

Amtsgericht Freiburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 19 WEG; 1004 BGB

- 1. Der Widerruf einer unentgeltlichen Nutzungsüberlassung eines Stellplatzes durch die Eigentümergemeinschaft unterliegt nicht der Verjährung (BGH, XI ZR 555/16).**
- 2. Ein Anspruch auf ein Tun oder Unterlassung ist frühestens mit der Erklärung des Widerrufs entstanden. Der Anspruch entsteht daher erst mit der Beschlussfassung.**
- 3. Auch wenn die Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin der Parkplätze aufgrund eines Beschlusses jahrzehntelang die Nutzung durch einzelne Sondereigentümer erlaubt hatte, verliert sie in der Regel nicht das Recht, die Gestattung zu widerrufen und danach ihre Ansprüche gemäß § 1004 BGB gegenüber den betroffenen Wohnungseigentümern geltend zu machen.**
- 4. Auch wenn ein Eigentümer aufgrund der Nutzungsmöglichkeit des Stellplatzes einen etwas höheren Kaufpreis an ihren Verkäufer geleistet hat, kann seine Herausgabepflicht nach Ausübung des vorbehaltenen Widerrufsrechts nicht als schlechthin unerträglich angesehen werden.**

AG Freiburg, Urteil vom 26.05.2023; Az.: 57 C 1291/22

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.875,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger sind Sondereigentümer einer Wohnung in der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Mit Schriftsatz vom 23.09.2022, der am selben Tag beim Amtsgericht Freiburg einging, haben die Kläger einen Mehrheitsbeschluss, der unter dem Tagesordnungspunkt TOP 7 der Versammlung vom 25.08.2022 gefasst wurde, angefochten. Die Anfechtung wurde dann mit Schriftsatz vom 25.10.2022, eingegangen bei Gericht an diesem Tag, begründet.

Unter dem Tagesordnungspunkt TOP 7 der Versammlung vom 25.08.2022 hatte die Mehrheit der Eigentümer beschlossen, den Beschluss in der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.06.1976, der damals unter TOP 11 gefasst wurde, für die dort aufgeführten Stellplätze 1-8 zurückzunehmen. In diesem Beschluss aus dem Jahr 1976 ist eine Nutzungsregelung erfolgt, mit der für 10 Stellplätze jeweils namentlich benannten Miteigentümern die Nutzung der PKW-Abstellplätze auf jederzeitigen Widerruf unentgeltlich gestattet wurde. Diese 10 Stellplätze sind Gemeinschaftseigentum. Ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht besteht für diese Stellplätze nicht.

Die Kläger sind der Auffassung, dass die beschlossene Aufhebung der Nutzungsregelung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche und sie in ihren Rechten verletze.

Ihr Rechtsvorgänger ist einer der Sondereigentümer gewesen, denen mit Beschluss vom 07.06.1976 einer der Stellplätze zur unentgeltlichen Nutzung überlassen wurde.

Konkret handelt es sich um den Stellplatz Nr. 3. Die Kläger haben von ihrem Rechtsvorgänger mit notariellen Kaufvertrag vom 08.12.2017 das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 erworben. Am 16.08.2018 sind die Kläger ins Grundbuch eingetragen worden und sie nutzen seit der Übergabe der Wohnung auch den betreffenden Stellplatz Nr. 3.

Sie machen nun geltend, dass dieser Stellplatz den Hauptstellplatz der Kläger darstelle und sie auf diesen angewiesen seien. Sie seien selbstverständlich davon ausgegangen, dass der Stellplatz zu ihrem Wohnungseigentum gehöre, auch wenn dies nicht kaufvertraglich und grundbuchrechtlich abgesichert worden sei. Der Stellplatz beziehungsweise dessen Nutzung sei auch entsprechend im Kaufvertrag eingepreist gewesen.

Das Recht zum Widerruf, das sich die Gemeinschaft im Beschluss im Jahre 1976 vorbehalten habe, habe nicht mehr wirksam ausgeübt werden können, da inzwischen Verjährung eingetreten sei. Selbst wenn von einer dreißigjährigen Verjährungszeit ausgegangen werde, sei auch ein solcher Zeitraum zum Zeitpunkt der Beschlussfassung schon lange abgelaufen gewesen. Die Kläger könnten sich als Rechtsnachfolger auf das Nutzungsrecht berufen und auch die Einrede der Verjährung erheben, was nun auch ausdrücklich erklärt werde.

Das Recht auf Widerruf sei außerdem aber auch verwirkt. Sowohl das für die Verwirkung erforderliche Zeit- als auch das Umstandsmoment lägen vor.

Mit Schriftsatz vom 06.02.2023 haben die Kläger noch eingewandt, dass der Beschluss ermessensfehlerhaft sei. Es sei nicht nachvollziehbar, warum das Nutzungsrecht nur für acht von zehn betroffenen Stellplätzen entzogen worden sei. Zwei Stellplätze seien vom Widerruf ausgeklammert worden, wobei einer dieser beiden Stellplätze der Wohnung der Verwaltungsbeiratsvorsitzenden zugeordnet sei. Für diesen selektiven Widerruf sei kein sachlicher Grund genannt worden. Soweit auf die mögliche Erstellung eines Mülltonnenplatzes oder auf Ladestationen für Elektrofahrzeuge Bezug genommen worden sei, benötigen diese Nutzungszwecke keine acht Stellplätze. Außerdem seien diese Nutzungsoptionen noch völlig offen.

Die Kläger beantragen,

den auf der Eigentümerversammlung vom 25.08.2022 unter Tagesordnungspunkt 7 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt Klagabweisung.

Sie verweisen darauf, dass die unentgeltliche Nutzungsüberlassung mit dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs, wie dies im Jahr 1976 mehrheitlich beschlossen wurde, als Leihe gemäß § 598 BGB zu bewerten sei. Daher habe die Gemeinschaft gemäß § 604 BGB das Recht jederzeit die entlehene Sache zurückzufordern. Außerdem ergebe sich auch aufgrund der klaren Widerruflichkeit der Gebrauchsüberlassung gemäß dem Text der damaligen Beschlussfassung auch das Recht zur jederzeitigen Kündigung/jederzeitigem Widerruf der Leihe.

Soweit die Kläger sich auf Verwirkung berufen, sei hierfür erforderlich, dass es ein schützenswertes Vertrauen der Kläger gebe, dass ihnen die Nutzung des

Stellplatzes auf Dauer unwiderruflich gestattet worden sei. Da sowohl bei der Leihe als auch nach dem Beschlusswortlaut im Jahr 1976 die jederzeitige Widerruflichkeit gegeben ist, kann ein solches Vertrauen schon von Beginn an nicht begründet werden.

Die Kläger können sich auch nicht auf Verjährung berufen. Sowohl Kündigung als auch Widerruf seien Gestaltungsrechte und unterliegen nicht der Verjährung.

Für die weiteren Einzelheiten des Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze und deren Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Der angefochtene Beschluss verstößt nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung und verletzt auch die Kläger nicht in ihren Rechten.

Die Beklagte war berechtigt, den im Beschluss vom 07.06.1976 vorbehaltenen Widerruf bezüglich der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung, hinsichtlich der Stellplätze Nr. 1-8 auszuüben.

Ein solcher Widerruf ist ein Gestaltungsrecht und unterliegt daher nicht der Verjährung (siehe BGH, Urteil vom 10.10.2017 - XI ZR 555/16, NJW 2018, 225 mwN).

Verjährung kann von den Klägern auch nicht gegenüber dem Nutzungsrecht der Beklagten am Stellplatz Nr. 3 eingewandt werden. Gegenstand der Verjährung kann nur ein Recht sein, von einem anderen ein Tun oder Unterlassen zu verlangen (§ 194 Abs. 1 BGB). Ein solches Recht wäre hier nicht das sich aus dem dinglichen Eigentum ergebende Nutzungsrecht der Beklagten am Stellplatz sondern der Anspruch der Beklagten gegenüber den Klägern, die weitere Nutzung des Stellplatzes Nr. 3 zu unterlassen. Ein solcher Anspruch auf Unterlassung ist frühestens mit der Erklärung des Widerrufs, der im Beschluss im Jahre 1976 vorbehalten wurde, entstanden. Der Anspruch entstand daher erst mit der Beschlussfassung im September 2022, so dass noch keine Verjährung eingetreten sein kann.

Die Kläger können sich bezüglich des angegriffenen Beschlusses auch nicht auf Verwirkung (§ 242 BGB) berufen.

Es ist zwar zuzugeben, dass seit der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Stellplätze im Jahr 1976 eine sehr lange Zeitspanne vergangen ist. Der für die Verwirkung neben dem Zeitmoment notwendige Umstandsmoment ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Denn Umstände, die die Durchsetzung des Widerrufsrechts gegenüber den Klägern oder gegenüber den anderen betroffenen Sondereigentümern unzumutbar machen würden, sind nicht ersichtlich. Auch wenn die Beklagte als Eigentümerin der Stellplätze aufgrund des Beschlusses aus dem Jahr 1976 jahrzehntelang die Nutzung der Stellplätze durch einzelne Sondereigentümer erlaubt hatte, verliert sie in der Regel nicht das Recht, die Gestattung zu widerrufen und danach ihre Ansprüche gemäß § 1004 BGB gegenüber den betroffenen Wohnungseigentümern geltend zu machen (vgl. BGH, Urteil vom 16.5.2014 - V ZR 181/13, NJW-RR 2014, 1043). Sonst hätte die Beklagte, um den Eintritt der Verwirkung zu verhindern, nach einem gewissen Zeitablauf ohne besondere Veranlassung die bewährte Nutzungsregelung widerrufen müssen. Denn andernfalls würde durch bloßes Unterlassen faktisch ein Sondernutzungsrecht entstehen, das nie gewollt gewesen ist. Angesichts der starken Rechtsstellung des dinglich gesicherten Eigentümers braucht es daher ganz besondere Umstände, die zur Folge führen könnten, dass durch Nichthandeln dem eingetragenen Eigentümer die Verfügungsbefugnis über sein Eigentum entzogen würde.

Die Kläger können sich auch nicht darauf berufen, dass sie erhebliche finanzielle Dispositionen im Vertrauen auf die Fortdauer der 1976 beschlossenen Nutzungsregelung getroffen hätten. Sie tragen zwar unbestritten vor, dass beim Erwerb ihrer Wohnung im Jahr 2017 die Nutzungsmöglichkeit am Stellplatz Nr. 3 mit eingepreist worden sei.

Sie räumen jedoch auch ein, dass die Berechtigung, den Stellplatz Nr. 3 nutzen zu dürfen, weder im Kaufvertrag zugesichert noch aus dem Grundbuch ersichtlich gewesen sei. Sie hatten daher Anlass zur Annahme, dass ihre Rechtsstellung nicht besonders gesichert ist. Demgegenüber würde der Ausschluss des Widerrufsrechts für die Beklagte bedeuten, dass sie auf Dauer ihr Recht auf Herausgabe des Besitzes aus § 986 BGB bezüglich der Stellplätze nicht mehr geltend machen könnte. Angesichts der Tatsache, dass es sich um ein grundbuchrechtlich eingetragenes Eigentumsrecht der Beklagten an diesen Stellplätzen handelt, kann Verwirkung nur dann eintreten, wenn der Herausgabeanspruch für die Kläger schlechthin unerträglich wäre (BGH, Urteil vom 16. 3. 2007 - V ZR 190/06, NJW 2007, 2183). Auch wenn die Kläger aufgrund der Nutzungsmöglichkeit des Stellplatzes einen etwas höheren Kaufpreis an ihren Verkäufer geleistet haben, kann ihre Herausgabepflicht nach Ausübung des vorbehaltenen Widerrufsrechts nicht als schlechthin unerträglich angesehen werden.

Soweit die Kläger mit dem Schriftsatz vom 06.02.2023 noch eingewandt haben, dass der angefochtene Beschluss auch deshalb rechtswidrig sei, weil bei Beschlussfassung ein Ermessens Fehlgebrauch vorgelegen habe, kann diese Begründung schon deshalb nicht zur Aufhebung des Beschlusses führen, da es sich um neue Gründe handelt, die nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gemäß § 45 WEG geltend gemacht wurden. Sie sind verfristet und dürfen daher vom Gericht nicht mehr berücksichtigt werden.

Sie hätten jedoch auch bei rechtzeitigem Vorbringen nicht zu einer Aufhebung der Beschlussfassung geführt, da die vorgetragenen Gründe keinen Ermessens Fehlgebrauch erkennen lassen.

Soweit die Kläger beanstanden, dass nur acht von zehn betroffenen Stellplätzen vom Widerruf betroffen seien, erklärt sich dies allein dadurch, dass nur die acht Stellplätze, die vor dem Haus Nr. 104 liegen, vom Widerruf betroffen sind. Die Differenzierung rechtfertigt sich also schon dadurch, dass nur diese Stellplatzreihe in Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, so dass an der Nutzungsregelung für die zwei Stellplätze, die an anderer Stelle des Grundstücks gelegen sind, die bisherige Nutzung weiter bestehen kann und aus diesem Grund ein Widerruf entbehrlich ist.

Auch die Tatsache, dass die angedachten Nutzungsmöglichkeiten noch nicht konkreter geplant oder beschlossen sind, stünde dem Widerruf der Nutzungsrechte aus dem Beschluss von 1976 nicht entgegen. Es erscheint sachgerecht, zunächst bestandskräftig/rechtskräftig zu klären, ob die Gemeinschaft über die Stellplätze tatsächlich verfügen kann, bevor wirklich konkretere Planungen für die bereits vorhandenen Nutzungsabsichten (Mülltonnenplatz/Elektromobilität) erfolgen.

Der angefochtene Beschluss entspricht daher den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und die durch ihn ausgeübte Rechtsausübung ist weder treuwidrig noch verletzt sie die Kläger in ihren Rechten. Die Klage war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Der Streitwert bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Wert der Entscheidung für die Prozessbeteiligten, wobei der Wert auf den 7,5 fachen Wert des Interesses der Klägerseite beschränkt ist (§ 49 GKG).

Der wirtschaftliche Wert für die fortlaufende Nutzung der Stellplätze Nr.1-8 wird vom Gericht bei einer monatlichen fiktiven Stellplatzmiete von 25,00 € gemäß § 9 ZPO auf den Betrag von (3,5 x 12 Monate x 8 Plätze x 25,00 €) 8.400,00 € geschätzt. Das 7,5-fache Interesse der Kläger ist geringer (7,5 x 25,00 € x 3,5 x 12

Monate) und beträgt nur 7.875,00 €. Der Streitwert war daher auf 7,875,00 € festzusetzen.