

# Landgericht München

## BESCHLUSS

§§ 861, 985, 986, 1004 BGB, 13 Abs. 2 WEG

- 1. Nach § 985 BGB kann ein einzelner Eigentümer grundsätzlich die Einräumung von Mitbesitz an die Eigentümergemeinschaft verlangen, wenn ein Raum zu Unrecht von einem Miteigentümer vereinnahmt, mithin von diesem alleine genutzt wird.**
- 2. Der Anspruch aus § 985 BGB kann in der Rechtsfolge nur auf Herausgabe lauten dergestalt, dass der Schuldner die Sache nur in dem Zustand herausgeben muss, in dem sie sich befindet. Darüber hinausgehende aktive Tätigkeiten (wie Räumen und Fegen etc.) sind nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB.**
- 3. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Anspruch auf § 985 BGB oder auf § 1004 BGB zu stützen wäre. Eine Räumung würde bedeuten, dass zum einen den Klägern der unmittelbare Besitz eingeräumt werden würde und dass zum anderen dem Beklagten der Besitz vollständig entzogen würde. Dies verstößt gegen § 13 Abs. 2 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer - auch der werdende - ein Recht auf Mitgebrauch besitzt**
- 4. Eine faktische Sondernutzung kann nicht aus einer unzulässigen Belegung von Teilflächen hergeleitet werden, da das Abstellen von Gegenständen in einem Speicherraum gerade zu dessen bestimmungsgemäßer Nutzung gehört. Beschlüsse, die diese Nutzung näher ausformen bzw. inhaltlich konkretisieren, stellen dementsprechend grundsätzlich eine reine Gebrauchsregelung dar.**

LG München I, Beschluss vom 14.11.2018; Az.: 36 S 12013/17 WEG

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Klagepartei gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 12.07.2017, Aktenzeichen 481 C 22391/16 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

## **Gründe:**

I.

Die Kläger begehren in ihrem Hauptantrag Herausgabe eines Dachspitzbodens zur Mitbenutzung an alle Miteigentümer der WEG, sowie hilfsweise, diesen zu räumen und weiter hilfsweise, es zu unterlassen, dort persönliche Gegenstände abzustellen.

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen wird auf das amtsgerichtliche Endurteil vom 12.07.2017 Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO), welche wie folgt ergänzt werden:

Mit Schriftsatz vom 07.04.2017 haben die Kläger vorgetragen, dass der Beklagte nach Klageerhebung und zwischenzeitlich im Februar/März 2017 seine Gegenstände auf der südlichen Teilfläche des Spitzbodens zusammengestellt habe und entsprechende Lichtbilder (Anlage K 9) vorgelegt. Zuvor habe der Beklagte den Spitzboden durch die vollflächige Belegung jahrzehntelang (seit Abnahme der erworbenen Dachgeschosswohnung Ende 1994) vollständig für sich in Anspruch genommen und habe somit die alleinige Sachherrschaft an dem Spitzboden gehabt. Lasse man die nicht nutzbare Fläche am Spitzboden unberücksichtigt, beanspruche der Beklagte heute mehr als 50 % der Spitzbodenfläche weiterhin für sich persönlich.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Kläger seien zwar für die geltend gemachten Ansprüche aktivlegitimiert. Insbesondere könne jeder Miteigentümer einen Anspruch auf Herausgabe und Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum sowie einen Anspruch auf Unterlassung der alleinigen Nutzung gegenüber einem Miteigentümer geltend machen, der vom Gemeinschaftseigentum widerrechtlich Gebrauch mache, indem er es etwa für sich vereinnahme. Die Klage sei jedoch sowohl im Haupt- als auch in den Hilfsanträgen unbegründet, weil sich der Beklagte gegenüber den Klägern auf ein - zumindest konkludentes - schuldrechtliches Sondernutzungsrecht berufen könne. Die Kläger und der Beklagte hätten den diesbezüglichen Nachtrag zur Teilungserklärung (die Kläger vertreten durch einen Bevollmächtigten) übereinstimmend unterzeichnet. Der Beklagte sei zwar noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, könne sich aber nach den Grundsätzen der werdenden WEG auf den Inhalt der schuldrechtlichen Vereinbarung über den Nachtrag zur TE berufen. Dies gelte umso mehr vor dem Hintergrund, als auch eine vollkommen formfreie, nur konkludente Vereinbarung über die Einräumung eines Sondernutzungsrechts vorliegen könne, wenn Wohnungseigentümer eine langjährige Alleinnutzung durch einen Wohnungseigentümer in dem Bewusstsein hinnehmen, sich dadurch in Zukunft binden zu wollen. Ein solches Bewusstsein werde hier durch den Nachtrag zur Teilungserklärung dokumentiert. Damit hätten die Parteien dieser Vereinbarung, mithin auch die Kläger, übereinstimmend darauf verzichtet, den

streitgegenständlichen Spitzboden als Gemeinschaftseigentum nutzen zu wollen. Die weiteren von den Parteien aufgeworfenen Fragen seien ebenso wenig entscheidungserheblich, wie die Frage, ob es ein erledigendes Ereignis darstelle, dass der Beklagte nach Klageerhebung einen Teil des Spitzbodens - nach Aussage der Kläger die Hälfte, nach Aussage des Beklagten 4/5 - frei geräumt habe.

Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf das amtsgerichtliche Endurteil vom 12.7.2017 (Bl. 63/67 d.A.) Bezug genommen.

Gegen dieses, ihrem damaligen Prozessbevollmächtigten am 14.07.2017 zugestellte Urteil haben die Kläger mit Schriftsatz vom 10.08.2017, eingegangen beim Berufungsgericht am 14.08.2017 Berufung eingelegt. Mit Verfügung vom 15.09.2017 wurde die Berufungsbegründungsfrist antragsgemäß bis 16.10.2017 verlängert. Die Berufungsbegründung ging am 28.09.2017 beim Berufungsgericht ein.

Die Kläger monieren in ihrer Berufungsbegründung zunächst diverse Unrichtigkeiten des Tatbestandes. Es liege keine werdende WEG vor. Lediglich der Beklagte sei noch nicht im Grundbuch eingetragen, da er Kaufpreisforderungen in Höhe von 110.000,00 € nicht bezahlt habe. Die übrigen Wohnungseigentümer, so auch die Kläger, seien unmittelbar nach deren Erwerb durch Kaufvertrag vom 10.09.1993 und folgender Eintragung in das Grundbuch Volleigentümer geworden. Es liege eine unzulässige Überraschungsentscheidung vor. Dies gelte auch für die weitere Erwägung des Amtsgerichts, wonach die Kläger eine Vollmacht an den Geschäftsführer der Verkäuferin erteilt hätten. Entsprechender Sachvortrag der Beklagten sei nie erfolgt und es habe auch tatsächlich keine wirksame Vollmacht vorgelegen. Sogar der Beklagte habe in erster Instanz fortwährend und zutreffend vorgetragen, dass das Sondernutzungsrecht erst mit Vollzug des Nachtrags im Grundbuch entstehen würde.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 28.09.2017 (Bl. 78/88 d.A.) Bezug genommen.

Die Kläger beantragen

unter Aufhebung des am 12.07.2017 verkündeten Endurteils des Amtsgerichts München, Az.: 481 C 22391/16 WEG

wird der Beklagte verurteilt, den im Dachgeschoss des Anwesens D.-Str. 28, 8 M. vom Treppenhaus über eine Boden-Einschubtreppe zugänglichen Spitzboden zur Mitbenutzung an alle Miteigentümer herauszugeben und ihnen den Besitz an dem Spitzboden wieder einzuräumen.

Hilfsweise: wird der Beklagte verurteilt, den im Dachgeschoss des Anwesens D.-Str. 28, 8 M. vom Treppenhaus über eine Boden-Einschubtreppe zugänglichen Spitzboden zu räumen.

Höchst hilfsweise: wird der Beklagte verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 50.000,00 € ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, auf dem Dachgeschoss des Anwesens D.-Str. 28, 8 M. vom Treppenhaus über eine Boden-Einschubtreppe zu dem Spitzboden Kleiderständer, Koffer, Staubsauger, Lagerkartons, Möbel, Büromaterial und dergleichen abzustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte hat dahingehend erwidert, dass Fehler im Tatbestand nicht ersichtlich seien und im übrigen ein Tatbestandsberichtigungsantrag nicht gestellt worden sei. Das Amtsgericht habe das Vorliegen einer werdenden WEG substantiiert begründet. Der Angriff der nicht erteilten Vollmacht gehe gleichermaßen ins Leere. Denn das Sondernutzungsrecht sei, wie das Gericht ausgeführt habe, zumindest konkludent entstanden. Ein Besitzschutz im Verhältnis der WEG-Parteien scheidet aus, soweit es um Mitbesitz und Reichweite des Besitzes gehe. Außerdem belege der Beklagte lediglich 1/5 der Gesamtfläche. Auch ohne Sondernutzungsrecht habe er Anspruch auf eine anteilige Nutzung des Spitzbodens in Höhe von zumindest 20 %. Der Beklagte berühme sich gerade keines Alleinbesitzes. Auch die hilfsweise geltend gemachte vollständige Räumung sei nach der dolo-agit-Regel treuwidrig. Der Beklagte beruft sich ferner weiterhin auf Verjährung, da die Kläger bereits 2006 von der Nutzung des Dachspitzes durch den Beklagten gewusst hätten.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungserwidern vom 22.12.2017 (Bl. 94/96 d.A.) Bezug genommen.

Die Kammer hat mit Beschluss vom 27.04.2018 (Bl. 98/102 d.A.) einen Hinweis gemäß § 522 Abs. 2 ZPO erteilt; auf diesen wird Bezug genommen.

Die Kläger wenden sich in ihrer Stellungnahme gegen die Ausführungen im Hinweisbeschluss zum Hauptantrag sowie zum ersten Hilfsantrag. Sie verweisen auf einen weiteren Rechtsstreit, in welchem die WEG einen Räumungsanspruch gegen die hiesigen Kläger, die im sogenannten Hausanschlussraum ein Weinregal und ein paar Getränkekästen abgestellt hätten, verfolgt habe. Dieses Verfahren sei mittlerweile durch Vergleich beendet und die Kläger hätten den

Hausanschlussraum zwischenzeitlich geräumt. Dies müsse doch hier genauso gelten. Eine Dauerbelegung von gemeinschaftlichen Flächen sei unzulässig und würde auf die Anerkennung eines de facto-Sondernutzungsrechts hinauslaufen, was im Widerspruch zur höchstrichterlichen Rechtsprechung stehe. Im übrigen sei es unzutreffend, wenn das Gericht davon ausgehe, dass der Beklagte 50 % des Spitzbodens benutze und daraus den Schluss ziehe, dass die restlichen 50 % den übrigen Miteigentümern zur Verfügung stehe. In diesem Zusammenhang wurde ein Grundriss des Spitzbodens (Anlage K 12) sowie weitere Lichtbilder (Anlage K 13 bis 16) vorgelegt. Die untere ca. 5,7 m lange weiße Fläche habe der Beklagte bereits nach dem Kauf der Wohnung von dem restlichen Spitzboden durch eine Wand abgetrennt und diesen widerrechtlich in sein Wohnzimmer integriert. Etwa die Hälfte des noch verbliebenen Spitzbodens (im Grundriss gepunktet) habe er für sich vereinnahmt und diese Fläche mit eigenen Gegenständen belegt. Das restliche Viertel sei für die übrigen Wohnungseigentümer nicht nutzbar, da es nicht verkehrssicher sei. Diese Fläche sei nicht mit Holzdielen belegt und es gebe auch keine Beleuchtung. Die freie Höhe betrage nur 1,5 m. Die von der Kammer zitierte Entscheidung des OLG Hamburg vom 18.07.2001 sei auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, da in dem dort entschiedenen Fall der Zutritt zum Spitzboden nur über die Wohnung des betroffenen Miteigentümers erfolgen konnte.

Auf den Schriftsatz vom 07.06.2018 (Bl. 105/111 d.A.) wird Bezug genommen.

Der Beklagte hat dahingehend Stellung genommen, dass der Beklagte derzeit lediglich etwa 25 % der nutzbaren Fläche im Spitzboden belegen würde. Der Vortrag zur aktuellen Belegung treffe nicht zu und verwechsle einiges. So sei die in der Anlage K 12 schraffierte Fläche sehr wohl vollumfänglich und ohne Einschränkungen nutzbar und absolut verkehrssicher. In diesem Bereich habe der Beklagte einige Dinge abgestellt, namentlich drei Koffer und einige Skripten in Umzugskartons. Die gepunktete Fläche werde vom Beklagten nicht belegt. Der Beklagte habe auch keinen Bereich des Spitzbodens abgetrennt und sich einverleibt. Vielmehr sei der Spitzboden durchgängig und umfasse auch den weißen Bereich. In diesem befänden sich 52 Dachplatten, die der Verwalter für die WEG schon im Jahre 1994 eingelagert habe. Das Foto K 16 zeigen diesen Bereich und nicht, wie die Kläger behaupten, die schraffierte Teilfläche. Auch diese weiße Fläche nutze der Beklagte kaum oder gar nicht.

Auf den Schriftsatz vom 03.08.2018 (Bl. 115/119 d.A.) wird Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Kläger ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO im Beschlusswege zurückzuweisen, da die Kammer diese nach wie vor für offensichtlich aussichtslos hält (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung - es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung - noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine

Entscheidung des Berufungsgerichts (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 und 3 ZPO). Eine mündliche Verhandlung erscheint ebenfalls nicht veranlasst (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 ZPO). Soweit die Kammer ergänzende Erwägungen angestellt hat, handelt es sich sämtlich um Gesichtspunkte, die angemessen im schriftlichen Verfahren erörtert werden konnten.

Zur Begründung wird zunächst auf die Hinweise der Kammer im Beschluss vom 27.04.2018 (Bl. 98/102 d.A.) Bezug genommen. Dagegen haben die Kläger Stellung genommen. Die darin erhobenen Einwendungen hat die Kammer geprüft; sie geben allerdings keinen Anlass, die Rechtslage nunmehr anders zu bewerten. Im Einzelnen:

Die Kläger wenden sich ausdrücklich nur gegen die Ausführungen der Kammer unter Ziffer I, 3 und 4. Diese betreffen den Hauptantrag, gerichtet auf Einräumung des Mitbesitzes und den Hilfsantrag, gerichtet auf Räumung. Es waren daher nur zu diesen Punkten weitere Ausführungen veranlasst. Auf die Ausführungen im Hinweisbeschluss zu Ziffer 1 (Tatbestandsrüge), Ziffer 2 (werdende WEG) und Ziffer 5 (Unterlassungsantrag) wird weiterhin vollumfänglich Bezug genommen. Diesen wurde klägerseits nicht entgegengetreten.

1. Wie im Hinweisbeschluss ausgeführt, käme für den im Hauptantrag geltend gemachten Anspruch § 985 BGB als Anspruchsgrundlage in Betracht. Danach kann ein einzelner Eigentümer grundsätzlich die Einräumung von Mitbesitz an die Eigentümergemeinschaft verlangen, wenn ein Raum zu Unrecht von einem Miteigentümer vereinnahmt, mithin von diesem alleine genutzt wird (KG, ZWE 2007, 384 ff. zu alleine genutztem KfZ-Stellplatz; LG Hamburg, ZMR 2014, 741 ff. zu allein genutztem Kellerraum; BayObLG, NZM 2004, 344, 345 zu alleine genutztem Büro). Diesen Anspruch sowie der Anspruch auf Unterlassung der alleinigen Nutzung kann jeder Wohnungseigentümer geltend machen, ohne dass eine Ermächtigung durch die anderen Eigentümer erforderlich wäre, weil es sich insoweit um einen Individualanspruch und nicht um eine Angelegenheit gemeinschaftlicher Verwaltung handelt. Es muss sich um einen völligen Besitzentzug handeln; soweit es sich lediglich um eine Besitzstörung handelt besteht die Einschränkung des § 866 BGB (OLG Stuttgart, NZM 2012, 162 ff.; OLG Hamburg, NZM 2012, 692, 693). Der Herausgabeanspruch aus eingetragendem Miteigentum gemäß § 985 BGB unterliegt nicht der Verjährung.

1.1. An einer derartigen vollständigen Besitzentziehung fehlt es hier. Soweit die Kläger auf ein weiteres Verfahren vor dem Amtsgericht München verweisen, in dem sie auf Räumung einer von ihnen genutzten Teilfläche im Hausanschlussraum verklagt wurden, ist darauf hinzuweisen, dass der dort abgeschlossene Vergleich sowie die rechtlichen Ausführungen der Klägervertreterin im dortigen Verfahren für die Kammer keine Bindungswirkung entfalten.

1.2. Die Kammer folgt auch nicht den weiteren Ausführungen der Kläger, wonach es sich um eine unzulässige faktische Sondernutzung handeln würde. Richtig ist, dass ein Sondernutzungsrecht nur durch Vereinbarung begründet werden kann (BGH, ZMR 2000, 347 ff.; BGH, MDR 2016, 1324, 1325). Eine solche wurde hier nicht abgeschlossen; der diesbezügliche Nachtrag ist im Grundbuch nicht vollzogen. Es liegt jedoch keine Nutzung des Beklagten vor, die die übrigen Miteigentümer vollständig vom Mitgebrauch gemäß § 13 Abs. 2 WEG ausschließen würde. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn der Beklagte den Speicherraum versperren und für sich alleine nutzen würde. Eine solche Konstellation liegt jedoch gerade nicht vor. Der Raum ist für alle frei zugänglich und die vorgelegten Fotos (auch die aktuell gefertigten) belegen nicht eine vollflächige Belegung der Gesamtfläche durch den Beklagten. Die Kläger hatten in erster Instanz im übrigen selbst vorgetragen, dass der Beklagte die gelagerten Gegenstände zusammengestellt habe und den Spitzboden nur mehr zum Teil (über 50 %) benutze. Entsprechend hat das Amtsgericht ausgeführt, es käme nicht mehr darauf an, ob es ein erledigendes Ereignis darstelle, dass der Beklagte einen Teil der Fläche - nach Aussage der Kläger die Hälfte, nach Aussage des Beklagten - 4/5 - frei geräumt habe.

1.3. Soweit die Kläger nunmehr im Schriftsatz vom 07.06.2018 (Bl. 105/111 d.A.) ausgeführt haben, es sei unzutreffend, dass die restlichen 50 % des Spitzbodens den übrigen Miteigentümern zur Verfügung stehen würden, ist dies ein neues Angriffsmittel, § 531 Abs. 2 ZPO, das zudem auch außerhalb der Berufungsbegründungsfrist vorgebracht wurde, § 530 ZPO. Die Kläger haben in erster Instanz nie vorgetragen, dass der Rest der Fläche nicht verkehrssicher sei. Sie haben im Gegenteil ausgeführt, dass der Beklagte ursprünglich eine vollflächige Belegung vorgenommen habe und auch entsprechende Lichtbilder vorgelegt, die eine Belegung der nördlichen, im Grundriss schraffiert dargestellten Teilfläche gezeigt haben (Anlagenkonvolut K 7). Ein Entlastungsgrund gemäß § 531 Abs. 2 ZPO wurde nicht vorgetragen. Nachdem sämtlicher diesbezüglicher Vortrag seitens des Beklagten bestritten wurde, kann dies auch nicht als unstreitige Tatsache berücksichtigt werden. Des weiteren fehlt es an Beweisangeboten. Die vorgelegten Lichtbilder zeigen nicht, dass die nördliche Teilfläche für eine Belegung gänzlich ungeeignet wäre; dies würde im übrigen, wie ausgeführt, auch im Widerspruch zum bisherigen Vortrag der Kläger stehen, wonach der Beklagte ursprünglich auch diese belegt habe. Der diesbezügliche - neue - Vortrag ist zudem gemäß § 530 ZPO verspätet und war daher auch unter diesem Gesichtspunkt zurückzuweisen. Ein Berufungsführer muss innerhalb der Berufungsbegründungsfrist des § 520 Abs. 2 ZPO sämtliche bis dahin entstandenen Tatsachen und in Betracht kommenden Beweismittel unterbreiten, soweit er sie mit der Berufung neu geltend machen will und es nach der Prozesslage einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung entspricht. Dies ist hier nicht geschehen; der Vortrag zur Verkehrssicherheit und zur Unterscheidung zwischen den beiden Teilflächen erfolgte erstmals in zweiter Instanz und zudem außerhalb der Berufungsbegründungsfrist, ohne dass ein Entlastungsgrund vorgetragen worden wäre. Die örtlichen Verhältnisse waren den Klägern, die eine Reihe von Lichtbildern vorgelegt haben, offensichtlich bekannt. Eine Verzögerung des ansonsten entscheidungsreifen Verfahrens würde hier deshalb eintreten, da die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse nunmehr streitig sind und gegebenenfalls im Wege einer Beweisaufnahme zu klären wären.

Die im Grundriss dargestellte weiße Teilfläche ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die gestellten Anträge betreffen explizit lediglich den von der Treppe aus zugänglichen Teil des Spitzbodens.

1.4. Eine faktische Sondernutzung kann hier auch nicht aus einer unzulässigen Belegung von Teilflächen (so OLG München, NZM 2006, 378 ff. zum Aufstellen einer Garderobe im Treppenhaus; BayObLG, a.a.O., zum Aufstellen eines Getränkeautomaten im Gang) hergeleitet werden, da das Abstellen von Gegenständen in einem Speicherraum gerade zu dessen bestimmungsgemäßer Nutzung gehört. Beschlüsse, die diese Nutzung näher ausformen bzw. inhaltlich konkretisieren, stellen dementsprechend grundsätzlich eine reine Gebrauchsregelung dar.

1.5. Im übrigen sei lediglich ergänzend darauf hingewiesen, dass der Anspruch aus § 985 BGB in der Rechtsfolge nur auf Herausgabe lauten würde. Der Schuldner muss die Sache, d.h. hier den Spitzboden nur in dem Zustand herausgeben, in dem sie sich befindet. Darüber hinausgehende aktive Tätigkeiten (wie Räumen und Fegen etc.) sind nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB (LG Hamburg, ZMR 2014, 741 ff.).

1.6. Soweit die Kläger weiter monieren, dass die von der Kammer zitierte Entscheidung des OLG Hamburg vom 18.07.2001 nicht einschlägig sei, da in der dort entschiedenen Fall der Zutritt zum Spitzboden nur über die Wohnung des betroffenen Miteigentümers erfolgen konnte, wurde diese Entscheidung nur als Beleg dafür zitiert, dass ein Spitzboden üblicherweise zu Speicherzwecken für selten oder gar nicht mehr benötigte Gegenstände benutzt wird und eine Benutzung als Abstellraum daher grundsätzlich zulässig ist. Diese Zweckbestimmung hat jedoch mit der Zugangsmöglichkeit nichts zu tun.

2. Bezüglich des Hilfsantrags verbleibt es ebenfalls bei den bisherigen Ausführungen. Es kann dahingestellt bleiben, ob dieser auf § 985 BGB oder auf § 1004 BGB zu stützen wäre. Eine Räumung würde bedeuten, dass zum einen den Klägern der unmittelbare Besitz eingeräumt werden würde und dass zum anderen dem Beklagten der Besitz vollständig entzogen würde. Dies verstößt gegen § 13 Abs. 2 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer - auch der werdende - ein Recht auf Mitgebrauch besitzt (so ausdrücklich Spielbauer/Then, a.a.O., § 13, Rdnr. 23).

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass es den Klägern unbenommen bleibt, auf das Fassen gebrauchtsregelnder Beschlüsse hinzuwirken an die sich der Beklagte zu halten haben wird. Derzeit kann ihrem Begehren in dieser Form nicht stattgegeben werden.



### III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

2. Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 ZPO.

3. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß § 49 a GKG. Die Kammer hat den seitens des Amtsgerichts festgesetzten Streitwert übernommen; dieser ist zutreffend und blieb unbeanstandet.