

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Die dingliche Wirkung einer Ausübungsbedingung einer Dienstbarkeit

– BGH, Urteil vom 19. März 2021, Az.: V ZR 44/19

→ Verfahren im Wohnungseigentum: Materiell gilt neues Recht!

– LG Frankfurt/ Main, Beschluss vom 20.04.2021 – 2-13 S 133/ 20

→ Die dingliche Wirkung einer Ausübungsbedingung einer Dienstbarkeit

BGH, Urteil vom 19. März 2021, Az.: V ZR 44/19

Eine Bedingung zur Befugnis der Ausübung einer Dienstbarkeit kann dingliche Wirkung haben.

Dafür muss die Bedingung nicht in das Grundbuch selbst eingetragen werden. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist ausreichend.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem 1957 ein Hotel errichtet wurde. 30 der insgesamt 129 benötigten Stellplätze sollten auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. Die Beklagten sind Miteigentümer dieses Nachbargrundstücks. 1981 erfolgte die Eintragung einer Grunddienstbarkeit, welche als Kraftfahrzeugeinstallrecht bezeichnet wurde in das Grundbuch. Hierbei wurde Eintragungsbewilligung vom 22. November 1979 Bezug genommen. In dieser heißt es:

„a) Der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, auf dem dienenden Grundbesitz 30 - dreißig - Kraftfahrzeuge einzustellen und zu diesem Zweck die vorhandenen Zufahrten zu benutzen.

b) ...

Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung der bestellten Grunddienstbarkeit im Grundbuch Zug um Zug mit der Eintragung der Auflassung. Für die Einräumung des Rechts zu Buchst. a) hat der Berechtigte eine angemessene und ortsübliche Nutzungsgebühr zu entrichten. Hierfür hat der Verkäufer zu sorgen und einzustehen.“

Von den früheren Eigentümern des herrschenden Grundstücks wurde die Dienstbarkeit nicht in Anspruch genommen. 2010 machte die Klägerin erstmals die Dienstbarkeit gegenüber den Beklagten geltend. Diese hatte bei dem Erwerb des Grundstücks keine schuldrechtliche Verpflichtung zur Zahlung einer Nutzungsgebühr übernommen.

Trotzdem verlangte sie eine unentgeltliche Nutzung. Die Beklagten wollen die Nutzung nur gegen Zahlung eines Entgelts gestatten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Die Klägerin verfolgte ihren Duldungsantrag vor dem BGH weiter.

Der BGH verwies die Sache nun zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück.

Die Ausübung einer Dienstbarkeit kann mit dinglicher Wirkung von der Zahlung eines Nutzungsentgelts abhängig gemacht werden. Dies habe zur Folge, dass bei Nichteintritt der Bedingung das dingliche Recht nicht durchsetzbar ist. Anders als für eine den Bestand des Rechts betreffende Bedingung, genügt hierbei auch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung. Dies folge aus der Anwendung des § 874 Satz 1 BGB.

In dem zu entscheidenden Fall hatte die in der Eintragungsbewilligung formulierte Bedingung allerdings keine dingliche Wirkung. Dies ergebe sich aus dem Wortlaut und der Systematik der Eintragungsbewilligung. Für eine dingliche Wirkung hätte die Bedingung im selben Abschnitt wie der Inhalt der Dienstbarkeit formuliert werden müssen. Wäre eine dingliche Wirkung beabsichtigt gewesen, hätte es außerdem den letzten Satze der Eintragungsbewilligung nicht bedurft, da dann nicht dafür gesorgt werden müsste, dass eine Nutzungsgebühr entrichtet wird.

Fazit:

Vor dem Erwerb von Immobilien ist also nicht nur ein Blick ins Grundbuch angebracht. Man sollte sich nach dieser Entscheidung des BGH auch die Dokumente vorlegen lassen, auf die das Grundbuch Bezug nimmt. Nur so lassen sich Unsicherheiten vor einem etwaigen Rechtsstreit aus dem Weg schaffen.

→ Verfahren im Wohnungseigentum: Materiell gilt neues Recht!

LG Frankfurt/ Main, Beschluss vom 20.04.2021 – 2-13 S 133/ 20

Wohnungseigentumsrechtliche Klageverfahren, die bereits vor dem 01.12.2020 anhängig waren, sind materiell-rechtlich nach neuem Recht zu beurteilen.

Prozessual gilt gemäß § 48 Abs. 5 WEG das bis dahin geltende Recht weiter.

Parteien des Rechtsstreits sind die beiden einzigen Eigentümer einer verwalterlosen WEG. Die Wohnanlage besteht aus mehreren Reihenhäusern. Ein Reihenhaus bildet jeweils eine eigene WEG. Die Wohneinheit der Kläger umfasst unter anderem auch das Dachgeschoss. Die Kläger planen auf dem Dach eine Klimaanlage anzubringen und begehren die Feststellung, dass die Zustimmung der Beklagten zu den geplanten Maßnahmen entbehrlich seien. Hilfsweise beantragen sie, die Beklagten zur Erteilung der Zustimmung zu verurteilen. In erster Instanz wurde die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht befindet: zu Recht!

Zur Begründung führt das Landgericht Frankfurt/Main aus, dass nach § 48 Abs. 5 WEG für alle vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die bis dahin geltenden Vorschriften des dritten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes gelten.

Als Verfahren entsprechend dieser Vorschrift ist auch die Beschlussersetzungsklage – wie streitgegenständlich hilfsweise geltend gemacht – zu bewerten. Zwar finden sich die Vorschriften zum Beschlussersetzungsverfahren gem. § 21 Abs. 8 aF WEG gerade nicht im dritten Teil des WEG, worauf § 48 Abs. 5 WEG verweist. Allerdings soll nach ganz herrschender Meinung für Beschlussersetzungsklagen gerade nichts anderes gelten, als für Beschlussklagen. Es kommt folglich das bisherige, bis einschließlich 30.11.2020 geltende Verfahrensrecht zur Anwendung.

In materieller Hinsicht gilt dagegen das neue, seit dem 01.12.2020 geltende Recht. Dies begründet sich u.a. bei der vorliegenden Beschlussersetzungsklage damit, dass als maßgeblicher Zeitpunkt der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung auszumachen ist. Eine Ausnahme hiervon liegt lediglich bei Anfechtungsklagen vor. Hier ist auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen.

Diese grundlegende Einordnung vorausgeschickt, kommt das Landgericht Frankfurt/Main zu dem Schluss, dass das Rechtsmittel keinen Erfolg haben kann. Nach § 20 WEG (neue Fassung) setzt jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums zwingend die Beschlussfassung durch die Eigentümer voraus. Der hilfsweise gestellte Antrag auf Beschlussersetzung ist ebenfalls nicht erfolgreich, da kein Anspruch auf Beschlussfassung besteht, so das Landgericht. So handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 WEG. Als Anspruchsgrundlage kommt somit nur § 20 Abs. 3 WEG in Betracht. Da der Einbau der von den Klägern angestrebten Klimaanlage aber einen Eingriff in die bauliche Substanz des Gebäudes darstellt und zudem das äußere Erscheinungsbild ändert, besteht kein Anspruch auf Ersetzung der Zustimmung.

Fazit:

Die Entscheidung des Landgericht Frankfurt/Main ist nicht zu beanstanden.

Die Ansicht, dass nach der WEG-Reform für am 01.12.2020 bereits anhängige Verfahren altes Prozessrecht, aber neues materielles WEG-Recht zur Anwendung kommen soll, dürfte sich voraussichtlich als einhellige Meinung durchsetzen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 22. Juni 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.