

Beglaubigte Abschrift

25 S 44/21

18a C 14/19
Amtsgericht Velbert



Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. der Frau

Klägerinnen und Berufungsklägerinnen,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte

gegen

Frau

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

hat die 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
auf die mündliche Verhandlung vom 22.11.2021
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Pahlke, die Richterin am
Landgericht Radtke und die Richterin Schommers

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Klägerinnen wird das am 07.04.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Velbert, Az. 18a C 14/19, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, den Klägerinnen den Wintergarten auf dem Grundbesitz durch Einräumung von Mitbesitz herauszugeben.

Die Beklagte wird verurteilt, es zukünftig zu unterlassen, die Klägerinnen von der Mitbenutzung des auf dem Grundbesitz stehenden Wintergarten auszuschließen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Die Parteien sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft in 42579 Heiligenhaus, die lediglich aus zwei Parteien besteht.

Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 20.07.1981 zu Grunde (Anlage K1, Bl. 5 ff. GA, Papierakte). In den Jahren 1994/95 errichtete die Beklagte mit ihrem damaligen Ehemann einen Wintergarten, welcher in der Teilungserklärung nicht berücksichtigt ist und nahm diesen für sich ein. Zuvor erteilten am 27.03.1994 lediglich zwei der damaligen Miteigentümer, nämlich Herr und die Klägerin zu 1.), ihre Zustimmung zur Errichtung des Wintergartens. Am 19.09.1994 erteilte die Stadt Heiligenhaus die Baugenehmigung für den Wintergarten.

Der ausschließlich von der Beklagten genutzte Wintergarten schließt sich unmittelbar an eine im Sondereigentum der Klägerinnen stehende Wohneinheit an und ist von

dieser nur durch bodentiefe Fenster bzw. Türen getrennt. Hinter diesen Fenstern bzw. Türen befindet sich ein Raum, der derzeit als Schlafräum genutzt wird.

Am 29.08.2017 beschlossen die Miteigentümer eine Nutzungsunterlassung und Beseitigung für den Wintergarten gegen die Beklagte. Mit Urteil vom 20.02.2019 erklärte das Amtsgericht Velbert in dem Verfahren mit dem Aktenzeichen 18a C 22/17 die Beschlüsse zur Nutzungsunterlassung und Beseitigung für den Wintergarten für unwirksam. Es wurde festgestellt, dass nicht alle Eigentümer wirksam der baulichen Maßnahme zugestimmt haben. Der Beschluss betreffend die Beseitigung des Wintergartens wurde aufgrund von Verwirkung für unwirksam erklärt. Der Beschluss betreffend die Nutzungsuntersagung wurde für ungültig erklärt, weil der hiesigen Beklagten ein Recht auf Mitbenutzung zustehe. Auf die Einzelheiten des Urteils vom 20.02.2019 (Az. 18a C 22/17) wird verwiesen.

Mit dem vorliegenden Verfahren nehmen die Klägerinnen die Beklagte nunmehr auf Einräumung von Mitbesitz an dem Wintergarten und Unterlassung des Ausschlusses von Mitbenutzung in Anspruch.

Wegen des tatsächlichen Vorbringens der Parteien wird im Übrigen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO. Änderungen und Ergänzungen haben sich in der Berufungsinstanz nicht ergeben.

Das Amtsgericht Velbert hat die Klage auf Herausgabe des Wintergartens sowie Unterlassung, die Klägerinnen von der Mitbenutzung des Wintergartens auszuschließen, abgewiesen. Hierzu hat das Amtsgericht im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klage bereits unzulässig sei, da aufgrund des § 9a WEG n.F. die Wohnungseigentümer mit Inkrafttreten der Neuregelung die Möglichkeit verloren hätten, Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen und zwar weder im eigenen Namen noch im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft.

Gegen die Abweisung der Klage wenden sich die Klägerinnen mit der Berufung und beantragen unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils,

1. die Beklagte zu verurteilen, den Klägerinnen den Wintergarten auf dem Grundbesitz durch Einräumung von Mitbesitz herauszugeben;

2. die Beklagte zu verurteilen, es zukünftig zu unterlassen, die Klägerinnen von der Mitbenutzung des auf dem Grundbesitz stehenden Wintergarten auszuschließen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der Anträge erster Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt, §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO.

In der Sache hat die Berufung auch Erfolg.

1.

Die Klage ist zulässig, insbesondere besteht die ursprüngliche Prozessführungsbefugnis der Klägerinnen fort.

Nach § 9a Abs. 2 WEG n.F. übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Gegenstand der vorliegenden Klage sind Ansprüche auf Einräumung von Mitbesitz und Unterlassung zukünftiger besizzausschließender Maßnahmen bezogen auf den im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wintergarten. Die Eigenschaft des Wintergartens als bestehendes Gemeinschaftseigentum wurde bereits mit Urteil des Amtsgerichts Velbert vom 20.02.2019 (Az. 18a C 22/17) festgestellt. Die Klageansprüche betreffen sämtlich sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Besitz- und Unterlassungsansprüche. Für diese gemeinschaftlichen Rechte ist nach der neuen Gesetzeslage die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allein aktivlegitimiert und prozessführungsbefugt.

einer etwaigen Treuwidrigkeit aufgrund der nachträglichen Beschlussfassung geht insofern ins Leere.

2.

Den Klägerinnen steht grundsätzlich ein Anspruch gemäß § 985 BGB auf Herausgabe des im gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft befindlichen Wintergartens sowie gemäß § 1004 Abs. 1 BGB auf Unterlassung, dass der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Wintergarten durch unberechtigte Alleinnutzung durch die Beklagte ihnen vorenthalten wird, zu.

a.

Zweifel an der Aktivlegitimation der Klägerinnen bestehen nicht. Zwar waren bei Rechtshängigkeit der Klage am 29.06.2019 auch die Ehemänner der Klägerinnen Herr W. und Herr L. Wohnungseigentümer, allerdings erfolgte eine Eigentumsumschreibung am 03.07.2019, sodass ab diesem Zeitpunkt nur noch die Klägerinnen neben der Beklagten Wohnungseigentümerinnen der streitigen Wohnungseigentumsanlage sind (vgl. Schriftsatz vom 22.01.2020, Bl. 81 GA, Papierakte).

b.

Der Wintergarten steht nicht in dem Sondereigentum der Beklagten. Vielmehr handelt es sich hierbei um Gemeinschaftseigentum.

Es wird auf die Ausführungen des rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Velbert vom 20.02.2019 - Az. 18a C 22/17 - verwiesen, denen sich die Kammer insoweit vollumfänglich anschließt. Dort heißt es:

„Der Wintergarten stellt Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer dar, da er auf einer Grundstücksfläche errichtet wurde, die im Gemeinschaftseigentum steht. Unstreitig wurde keine Vereinbarung getroffen oder im Grundbuch eingetragen, wonach der Wintergarten im Sondereigentum der Klägerin steht oder diese daran ein ausschließliches Sondernutzungsrecht hat. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Wintergarten von der Klägerin und ihrem damaligen Ehemann auf ihre Kosten errichtet wurde, da in diesem Rahmen gerade keine

Vereinbarung über die Nutzung und das Eigentum erfolgt ist. Sowohl der Klägerin als auch den Beklagten steht als Miteigentümer ein Nutzungsrecht am Wintergarten zu, da gemäß § 13 Abs. 2 WEG a.F. jeder Eigentümer zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums berechtigt ist. Einem Nutzungsrecht der Klägerin steht auch nicht entgegen, dass sie nicht in ihrem Sondereigentum wohnt, sondern dieses vermietet hat. Durch die Vermietung werden ihre Eigentumsrechte nicht grundsätzlich berührt. Auch wenn sie den Wintergarten mitvermietet hätte, würde sich hieraus nur ein Anspruch des Mieters aus Nutzungsunterlassung gegenüber der Klägerin, nicht aber der Gemeinschaft ergeben. (...).“

Abgesehen davon wurde unstreitig keine Vereinbarung getroffen oder im Grundbuch eingetragen, wonach der Wintergarten im Sondereigentum der Beklagten steht oder diese daran ein ausschließliches Sondernutzungsrecht erhalten soll. Soweit die Beklagte erstinstanzlich in dem Schriftsatz vom 23.09.2019 (Bl. 51 ff. GA, Papierakte) vorträgt, dass das Sondernutzungsrecht aus der nachträglichen Errichtung sowie der Zustimmung der Wohnungsgemeinschaft folge, so verfängt dieser Einwand nicht. Zwar reicht grundsätzlich auch eine mündliche Vereinbarung über die Begründung eines Sondernutzungsrechtes aus, allerdings müssen alle Wohnungseigentümer bewusst ein besonderes Nutzungsrecht begründen wollen, woran es vorliegend fehlt. Dass die Beklagte ein alleiniges Nutzungsrecht über den Wintergarten über Jahre hinweg ausgeübt hat, reicht insofern gerade nicht.

Ausweislich der mit der Klageerwiderung vom 12.08.2019 (Bl. 36 ff. GA, Papierakte) übermittelten Zustimmungserklärung vom 27.03.1994 (Bl. 40 GA, Papierakte) erklärten sich die Wohnungseigentümer L. und W. lediglich mit dem Bauvorhaben Wintergarten einverstanden und erteilten hierzu ihre Zustimmung. Aus der Replik der Klägerinnen vom 02.09.2019 (Bl. 48 f. GA, Papierakte) folgt, dass es sich hierbei um die Unterschriften der Wohnungseigentümer Herr L. und der Klägerin zu 2.) handelte, denn dem ist die Beklagte nicht entgegen getreten, sodass das Vorbringen gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden gilt. Bis zum 03.07.2019 waren jedoch auch noch die Klägerin zu 1.) und Herr ! W Wohnungseigentümer (vgl. Schriftsatz vom 22.01.2020, Bl. 81 GA, Papierakte) - dem Vorbringen ist die Klägerseite nicht entgegen getreten, sodass auch dieses gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden gilt. Ob und inwieweit die Eigentümer Herr L. und die Klägerin zu 2.) stellvertretend für ihre Ehepartner eine

Zustimmungserklärung abgeben durften und ob dies gängige Praxis hinsichtlich vieler in der Vergangenheit geschlossener Verträge war (vgl. Schriftsatz vom 23.09.2019 (Bl. 51 ff. GA, Papierakte), ist unerheblich, da in der Zustimmungserklärung zu dem Bauvorhaben Wintergarten jedenfalls keine Zustimmung zur Begründung eines Sondernutzungsrechts zu sehen ist.

c.

Soweit die Beklagte dem Herausgabe- bzw. Unterlassungsanspruch entgegen hält, dass die Klägerinnen sie (die Beklagte) von der gemeinschaftlichen Nutzung des Spitzbodens, der Dachterrasse und der beiden Heizungsräume (1 und 2) ausgeschlossen haben, greift dieser Einwand nicht durch, weil der Beklagten insoweit kein Zurückbehaltungsrecht zusteht.

aa.

Hat der Schuldner aus demselben rechtlichen Verhältnis, auf dem seine Verpflichtung beruht, einen fälligen Anspruch gegen den Gläubiger, so kann er nach § 273 Abs. 1 BGB, sofern nicht aus dem Schuldverhältnis sich ein anderes ergibt, die geschuldete Leistung verweigern, bis die ihm gebührende Leistung bewirkt wird.

Die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts nach § 273 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass der Schuldner aus demselben rechtlichen Verhältnis, auf dem seine Verpflichtung beruht, einen fälligen Anspruch gegen den Gläubiger hat. Dann kann er die geschuldete Leistung verweigern, bis der Gläubiger seinerseits den Gegenanspruch erfüllt.

bb.

Hinsichtlich des Spitzbodens steht der Beklagten gegenüber den Klägerinnen kein Anspruch auf Mitbenutzung zu.

Der Spitzboden befindet sich über der Sondereigentumseinheit 1 (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2021). Die Teilungserklärung enthält allerdings zur Nutzung des Spitzbodens keine ausdrückliche Regelung, insbesondere ist der Spitzboden in dem Aufteilungsplan nicht erwähnt (auch im Aufteilungsplan ist dieser Raum nicht dargestellt). Vielmehr spricht die Teilungserklärung lediglich von „*Sondereigentum (...) bestehend aus Haus Nr. 1*“ (oder Nr. 2 bzw. Nr. 3).

In diesem Zusammenhang lässt die Auslegung der hiesigen weit gefassten Teilungserklärung nach ihrer allein maßgebenden objektiven Bedeutung, so wie sie sich für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende erschließt (BGH, NJW 1998, 3713, 3714), bereits zu, dass hinsichtlich des Spitzbodens Sondereigentum besteht.

Selbst wenn man hingegen von einem Gemeinschaftseigentum betreffend den Spitzboden ausgeht, so steht der Beklagten diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht schon deshalb nicht zu, weil dieser nur über die Sondereigentumseinheit 1 betreten werden kann. Insofern steht der Beklagten allenfalls ein Recht zum Betreten bei triftigem Grund (z.B. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, aber auch für Kontrollzwecke (z.B. Ablesung von Verbrauchszählern), Wartungsarbeiten etc.) zu. Dieses Recht zum gelegentlichen Betreten kann jedoch nicht als Zurückbehaltungsrecht dem grundsätzlich uneingeschränkten Mitbenutzungsrecht aus Miteigentum an dem Wintergarten entgegen gehalten werden.

Zwar ist nach § 16 Abs. 1 S. 3 WEG n.F. (§ 13 Abs. 2 S. 1 WEG a.F.) jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 WEG n.F. (§§ 14, 15 WEG a.F.) berechtigt. Eine die Befugnis zum Mitgebrauch beschränkende Zweckbestimmung kann sich indessen auch aus den Umständen und der baulichen Beschaffenheit des jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeteils ergeben (BayObLG, ZMR 1985, 29), so zum Beispiel wenn der Zugang zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Raum keine maßgebende Rolle spielt, weil seiner Beschaffenheit nach ein Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs. 1 S. 3 WEG n.F. (§ 13 Abs. 2 S. 1 WEG a.F.) nicht in Betracht kommt. In einem solchen Fall muss der im Gemeinschaftseigentum stehende Raum lediglich zur Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten betreten werden können. Die Notwendigkeit, einen so beschränkten Zugang zu eröffnen, steht indessen der Begründung von Sondereigentum an dem betreffenden Raum nicht entgegen. Denn § 14 Nr. 4 WEG a.F. verpflichtet denjenigen Wohnungseigentümer, durch dessen Wohnung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Raum erreicht werden kann, das Betreten und die Benutzung seines Sondereigentums für diese Zwecke zu gestatten, geht also davon aus, dass im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Teile des Gebäudes nur durch das Sondereigentum erreicht werden können (BayObLGZ 1991, 165, 170; NJW-RR 1995, 908 = DNotZ 1996 27, 29; OLG Frankfurt, FGPrax 1995, 101). Auch nach § 14

Abs. 1 Nr. 2 WEG n.F. ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten des Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die der Vereinbarung oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

Ob und inwieweit der Spitzboden ohne Beschluss, Vereinbarung, und Baugenehmigung ausgebaut worden ist, ist an dieser Stelle unerheblich (vgl. hierzu insgesamt OLG Hamm, Beschluss vom 27.10.2000 - 15 W 210/00).

cc.

Hinsichtlich der beiden Heizungskeller (1 und 2) - einer befindet sich in dem Kellerraum zu der Sondereigentumseinheit 1 (Bl. 146 GA, Papierakte), der in dem Plan mit einem H bezeichnet ist und der zweite Heizraum befindet sich innerhalb der Sondereigentumseinheit 2 und ist auf Bl. 147 GA (Papierakte) bereits mit Heizung bezeichnet – steht der Beklagten gegenüber den Klägerinnen ebenfalls kein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB bzw. ein Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB zu.

Grund hierfür ist, dass es sich bei dem mit „Heizung“ bezeichneten Raum (Bl. 147 GA (Papierakte)) innerhalb der Sondereigentumseinheit 2 um Sondereigentum handelt. Bereits in der Teilungserklärung heißt es hierzu: *„Miteigentum (..) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes, bestehend aus Haus Nr. 2 (Anbau mitte), nämlich a) (...) Heizungsraum (...) sämtlich im Erdgeschoss gelegen“*.

Hinsichtlich des in den Kellerräumlichkeiten zu der Sondereigentumseinheit 1 befindlichen Heizungsraumes (welcher im Aufteilungsplan aber nicht ausdrücklich als solcher bezeichnet ist) dürfte es sich ebenfalls um Sondereigentum handeln. So heißt es hierzu in der Teilungserklärung: *„Miteigentum (..) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes, bestehend aus Haus Nr. 1, nämlich (...) nebst Kellerräume im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet“*.

Geht man hingegen dennoch diesbezüglich von einem Gemeinschaftseigentum aus, so gelten die unter II.2.c.bb. ausgeführten Erwägungen entsprechend.

dd.

Hinsichtlich der Dachterrasse, welche sich oberhalb der Sondereigentumseinheit 2 befindet und zwar an der Stelle, die unmittelbar vor dem Wintergarten gelegen ist und auf dem Plan Bl. 147 GA (Papierakte) mit Wohnen bezeichnet ist sowie aktuell nur über die Sondereigentumseinheit 2 betreten werden kann, steht der Beklagten gegenüber den Klägerinnen auch kein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB bzw. ein Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB zu. Es wird insofern zwecks Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich auf die Ausführungen unter II.2.c.bb. verwiesen.

d.

Dem Herausgabeanspruch der Klägerinnen nach § 985 BGB bzw. dem Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB steht auch nicht das Rechtsinstitut der Verwirkung entgegen.

Die Verwirkung als Unterfall der unzulässigen Rechtsausübung wegen der illoyal verspäteten Geltendmachung von Rechten (vgl. BGH, Urteil vom 27.06.1957 – II ZR 15/56; Urteil vom 12.07.2016 – XI ZR 501/15; Urteil vom 12.07.2016 – XI ZR 564/15) setzt neben einem Zeitmoment ein Umstandsmoment voraus. Ein Recht ist verwirkt, wenn sich der Schuldner wegen der Untätigkeit des Gläubigers über einen gewissen Zeitraum hin bei objektiver Beurteilung darauf einrichten darf und eingerichtet hat, dieser werde sein Recht nicht mehr geltend machen, so dass die verspätete Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstößt. Zu dem Zeitablauf müssen besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde sein Recht nicht mehr geltend machen (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteil vom 13.07.2004 – XI ZR 12/03; Urteil vom 28.03.2006 – XI ZR 425/04; Urteil vom 25.11.2008 – XI ZR 426/07; Urteil vom 23.1.2014 – VII ZR 177/13; Urteil vom 07.05.2014 – IV ZR 76/11; Urteil vom 12.07.2016 – XI ZR 501/15; Urteil vom 12.07.2016 – XI ZR 564/15). Ob eine Verwirkung vorliegt, richtet sich letztlich nach den vom Tatgericht festzustellenden und zu würdigenden Umständen des Einzelfalles (vgl. BGH, Urteil vom 19.10.2005 – XII ZR 224/0; Urteil vom 09.10.2013 – XII ZR 59/12; Urteil vom 12.07.2016 – XI ZR 501/15).

Gegenstand der Verwirkung können dabei auch einzelne Ansprüche aus einem dinglichen Recht sein, ebenso Ansprüche aus § 15 Abs. 3 WEG a.F. (OLG Celle,

NJW-RR 2007, 840 ff.; BayObLG, NJW-RR 1991, 1041). So geht es vorliegend nicht um die Verwirkung des Herausgabeanspruchs der Eigentümer, durch den der Kernbestand des Eigentums selbst betroffen wird (hierzu BGH, NJW 2007, 2183 ff.). Es geht vielmehr um Fragen der konkreten Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, hier des Wintergartens.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen der Verwirkung zu verneinen.

Den Klägerinnen war zwar die Nutzung des streitgegenständlichen Wintergartens durch die Beklagte seit Errichtung dessen im Jahr 1994/95 auf Kosten der Beklagten sowie ihres damaligen Ehemannes bekannt. So erteilten am 27.03.1994 auch die Miteigentümer Herr Günther Lehmann und die Klägerin zu 1.) ihre Zustimmung zur Errichtung des Wintergartens. Eine Berücksichtigung des Wintergartens in der Teilungserklärung erfolgte hingegen nicht.

Die Klägerinnen haben sodann die ihnen stets bekannte Nutzung der dem Gemeinschaftseigentum unterfallende Fläche des Wintergartens ausschließlich durch die Beklagte sowie ihren damaligen Ehemann über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren widerspruchslos hingenommen. Nachdem im Jahr 2015 eine Neuaufteilung der Sondereigentumseinheiten aufgrund des Verfahrens vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf erfolgte, infolgedessen sich der Wintergarten nunmehr vor einer der Sondereigentumseinheiten der Klägerinnen, genauer gesagt einer der klägerischen Schlafzimmerfenster, und nicht mehr vor der Sondereigentumseinheit der Beklagten befindet, wendeten sich die Klägerinnen gegen die ausschließliche Nutzung des Wintergartens durch die Beklagte.

Demzufolge hatten die Parteien zwar ursprünglich über einen längeren Zeitraum eine Gebrauchsregelung hinsichtlich des Wintergartens getroffen (ausschließliche Nutzungsmöglichkeit durch die Beklagte sowie ihren damaligen Ehemann), allerdings ist die von den Parteien angenommene „Geschäftsgrundlage“ nachträglich aufgrund der Neuaufteilung der Sondereigentumseinheiten, infolgedessen sich der Wintergarten nunmehr vor einer der Sondereigentumseinheiten der Klägerinnen, genauer gesagt einer der klägerischen Schlafzimmerfenster, befindet, weggefallen. Hinzu kommt, dass die Beklagte auch nicht mehr in der in ihrem Sondereigentum

befindlichen Wohneinheit lebt und daher ihr Interesse an einer dauerhaften und ausschließlichen Nutzung auch nicht mehr so erheblich erscheint, wie zuvor.

e.

Der Anspruch der Klägerinnen auf Herausgabe des im gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft befindlichen Wintergartens sowie gemäß § 1004 Abs. 1 BGB auf Unterlassung, dass der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Wintergarten durch unberechtigte Alleinnutzung durch die Beklagte ihnen vorenthalten wird, bedingt, dass die Parteien in Zukunft eine gerechte – insbesondere interessengerechte – Gebrauchsregelung hinsichtlich der Nutzung des Wintergartens zu treffen haben, die es ihnen ermöglicht jeweils im selben (gerechten) Umfang den Wintergarten zu nutzen.

3.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

4.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

5.

Streitwert (Berufung): 5.000,00 EUR

Dr. Pahlke

Radtke

Schommers

Verkündet am 26.01.2022

Blank, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

