

Kammergericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 633 Abs 2 BGB, § 15 Abs 1 WoEigG

Es liegt kein Sachmangel des Wohneigentums vor, wenn die mitverkaufte Garten-Sondernutzungsfläche eine unterirdische Wasseranschlußstation mit einem Kanaldeckel (Durchmesser ca 1 m) enthält, der gelegentlich zu Revisionszwecken geöffnet werden muß.

KG Berlin, Urteil vom 26.01.2000 Az. : 24 U 3358/99

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 14e. Kammer des Landgerichts Düsseldorf - 14e O 198/17 - wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufung.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

1

(aus Wohnungswirtschaft und Mietrecht WuM)

2

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 26 Doppelhäusern und 13 Reihenhäusern. Mit notariellem Vertrag vom 4. Dezember 1997 kauften die Kläger von der Beklagten Wohnungseigentum in Gestalt eines noch zu errichtenden Reihenendhauses. Nach der Teilungserklärung ist ihnen das umgebende Gartenstück zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Hinsichtlich der Gemeinschaftseinrichtungen enthält § 5 des Kaufvertrages folgende Regelung: "Die Käufer verpflichten sich, die Benutzung ihres Grundstückes für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen, z. B. Wasser, Abwasser, Strom und Gas, für Fernmeldeeinrichtungen der Post bzw. Telekom sowie einer privaten Satellitenanlage als Gemeinschaftseinrichtungen sowie für die Anlegung von Dachrinnen und Fallrohren im Rahmen der gesamten Planung zu dulden. Soweit Anlagen und Einrichtungen der vorgenannten Art von mehreren Eigentümern gemeinschaftlich benutzt werden, haben sich die Käufer an den Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und ggf. Erneuerungskosten in Höhe ihres Anteils, der bei gleichmäßiger Verteilung auf alle angeschlossenen Hausgrundstücke auf sie entfällt, zu beteiligen."

3

Nach Abschluss des Kaufvertrages ließ die Beklagte auf der Grundstücksfläche, welche den Klägern zur Sondernutzung zugeteilt ist, eine unterirdische

Wasserübergabestation errichten. Diese besteht aus einem unterhalb der Geländeoberfläche liegenden 2 Meter tiefen, 3,8 Meter langen und 1,85 Meter breiten Schacht, an dem das Versorgungssystem der Wohnungseigentumsanlage angeschlossen ist. Die Übergabestation soll mit Erde überdeckt und begrünt werden, so dass lediglich ein Kanaldeckel mit einem Durchmesser von etwa einem Meter sichtbar bleibt, der gelegentlich zu Revisionszwecken geöffnet werden muss.

4

Die Kläger, die inzwischen ihr Wohnungseigentum bezogen haben, sehen sich in der alleinigen Nutzung ihrer Gartenfläche unzumutbar beeinträchtigt und haben von der Beklagten die Entfernung (Verlegung) der Wasserübergabestation verlangt und hilfsweise den Kaufpreis von ca. 500000 um 30000 DM gemindert. Ihre Klage blieb vor dem Landgericht Berlin und dem Kammergericht ohne Erfolg.

Entscheidungsgründe:

5

Das Landgericht hat im Ergebnis zu Recht einen Beseitigungsanspruch der Kläger auf Entfernung der Wasserübergabestation abgewiesen.

6

Entgegen der Auffassung des Landgerichts könnte den Klägern ein Anspruch auf Beseitigung gemäß vertraglichen Gewährleistungsansprüchen zustehen. Die Parteien haben vorliegend einen sogenannten Bauträgervertrag geschlossen, bei dem die Beklagte als Beauftragter für die Rechnung der Kläger ein Bauwerk errichtet und dieses nach Fertigstellung übereignet. Die Gewährleistung hinsichtlich des werkvertraglichen Teils des Vertrages richtet sich nach den §§ 633ff. (Palandt/Sprau BGB 59. Aufl. §675 Rdnr. 21 und 23).

7

Ein Mangelbeseitigungsanspruch gemäß § 633 Abs. 2 BGB steht den Klägern hingegen nicht zu, denn der Bau der Übergabestation stellt keinen Mangel des Wohnungseigentums der Kläger bzw. ihrer Sondernutzungsfläche dar. Ein Sachmangel i. S. von § 633 ist gegeben, wenn die Werkleistung entweder nicht die zugesicherten Eigenschaften hat oder mit einem Fehler behaftet ist, der den Wert oder die Gebrauchsfähigkeit herabsetzt.

8

Es ist bereits fraglich, ob der Bau der Wasserübergabestation in der erfolgten Form einen Mangel des Sondernutzungsrechtes der Kläger grundsätzlich begründen könnte, denn nach Verfüllung des Erdreiches ist lediglich ein runder 80 cm bis 1 m im Durchmesser großer Kanaldeckel zu sehen. Den Klägern ist gemäß dem notariellen Kaufvertrag vom 4. Dezember 1997 die fragliche Grundstücksfläche, auf der sich der Kanaldeckel befindet, lediglich als Sondernutzungsfläche zur alleinigen Nutzung als Gartengrundstück zugewiesen worden. Inhalt des Sondernutzungsrechtes ist im Übrigen, die anderen Eigentümer vom Gebrauch und der Nutzung dieser Flächen auszuschließen. Die Eigentumsverhältnisse als solche bleiben jedoch unberührt, d. h. diese Grundstücksfläche steht im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer. Die Möglichkeit zur Nutzung des den Klägern als Sondernutzungsrecht überlassenen Grundstücksteils als Gartenfläche ist durch den Kanaldeckel nur ganz unwesentlich beeinträchtigt, so dass ein Mangel, der den Wert oder die Tauglichkeit zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch mindert, nicht gegeben ist.

9

Darüber hinaus ist auch aus rechtlichen Gesichtspunkten eine mangelhafte Werkleistung der Beklagten nicht gegeben. In § 5 des notariellen Kaufvertrages haben sich die Kläger als Käufer verpflichtet, die Benutzung ihres Grundstückes (respektive Sondernutzungsrechtes) für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen, z. B. Wasser, Abwasser, Strom und Gas, für Fernmeldeeinrichtungen der Post bzw. Telekom sowie einer privaten Satellitenanlage als Gemeinschaftseinrichtungen sowie für die Anlegung von Dachrinnen und Fallrohren im Rahmen der gesamten Planung zu dulden. Entgegen der Auffassung der Kläger unterfallen dieser Duldungspflicht nicht nur die unmittelbar die vier Reihenhäuser betreffenden Versorgungsleitungen, sondern aus dem Wortlaut der notariellen Vereinbarung ergibt sich die Duldungspflicht im Rahmen der gesamten Planung. Hierunter fällt auch die auf dem Teilgrundstück 41/1 angelegte Anschlussstation mit Revisionsschacht. Auch wenn der Revisionsschacht den Wasserwerken zugänglich sein muss, so tritt dieser Umstand nur im Falle einer Störung ein und führt nicht zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der Kläger, die durch § 5 des notariellen Vertrages nicht gedeckt ist.

10

Ein Anspruch auf Minderung in Höhe von 30000,00 DM, den die Kläger hilfsweise mit Schriftsatz vom 23. November 1999 geltend gemacht haben, ist ebenfalls nicht begründet. Voraussetzung für einen Minderungsanspruch ist gemäß § 634 ebenfalls das Vorliegen eines Mangels, der den Wert oder die Tauglichkeit zum vertraglichen Gebrauch beeinträchtigt.