelt, ob die WEG den Miteigentümer H auf Beseitigung bzw. Unterlassung in Anspruch nehmen könne, wenn es nicht zu der in Absatz drei vorgesehenen schriftlichen Vereinbarung komme. Die Annahme des Erstgerichts zur fehlenden Trennbarkeit des Beschlusses sei damit rechtsfehlerhaft. Im Übrigen habe es keinerlei inhaltliche Diskussion bzw. richterliche Hinweise darüber gegeben, dass gegebenenfalls eine unzulässige Teilanfechtung vorliegen könnte. Wäre ein derartiger Hinweis erfolgt, hätte der Kläger in jedem Fall die Anfechtung des gesamten Beschlusses zu TOP 12 erklärt. Das Gericht habe den Parteien den Eindruck vermittelt, dass die Anfechtungsklage zulässig und begründet sei und habe vor diesem Hintergrund außergerichtliche Vergleichsgespräche angeregt.

Hilfsweise wird ausgeführt, dass der angefochtene Beschluss darüber hinaus wegen mangelnder Beschlusskompetenz für nichtig zu erklären sei. Erstinstanzlich sei bereits hinreichend dargelegt worden, dass faktisch durch TOP 12 ein befristetes Sondernutzungsrecht zugunsten des Miteigentümers H begründet worden sei, welches grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer erfordere. Hierbei handele es sich nicht um eine Gebrauchsregelung.

Wegen der Berufungsbegründung im Einzelnen wird auf den Schriftsatz vom 5.6.2018 (Bl. 67/77 d.A.) Bezug genommen.

Der Kläger beantragt unter Aufhebung des Urteils des am 20. März 2018 zugestellten Urteil des Amtsgerichts München (Az.: 481 C 200085/17):

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12., Beschlussformulierung 1. der Eigentümerversammlung der WEG vom 14. September 2017 über die Duldung der Errichtung der Wände im 4. und 5. OG durch den Miteigentümer H und Genehmigung zur ausschließlichen Nutzung der Nischen in den Geschossfluren des 4. und des 5. OG für die Laufzeit des Erbbaurechts wird für ungültig erklärt.

Hilfsweise: Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12., Beschlussformulierung 1, der WEG vom 14. September 2017 wird für nichtig erklärt.

Der Verwalterin werden die Prozesskosten auferlegt, hilfsweise für den Fall, dass das Gericht von § 49 Abs. 2 WEG keinen Gebrauch macht: Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten haben in ihrer fristgerecht eingegangenen Berufungserwiderung das Vorliegen eines Verfahrensfehlers verneint. Auch wenn es in diesem Umfang nicht ausdrücklich protokolliert worden sei, so habe das Amtsgericht zu Beginn der mündlichen Verhandlung unter ausdrücklichem Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darauf hingewiesen, dass es von einer Anfechtung des gesamten Beschlusses zu TOP 12 ausgehe. Auf diesbezügliche Nachfrage habe der Klägervertreter klar und eindeutig mitgeteilt, dass der "Ansichziehungs- und Vergemeinschaftungsbeschluss" im vorletzten Absatz des streitgegenständlichen Beschlusses selbstverständlich nicht Gegenstand der Anfechtungsklage sei, da dieser Beschluss absolut sinnvoll sei. Entsprechend habe sich der Kläger auch schriftsätzlich geäußert. Der Versuch des Gerichts, eine gütliche Einigung herbeizuführen, sei immer an beide Parteien gerichtet. Damit sei jedoch keine Aussage über die Erfolgsaussichten der Klage und/oder der Rechtsverteidigung verbunden. Die Anfechtungsklage sei zu Recht wegen unzulässiger Teilanfechtung zurückgewiesen worden. Bei dem gesamten Beschluss handele es sich um aufeinander abgestimmte und untrennbare Beschlussgegenstände. Insbesondere stehe der Vergemeinschaftungsbeschluss im vierten und fünften Absatz des streitgegenständlichen Beschlusses in einem

untrennbaren Zusammenhang zum Rest. Zu Beginn des Beschlusses werde festgelegt, unter welchen Bedingungen und Konditionen dem Beklagten H die streitgegenständliche Baumaßnahme genehmigt und die Nutzung der beiden kleinen Nischen gestattet werde. Sodann würden nicht nur etwaige Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche vergemeinschaftet, sondern zugleich im letzten Absatz festgelegt, wann diese "vergemeinschafteten" Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche geltend zu machen seien, nämlich entweder "wenn die Nutzungsdauer abgelaufen ist oder die WEG von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht hat". Sowohl die Nutzungsdauer als auch das Sonderkündigungsrecht sei im zweiten Absatz des Beschlusses geregelt; insoweit bestehe eine untrennbare Verzahnung sämtlicher Beschlussteile. Selbst wenn Zweifel verbleiben würden, wie nicht, wäre § 139 BGB anwendbar und es wäre der gesamte Beschluss für ungültig zu erklären, Der Kläger könne auch nicht die Entscheidung des BGH vom 12.10.2012 (ZWE 2013, 47) für sich in Anspruch nehmen, wonach im Zweifel von einer Anfechtung des gesamten Beschlusses auszugehen sei. Der Kläger habe sich ausdrücklich und eindeutig gerade anders geäußert. Wie bereits in erster Instanz ausführlich dargelegt, sei mit dem streitgegenständlichen Beschluss kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 06.08.2018 (Bl. 82/86 d.A.) Bezug genommen.

Die Kammer hat am 14.02.2019 mündlich verhandelt. Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung (Bl. 90/93 d.A.) wird Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung des Klägers wurde gemäß §§ 519, 520 ZPO frist- und formgerecht und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt. Zwar wurde entgegen § 511 Abs. 3 ZPO der Wert der klägerischen Beschwerde nicht glaubhaft gemacht; das Berufungsgericht schätzt diese jedoch jedenfalls über 600,00 € (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

Die Berufung hat in der Sache Erfolg.

1. Soweit das Amtsgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen hat, es handele sich um eine unzulässige Teilanfechtung, tritt dem die Kammer nicht bei. Es kann insoweit dahin stehen, ob, wie es die Berufungsbegründung geltend macht, das Erstgericht es unterlassen hat, entsprechende Hinweise zu erteilen und damit ein Verfahrensfehler vorliege. Davon unabhängig teilt das Berufungsgericht die Beurteilung des Amtsgerichts materiell-rechtlich nicht.

1.1. Es sind hier folgende Auslegungsgrundsätze herauszuarbeiten und voranzustellen: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf auch bei einer Beschlussanfechtungsklage die Auslegung des Klageantrags - wie es allgemeinen prozessrechtlichen Grundsätzen entspricht - nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei zu

erforschen. Dabei ist der Grundsatz zu beachten, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht. Nur wenn sich das Rechtsschutzziel des Klägers auch durch die gebotene Auslegung nicht eindeutig ermitteln lässt, gehen die verbleibenden Unklarheiten zu seinen Lasten (BGH, NJW RR 2015, 583 ff.; BGH, ZWE 2013, 47 ff.). In diesem Sinne ist auch die Teilanfechtung von Beschlüssen zulässig, soweit abtrennbare Teile mit eigenständigem Regelungsgehalt betroffen sind (BGH, ZWE 2013, 212, 213; BGH, NJW 2010, 2127 ff.; OLG München, ZMR 2008, 905; Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 46, Rdnr. 10; Jennißen, WEG, 5. Auflage, § 46, Rdnr. 86 a; Riecke/Schmid, WEG, 4. Auflage, § 46, Rdnr. 12 b). An einer derartigen Abtrennbarkeit fehlt es grundsätzlich, wenn eine Sonderumlage um einen bestimmten Betrag reduziert werden soll, denn das Gericht darf einen Sonderumlagenbeschluss zwar für ungültig erklären, nicht aber die Sonderumlage um einen bestimmten Betrag kürzen, da damit die im Beschluss getroffene Regelung inhaltlich geändert würde (BGH, a.a.O.). Ist die Anfechtung nach dem Wortlaut des Klageantrags auf einen nicht abtrennbaren Teil eines Beschlusses beschränkt worden, so führt dies gleichwohl nicht zwangsläufig zur Unzulässigkeit der Klage. Eine in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage ist im Zweifel grundsätzlich als Anfechtung des gesamten Beschlusses auszulegen (BGH, a.a.O., Bärmann, a.a.O., Jennißen, a.a.O.). Würde man eine Partei dagegen am buchstäblichen Sinn ihrer Wortwahl festhalten und die Klage dahingehend auslegen, dass ausschließlich eine unzulässige Teilanfechtung gewollt sei, so würde man ihr Begehren in einem Sinn verstehen, in dem es von vorneherein keinen Erfolg haben kann (BGH, a.a.O.). Dies verstößt gegen gängige Auslegungsgrundsätze, wie eingangs ausgeführt.

1.2. Die Kammer teilt die Ausgangsbewertung des Amtsgerichts, wonach es sich bei der angefochtenen Beschlussfassung um einen einheitlichen Beschluss handelt. Die Ausführungen der Klagepartei, wonach hier fünf eigenständige und zumindest weitgehend trennbare Regelungsinhalte vorliegen würden, haben die Kammer nicht überzeugt. So stehen jedenfalls die ersten drei Absätze in einem untrennbaren Zusammenhang: Absatz 1 enthält die Genehmigung bzw. Duldung, die im zweiten Absatz näher ausgeformt wird und im dritten Absatz eine entsprechende schriftliche Vereinbarung nach Maßgabe der vorher erarbeiteten Vorgaben fordert. Sodann wird im vierten und fünften Absatz die gerichtliche Durchsetzbarkeit eventueller Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche geregelt. Diese sollen jedoch nur dann geltend gemacht werden, wenn die Gemeinschaft von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht bzw. die Nutzungsdauer abgelaufen ist, wodurch der entsprechende Zusammenhang mit Absatz 1 und 2 hergestellt wird. Die notwendige Grundlage für ein Vorgehen des Verbands gemäß Absatz 5 schafft Absatz 4, indem die an sich dem Einzelnen zustehenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 BGB vergemeinschaftet werden. Insoweit ist in der Tat das An-Sich-Ziehen der Ansprüche im vierten Absatz in den Gesamtkontext des Beschlusses eingebettet und aus diesem nicht los-lösbar. Soweit der Kläger ausführt, Absatz 4 mache auch ohne die vorstehenden Regelungen einen Sinn, würde bei einem isolierten Bestehenbleiben alleine der Vergemeinschaftung der Wille der Eigentümer, der gerade nicht - wie auch die klägerseits zitierte Beschlussfassung zu TOP 14 zeigt - auf eine uneingeschränkte Geltendmachung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen, sondern vielmehr auf eine Genehmigung bzw. eine Duldung der streitgegenständlichen Maßnahmen gerichtet war, konterkariert und in das Gegenteil verkehrt.

1.3. Der Beschluss konnte damit nur insgesamt angefochten werden. Die Kammer hätte jedoch bereits in erster Instanz die Anfechtungsklage von Beginn an als den gesamten Beschluss betreffend ausgelegt. Eine entsprechende Beschränkung folgt insbesondere nicht aus der Bezeichnung des Beschlusses im Antrag, wie eingangs dargestellt. Derartige Zusätze haben im Regelfall lediglich beschreibenden Charakter und führen nicht zwingend zu einer Beschränkung des Klageantrags. In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof einen Klageantrag, der u.a. darauf gerichtet war, einen Beschluss betreffend die Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2011 für ungültig zu erklären, dahingehend ausgelegt, dass damit auch der unter dem gleichen Tagesordnungspunkt gefasste Beschluss, mit dem der in der Teilungserklärung verankerte Kostenverteilungsschlüssel geändert wurde, angefochten werden sollte (BGH, NJW RR 2015, 583 ff.). Das Amtsgericht hatte insoweit hier offensichtlich Zweifel und hat diesbezüglich nachgefragt. Soweit der Klägervertreter daraufhin erklärt hat, Gegenstand des Rechtsstreits sei die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 12 mit Ausnahme des Ansichziehungs- und Vergemeinschaftungsbeschlusses im vorletzten Absatz könnte dies gegebenenfalls als Teilrücknahme zu bewerten sein; die Beklagten haben dieser jedoch nicht gemäß § 269 Abs. 1 ZPO zugestimmt. Rechtsfolge der verweigerten Einwilligung ist die Fortsetzung des Prozesses in unveränderter Form. Im Übrigen kann selbst ein in erster Instanz fallengelassener Teilanspruch in zweiter Instanz wieder aufgegriffen werden (Zöller, ZPO, 32. Auflage, § 531, Rdnr. 34). Dies ist hier geschehen. Der Kläger hat spätestens jetzt in seiner Berufungsbegründung klargestellt, dass er den gesamten Beschluss anfechten wolle (vgl. dagegen zu einer gegenteiligen Fallgestaltung LG Stuttgart, ZMR 2018, 75 ff.). Etwaige Fristen (§ 46 WEG) wären hier im Übrigen schon deshalb nicht von Belang, weil die angefochtene Beschlussfassung an einem Nichtigkeitsgrund leidet (dazu nachfolgend Ziffer 3.1.). Im Übrigen war bereits, wie oben ausgeführt, der innerhalb der Klageerhebungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gestellte Antrag nach dem erkennbaren Willen und wohl verstandenen Interesse des Klägers von Anfang an als Antrag auf Ungültigerklärung des gesamten Beschlusses auszulegen.

2. Der Anfechtungsklage fehlt auch nicht etwa das Rechtsschutzbedürfnis. Die Beklagten hatten insoweit eingewandt, dass die im Beschluss enthaltene Vergemeinschaftung nicht angefochten worden sei, mit der Konsequenz, dass nunmehr der teilrechtsfähige Verband Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche geltend machen könne, nicht aber der Kläger. Es sei damit nicht ersichtlich, worin noch überhaupt ein Nachteil für den Kläger liegen solle. Die Kammer teilt jedoch schon den Ansatz nicht. Es handelt sich um einen einheitlichen Beschluss gemäß § 139 BGB, der als solcher angefochten wurde. Es kann nicht isoliert der Vergemeinschaftungsbeschluss bestehen bleiben. Ein Rechtsschutzbedürfnis des Klägers ist jedenfalls gegeben.

3. Wie die Beklagtenseite zutreffend ausführt, ist hier zwischen der Genehmigung der Errichtung der Wände und den Nischen zu differenzieren.

3.1. Soweit es die ausschließliche Nutzung der Nischen in den Geschossfluren des 4. und 5. OG betrifft, stellt der mehrheitlich gefasste Beschluss rechtlich die Einräumung eines bis 2070 befristeten Sondernutzungsrechts zugunsten des Eigentümers H dar. Dies ist auch nicht etwa durch die Gemeinschaftsordnung (Allgemeine Bestimmungen, Ziffer 5f) gedeckt; hierfür fehlt es unstrittig schon an



der ersten Voraussetzung, nämlich dem alleinigen Eigentum einer Person an sämtlichen Sondereigentumseinheiten im obersten Geschoss.

Es verbleibt damit dabei, dass ein Sondernutzungsrecht nur durch Vereinbarung begründet werden kann; der Beschluss ist damit mangels Beschlusskompetenz nichtig. Demgegenüber kann über die Vermietbarkeit von im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen etc. grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden, soweit nicht eine Vereinbarung entgegensteht und auch ansonsten in Abwägung der allseitigen Interessen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung eingehalten werden. Beide Konstrukte - Einräumung eines Sondernutzungsrechts bzw. Abschluss eines Mietvertrags - gilt es gegeneinander abzugrenzen. Ein - durchaus auch langfristiger - Mietvertrag entzieht den Wohnungseigentümern nicht das Recht zum Mitgebrauch, sondern setzt es weiterhin voraus und regelt nur die Art und Weise der Ausübung, indem er die Möglichkeit des unmittelbaren Eigengebrauchs durch die des mittelbaren Fremdgebrauchs ersetzt und an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs den Anteil an den Mieteinnahmen treten lässt (BGH, NJW 2000, 3211, 3212). Dies stellt eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG dar, die mehrheitlich beschlossen werden kann.

Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Die Gemeinschaft hat vorliegend letztlich Regelungen getroffen, welche die bezeichneten Nischenflächen für 53 Jahre dem Miteigentümer H zur ausschließlichen Nutzung zuweist. Eine solche Regelung stellt wegen des damit korrespondierenden Ausschlusses der übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums keine bloße Konkretisierung des Gebrauchs im Sinne von § 15 WEG dar, sondern führt in der Gesamtschau der getroffenen Regelungen zur Begründung eines Sondernutzungsrechts (BGH, NZM 2018, 861 ff.).

Im Einzelnen:

3.1.1. Von einer - lediglich gebrauchregelnden - Vermietung ist im Wortlaut des Beschlusses nicht die Rede (vgl. zu diesem Aspekt BayObLG, NZM 2003, 807, 808). Als Gegenleistung ist auch keine monatliche Miete bzw. wiederkehrende Zahlungen vereinbart, sondern vielmehr ein einmaliges Nutzungsentgelt, wobei ein wesentlicher Teilbetrag auch zur Abgeltung der vorgenommenen baulichen Veränderungen bestimmt sein dürfte. Von dieser einmaligen Zahlung würden damit ausschließlich die jetzigen Eigentümer, nicht aber - bei entsprechender Verdinglichung des Sondernutzungsrechts - etwaige Rechtsnachfolger, die gegebenenfalls für die weitere Dauer der Befristung vom Gemeingebrauch ausgeschlossen wären, profitieren. Es ist damit in ihrer Person nicht so, dass an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs der Anteil an den Mieteinnahmen treten würde. Der Verlust der Mitgebrauchsberechtigung wird in ihrer Person - anders als bei einer Vermietung - nicht entsprechend finanziell kompensiert. Dabei hilft auch nicht die beklagten Seite in der mündlichen Verhandlung angestellte Überlegung weiter, dass die Rechtsnachfolger ja über die Instandhaltungsrücklage mittelbar an der geflossenen Zahlung beteiligt wären. Zum einen geht aus dem Beschluss selbst nicht hervor, dass eine Zuführung zur Rücklage beschlossen wurde und zum anderen ist auch keineswegs gesichert, dass sich die beschlossene Einmalzahlung bei einer etwaigen Veräußerung noch wertmäßig in der Rücklage befindet.

3.1.2. Des Weiteren ist auch die einem befristeten Mietvertrag grundsätzlich immanente Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund hier entscheidend modifiziert. Der Gemeinschaft ist ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eingeräumt, dass die Nutzung gegen brandschutzrechtliche, statische oder sonstige öffentlich-rechtliche Auflagen verstößt und damit ein rechtmäßiger Zustand nicht in angemessener Frist hergestellt werden kann. Dies ist im Zusammenhang damit zu sehen, dass die Gemeinschaft die Geltendmachung von vergemeinschafteten Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen nur für den Fall beschlossen hat, dass die Nutzungsdauer abgelaufen ist oder die WEG von ihrem Sonderkündigungsrecht, wie beschrieben, Gebrauch macht. Da die Frage der Instandhaltung, Brandschutz, Statik etc. nach dem weiteren Inhalt des Beschlusses Sache und Verantwortung des Miteigentümers H ist, liegt es letztlich in dessen Hand, ob seitens der Gemeinschaft eine Kündigung ausgesprochen wird und er auf Beseitigung in Anspruch genommen wird oder die Gemeinschaft dauerhaft gebunden bleibt.

3.1.3. All dies weicht schon erheblich von einem regulären Mietvertrag ab. Hinzu kommt, und dies sieht die Kammer als durchaus entscheidend an, die langfristige Nutzungsdauer von 53 Jahren. Je länger eine zeitabschnittsweise alleinige Nutzung andauert, desto eher wird von einem befristeten Sondernutzungsrecht auszugehen sein (BGH, a.a.O.). Eine derart lange Nutzungsdauer, wie hier, spricht in Verbindung mit den anderen Komponenten, wie geschildert, für die Begründung eines Sondernutzungsrechts. Entsprechend hat auch das Oberlandesgericht Frankfurt sogar den ausdrücklich beschlossenen Abschluss eines Mietvertrags an einer Gartenfläche für zunächst 30 Jahre gegen eine einmalige Zahlung als Einräumung eines Sondernutzungsrechts bewertet, nachdem die Eigentümer in diesem Fall von dem Gebrauch abweichend von üblichen Mietverträgen für eine außergewöhnlich lange Dauer ausgeschlossen seien, ohne dass dem eine adäquate Gegenleistung gegenüber gestanden hätte. Der hier zu zahlende Abgeltungsbetrag ist sicherlich deutlich höher; dies ändert aber nichts an der zeitlichen Komponente sowie daran, dass der Beschluss von seinem Regelungscharakter gerade nicht als Mietvertrag ausgestaltet ist. Letztlich wird hier dem Miteigentümer H die Möglichkeit eingeräumt, auf Dauer im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen.

3.1.4. Soweit dagegen das Oberlandesgericht Hamburg bei Verpachtung einer Gartenfläche für die Dauer von 30 Jahren von einer reinen Gebrauchsregelung und nicht von der Einräumung eines Sondernutzungsrechts ausgegangen ist, beruhte dies auf einem wesentlich anders gelagerten Sachverhalt. Zum Einen wurden hier laufende Zahlungen in Gestalt eines jährlichen Pachtzinses vereinbart und es bestand für die Gemeinschaft nicht nur ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (so auch im Fall LG Berlin, ZMR 2018, 847 ff.), sondern auch ein Sonderkündigungsrecht für den Fall, dass der Antragsgegner eine seiner Einheiten veräußere (OLG Hamburg, ZMR 2003, 957, 958). Dies ist hier wesentlich anders.

3.1.5. Auch der Entscheidung des Landgerichts Hamburg vom 28.10.2015, Az.: 318 S 9/15 liegt ein sich in wesentlichen Punkten unterscheidender Sachverhalt zugrunde. Dort war die ausdrücklich beschlossene Vermietung eines Kellerraums über 20 Jahre ebenfalls als Gebrauchsregelung bewertet worden. Zum Einen waren auch hier monatliche Mietzahlungen vereinbart und es handelte sich um einen wesentlich kürzeren Zeitraum; zum Anderen war auch dort der Gemeinschaft ein

Sonderkündigungsrecht für den Fall eingeräumt worden, dass sich in Zukunft wieder ein dringender Bedarf an der Nutzung des Kellers als Gemeinschaftsraum ergeben würde. Es fehlte damit gerade an einer zwingend dauerhaften und kaum mehr lösbaren Bindung der Gemeinschaft, wie sie hier vorliegt.

3.1.6. Dieser Einordnung steht auch nicht die Regelung in Abs. 3 des Beschlusses entgegen, wonach die Verwaltung beauftragt und bevollmächtigt wird, mit Herrn H im Namen und Auftrag der WEG eine schriftliche Vereinbarung zu den vorgenannten Maßgaben abzuschließen. Dies soll letztlich der Festlegung der, das Sondernutzungsrecht flankierenden, weiteren Verpflichtungen des Miteigentümers H dienen und eine entsprechende Bindung sicherzustellen. Auch die Verpflichtung des Miteigentümers H, die ihm obliegenden Verpflichtungen an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben, manifestiert lediglich den langfristigen Ausschluss der übrigen Miteigentümer vom Gemeingebrauch weiter, steht jedoch der Annahme eines Sondernutzungsrechts, das seitens des Berechtigten weiter übertragen werden kann (Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 13, Rdnr. 45) ebenfalls nicht entgegen.

Soweit sich die Beklagten in diesem Zusammenhang weiter darauf berufen haben, dass im Zweifel davon auszugehen sei, dass die Eigentümer einen wirksamen Beschluss fassen wollten (BGH, NJW 2016, 53 ff.; BGH, ZWE 2012, 90) betraf dies Fälle, in denen der tatsächliche Sinngehalt des Beschlossenen unklar war. Darum geht es vorliegend nicht. Der Beschluss enthält detaillierte und klar formulierte Regelungen, die es rechtlich einzuordnen gilt. Diese führen in der Gesamtschau, wie oben dargestellt, zur Begründung eines Sondernutzungsrechts.

3.2. Bezüglich der weiteren Beschlussteile (Errichtung der Wände etc.) war gemäß § 139 BGB analog ebenfalls deren Nichtigkeit festzustellen, da es sich, wie oben ausgeführt, um einen einheitlichen Beschluss handelt. Ein hypothetischer Parteiwille dergestalt, dass bei Annahme der Nichtigkeit der Genehmigung der ausschließlichen Nutzung der Nischen in den Geschossfluren des 4. und 5. Obergeschosses die übrigen Regelungen bestehen bleiben sollen, ist nicht feststellbar. Nachdem die errichteten Wände die Nischen abtrennen und die ausschließliche Nutzung erst ermöglichen, besteht im Gegenteil ein untrennbarer Zusammenhang. Im Übrigen handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfen, die durch diese mehr als nur unerheblich beeinträchtigt werden, §§ 14, 22 Nr. 1 WEG. Ein Mehrheitsbeschluss war damit nicht ausreichend. Der jeden Eigentümer treffende Nachteil besteht im Ausschluss des Mitgebrauchs, wie klägerseits fristgerecht gerügt (Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 22, Rdnr. 196).

### III.

1. Die Kostenentscheidung für beide Instanzen beruht auf § 91 ZPO. Die Kammer hat davon abgesehen, die Kosten gemäß § 49 Abs. 2 WEG dem Verwalter aufzuerlegen. Nach dieser Vorschrift können dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. Ob das Gericht hiervon Gebrauch macht, liegt in seinem pflichtgemäßen Ermessen. Eine Verpflichtung, dem Verwalter immer dann die Kosten aufzuerlegen, wenn die

Voraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG erfüllt sind, besteht nicht (so ausdrücklich BGH, NJW RR 2017, 464 ff.). Hier fehlt es schon an einem groben Verschulden des Verwalters. Dieser hat sich durchaus bemüht, eine ausdifferenzierte Regelung vorzubereiten und der Gemeinschaft, die offensichtlich mehrheitlich eine einvernehmliche Lösung mit dem Miteigentümer H wünscht, zur Beschlussfassung vorzuschlagen. Die hier zentrale Abgrenzung zwischen der Einräumung eines befristeten Sondernutzungsrechts und dem Abschluss eines längerfristigen Mietvertrags ist keine einfache Frage und rein einzelfallabhängig zu beurteilen.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Es handelt sich, sowohl was die prozessuale Frage einer unzulässigen Teilanfechtung als auch die materielle Problematik der Abgrenzung befristetes Sondernutzungsrecht/Mietvertrag anbetrifft, um eine reine Einzelfallentscheidung.

4. Der Streitwert wurde bereits in der mündlichen Verhandlung festgesetzt.