

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a, 18 WEG

- 1. Eine ausdrückliche Berührung seitens des Beklagten ist für die Zulässigkeit einer Feststellungsklage nicht in jedem Fall notwendige Voraussetzung; ein Feststellungsinteresse kann auch dann gegeben sein, wenn der Kläger befürchten muss, dass ihm der Beklagte auf Grund seines vermeintlichen Rechts ernstliche Hindernisse entgegensetzen wird. Das ist vor allem dann der Fall, wenn der Beklagte mit einer nach Treu und Glauben zu erwartenden eindeutigen Erklärung zurückhält.**
- 2. Es besteht kein berechtigtes (materielles) Interesse daran, die Frage des (Nicht-)Bestehens des Entschädigungsanspruchs zu klären und dementsprechend von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfahren, ob diese einen solchen Anspruch geltend machen will.**
- 3. Sofern im Zusammenhang mit dem Vollzug der (Neu-) Aufteilungsregelung in § 16 a.E. TE eine Änderung der Teilungserklärung ein finanzieller Ausgleich für die Beklagte für den Verlust von Miteigentumsanteilen vorzunehmen wäre, wäre diese Vereinbarung nicht zwischen der Klägerin als Verband und der Beklagten zu treffen, sondern zwischen den Miteigentümern untereinander; für eine Beteiligung der Klägerin daran - auch und gerade gestützt auf § 9a Abs. 2 WEG - wäre kein Raum.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.01.2023; Az.: 980a C 15/22 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die (Nicht-)Feststellung einer Entschädigungspflicht der Klägerin.

Die Beklagte, Eigentümerin der - auf dem hinteren Grundstücksteil, zu einem Kanal hin belegenen - Teileigentumseinheit Nr. ____, ist Mitglied der Klägerin. Es gilt die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 09.01.1995 gemäß Anlage K1. Dort ist in

„§ 16 ("Bebauungsrecht") geregelt, dass der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. ____ bis zum 31.12.2010 berechtigt ist, auf eigene Kosten die hintere Grundstücksteilfläche gemäß Anlage 3 zur TE mit einem Mehrfamilienhaus mit höchstens 20 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück zu errichten. Ferner heißt es dort am Ende: "Sollte der Neubau nicht innerhalb der o.g. Frist abgeschlossen sein oder verzichtet der jeweilige Eigentümer in grundbuchmäßiger Form auf sein Ausbaurecht, so könne alle Eigentümer eine den in der Anlage 1 ausgewiesenen Flächen entsprechende Neuaufteilung des überdimensionalen Anteils Nr. ____ verlangen. Die Fläche gem. Anlage 3 steht in diesem Falle der Gemeinschaft zu. Kosten der Neuaufteilung trägt insoweit die Gemeinschaft." Die "Anlage 1" enthält u.a. die auf die Einheiten Nr. ____ entfallenden Miteigentumsanteile; auf die Einheit Nr. ____ ("Garage") entfallen danach 5.603/10.000stel MEA.

Die hintere Grundstücksfläche der Einheit Nr. ____ ist bislang nicht bebaut worden. Einige Miteigentümer der Beklagten streben seit längerem die Änderung der Teilungserklärung nebst Übertragung der Miteigentumsanteile der Einheit Nr. ____ an, allerdings "ohne großes Entschädigungsrisiko". Dieses Risiko sieht die Klägerin wegen einer quasi-Enteignung der Beklagten. Auf der Eigentümerversammlung vom 22.11.2021 wurde zu TOP 13 beschlossen, einen Rechtsanwalt "____ zu ermächtigen, [die Beklagte] unter Fristsetzung zur Abgabe der Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung sowie zur Abgabe der Erklärung, dass er keinen Anspruch auf eine Entschädigung hat bzw. auf einen solchen Anspruch unwiderruflich verzichtet, aufzufordern. Sollte der vorgenannte Eigentümer diese Erklärung nicht abgeben, wird [der] Rechtsanwalt ____ ferner ermächtigt, im Wege eines Gerichtsverfahren (Feststellungsklage) gerichtlich klären zu lassen, ob und falls ja in welcher Höhe nach der vorliegenden Teilungserklärung von der Wohnungseigentümergeinschaft an den Eigentümer des Teileigentums Nr. ____ eine Entschädigung zu zahlen ist, sofern es zu der in der Teilungserklärung unter § 16 vorgesehenen Neuaufteilung und Übertragung der Miteigentumsanteile an die Wohnungseigentümergeinschaft kommt."

Die dagegen von der Beklagten gerichtete Anfechtungsklage hat das Gericht mit Urteil vom 29.04.2022 - 980b C 41/21, veröffentlicht u.a. in ZMR 2022, 586, abgewiesen. Mit anwaltlichem Schreiben v. 03.06.2022 (Anlage K2) forderte die Klägerin die Beklagte dazu auf zu erklären, "dass sie im Falle der Neuaufteilung des Anteils ____ keinen Anspruch auf eine Entschädigung hat bzw. auf einen etwaig bestehenden Entschädigungsanspruch unwiderruflich verzichtet." Die Beklagte reagierte darauf nicht.

Die Klägerin meint, sie könne die Feststellung verlangen, dass die Beklagte im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Anteils Nr. ____ keine Entschädigung beanspruchen könne. Ein Rechtsverhältnis zwischen den Parteien sei gegeben.

Zudem eigne sich der Sachverhalt unter dem Gesichtspunkt der Prozessökonomie auch für die Durchführung eines Feststellungsverfahrens, weil so die strittigen Punkte erledigt werden könnten. Stehe der Beklagten nach Ansicht des Gerichts eine Entschädigung zu, werde sie, die Klägerin, das in § 16 TE vorgesehene Prozedere nicht durchführen. Im umgekehrten Fall werde sie wahrscheinlich entsprechend verfahren bzw. mit der Beklagten eine gütliche Einigung finden. Bei der Erhebung einer Leistungsklage bestehe aus ihrer Sicht die Gefahr, dass die Beklagte eine Widerklage auf Zahlung einer Entschädigung (in Höhe des Verkehrswertes) erheben könnte; dieses Kostenrisiko wolle sie, die Klägerin, hier vermeiden. Dass die Beklagte auf das Schreiben vom 03.06.2022 nicht geantwortet habe, sei unschädlich, weil sie mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf einen etwaigen Anspruch ohnehin nicht verzichtet hätte. Diese Nichtantwort der Beklagten sei daher hier als Ablehnung zu werten. Aus dem Gesichtspunkt von Treu- und Glauben wäre eine Antwort von ihr zu erwarten gewesen.

Sie, die Klägerin, sei auch prozessführungsbefugt. Es handele sich um eine gemeinschaftsbezogene Angelegenheit des Verbandes i.S.v. § 9a Abs. 2 WEG. Streitig sei eine Regelung, die in der TE enthalten sei und die sämtliche Eigentümer betreffe. Die Gemeinschaft wäre auch entschädigungspflichtig. Es gehe hingegen nicht um eine Neuordnung der sachenrechtlichen Zuordnung.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass sie nicht verpflichtet ist, im Falle der in § 16 der Teilungserklärung des Notars ___ ___ vom 09.01.1995 Nr. ___ der Urkundenrolle für ___ vorgesehenen Neuaufteilung des überdimensionalen Anteils Nr. ___ der Beklagten oder der jeweiligen Eigentümerin eine Entschädigung zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, dass die Feststellungsklage unzulässig sei. Es fehle bereits an einem berechtigten Interesse der Klägerin an einer alsbaldigen negativen Feststellung. Sie, die Beklagte, habe bislang weder einen Anspruch gegenüber der Klägerin geltend gemacht noch sich eines solchen berühmt; bloßes Schweigen auf eine An- oder Nachfrage genüge dafür nicht. Es sei auch völlig offen, wie sie sich dazu hätte erklären können, weil zu diesem Zeitpunkt - bis heute - die Fragen bzw. die möglichen Vertragsänderungen noch ungeklärt gewesen seien. Die Klägerin

habe die Umsetzung der Neuordnung der Anteile nach § 16 TE bis heute nicht im Ansatz vorbereitet, weswegen auch die damit verbundenen Konsequenzen noch völlig unbestimmt seien. Im Übrigen wäre es (nur) an den Eigentümern - nicht der Klägerin -, sich mit ihr darüber auseinander zu setzen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unzulässig.

Die Voraussetzungen einer Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO liegen nicht vor. Danach kann auf Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses Klage erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt werde. Es fehlt hier bereits an einem Feststellungsinteresse der Klägerin. Bei einer negativen Feststellungsklage entsteht das erforderliche Feststellungsinteresse regelmäßig aus einer vom Gegner aufgestellten Bestandsbehauptung der vom Kläger verneinten Rechtslage (vgl. dazu BGH, NJW 2010, 1877, 1879, Rn. 19). Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist daher in der Regel gegeben, wenn der Beklagte sich eines Anspruchs gegen den Kläger berührt. Die Rechtsstellung des Klägers ist daher schutzwürdig betroffen, wenn der Beklagte geltend macht, aus dem bestehenden Rechtsverhältnis könne sich unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch gegen den Kläger ergeben (BGH, NJW 2017, 2340, 2341, Rn. 15). Eine ausdrückliche Berührung seitens des Beklagten ist aber nicht in jedem Fall notwendige Voraussetzung; ein Feststellungsinteresse kann auch dann gegeben sein, wenn der Kläger befürchten muss, dass ihm der Beklagte auf Grund seines vermeintlichen Rechts ernstliche Hindernisse entgegensetzen wird. Das ist vor allem dann der Fall, wenn der Beklagte mit einer nach Treu und Glauben zu erwartenden eindeutigen Erklärung zurückhält (vgl. dazu BGH, NJW 2010, 1877, 1879, Rn. 19).

Gemessen an diesen Anforderungen hat die Klägerin nicht dargetan, dass sich die Beklagte ihr gegenüber eines Anspruchs auf Entschädigung im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Anteils Nr. ___ nach Maßgabe von § 16 TE berührt (hat); eine solches Berühren ist auch sonst nicht ersichtlich. Dafür besteht nach derzeitigem Stand für die Beklagte auch keinerlei Anlass, weil - wie sie zutreffend geltend macht - die (Rahmen-)Bedingungen für eine (Neu-)Aufteilung ihres Anteils Nr. ___ von der Klägerin - soweit vorgetragen und ersichtlich - noch nicht im Ansatz präzisiert sind. Abseits des Umstandes, dass sich aus der in Rede stehenden Regelung in § 16 a.E. TE ausdrücklich nichts für eine Entschädigungspflicht

zugunsten des (jeweiligen) Eigentümers der Einheit Nr. ___ ergibt, ist weder offensichtlich, woraus sich ein Entschädigungsanspruch der Beklagten ergeben soll, noch in welcher Höhe ein solcher für sie durchsetzbar wäre. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ist die Beklagte auch nicht gehalten gewesen, auf das Schreiben der Klägerin vom 03.06.2022 zu antworten, so dass aus ihrem Schweigen bzw. passivem Verhalten - wie in der Regel (vgl. BGH, NJW 1995, 2032, 2033) - nicht abgeleitet werden kann, dass sie einen Entschädigungsanspruch für gegeben hält. Die Klägerin ihrerseits hat bzw. hatte kein berechtigtes (materielles) Interesse daran, die Frage des (Nicht-)Bestehens des Entschädigungsanspruchs zu klären und dementsprechend von der Beklagten zu erfahren, ob diese einen solchen Anspruch geltend machen will (s. dazu BGH, NJW 2010, a.a.O. a.E.). Sofern im Zusammenhang mit dem Vollzug der (Neu-)Aufteilungsregelung in § 16 a.E. TE eine Änderung der Teilungserklärung - und damit zusammenhängend (wenn überhaupt) - ein finanzieller Ausgleich für die Beklagte für den Verlust von Miteigentumsanteilen vorzunehmen wäre, wäre diese Vereinbarung nicht zwischen der Klägerin als Verband und der Beklagten zu treffen, sondern zwischen den Miteigentümern untereinander; für eine Beteiligung der Klägerin daran - auch und gerade gestützt auf § 9a Abs. 2 WEG - wäre kein Raum (vgl. etwa BGH, NZM 2018, 568, 571, Rn. 26 = ZMR 2018, 681 zu § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F. ["Individualanspruch des jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümers, den dieser selbst geltend machen muss und den die Wohnungseigentümergeinschaft nicht ___ an sich ziehen kann"]; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 3, Rn. 43; Falkner, in: BeckOGK-WEG, 1.6.2022, § 10, Rn. 257).

Aus diesem Grunde ist die Klägerin hier auch nicht schutzwürdig betroffen und ihr fehlt zudem die erforderliche Prozessführungsbefugnis. Etwas anderes ergibt sich auch nicht deswegen, weil in § 16 a.E. TE geregelt ist, dass bei einer Neuaufteilung des Anteils Nr. ___ "die Fläche gem. Anlage 3 ___ der Gemeinschaft zu[steht]" und die "Kosten der Neuaufteilung ___ insoweit die Gemeinschaft [trägt]". Bei einer objektiv-normativer Auslegung dieser im Jahr ___ beurkundeten Erklärung - also orientiert am Wortlaut und dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung - ist mit "Gemeinschaft" nicht der rechtsfähige Verband i.S.v. § 9a WEG (in der seit dem 01.12.2020 geltenden Fassung) gemeint, sondern die "Gemeinschaft der Eigentümer", also die Verbindung der Wohnungseigentümer in der Gemeinschaft untereinander aufgrund eines gesetzlichen Schuldverhältnisses (s. Falkner, a.a.O., § 9a, Rn. 114). Die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die damit verbundene Rechtsstellung hat der BGH erst im Jahr 2005 (an-)erkannt (NJW 2005, 2061 = ZMR 2005, 547).

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.