



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 73/11

Verkündet am:
22. Juni 2012
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. Juni 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden die Urteile der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 10. März 2011 und des Amtsgerichts Brühl vom 26. Juli 2010 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben bzw. geändert, als hinsichtlich des Stellplatzes Nr. 13, in der Anlage 2 zum Kaufvertrag vom 16. Januar 2009 (Notar Dr. F. , URNr. F) mit M- bezeichnet, zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist; die weitergehenden Rechtsmittel werden zurückgewiesen.

Der Beklagte wird verurteilt, die auf der genannten Fläche aufgebrachte Terrasse nebst Aufbauten zu beseitigen und die Fläche als Stellplatz mit Rasengittersteinen wiederherzustellen.

Die Kosten des Rechtsstreits sämtlicher Instanzen tragen der Kläger zu 2/3 und der Beklagte zu 1/3.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Da sich die teilende Eigentümerin die Möglichkeit erhalten wollte, über die Verwendung und Zuteilung der zunächst als Außenstellplätze bezeichneten Flächen je nach Bedarf und Interesse zu entscheiden, wurden in die Teilungserklärung verschiedene Regelungen über die Ausgestaltung und Zuweisung von Sondernutzungsrechten aufgenommen. Insbesondere behielt sich die teilende Eigentümerin vor, durch Nachtragsurkunde dem jeweiligen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit das Sondernutzungsrecht an den in einer Anlage zur Teilungserklärung bestimmten Außenstellplätzen einzuräumen; bis dahin waren die Sondereigentümer - mit Ausnahme der teilenden Eigentümerin - von Gebrauch und Nutzen dieser Flächen ausgeschlossen. Darüber hinaus sollte die teilende Eigentümerin ermächtigt und bevollmächtigt sein, die Ausgestaltung der noch nicht verkauften Einheiten sowie auch die Teilungserklärung zu ändern.

- 2 Der Beklagte erwarb seine Eigentumswohnung (Einheit Nr. 17) aufgrund des mit der teilenden Eigentümerin am 16. Januar 2009 geschlossenen notariellen Kaufvertrags. Unter Änderung der Teilungserklärung wurden u.a. zugeteilt die Fläche Nr. 13 zur Nutzung als Stellplatz und die Flächen Nr. 11 und 12 als Garten- und Terrassenfläche mit den Befugnissen, diese durch eine Hecke in Pflanzkästen aus Holz abzugrenzen. Der Beklagte errichtete auf den gesamten von den genannten Sondernutzungsrechten umfassten Flächen eine Holzterrasse und grenzte diese durch einen Zaun und Begrenzungssteine mit Bepflanzungen ab. Das hält der Kläger für rechtswidrig und verlangt Beseitigung der Terrassenanlage und Wiederherstellung des vorherigen Zustands.

3 In den Tatsacheninstanzen ist seine Klage ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt er seinen Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht steht auf dem Standpunkt, die Nutzung des Beklagten halte sich im Rahmen des wirksam begründeten Sondernutzungsrechts. Die Verkäuferin habe die Teilungserklärung im notariellen Kaufvertrag geändert. Die in der Teilungserklärung der teilenden Eigentümerin erteilte Vollmacht sei wirksam. Nach dem klaren Wortlaut erfasse sie Änderungen "ohne jede Einschränkung" und sei daher hinreichend bestimmt. Einer Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer habe es nicht bedurft, weil diese aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung von der Mitwirkung bei der Einräumung und Veränderung von Sondernutzungsrechten bereits ausgeschlossen gewesen seien. Da sich die Gestaltung der Beklagten innerhalb des von der geänderten Teilungserklärung vorgegebenen Rahmens halte, sei auch eine Zustimmung unter dem Blickwinkel einer baulichen Veränderung entbehrlich gewesen.

II.

5 Die Revision hat nur teilweise Erfolg.

6 1. Das Berufungsgericht hat Ansprüche des Klägers nach § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3, § 22 Abs. 1 WEG jedenfalls im Ergebnis zu Recht verneint,

soweit dem Beklagten Flächen zur Terrassen- und Gartennutzung zugewiesen worden sind.

7 a) Die Terrasse mit der vorgenommenen Gestaltung hält sich innerhalb des von der geänderten Teilungserklärung gesteckten Rahmens. Zwar bedürfen bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Der Senat hat jedoch bereits entschieden, dass eine solche Zustimmung bereits in der Zuweisung des Sondernutzungsrechts enthalten ist, soweit bauliche Veränderungen Eingang in die Beschreibung des Sondernutzungsrechts gefunden haben oder wenn sie nach dem Inhalt des jeweiligen Sondernutzungsrechts üblicherweise vorgenommen werden und der Wohnungseigentumsanlage dadurch kein anderes Gepräge verleihen (Urteil vom 2. Dezember 2011 - V ZR 74/11, NJW 2012, 676 mwN). So verhält es sich hier.

8 aa) Die Gestaltung und Nutzung der dem Sondereigentum des Beklagten zur Sondernutzung als Terrasse und Garten zugewiesenen Flächen ist schon aufgrund der ursprünglichen Fassung der Teilungserklärung, die durch die Änderung der Teilungserklärung lediglich konkretisiert worden ist, nicht zu beanstanden. Auch das hat der Senat bereits mit Urteil vom 2. Dezember 2011 (aaO), dem insoweit eine zumindest vergleichbare - dieselbe Eigentumsanlage betreffende - Fallgestaltung zugrunde liegt, im Einzelnen ausgeführt. Insbesondere hat er hervorgehoben, dass die in Rede stehenden und damals noch als Außenstellplätze bezeichneten Flächen unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer allein der Verkäuferin als teilender Eigentümerin zugewiesen worden sind und die Verkäuferin bei nächstliegender Auslegung der Teilungserklärung nicht darauf beschränkt war, die Flächen Erwerbenden von Wohnungseigentum nur zur Nutzung als Außenstellplätze zuzuweisen (aaO S. 677).

- 9 bb) Allerdings muss eine dahin gehende Ermächtigung - soll sie im Wege der Grundbucheintragung nach § 10 Abs. 3 WEG verdinglicht werden - dem sachen- und grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen (Senat, Urteil vom 2. Dezember 2011, aaO; Urteil vom 20. Januar 2012 - V ZR 125/11, zur Veröffentlichung vorgesehen). Das ist hier jedoch der Fall, weil sich die Abänderungsbefugnis auf in einer Anlage gekennzeichnete Flächen bezieht und die Befugnisse klar umrissen sind.
- 10 cc) Dass die Ermächtigung einer Inhaltskontrolle standhält und sich die Zuteilung des Sondernutzungsrechts mit dem hier in Rede stehenden Inhalt innerhalb des der teilenden Eigentümerin nach § 315 BGB zustehenden Gestaltungsermessens hält, hat der Senat ebenfalls schon ausgesprochen. Auch insoweit wird auf das Senatsurteil vom 2. Dezember 2011 (aaO) Bezug genommen.
- 11 dd) Soweit der Kläger in tatsächlicher Hinsicht darauf verweist, er habe mit Nichtwissen bestritten, dass die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen notwendige Zahl von Stellplätzen auch nach der vorgenommenen Änderung noch eingehalten werde, führt dies nicht zu einer anderen rechtlichen Bewertung. Denn für das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen nach § 1004 BGB trägt der Kläger die Darlegungslast (Senat, Urteil vom 2. Dezember 2011, aaO).
- 12 ee) Dass sich der Beklagte nicht an die gestalterischen Vorgaben des zugewiesenen Sondernutzungsrechts gehalten hat, führt nicht zu einer zumindest teilweise rechtswidrigen Nutzung. Allerdings sieht die Nutzungszuweisung durch die teilende Eigentümerin als Begrenzung der Terrassenfläche eine Hecke in Pflanzkästen aus Holz vor, während der Beklagte u.a. einen Stahlgitterzaun und Begrenzungssteine verwendet hat. Die Beseitigung einer solchen baulichen Änderung kann der Kläger indes nur dann verlangen, wenn sie ihn

über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (§ 22 Abs. 1 WEG). Eine solche Beeinträchtigung haben die Tatgerichte - der Sache nach - rechtsfehlerfrei verneint.

13 b) Eine wirksame Zuweisung des Sondernutzungsrechts scheidet nicht daran, dass das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob dingliche Gläubiger der Zuweisung zugestimmt haben. Da der Kläger auf kein diesbezügliches Parteivorbringen verweist, kommt es nicht mehr darauf an, dass eine Zustimmung nach § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG schon deshalb entbehrlich sein dürfte, weil durch den Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer bereits die negative Komponente des Sondernutzungsrechts dinglicher Inhalt der Wohnungs- und Teileigentumsrechte geworden ist und daher die Rechtstellung dinglicher Gläubiger durch die nachfolgende Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an Erwerber unter Konkretisierung oder Änderung des Nutzungszwecks zumindest im Regelfall keine Verschlechterung mehr erfahren dürfte (Senat, Urteil vom 2. Dezember 2011 - V ZR 74/11, NJW 2012, 676, 677; vgl. auch BayObLG, NJW 2005, 444, 445; KG, ZMR 2007, 384, 387; Riecke/Schmid/Schneider, aaO, § 5 Rn. 100 mwN).

14 2. Vor diesem Hintergrund scheidet auch ein Anspruch auf die Wiederherstellung eines ca. 1 m breiten plattierten Ganges zwischen der Fensterfront der Einheit und den Einstellplätzen aus.

15 3. Begründet ist die Klage dagegen, soweit der Beklagte die ihm nur als Außenstellplatz zugewiesene Fläche ebenfalls mit einer Holzterrasse versehen hat. Da diese bauliche Veränderung weder von der Beschreibung des zugewiesenen Sondernutzungsrechts (Nutzung als Stellplatz) gedeckt ist noch nach dessen Inhalt üblicherweise vorgenommen wird, wäre nach § 22 Abs. 1 WEG die Zustimmung auch des Klägers notwendig gewesen, weil dieser über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus in seinen Rechten beeinträchtigt wird.

Dass Garten- und Terrassennutzungen üblicherweise mit einer stärkeren Belastung einhergehen als dies bei der typischen Nutzung einer Fläche als Stellplatz der Fall ist (zum besonderen Störungspotential von Holzterrassen vgl. auch Senat, Urteil vom 14. Oktober 2011 - V ZR 56/11, NZM 2012, 27, 28), liegt auf der Hand.

III.

16 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Brühl, Entscheidung vom 26.07.2010 - 23 C 647/09 -

LG Köln, Entscheidung vom 10.03.2011 - 29 S 188/10 -