

Titel:

Prozessführungsbefugnis, Miteigentümer, Nutzungsentschädigung, Prozessstandschaft, Erbgemeinschaft, gemeinschaftliche Verwaltung, Leistung an alle Miteigentümer

Schlagworte:

Prozessführungsbefugnis, Miteigentümer, Nutzungsentschädigung, Prozessstandschaft, Erbgemeinschaft, gemeinschaftliche Verwaltung, Leistung an alle Miteigentümer

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Endurteil vom 27.01.2025 – 3 U 3474/24

BGH, Urteil vom 10.07.2026 – V ZR 45/25

Tenor

1. Die Klage ist zulässig.
2. Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

Tatbestand

1

Der Kläger verlangt von der Beklagten für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012 die Bezahlung einer Nutzungsentschädigung für ein im Miteigentum des Klägers stehendes Betriebsgrundstück.

2

Der Kläger ist Miteigentümer zu 1/2 des Grundstücks FINr. ... Gebäude- und Freifläche ... eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von H., Blatt 1623 (Grundbuchauszug, Anlage K 1). Weiterer Miteigentümer war der Vater der Beklagten Der Miteigentümer... ist am ... 2019 verstorben.

3

Die Beklagte, Herr ... und Frau ... bilden die Erbgemeinschaft nach Die Beklagte ist Inhaberin der Firma ... die Bodenverarbeitungsmaschinen herstellt und einen Ersatzteilhandel betreibt. Sie ist die Tochter von ...

4

Bei dem Grundstück FINr. ... handelte es sich ursprünglich um eine landwirtschaftlich genutzte und unbebaute Fläche. Ursprünglich waren die Eheleute ... und ... in Gütergemeinschaft Eigentümer des Grundstücks. Seit dem Jahre 1939 betrieb der Großvater des Klägers, Herr ... ein Einzelunternehmen auf dem Grundstück und errichtete und nutzte auf dem Grundstück einen Teil der heutigen Gebäude (Gebäude A – D gern. Gutachten Bender, Anlage K 7, dort Anlage 3). Am 01.01.1959 wurde die ... gegründet, die von Anfang an auf dem Gebiet des Landmaschinenhandels tätig war. In diese KG wurden die errichteten Baulichkeiten von ... als Komplementär eingebracht.

5

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der ... vom 15.12.1959 wurde vereinbart, dass persönlich haftender Gesellschafter das gesamte Betriebsvermögen einschließlich Patente seines bisherigen Betriebes nach der Steuerbilanz zum 31.12.1958 in die neu gegründete ... einbringt. In Folge dessen wurden sämtliche Vermögenswerte des Einzelunternehmens auf die übertragen und demgemäß im Rahmen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.1959 entsprechend dem Schlussplan des Einzelunternehmers ... bei der ... aktiviert. Ab Gründung der ... nutzte die ... den östlichen Teil des Grundstücks, westlich an die Staatsstraße angrenzend, für ihre betrieblichen Zwecke. Ferner wurden die auf dieser Fläche bestehenden Gebäude von der ... erweitert. Mit Vertrag vom 01.07.1964 (Anlage B 5) wurde der KG das Recht eingeräumt auch auf der westlichen Teilfläche Gebäude und sonstige Baulichkeiten zu errichten; dabei wurde in Ziffer II. 2 e des Vertrages geregelt, dass die ... KG bei Vertragsablauf das Grundstück wieder in den früheren Zustand zu versetzen habe. Die ... errichtete auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Gebäude und sonstige Baulichkeiten (Gebäude E und F gern. Gutachten Bender, Anlage K 7, dort Anlage 3). Im zwischen ... und

... sowie ... geschlossenen Grundstücksübertragsvertrag vom 25.03.1980 (Anlage B 6) wurde unter Ziffer I 2 festgestellt, dass sämtliche auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten und Anlagen zum Betriebsvermögen der ... gehörten und deren wirtschaftliches Eigentum seien. Im Rahmen der unter Ziffer II vereinbarten Übereignung wurde festgehalten, dass das wirtschaftliche Eigentum der ... unberührt bleibe. Unter Ziffer VIII wurde geregelt, dass sich der Gegenstandswert ausschließlich nach der unentgeltlichen Übertragung des Grund und Bodens auf Basis der Einheitswerte bestimme.

6

Der Vater des Klägers, Herr ... verstarb am ... 1998 und wurde von dem Kläger allein beerbt. Mit Nutzungsüberlassungsvertrag vom 01.06.1980 (Anlage K 2) hatten Herr ... und Herr ... das Grundstück FlNr. ... (im Folgenden: das Grundstück) der ... gegen Zahlung einer Miete zur Nutzung überlassen. Die ... wurde zu einem späteren Zeitpunkt in die ... umgewandelt. Über das Vermögen der ... wurde am 01.06.2005 das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Insolvenzverwalterin, Rechtsanwältin ... beendete das Nutzungsverhältnis mit der... zum 31.12.2006 (Schreiben der Insolvenzverwalterin, Anlage K 3, Vereinbarung, Anlage K 4). Mit Untermietvertrag vom 29.06.2006 (Anlage K 5), noch während des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der ... mietete die Beklagte das gesamte Grundstück von der Insolvenzverwalterin an. Das Mietverhältnis endete gemäß § 3 Ziffer 2 des Untermietvertrages am 31.12.2006.

7

Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.12.2009 (Anlage K 11) bat der Kläger Herrn... sen. um seine Zustimmung zur anteiligen Geltendmachung von Nutzungsentschädigung. In diesem Schreiben wird u.a. ausgeführt:

„In Anbetracht der bestehenden Grundstücksgemeinschaft bitten wir um Mitteilung, ob von Seiten Ihres Mandanten Einverständnis dahingehend besteht, dass unser Mandant seinen Anteil an der seiner Ansicht nach geschuldeten Nutzungsentschädigung, also seinen Hälfteanteil gegenüber Frau ... in eigenem Namen geltend macht.“

8

Mit Schreiben seines Rechtsanwalts ... vom 10.02.2010 (Anlage K 6) teilte ... sen. der anwaltlichen Vertreterin des Klägers u.a. folgendes mit:

„Da sich die Eigentümer hinsichtlich der zu fordernden Nutzungsentschädigung nicht einigen können, möchte unsere Mandantschaft Ihrem Ansinnen, den geschuldeten Anteil der Nutzungsentschädigung für ihren Mandanten in eigenem Namen geltend zu machen, nicht im Wege stehen.“

9

Wegen des Inhalts des vorgenannten Schreibens wird im Übrigen auf Anlage K 6 Bezug genommen.

10

Mit Vereinbarung vom 10.12.2015 (Anlage K 10) haben die Parteien vereinbart, dass die Verjährung für vom Kläger geltend gemachte Ansprüche auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011 in Höhe von 62.650,80 € und für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 nebst Zinsen bis zum 30.06.2016 gehemmt sind. Wegen der Einzelheiten des Inhalts der Vereinbarung wird auf Anlage K 10 Bezug genommen.

11

Im Rahmen eines Mediationsversuchs hat die Beklagte einen Betrag in Höhe von 30.000,00 € für die Monate Juli 2007 bis Februar 2012 an den Kläger überwiesen. Im Zeitraum vom 01.03.2012 bis 01.09.2013 erfolgten weiteren Teilzahlungen der Beklagten in Höhe von insgesamt 14.205,94 €. Die Zahlungen erfolgten unter dem ausdrücklich Vorbehalt der Rückforderung.

12

In dem vor dem Landgericht München I unter dem Aktenzeichen 12 O 4488/10 geführten Verfahren, in dem der Kläger gegen die Beklagte für den Zeitraum vom 01.07.2007 bis zum 31.12.2010 eine Nutzungsentschädigung verlangt hat, wurde ein Sachverständigengutachten des Sachverständigen ... vom 13.01.2011 (Anlage K 7) und ein Ergänzungsgutachten vom 28.02.2012 eingeholt. Danach beträgt die Nutzungsentschädigung für das gesamte Grundstück 10.445,80 €. Mit Endurteil vom 30.12.2015 (Anlage K 9) wurde dem Kläger für den vorgenannten Zeitraum eine weitere Nutzungsentschädigung in Höhe von

91.742,70 € zzgl. Zinsen zugesprochen. Die weitergehende Klage auf Zahlung von Nutzungsentschädigung und die auf Rückzahlung der ihm Rahmen der Mediation von der Beklagten an den Kläger geleisteten Nutzungsentschädigung in Höhe 30.000,00 € gerichtete Widerklage wurden abgewiesen. Gegen das Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Vor dem OLG München schlossen die Parteien schließlich am 30.03.2017 einen Vergleich (Anlage K 22, abgeheftet nach Bl. 348 d.A.). Danach verpflichtete sich die Beklagte u.a. zur Zahlung einer weiteren Nutzungsentschädigung in Höhe von 70.000,00 € für den Zeitraum vom 01.07.2007 bis zum 31.12.2010. Wegen Einzelheiten des Inhalts des Vergleichs wird auf Anlage K 22 verwiesen.

13

Mit Schreiben vom 07.08.2020 (Anlage B 24) haben die Miterben nach ... und ... gegenüber dem Kläger folgendes erklärt:

„Hallo ...

wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass wir Dir für den angefragten Zeitraum 2011 und 2012 keine Zustimmung zur alleinigen Geltendmachung von Nutzungsentschädigung erteilen.

Schon unser Vater hat eine solche Zustimmung nicht erteilt und dasselbe gilt auch für uns.

Sollte es tatsächlich so sein, dass ... für den Zeitraum 2011 und 2012 eine Nutzungsentschädigung schuldet, würden wir eine solche auch für unseren Miteigentumsanteil entgegennehmen.“

14

Der Kläger ist der Auffassung, dass er allein prozessführungsbefugt sei. Gemäß § 1011 BGB könne jeder Miteigentümer die Ansprüche aus dem Eigentum gegenüber Dritten in Ansehung der ganzen Sache geltend machen, den Anspruch auf Herausgabe jedoch nur in Gemäßheit des § 432 BGB. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz greife dann ein, wenn der andere Miteigentümer der Geltendmachung des Teilhabers auf Herausgabe an diesen zustimmt oder wenn der andere Miteigentümer ersichtlich kein Interesse habe, die Sache in Besitz zu nehmen. Im vorliegenden Fall habe der Miteigentümer ... der Geltendmachung des streitgegenständlichen Anspruchs durch den Kläger zugestimmt, wie sich aus dem Schreiben des Rechtsanwalts ... vom 10.02.2010 (Anlage K 6) und den Angaben der Zeugen Rechtsanwältin ... und Rechtsanwalt ... in der Sitzung am 14.06.2018 ergebe. Dementsprechend habe das Gericht in seinem Hinweisbeschluss vom 20.09.2018 festgestellt, dass als Ergebnis der Beweisaufnahme die Zustimmung des Miteigentümers ... zur Prozessführung vorliege. An diesen Hinweisbeschluss sei das Gericht auch nach dem Richterwechsel gebunden. Soweit das Gericht nach dem Richterwechsel in dem Hinweisbeschluss vom 09.01.2020 die Auffassung vertrete, dass dem Schreiben des Rechtsanwalts vom 10.02.2010 (Anlage K 6) die erbetene Zustimmung nicht entnommen werden könne, werde übersehen, dass die Zustimmung nicht ausdrücklich erklärt werden müsse, sondern sich auch aus den Umständen ergeben könne. Obwohl Herrn ... bekannt gewesen sei, dass der Kläger seinen anteiligen Anspruch gegen die Beklagte gerichtlich geltend mache, habe ... weder während des Verfahrens bezüglich der anteiligen Nutzungsentschädigung des Klägers für den Zeitraum von Juli 2017 bis Dezember 2010 vor dem Landgericht München I noch im Rahmen seiner Einvernahme als Zeuge in diesem Verfahren am 15.10.2013 zum Ausdruck gebracht, dass damit nicht einverstanden sei, dass der Kläger seine anteilige Nutzungsentschädigung geltend mache. Auch die Auslegung des Schreibens des Rechtsanwalts ... vom 10.02.2010 dahingehend, dass die Erklärung nur vergangene Zeiträume betreffe, gehe fehl. Angefragt gewesen sei, ob beide Miteigentümer eine angemessene Nutzungsentschädigung geltend machen oder hilfsweise der Miteigentümer ... den Kläger ermächtigt, den von der Beklagten geschuldeten hälftigen Anteil der Nutzungsentschädigung in eigenem Namen geltend zu machen. Mit der Formulierung „geschuldeter Anteil“ sei seinerzeit nicht nur die Nutzungsentschädigung für die Vergangenheit, sondern auch für die Zukunft gemeint gewesen. Aus der Aussage des Zeugen ... ergebe sich eindeutig, dass dieser mit seinem Schreiben vom 10.02.2010 (Anlage K 6) und der darin angesprochenen „geschuldeten Nutzungsentschädigung“ gerade keine Einschränkung, weder für die Vergangenheit, noch für die Zukunft zum Ausdruck habe bringen wollen. Unberücksichtigt bleibe ferner, dass eine Ausnahme vom Grundsatz des § 1011 Hs. 2 BGB auch dann in Betracht komme, wenn der andere Nutzungseigentümer ersichtlich kein Interesse daran habe, die Sache in Besitz zu nehmen bzw. die Nutzungsentschädigung entgegenzunehmen. Herrn ... sei klar gewesen, dass der Kläger im Falle der Nichtzustimmung zur Geltendmachung der anteiligen Nutzungsentschädigung durch Kläger allein, der Kläger die Herausgabe des Besitzes geltend gemacht hätte und somit der Beklagten die Nutzung des Grundstücks unmöglich geworden wäre. Gerade dies habe ... vermeiden wollen, wie sich aus der von dem

Zeugen ... in seiner Vernehmung geschilderten Interessenlage des Miteigentümers ... ergebe. ... habe ersichtlich auch kein Interesse daran gehabt, von seiner Tochter eine Nutzungsentschädigung zu verlangen, die über die von der Beklagten ihm geleisteten monatlichen 500,00 € hinausgehe. Eine weitere Ausnahme von § 1011 Hs. 2 BGB gelte dann, wenn ein hälftiger Miteigentümer sich der eigenmächtigen Vermietung durch den anderen widersetzen möchte. ... habe in kollusivem Zusammenwirken mit der Beklagten und unter Umgehung des Klägers der Beklagten nach Abschluss des Insolvenzverfahrens eigenmächtig die alleinige Nutzung des gesamten Grundstücks überlassen. Dies berechtige den Kläger, seinen Anteil an der Nutzungsentschädigung alleine geltend zu machen.

15

Der Kläger behauptet weiter, dass der objektive Mietwert des Grundstücks – wie der Sachverständige ... im Parallelverfahren vor dem Landgericht München I zum Aktenzeichen 12 O 4488/10 in seinem Gutachten vom 13.01.2011 (Anlage K 7) und seinem Ergänzungsgutachten vom 28.02.2012 (Anlage K 8) festgestellt habe – 10.445,80 € betrage. Der hälftige Anteil des Klägers betrage demnach monatlich 5.222,90 €. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Insolvenzverwalterin über das Vermögen der ... zum 31.12.2006 nutze die Beklagte seit dem 01.01.2007 das gesamte Grundstück samt Gebäude ohne vertragliche Grundlage weiter. Nachdem eine Herausgabe der Nutzung nicht mehr möglich sei, sei der zu ersetzende Nutzungswert aus dem objektiven Mietwert zu bestimmen. Soweit die Beklagte im Parallelverfahren eingewandt habe, dass sie nur Teile des Grundstücks nutze und daher allenfalls eine Nutzungsentschädigung für die Teilnutzung anfalle, werde darauf verwiesen, dass die Beklagte das gesamte Grundstück nutze. Die Beklagte, die sämtliche Schlüssel für das Anwesen besitze, habe dem Kläger jeglichen Zutritt zum Grundstück und verweigert. Selbst wenn die Beklagte nur einen Teil der Fläche nutzen würde, wäre der Anspruch des Klägers auf die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die gesamte Fläche gegeben. Die von der Beklagten behauptete Teilnutzung sei mit einer Teilrückgabe des Grundstücks vergleichbar. Auch bei einer Teilrückgabe der Mietsache (§ 266 BGB) habe der Vermieter Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB für die gesamte Mietsache.

16

Die Beklagte habe in Gebäude A nicht nur das Büro genutzt. Sie habe vielmehr das gesamte Bürogebäude zur Aufbewahrung des von ihr übernommenen Inventars der ... genutzt. Sämtliche Räumlichkeiten seien möbliert und die Regale mit Ordnern bestückt gewesen. Im Kellergeschoss seien Paletten mit Hydraulikschläuchen und sonstigen Pflugbauteilen gelagert gewesen. Im Erdgeschoss hätten sich bestückte Prospektständer mit Informationen zu Pflügen der Beklagten und zu Recyclingmaschinen befunden. In Gebäude B nutze sie die 85 m², die sie im Parallelverfahren vor dem Landgericht München I (Az.: 12 O 4488/10) unstreitig gestellt habe. Das Gebäude F sei nicht einsturzgefährdet; es sei bis unter die Decke mit Regalen ausgestattet, in denen die Beklagte Ersatzteile, Zubehör, Pflugscharen und sonstigen Betriebsbedarf lagere. Die Beklagte nutze das Gebäude F also vollständig. Schließlich nutze die Beklagte auch die Außenanlagen vollständig. Der Innenhof diene als Be- und Entladefläche für Lkws bzw. als Lieferantenzufahrt. Des Weiteren würden die Freiflächen als Parkplatz für Kunden und Mitarbeiter der Beklagten sowie als Stellfläche für Pflugteile genutzt.

17

Der Kläger habe für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012 einen Anspruch auf die Zahlung der hälftigen monatlichen Nutzungsentschädigung in Höhe von 5.222,90 €, d.h. in Höhe von insgesamt 125.349,60 € aus §§ 987 Abs. 1, 990 BGB bzw. alternativ aus §§ 987 Abs. 2, 990 BGB. Diesen Anspruch könne der Kläger allein geltend machen, da der zweite Miteigentümer mit anwaltlichem Schreiben vom 10.02.2010 (Anlage K 6) zugestimmt habe, dass der Kläger seinen hälftigen Anteil an der Nutzungsentschädigung geltend mache. Auch ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer könne der Kläger wahlweise die anteilige Leistung an sich selbst verlangen, wenn die andern Miteigentümer die Leistung nicht empfangen können oder wollen. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen des Klägers zu seiner Prozessführungsbefugnis verwiesen.

18

Die von der Beklagten unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Rückforderung geleisteten Teilzahlungen in Höhe von 30.000,00 € am 29.03.2012 und der die weiteren Teilzahlungen für den Zeitraum vom 01.03.2012 bis 01.09.2013 in Höhe von 14.205,94 € seien, auch soweit sie die streitgegenständlichen Zeitraum betreffen, nicht als teilweise Erfüllung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung anzurechnen, weil ein Vorbehalt dieser Art keine Erfüllung im Sinne des § 362 BGB darstelle.

19

Die Beklagte sei auch bösgläubig. Leite der Besitzer – wie hier – seinen Besitz von einem Nichteigentümer – hier der ... – ab, genüge für die Bösgläubigkeit die Kenntnis von dem fehlenden Besitzrecht gegenüber dem Nichteigentümer. Nach der Beendigung des Mietvertrages (Anlage K 5) zum 31.12.2006 habe die Beklagte seit 01.07.2007 positive Kenntnis von ihrem fehlenden Besitzrecht im Sinne des § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB.

20

Der Anspruch des Klägers sei auch nicht verjährt. Auf Verjährung könne sich die Beklagte im Übrigen schon deshalb nicht berufen, weil sie in dem vor dem OLG München am 30.03.2017 geschlossenen Vergleich (Anlage K 22) auf die Einrede der Verjährung verzichtet habe. Auch der dem nachfolgenden Hilfsantrag zu Grunde liegende Anspruch sei nicht verjährt. Wenn man – wie nicht – die Auffassung vertrete, dass der Kläger die Nutzungsentschädigung nicht in eigenem Namen geltend machen könne, habe die Klage die Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB auch für die Miteigentümer gehemmt. In verfahrensrechtlicher Hinsicht läge dann ein Fall der gesetzlichen Prozessstandschaft vor, der zur Hemmung der Verjährung auch für die übrigen Miteigentümer führe. Im Übrigen erfasse der Verzicht auf die Einrede der Verjährung nach dem vor dem OLG München geschlossenen Vergleich auch den Hilfsantrag.

21

Der Kläger beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 125.349,60 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 5.222,90 € seit 01.02.2011, 01.03.2011, 01.04.2011, 02.05.2011, 01.06.2011, 01.07.2011, 01.08.2011, 01.09.2011, 01.10.2011, 02.11.2011, 01.12.2011, 02.04.2012, 01.02.2012, 01.03.2012, 02.04.2012, 02.05.2012, 01.06.2012, 02.07.2012, 01.08.2012, 01.09.2012, 01.10.2012, 02.11.2012, 01.12.2012 sowie 02.01.2013 zu bezahlen.

sowie hilfsweise

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Grundstücksgemeinschaft, bestehend aus dem Kläger und den Rechtsnachfolgern des am ... 2019 verstorbenen Miteigentümers ... nämlich die Beklagte, Herr ... und Frau ... in Erbengemeinschaft, den in Ziffer 1. der Klageanträge genannten Betrag nebst der dort genannten Zinsen zu bezahlen.

22

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

23

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Kläger nicht prozessführungsbefugt sei. Die Prozessführungsbefugnis des Klägers auf Leistung und nicht an ihn und die weiteren Miteigentümer sei dann nur dann anzunehmen, wenn entweder die Zustimmung der übrigen Miteigentümer vorliege (gewillkürte Prozessstandschaft) oder die übrigen Miteigentümer die Leistung nicht empfangen können oder wollen. Eine entsprechende Zustimmung können dem als Anlage K 6 vorgelegten Schreiben von Herrn Rechtsanwalt ... vom 10.02.2010 nicht entnommen werden. Es sei ebenso wenig der Fall, dass Herr ... nicht zur Entgegennahme der Leistung willens oder in der Lage gewesen wäre. Vielmehr folge aus der Erklärung von Herrn ... sen. in dem anwaltlichem Schreiben vom 10.12.2009 (Anlage B 25/Anlagenkonvolut K 24), dass er „selbstverständlich als Miteigentümer an der Geltendmachung einer angemessenen Nutzungsentschädigung interessiert“ sei, dass auch er auch willens und in der Lage gewesen sei, eine angemessene Nutzungsentschädigung entgegenzunehmen. Die Miterben nach dem verstorbenen ... und ... erteilten dem Kläger zwar keine Zustimmung zur alleinigen Geltendmachung von Nutzungsentschädigung, seien zur Empfangnahme von Nutzungsentschädigung für den streitgegenständlichen Zeitraum 2011 und 2012 bereit, wie sich aus ihrem Schreiben vom 07.08.2020 (Anlage B 24) ergebe (siehe unstreitiger Tatbestand).

24

Die Beklagte habe in den Jahren 2011 und 2012 vereinbarungsgemäß an Herrn ... sen. quartalsweise eine Nutzungsentschädigung in Höhe von jeweils 1.500,00 € für das streitgegenständliche Grundstück bezahlt. Außerdem seien in den Jahren 2012 und 2013 auch Zahlungen an den Kläger geleistet worden. Sowohl der Kläger als auch ... hätten durch die Annahme der Zahlungen ihre Empfangsbereitschaft verdeutlicht. Es sei

daher nicht zutreffend, dass Herr ... nicht bereit gewesen sei, Nutzungsentschädigung in Empfang zu nehmen.

25

Die Beklagte trägt weiter vor, dass der Kläger nicht aktivlegitimiert sei. Dem Kläger fehle gemäß §§ 1011, 432 Abs. 1 Satz 1 BGB die Befugnis, einen behaupteten Nutzungsentschädigungsanspruch der Eigentümergemeinschaft für die Immobilie Flurnr. ... der Gemarkung H. an sich allein zu fordern. Auch das als Anlage K 6 vorgelegte Schreiben des Rechtsanwalts ... könne dem Kläger keine ausreichende Aktivlegitimation verschaffen. Das Schreiben gebe nur den Gesetzeswortlaut wieder. Voraussetzung für eine Aktivlegitimation sei eine Abtretungsvereinbarung zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Kläger dahingehend, dass die Eigentümergemeinschaft einen bestehenden Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe des hälftigen Miteigentumsanteils des Klägers an diesen abtrete. Eine Abtretungserklärung liege jedoch in dem Schreiben vom 10.10.2023 nicht vor, so dass die Klage mangels Aktivlegitimation abzuweisen sei.

26

Der Kläger sei auch nicht Miteigentümer der auf dem Grundstück genutzten baulichen Anlagen. Bei diesen baulichen Anlagen handele es sich um Scheinbestandteile des Grundstücks im Sinne von § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eigentümer der baulichen Anlagen sei vielmehr die Die Beklagte behauptet, dass sie ausschließlich bauliche Anlagen auf dem Grundstück in Form von Gebäuden, Zufahrtswegen und befestigten Außenflächen und nicht das Grundeigentum an den dem Grundstück nutze. Bereits vor der Gründung der ... sei das Grundstück aufgrund eines Nutzungsverhältnisses zwischen dem Einzelunternehmen und dem damaligen Miteigentümer durch den Einzelunternehmer ... genutzt worden. Die Beklagte ist der Auffassung, dass sowohl die Gebäudeteile, die vor der Gründung der ... errichtet wurden (Gebäude A bis D) als auch die von der ... errichteten Gebäude und Baulichkeiten (Gebäude E und F) lediglich Scheinbestandteile des Grundstücks seien, wie sich aus dem Vertrag vom 01.07.1964 (Anlage B 5) und dem Grundstückübertragungsvertrag vom 25.03.1980 (Anlage B 6) ergebe. In der Vereinbarung vom 01.07.1964 (Anlage B 5) sei ausdrücklich geregelt, dass es sich bei den baulichen Anlagen und Gebäuden um Scheinbestandteile handele, wie sich insbesondere aus der in Ziffer II 2 e getroffenen Rückbauverpflichtung ergebe. Die Vereinbarung vom 01.07.1980 bestätige ausdrücklich die Urkunden aus dem Jahre 1964 und hebe lediglich die Nutzungsvergütung für Grund und Boden an. Aber auch ohne eine solche Regelung stünde die Vermutung im Raum, dass der Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigte zu einem vorübergehenden Zweck handele, wie sich aus der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 8, 1, 6) ergebe. Diese Vermutung habe derjenige zu entkräften, der sich gegen die Vermutung stelle. Die Gebäude auf den streitgegenständlichen Grundstück stünden mithin heute im Eigentum der ... Auch die Insolvenz der ... bzw. heute ihre Nachfolgerin ... und ihre Löschung aus dem Handelsregister habe keinen Einfluss auf das Alleineigentum der KG an den baulichen Anlagen. Die Gesellschaft sei nach wie vor existent, wenn sich herausstelle, dass noch Vermögen vorhanden sei. Dies sei hier wegen des Eigentums an den baulichen Anlagen der Fall. Eigentümer der Gebäude sei daher nicht die Miteigentümergemeinschaft an dem Grundstück, sondern nur die im Handelsregister gelöschte, aber noch existente ... Für eine Vindikationslage zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Beklagten und daraus resultierend einen Anspruch aus § 987 BGB fehle es bereits am Eigentum der Eigentümergemeinschaft an den von der Beklagten genutzten Gebäuden und Baulichkeiten. Das Eigentum der Eigentümergemeinschaft am Grund und Boden werde überlagert durch die Gebäude und Baulichkeiten im Eigentum der

27

Hilfsweise mache die Beklagte geltend, dass ihr an den ihr vom Insolvenzverwalter mit Vereinbarung vom 29.06.2006 (Anlage K 5) überlassenen baulichen Anlagen und Gebäudeteilen gegen die Eigentümergemeinschaft ein Recht zum Besitz im Sinne des § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB zustehe. Hierbei sei vorab klarzustellen, dass es sich nur um eine hilfsweise Argumentation handele. Sie würde voraussetzen – wie nicht – die ... nicht Eigentümerin der Gebäude wäre, die von der Beklagten genutzt werden. Die Kündigung des Mitvertrages durch die Insolvenzverwalterin gegenüber dem Kläger (Schreiben vom 01.03.2007, Anlage B 9) sei unwirksam, weil gegenüber dem weiteren Miteigentümer ... keine Kündigung ausgesprochen worden sei und der mit Schreiben der Insolvenzverwalterin vom 21.12.2006 (Anlage B 7) erklärte Verzicht auf die Nutzungsrechte einseitig nicht möglich sei; es fehle an der Zustimmung von ... sen. sowie des Klägers. Hilfsweise stehe der Beklagten an dem von ihr gemäß Untermietvertrag vom 29.06.2006

gemieteten Gebäuden und Baulichkeiten am streitgegenständlichen Grundstück i. V. m. § 545 BGB ein Besitzrecht zu. Der Untermietvertrag vom 29.06.2006 i.V.m. § 545 BGB vermittele der Beklagten ein Recht zum Besitz im Sinne des § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB, womit auch aus diesem Grund eine Vindikationslage ausscheide. Wiederum hilfsweise für den Fall, dass die ... kein Eigentum an den Gebäuden habe und dass ein Recht zum Besitz der Beklagten zu verneinen sei, sei festzuhalten, dass der ... bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin ... auf Basis des Vertrages vom 01.06.1980 ein unentziehbares Nutzungsrecht zustehe, das auch nicht infolge der Maßnahmen der Insolvenzverwalterin über das Vermögen der beendet worden sei. Der Kläger habe mit der notariellen Urkunde des Notars ... vom 07.05.1991 (Anlage B 12), mit dem ... seinen Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück seinem Sohn, den Kläger, überlassen habe, nur den Grund und Boden erhalten, nicht hingegen das Nutzungsrecht in Bezug auf die Baulichkeiten auf dem Grundstück. Hieraus ergebe sich, dass der Zuweisungsgehalt des Rechts auf Nutzung der Baulichkeiten nicht dem Kläger als Miteigentümer zugekommen sei. Das Nutzungsrecht selbst habe ausschließlich bei der ... gelegen, die ausschließlich berechtigt habe berechtigt sein sollen, die Nutzungen der auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten zu ziehen, ihr habe das unentziehbare Nutzungsrecht zugestanden.

28

Schließlich sei die Beklagte nicht bösgläubig im Sinne von § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB. Für den Fall der Besitzfortsetzung des hier des Arguments wegen unterstellten Ende des Besitzrechts beurteile sich die Haftung des unrechtmäßigen Besitzers nach § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB. Nach dieser Vorschrift sei es erforderlich, dass der Besitzer später Kenntnis erlange, dass er zum Besitz berechtigt sei. Unterlassene Nachforschung bei aufkommenden Zweifeln und deren Inkaufnahme genüge hierfür nicht. Kenntnis habe nur, wenn bei Rechtskenntnis liquide Beweise vorliegen oder wer bei zutreffender Tatsachenkenntnis über seinen Rechtsirrtum so aufgeklärt ist, dass ein redlicher und vom eigenen Vorteil nicht beeinflusst denkender sich der Kenntnis seiner Nichtberechtigung nicht verschließen würde (Palandt/Bassenge, BGB, § 990, Rn. 5). In diesem Rahmen schließe auch ein Rechtsirrtum die Kenntnis aus, wenn es sich um eine nicht ohne weitere zu entscheidende Rechtsfrage handle (Münchener Kommentar/ Baldus, BGB, 6. Aufl. 2013, § 990, Rn. 4). Nach diesen Maßstäben liege eine positive Kenntnis der Beklagten davon, dass sie kein Recht zum Besitz habe, nicht vor.

29

Die Beklagte behauptet ferner, dass sie im streitgegenständlichen Zeitraum nicht sämtliche Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück genutzt habe, sondern nur Teile davon. Es sei auch nicht richtig, dass die Beklagte dem Kläger jeglichen Zutritt zu dem Grundstück und den Gebäuden verwehrt habe. Die Beklagte habe dem Kläger bislang nur den Zutritt zu ihren Geschäftsräumen untersagt. Die Ausführungen des Klägers zur Vergleichbarkeit einer teilweisen Nutzung mit einer Teilrückgabe einer Mietsache unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB seien vorliegend irrelevant. Gemäß § 987 Abs. 1 BGB habe der Besitzer die tatsächlich gezogenen Nutzungen herauszugeben. Eine analoge Anwendung der mietvertraglichen Vorschriften auf den Nutzungsersatz nach § 987 BGB entbehre mangels Regelungslücke jeglicher Grundlage.

30

In Gebäude A habe die Beklagte lediglich bis Mai 2011 nur noch das Büro genutzt, anschließend habe der Kläger die Heizungsanlage in Gebäude A zerstört, so dass eine Nutzung für die Beklagte fortan nicht mehr möglich gewesen. Nach Kenntnis der Beklagten sei das Gebäude im Übrigen vom Vater der Beklagten genutzt worden. Das Gebäude B habe die Beklagte nicht genutzt. Nach Kenntnis der Beklagte habe das Gebäude B ihr Vater benutzt und habe dies teilweise auch an Herrn ... den Neffen des Vaters der Beklagten, vermietet. In Gebäude C nutze die Beklagte ausschließlich Räume im Erdgeschoss, im Obergeschoss nutze die Beklagte keine Räume. Im Erdgeschoss nutze die Beklagte den Sozialraum, die Toilette und den Waschraum, sowie den Gang, soweit er diese Räume erschließe. Übrige Räume nutze die Beklagte nicht. Gebäude D benutze die Beklagte vollständig. Auch Gebäude E habe die Beklagte im streitgegenständlichen Zeitraum vollständig genutzt. Gebäude F nutze die Beklagte nicht, da das Gebäude einsturzgefährdet sei. Im Hinblick auf die Außenanlagen nutze die Beklagte von der westlichen vor Gebäude E liegenden Fläche lediglich einen geringen Teil zum Abstellen von zwei Paletten. Im Bereich nördlich der Halle E nutze die Beklagte drei Abfallcontainer und drei Gasbündel. Im Übrigen werde der Bereich von Herrn ... benutzt. Im Übrigen habe die Beklagte an den Räumlichkeiten, die sie nicht nutze auch keinen Besitz. Diesen habe sie, soweit sie die Räumlichkeiten genutzt habe, aufgegeben.

Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass das Gutachten ... an erheblichen Mängeln leide und keine tragfähige Grundlage für die Feststellung der Höhe eines Nutzungsersatzanspruchs darstelle. Zudem liege der Wertermittlungstichtag des Gutachtens (24.11.2010) außerhalb des hier streitgegenständlichen Zeitraums.

32

Im Hinblick auf den Hilfsantrag erhebt die Beklagte die Einrede der Verjährung. Der Streitgegenstand des Hilfsantrags sei nicht mit dem Streitgegenstand des Hauptantrags identisch, die mit dem Hilfsantrag geltend gemachte Anspruch aus. den Jahren 2011 und 2012 seien bereits Ende des Jahres 2014 bzw. 2015 verjährt.

33

Der Kläger wendet gegen die Argumentation der Beklagten ein, dass er nicht nur hälftiger Miteigentümer des Grundstücks, sondern auch Miteigentümer der auf dem Grundstück errichteten Gebäude sei. Bei den Gebäuden handele es sich – anders als die Beklagte meine – nicht um Scheinbestandteile im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB. Die von der Beklagten in Anspruch genommene tatsächliche Vermutung für das Vorliegen von Scheinbestandteilen liege schon gar nicht vor und sei durch die konkreten Umstände des Falles widerlegt. Anders als in den Fällen, in denen die Rechtsprechung eine tatsächliche Vermutung für die Scheinbestandteilseigenschaft angenommen habe, seien hier die Gebäude von einem Familienunternehmen auf einem Familiengrundstück errichtet worden. Die von der Beklagte behauptete Vermutung sei im konkreten Fall auch widerlegt, weil in den von der Beklagten in Bezug genommen Verträgen ausdrücklich nur von dem wirtschaftlichen Eigentum an den Gebäuden die Rede sei, was überflüssig sei, wenn rechtliches Eigentum vorliegen solle. Spätestens mit dem Nutzungsüberlassungsvertrag vom 01.06.1980 sei eine Zweckänderung dahingehend hin zu einer dauerhaften Verbindung der Gebäude mit dem Grundstück erfolgt. Die Beklagte habe auch kein Recht zum Besitz. Auch die Argumentation, dass dem Kläger ein Nutzungsrecht an den Gebäuden nicht zugewiesen sei, gehe fehl.

34

Die Klage wurde der Beklagten ausweislich des Empfangsbekenntnisses der Beklagtenvertreter am 05.10.2016 zugestellt.

35

Das Gericht hat die Parteien in der Sitzung am 14.12.2017 informatorisch angehört. Auf das Sitzungsprotokoll vom 14.12.2017 (Bl. 151/155 d.A.) wird insoweit Bezug genommen. Das Gericht hat ferner in der Sitzung am 14.06.2018 Beweis durch uneidliche Einvernahme der Zeugen ... und ... erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 14.06.2018 (Bl. 168/175 d.A.) Bezug genommen.

36

Mit Beschluss vom 08.09.2023 (Bl. 433/434 d.A.) hat das Gericht angeordnet, dass über die Zulässigkeit der Klage abgesondert verhandelt wird.

37

Gemäß Beschluss vom 08.09.2023 (Bl. 433/434 d.A.) hat das Gericht ferner in der Sitzung am 23.11.2023 die Beklagte informatorisch angehört. Wegen des Ergebnisses der informatorischen Anhörung der Beklagten wird auf das Sitzungsprotokoll vom 23.11.2023 (Bl. 440/442 d.A.) verwiesen.

38

Mit Schriftsatz vom 23.11.2023 (Bl. 443/447 d.A.), der erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung am 23.11.2023 per beA bei Gericht eingereicht worden ist, hat die Beklagte Widerklage mit folgendem Antrag erhoben:

Es wird festgestellt, dass der Kläger der Beklagten den Schaden zu ersetzen hat, der der Beklagten aus der Behauptung des Klägers in der Urkunde des Notars ... vom 22.10.2020 UR-Nr. 5164/2020 Abschnitt IV, die Beklagte nutze den Vertragsgegenstand, Grundstück Fl.-Nr. ... Gemarkung ..., Gebäude- und Freifläche zu 6.696 m² gewerblich unberechtigt und unter Ausschluss der übrigen Eigentümer, entstanden ist und noch entstehen wird.

39

Der Schriftsatz vom 23.11.2023 wurde dem Klägersvertreter am 27.12.2023 zugestellt.

40

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird zur Ergänzung des Tatbestands auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen verwiesen.

Entscheidungsgründe

41

Die Klage ist zulässig.

I.

42

1. Nachdem das Gericht mit Beschluss vom 08.09.2023 (Bl. 433/434 d.A.) angeordnet hat, dass über die Zulässigkeit abgesondert verhandelt wird, ist im Rahmen eines Zwischenurteils zunächst nur über die Zulässigkeit des Hauptantrags der Klage zu entscheiden.

43

2. Das Landgericht München I ist gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gemäß § 39 ZPO örtlich zuständig.

44

3. Der Kläger ist hinsichtlich des gestellten Hauptantrags prozessführungsbefugt.

45

a) Nach § 1011 BGB kann jeder Miteigentümer die Ansprüche aus dem Eigentum Dritten gegenüber in Ansehung der ganzen Sache geltend machen, den Anspruch auf Herausgabe jedoch nur in Gemäßheit des § 432 BGB. Hierbei handelt es sich um einen Fall der gesetzlichen Prozessstandschaft (vgl. Herler in: Palandt, BGB, 78. Aufl. 2019, § 1011, Rdnr. 2; Karsten Schmidt in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 1011, Rdnr. 1). Der Nachsatz in § 1011 BGB, dass die Herausgabe nur in Gemäßheit des § 432 BGB verlangt werden kann, d.h. an alle Miteigentümer verlangt werden kann, soll verhindern, dass ein Miteigentümer Herausgabe an sich allein verlangt. Sinngemäß gilt dieser Nachsatz auch für Surrogatansprüche, wie den Anspruch nach § 987 BGB (vgl. Karsten Schmidt, aaO, Rdnr. 4; BGH, Urteil v. 20.10.1952 – IV ZR 44/52, zitiert nach juris). Der Miteigentümer kann daher grundsätzlich nur Leistung an alle Miteigentümer fordern. Leistung an sich selbst kann der Miteigentümer nur verlangen, wenn die anderen Miteigentümer dieser Leistung an ihn zustimmen oder wenn die anderen zur gemeinsame Entgegennahme der Leistung nicht bereit sind oder dies nicht möglich ist (vgl. Karsten Schmidt, aaO, Rdnr. 5). Die Nutzungsentschädigung stellt auch keine im Rechtssinne teilbare Leistung dar (vgl. BGH, Urteil v. 20.10.1952 – IV ZR 44/52, zitiert nach juris), so dass der Kläger nicht ohne Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen die Zahlung der Hälfte der Nutzungsentschädigung an sich verlangen kann.

46

b) ..., der zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Klage noch gemeinsam mit dem Kläger Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks war, hat dem Kläger keine Zustimmung dazu erteilt, dass der Kläger die Nutzungsentschädigung für die Jahre 2011 und 2012 im eigenen Namen an sich einklagen darf. Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.12.2009 (Anlage K 11) hatte der Kläger erklärt, dass er beabsichtige, Klage auf Zahlung der von ihm bislang geforderten Nutzungsentschädigung zu erheben. Er bat deshalb ... um Mitteilung, ob Einverständnis damit bestehe, dass der Kläger seinen Hälfteanteil an der Nutzungsentschädigung gegenüber der Beklagten im eigenen Namen geltend macht. Dem als Anlage K 6 vorgelegten Schreiben von Herrn RA ... vom 10.02.2010 kann die erbetene Zustimmung nicht entnommen werden. Dort ist lediglich die Aussage enthalten, dass der Mandant, also Herr ... , der Geltendmachung des Anspruchs nicht im Wege stehen wolle. Darin liegt keine Zustimmung, dass der Kläger die Nutzungsentschädigung im eigenen Namen geltend machen darf. Auch die Einvernahme der Zeugen in der Sitzung am 14.06.2018 hat nicht ergeben, dass eine solche Zustimmung erteilt worden ist: Vielmehr hat der Zeuge ... bekundet, dass er in dem Schreiben vom 10.02.2010 bewusst eine „schwammige“ Formulierung gewählt habe und Herr ... dem Kläger keine Rechtsposition einräumen wollte, die dieser nicht ohnehin schon hatte (vgl. Protokoll v. 14.06.2018, Seite 5, Bl. 172 d.A.).

47

c) Auch die derzeitigen Miteigentümer, d.h. die Mitglieder der Erbengemeinschaft nach, haben der Geltendmachung der Nutzungsentschädigung durch den Kläger in eigenem Namen nicht zugestimmt. Die Miterben und ... eine solche Zustimmung, wie sich aus ihrem Schreiben vom 07.08.2020 (Anlage B 24) ergibt, ausdrücklich nicht erteilt. Die Beklagte selbst wendet sich in diesem gegen jede Nutzungsentschädigung an den Kläger.

48

d) Ob der ursprüngliche Miteigentümer des Grundstücks ... seinerzeit bereit war, für das streitgegenständliche Grundstück gemeinsam mit dem Kläger eine Nutzungsentschädigung entgegenzunehmen, kann für die Frage der Prozessführungsbefugnis dahinstehen. Nachdem der Miteigentümer ... zwischenzeitlich am ... 2019 verstorben ist, und die Prozessführungsbefugnis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung aufgrund der über die Zulässigkeit der Klage entschieden wird, bestehen muss, kommt es im Hinblick auf die Frage, ob die Miteigentümer zur gemeinsamen Entgegennahme der Nutzungsentschädigung bereit sind, nunmehr auf die entsprechende Bereitschaft der Mitglieder der Erbengemeinschaft nach ... an. Die Beklagte selbst hat kein Interesse an der Bezahlung einer Nutzungsentschädigung an den Kläger. Die weiteren Miterben ... und ... haben zwar in ihrem Schreiben vom 07.08.2020 ihre Bereitschaft erklärt, eine Nutzungsentschädigung für ihren Miteigentumsanteil entgegenzunehmen, wenn es tatsächlich so sein sollte, dass die Beklagte ... für den Zeitraum 2011 und 2012 eine Nutzungsentschädigung schulde. Damit bringen sie jedoch lediglich zum Ausdruck, dass sie einen ihnen zustehenden Anteil an einer etwaigen Nutzungsentschädigung entgegennehmen würden, nicht aber, dass zur gemeinsamen Entgegennahme der gesamten Nutzungsentschädigung für das Grundstück in dem streitgegenständlichen Zeitraum bereit sind, der auch den Anteil des Klägers einschließt. Nachdem gemäß § 1011 BGB die Nutzungsentschädigung grundsätzlich nur in Gemäßheit des § 432 BGB verlangt werden kann, sind die Gläubiger der Nutzungsentschädigung grundsätzlich Mitgläubiger im Sinne von § 432 BGB mit der Folge, dass sie gemeinsam die gesamte Leistung entgegennehmen müssen und die Anteile dann im Innenverhältnis aufteilen müssen. Eine Bereitschaft zur Entgegennahme der gesamten Leistung von der Beklagten mit der Notwendigkeit einer anschließenden Aufteilung im Innenverhältnis lässt der Erklärung der Miteigentümer jedoch nicht entnehmen. Im Übrigen steht der gemeinsamen Entgegennahme einer Nutzungsentschädigung durch die Gesamtheit der Miteigentümer des Grundstücks entgegen, dass die Beklagte selbst Mitglied der Erbengemeinschaft ist und nicht zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung an die Gesamtheit der Miteigentümer bereit ist. Die Mitglieder der Erbengemeinschaft können den Nachlass gemäß § 2038 Abs. 1 Satz 1 BGB aber nur gemeinschaftlich verwalten, so dass sie auch im Hinblick auf die Nutzungsentschädigung nur gemeinschaftlich handeln können.

49

e) Nachdem zwischen der Gesamtheit der Miteigentümer keine Einigkeit über die Entgegennahme einer Nutzungsentschädigung besteht, ist der Kläger berechtigt, die Zahlung des ihm zustehenden hälftigen Anteils an sich zu verlangen.

II.

50

Die Kostenentscheidung ist der Schlussentscheidung vorzubehalten.