LG München II, Teilurteil v. 12.08.2021 – 1 O 1832/20

Titel:

Anspruch auf Einhaltung der Hausordnung gegen mitnutzenden Hausmiteigentümer

Normenkette:

BGB § 745 Abs. 1, § 1004 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

Nach § 745 I BGB, der auf die Gemeinschaft nach Bruchteilen anwendbar ist, kann durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstands entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. Gegenstand des Mehrheitsbeschlusses kann auch eine Hausordnung sein. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Nutzungsregelung für den Gebrauch von Gemeinschaftsräumen durch Miteigentümer kann zulässigerweise bestimmen, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus oder Hausflur grundsätzlich unzulässig ist, soweit diese Gegenstände der Wohnungseinrichtung oder dem Wohnungsgebrauch zuzuordnen sind, zB das Aufstellen eines Schuhregals. Etwas anderes gilt, wenn das Abstellen des Gegenstandes sachgerecht und nicht störend ist, wie etwa bei Kinderwägen oder Rollatoren. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Miteigentümer, Nutzungsregelung, Hausordnung, Gegenstände, Hausflur, gemeinsamer Gebrauch, Unterlassungsanspruch

Fundstellen:

ZMR 2021, 1032

LSK 2021, 39624

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, in dem Wohnhaus S.weg 10, 8. M2., in den nicht durch Ziff. 5 (3) der Hausordnung vom 23.09.2019 und in den in der Anlage zum Urteil (6 Seiten) wiedergegebenen Grundrissen näher bezeichneten ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Bereichen des Hauses, insbesondere in den Treppenhäusern und Fluren, Gegenstände zu lagern.

2. Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, auf dem Grundstück S.weg 10, 8. M2., auf den Flächen außerhalb von Gebäuden, insbesondere auf den Grünflächen und rund um das Bootshaus, Gegenstände zu lagern.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 €.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Einhaltung einer Hausordnung eines gemeinsamen Villengrundstücks am St. See.

2

Die Parteien sind Bruchteilseigentümer des Villengrundstücks am St. See mit der Anschrift S.weg 10, 8... M2.. Die Klägerin hält die Mehrheit der Anteile mit 14/18 (77,78%). Der Beklage hält die Minderheit der Anteile mit 4/18 (22,22%) und bewohnt die Villa auf dem streitgegenständlichen Grundstück.

3

Am 23.09.2019 fand auf Einladung der Klägerin vom 26.08.2019 (Anl. K 1) eine Versammlung der Bruchteilseigentümer statt, in deren Rahmen die als Anlage 2b vorgelegte „Hausordnung (inkl. Nutzungsregelung)“ beschlossen wurde (vgl. auch Niederschrift der Versammlung vom 23.09.2019, Anl. K 2a).

4
In Ziffer 5 der Hausordnung ist geregelt: „(1) Die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen und Freiflächen steht allen Eigentümern gemeinschaftlich zu, soweit sie nicht nachfolgenden einzelnen Eigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind. Dabei sind die gemeinschaftlichen Flächen und Freiflächen ohne Nutzungszuweisung zu einem einzelnen Eigentümer im Interesse aller Eigentümer in einem dem Gebäude entsprechenden repräsentativen und gefahrlos nutzbaren Zustand zu erhalten, das heißt insbesondere sauber, frei zugänglich und auch bei Dunkelheit sicher benutzbar sowie als Fluchtwege frei von Stolperfallen. Abfall, Schrott und/oder Verunreinigungen sind vom Verantwortlichen unverzüglich zu entfernen. Die Treppenhäuser, nicht einzelnen Eigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Räume und Flächen sowie Freiflächen sind von sämtlichen Hindernissen in Form von Möbeln, Gegenständen und/oder sonstigen eingebrachten Sachen freizuhalten. Insbesondere dürfen die Freiflächen nicht als Lagerstätten für Gegenstände gleich welcher Art genutzt werden. In den Nebengebäuden (Blockhütte und Radstall an der Blockhütte, Schiffhütte) dürfen nur funktionsfähige, ordnungsgemäß gewartete und jederzeit einsetzbare Gegenstände zur Nutzung unmittelbar auf dem Grundstück oder von dem Grundstück ausgehend in geordneter Weise gelagert werden. Eine darüber hinausgehende Lagerung von nicht oder nicht mehr nutzbaren Gegenständen sowie eine ungeordnete Lagerung sind mit dem angestrebten Erscheinungsbild der gemeinschaftlichen Villa unvereinbar und daher nicht erlaubt. Keinesfalls darf durch die ungeordnete Lagerung von Gegenständen der Eindruck eines Schrottplatzes entstehen. Die Durchgänge in den Nebengebäuden müssen frei bleiben. Der repräsentative Charakter der Gesamtanlage ist zu erhalten. […] (3) Die den einzelnen Eigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Räume und/oder Flächen ergeben sich aus den nachfolgenden Grundrisszeichnungen. In den Zeichnungen sind die gemessenen m² angegeben. Im Text ist jeweils ausgewiesen, wie viel Nutz- und Wohnfläche daraus angesetzt wird.“

5
Bestandteil der Hausordnung ist eine sechsseitige Grundrisszeichnung, in der die zur alleinigen Nutzung bestimmten (Wohn-)Bereiche und Nutzfläche näher bezeichnet und zugeordnet werden.

6
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die als Anl. K 2b vorgelegte Hausordnung vom 23.09.2019 Bezug genommen.

7
Mit Anwaltsschreiben vom 26.03.2020 und 04.04.2020 forderte die Klägerin den Beklagten unter Fristsetzung bis 14.04.2020 u. a. zur Einhaltung der Hausordnung und Beseitigung von gelagerten Gegenständen in gemeinsam genutzten Räumen und Flächen auf (vgl. Anl. K 3a und 3b).

8
Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 12.01.2021 (Bl. 71/73 d. A.) die Klage erweitert.

9
Die Klägerin beantragt zuletzt,

1. Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, in dem Wohnhaus S.weg 10, 8... M2., in den nicht durch die Hausordnung vom 23.09.2019 ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Bereichen des Hauses, insbesondere in den Treppenhäusern und Fluren, Gegenstände zu lagern.

2. Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, auf dem Grundstück S.weg 10, 8... M2., insbesondere auf den Grünflächen und rund um das Bootshaus, Gegenstände zu lagern.

3. Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, im Bootshaus auf dem Grundstück S.weg 10, 8... M2. in ungeordneter Weise Gegenstände zu lagern.

10
Der Beklagte beantragt

die Klage abzuweisen.

11
Der Beklagte rügt die Zulässigkeit der Klage wegen Unbestimmtheit der Anträge und ist im Wesentlichen der Auffassung, dass die Hausordnung formell und materiell unwirksam ist.

12
Der Beklagte macht widerklagend - und zwar anteilig - die angebliche Bezahlung von Heizöl, Strom und Reparaturkosten in Höhe von 6.597,27 € (Bl. 88 d. A.) geltend, und zwar:

- Rechnung der Firma Kreuzmayr vom 11.09.2018 für Heizöl i. H. v. 4.054,27 € (Anl. B 1)

- Rechnung der Firma e.on vom 02.09.2019 i. H. v. 93,00 € (Anl. B 2)

- Rechnung der Firma Kreuzmayr vom 20.04.2020 für Heizöl i. H. v. 2.218,04 € (Anl. B 3)

- Rechnung der Firma Triebenbacher vom 07.10.2020 für Heizöl i. H. v. 1.543,16 € (Anl. B 4)

- Rechnung der Firma ermisch vom 26.10.2020 für Reparaturarbeiten an der Heizung i. H. v. 573,50 € (Anl. B 5)

13
Der Beklagte/ Widerkläger beantragt,

Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, einen Betrag in Höhe von € 6.597,27 an den Widerkläger zu bezahlen.

14
Die Klägerin/ Widerbeklagte beantragt,

Die Widerklage wird als unbegründet abgewiesen, hilfsweise, die Widerklage wird als derzeit unbegründet abgewiesen.

15
Die Klägerin/Widerbeklagte rechnet mit Ansprüchen auf und macht ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

16
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift vom 10.06.2021 Bezug genommen.

17
Das Gericht hat die Parteien persönlich, die Klägerin vertreten durch Herrn K. angehört. Zum Ergebnis der persönlichen Anhörung wird Bezug genommen auf die Sitzungsniederschrift vom 10.06.2021. Zu einer gütlichen Einigung war die Klägerin nicht bereit.

Entscheidungsgründe

18
Die Klage ist - mit Ausnahme des Klageantrags zu 3) - zulässig und im tenorierten Umfang auch begründet. Über die Klage konnte im Wege des Teilurteils gemäß § 301 S. 1 ZPO entschieden werden, da diese entscheidungsreif ist, während es zu der geltend gemachten Widerklage noch weiterer Aufklärung bedarf. Der Klägerin steht der geltend gemachte Unterlassungsanspruch aus Ziff. 1 und Ziff. 2 der Klageerweiterung gegen den Beklagten zu, da feststeht, dass der Beklagte unter Verstoß gegen die Hausordnung (Anl. K 2b) Gegenstände im Treppenhaus, im Hausflur und auf Grünflächen, die ihm nicht zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind, gelagert hat.

I.

19
Die Klage ist - mit Ausnahme des Klageantrags zu 3) - zulässig.

20
1. Die Zuständigkeit des Landgerichts München II folgt aus § 1 ZPO i.V. m. §§ 71, 23 Nr. 1 GVG bzw. §§ 12, 13 ZPO, da der Beklagte im hiesigen Gerichtsbezirk wohnhaft ist.

21
2. Die Klägerin ist als juristische Person auch parteifähig, § 13 Abs. 1 GmbHG.

22
3. Bedenken gegen die Bestimmtheit der Klageanträge bestehen in Bezug auf den Klageantrag zu 3), nicht aber in Bezug auf die Klageanträge zu 1) und zu 2).

23
a) Ein Klageantrag ist hinreichend bestimmt (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens der Klägerin nicht durch vermeidbare Ungenauigkeit auf den Beklagten abwälzt und eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt. Dies ist bei einem Unterlassungsantrag regelmäßig dann der Fall, wenn die konkret angegriffene Verletzungsform auch antragsgegenständlich ist (vgl. BGH, Urt. v. 15.01.2019 - VI ZR 506/17, juris). „Insbesondere“-Anträge sind zulässig, wenn vor dem „Insbesondere“-Zusatz eine Formulierung steht, die für sich gesehen den Anforderungen an die Bestimmtheit genügt. Ist dies nicht der Fall, so kommt ihre Umdeutung in einen Hilfsantrag in Betracht, wenn sich der „Insbesondere“-Zusatz als eine Teilmenge der vorangegangenen Umschreibung darstellt (vgl. OLG Koblenz GRUR 1988, 555).

24
b) An diesen Anforderungen gemessen sind die Klageanträge zu 1) und zu 2) hinreichend bestimmt. Zwar sind beide Anträge der Klägerin denkbar weit gefasst, da sie nicht auf das Unterlassen des Lagerns bestimmter Gegenstände gerichtet sind, sondern sich auf Gegenstände im Allgemeinen beziehen. Auch sind beim Antrag zu 1) die Flächen lediglich durch die Bezugnahme auf die Hausordnung, die Grundrisse enthält, bestimmt. Trotz dieser Weite sind die Anträge bestimmt. Denn für den Beklagten ergibt sich daraus - sowohl im Hinblick auf seine Rechtsverteidigung, wie auch unter dem Gesichtspunkt der Zwangsvollstreckung - eindeutig, dass die Klägerin das Unterlassen jedes Abstellen von Gegenständen aller Art in den gemeinsam genutzten Räumen und auf den Gemeinschaftsflächen durch den Beklagten begehrt. Ob der Beklagte in gemeinsam genutzten Räumen und auf den Gemeinschaftsflächen Gegenstände abstellt oder nicht, unterliegt jedoch mithilfe der als Anlage beigefügten Grundrisse keinem Zweifel. Wenn der Antrag dabei - wie der Beklagte meint - nach seiner Formulierung auch Fälle umfasst, deren Verbot die Klägerin gar nicht verlangen kann, z. B. weil die Gegenstände nicht vom Beklagten abgestellt wurden bzw. ihm nicht gehören, lässt sich daraus kein Einwand gegen die Bestimmtheit, sondern allenfalls gegen die sachliche Berechtigung herleiten.

25
c) Demgegenüber ist der Klageantrag zu 3) zu unbestimmt und deshalb unzulässig, weil er einen auslegungsfähigen Begriff („in ungeordneter Weise“) enthält, der auch durch die Klagebegründung nicht hinreichend deutlich wird. Was die Klägerin unter „in ungeordneter Weise“ versteht, macht sie nicht hinreichend deutlich. Insbesondere erklärt sich der Antrag nicht unter Bezugnahme auf die Hausordnung, in der es heißt: „Keinesfalls darf durch die ungeordnete Lagerung von Gegenständen der Eindruck eines Schrottplatzes entstehen. Der repräsentative Charakter der Gesamtanlage ist zu erhalten.“ Wann der Eindruck eines Schrottplatzes oder „Messie-Anwesens“ (Bl. 31 d. A.) entsteht, ist in den Schriftsätzen nicht näher dargelegt. Daran ändern auch die vorgelegten Lichtbilder nichts. Die Frage, was ungeordnete Zustände sind, wird von den Parteien nicht übereinstimmend beantwortet. Deshalb kann der Beklagte nicht wissen, was die Klägerin mit „in ungeordneter Weise“ meint. Es gäbe auch Probleme bei der Vollstreckung, jedenfalls sähe sich das Gericht außer Stande, dem Beklagten ein Ordnungsgeld aufzuerlegen, weil jeder Mensch unter „Ordnung“ etwas anderes versteht.

26

Es bedurfte insoweit auch keines weiteren schriftlichen Hinweises, da der Beklagtenvertreter im Termin am 10.06.2021 anwesend und damit in der Lage war, die Hinweise des Gerichts zur Kenntnis zu nehmen. Die Frage der Bestimmtheit der Anträge wurde im Termin am 10.06.2021 - wenn auch nicht zur Zufriedenheit des Beklagtenvertreters - diskutiert.

27
II. Die Klage ist im tenorierten Umfang begründet. Der Klägerin steht gegen den Beklagten der in Ziff. 1 und Ziff. 2 geltend gemachte Anspruch auf Unterlassung des Abstellens von Gegenständen in den gemeinsam genutzten Räumen und auf den Gemeinschaftsflächen zu (§ 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V. m. Ziff. 5 (1) und (3) der Hausordnung vom 23.09.2019, Anl. K 2b). Der Antrag zu 2) war auszulegen, da das Grundstück auch das Haus umfasst. Da die Flächen im Haus von Ziff. 1 erfasst sind, sind von Ziff. 2 nur Flächen außerhalb des Gebäudes erfasst gemeint.

28
1. Die Parteien sind Miteigentümer des streitgegenständlichen Villengrundstücks zu Bruchteilen. Sein Bruchteileigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück in Höhe von 4/18 (22,22%) hat der Beklagte zuletzt nicht mehr bestritten. Die Aktivlegitimation der Klägerin steht außer Streit.

29
2. Die für den Unterlassungsanspruch erforderliche Wiederholungsgefahr ist gegeben. Es steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Beklagte in der Vergangenheit rechtswidrig in gemeinsam genutzten Räumen und auf Gemeinschaftsflächen Gegenstände gelagert hat. Dies steht fest aufgrund der Anhörung des Beklagten im Termin am 10.06.2021. Eine vorangegangene rechtswidrige Beeinträchtigung begründet eine tatsächliche Vermutung für die Wiederholungsgefahr, die der Beklagte im vorliegenden Fall nicht widerlegt hat.

30
a) Der Beklagte hat im Termin am 10.06.2021 zugegeben, dass im Bootshaus seine Handtücher hängen und seine Reifen im Bootshaus lagern, ferner dass ihm die Modelle auf dem Tisch im Hausflur gehören und er im Hausflur zum Treppenhaus ein Vogelhaus, Wasser- und Bierkästen, Regenschirm und die Gegenstände auf der Heizung abgestellt hat.

31
b) Damit hat der Beklagten gegen Ziff. 5 (1) der Hausordnung vom 23.09.2019 verstoßen.

32
Bedenken gegen die Gültigkeit des Ziff. 5 (1) Hausordnung vom 23.09.2019 bestehen, soweit Ziff. 5 der Hausordnung streiterheblich ist, nicht. Nach § 745 Abs. 1 BGB, der auf die Gemeinschaft nach Bruchteilen anwendbar ist, kann durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstands entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. Die Stimmenmehrheit ist nach Größe der Anteile zu berechnen, wobei bei zwei Eigentümern mit unterschiedlich großen Bruchteilen einer von vornherein die Mehrheit hat (BGH NJW 2013, 166 Rn. 10). Jeder Teilhaber hat Anspruch auf rechtliches Gehör, wobei ein Unterbleiben allein nicht zur Unwirksamkeit des Beschlusses führt (BGH NJW 1971, 1265; offen BGH NJW 2013, 166 Rn. 15). Gegenstand des Mehrheitsbeschlusses kann auch eine Hausordnung sein, wenn sie - wie hier Ziff. 5 (1) und (3) der Hausordnung Art und Umfang der Benutzung regelt. Ziff. 5 (1) der Hausordnung ist auch nicht unbillig. Die Erhaltung des Zustands des Grundstücks nebst Villa ist - rein objektiv gesehen - im Interesse aller Eigentümer, da andernfalls ein Wert- oder Substanzverlust droht. Treppenhäuser und Hausflure dienen dem freien Zugang der Eigentümer, ihrer Angehörigen sowie ihrer Besucher zu den jeweiligen Wohnungen. Der Gebrauch von Gemeinschaftsräumen muss jedem Eigentümer in gleicher Weise zustehen. Dabei ist der Zweck der Gemeinschaftsräume zu beachten. Das bedeutet, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus oder Hausflur grundsätzlich unzulässig ist, soweit diese Gegenstände der Wohnungseinrichtung oder dem Wohnungsgebrauch zuzuordnen sind, wie beispielsweise das Aufstellen eines Schuhregals, das Abstellen der Schuhe, das Aufstellen einer Garderobe oder auch das Aufhängen von Bildern und Aufstellen von Pflanzen und Möbeln. Etwas anderes gilt, wenn das Abstellen des Gegenstandes sachgerecht und nicht störend ist, wie etwa bei Kinderwägen oder Rollatoren, die im Hausflur stehen dürfen, wenn sie nicht stören. Das Lagern von Gegenständen im Treppenhaus, Hausflur oder Keller birgt eine Brandgefahr.

33

Ihre Grenze findet die Zulässigkeit einer Nutzungsregelung nach § 745 Abs. 3 BGB erst dort, wo es zu einer wesentlichen Veränderung des Gegenstandes oder zur Beeinträchtigung der Nutzungsquote eines Miteigentümers käme. Beides ist hier nicht der Fall.

34
c) Der Beklagte ist auch unmittelbar passivlegitimiert. Zwar steht nach dem Ergebnis der Anhörung im Termin am 10.06.2021 zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Beklagte nicht alle Gegenstände, die sich im Treppenhaus bzw. dem Flur der Villa und auf den Freiflächen befinden, dort selbst abgestellt hat. Denn der Beklagte gab glaubhaft an, dass der Overall seiner Tochter gehöre, Tisch und Kronleuchter von seiner Familie dorthin verbracht worden seien, die Umzugskartons vom Umzug der Tanten stamme und der Roller von seinem Sohn abgestellt worden sei. Gleichwohl haftet der Beklagte als Störer auch für das Verhalten seiner Angehörigen und Besucher, da er das Abstellen der Gegenstände zumindest geduldet hat.

35
3. Rechtsfolge des § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB ist ein Anspruch auf Unterlassung. Damit ist gemeint, dass der Beklagte dafür sorgen soll, dass die zu erwartende Rechtsüberschreitung nicht (wieder) eintritt. Die Durchsetzbarkeit des Unterlassungsanspruchs ist auf solche Handlungen beschränkt, bei denen die Klägerin die Störereigenschaft des Beklagten nachweisen kann.

III.

36
Die Nebenentscheidung ergibt sich aus § 709 S. 2 ZPO.

37
Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.