

30 C 457/05
(Geschäftsnummer)



verkündet am 07.08.2006

als Urkundsbeamte(r) der Geschäftsstelle

Amtsgericht Fürstenwalde

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigt:

gegen

Wohnungsgenossenschaft e. G.
vertreten durch den Vorstand

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigt: Rechtsanwalt Steffen Siewert
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
AZ:

hat das Amtsgericht Fürstenwalde
auf die mündliche Verhandlung vom 04. August 2006
durch Richter am Obergericht

Mit Schreiben vom 8. September 2005 (Anlage zum Schriftsatz vom 21. Dezember 2005, Blatt 9 der Akte) forderte die Beklagte unter Hinweis darauf, dass nach ihrem Wissen keine Nutzungsvereinbarung bestehe, den Kläger auf, die Garage bis zum 21. September 2005 herauszugeben und eine Nutzungsentschädigung von 350,97 EUR (monatlich 40,00 EUR) für das Jahr 2005 zu zahlen; für den Fall, dass entgegen ihrem Wissen eine Nutzungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer bestehen sollte, kündigte die Beklagte vorsorglich zum 31. Dezember 2005; wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Schreiben verwiesen.

Der Kläger forderte mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 16. November 2005 (Anlage zum Schriftsatz vom 21. Dezember 2005, Blatt 14 f. der Akte) von der Beklagten bis zum 30. November 2005 eine Entschädigung für die Garage in Höhe von 1.600,00 EUR; wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben verwiesen.

Der Kläger trägt insbesondere vor: Die Garagen seien in das Eigentum des jeweiligen Ersterwerbers übergegangen, der eine Eigentumsurkunde (Anlage zum Schriftsatz vom 21. Dezember 2005, Blatt 7 der Akte) erhalten habe. Er habe die Garage mit Kaufvertrag vom 22. November 2001 von den Eheleuten erworben; hierzu hat der Kläger in Ablichtung einen Kaufvertrag vorgelegt (Anlage zum Schriftsatz vom 21. Dezember 2005, Blatt 8 der Akte). Die Eheleute hätten die Garage vom Voreigentümer erworben. Die Eigentümer der Garagen hätten sich in einer Garagengemeinschaft organisiert, deren Schatzmeister Herr gewesen sei. Der vormaligen Eigentümerin sei die Person des Garageneigentümers gleichgültig gewesen, sie hätte keine Bedenken gehabt, einem Verkauf zuzustimmen. Schriftliche Nutzungsvereinbarungen mit den Voreigentümern habe es nicht gegeben. Ein Nutzungsverhältnis könne indessen auch ohne schriftlichen Vertrag bestehen. Bei Rückgabe habe die Garage einen Zeitwert von 1.600,00 EUR gehabt. Der Kläger und der Voreigentümer hätten Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Nach der Räumung sei die Garage ohne jede bauliche Veränderung vermietet worden. Das von der Beklagten geforderte Nutzungsentgelt in Höhe von monatlich 40,00 EUR sei weder üblich noch angemessen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags des Klägers wird auf die Schriftsätze und Protokolle verwiesen.

Der Kläger beantragt (Blatt 1 f. der Akte),

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 1.600,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 1. Dezember 2005 zu zahlen;
2. festzustellen, dass der Kläger nicht verpflichtet ist, eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 350,67 EUR an die Beklagte zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt insbesondere vor: Der Kläger sei nicht Eigentümer der Garage gewesen. Der Kläger müsse eine lückenlose Kette ab 1975 nachweisen. Der Kläger habe eine Eigentumsurkunde für die hier in Rede stehende Garage nicht vorgelegt. Allein auf der Grundlage der Urkunde hätte ferner kein selbständiges Eigentum entstehen können. Das Eigentumsrecht sowie das Recht zur Nutzung seien an einen bestehenden Nutzungsvertrag gekoppelt. Mit Nichtwissen werde bestritten, dass der Kläger die Garage von den Eheleuten erworben habe. Die Eheleute wären jedenfalls als eventuelle Nutzer aus einem etwaigen Vertragsverhältnis mit dem Voreigentümer ausgeschieden. Ein Eigentumswechsel sei nicht angezeigt worden. Ein Nutzungsvertrag der Eheleute werde bestritten. Ein Erwerb der Eheleute Fischer von Herrn werde mit Nichtwissen bestritten. Der vom Kläger angegebenen Zeitwert werde bestritten. Seit den 70iger Jahren sei keine Instandsetzung erfolgt, das Dach sei Wellasbest, der als Sondermüll zu entsorgen sei. Der Feststellungsantrag sei unzulässig. Das geltend gemachte Nutzungsentgelt sei angemessen und ortsüblich. Hilfsweise rechnet die Klägerin mit Ansprüchen aus rechtsgrundloser Nutzung seit dem 1. November 2002 in Höhe von 1.390,67 EUR auf; insoweit wird insbesondere auf den Schriftsatz vom 1. März 2006 (Blatt 20 f. der Akte) verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Beklagten wird auf die Schriftsätze verwiesen.

an dem das Zivilgesetzbuch in Kraft getreten ist, errichtet wurde. Gemäß § 5 Abs. 1 EGZGB bestimmt sich in Fällen, in den vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts auf Bodenflächen errichtete Baulichkeiten errichtet worden sind, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen Bedürfnissen der Bürger dienen, das Eigentum nach dem Zivilgesetzbuch.

Voraussetzung ist hiernach, dass ein Vertrag über ein Nutzungsverhältnis abgeschlossen worden ist. Nach Lage der Akten kann der Abschluss eines solchen Vertrages nicht festgestellt werden. Zum Abschluss eines derartigen Vertrages hat der Kläger weder hinsichtlich desjenigen Nutzers, der die Garage zuerst genutzt hat, noch hinsichtlich eines der Nachfolger des Erstnutzers substantiiert vorgetragen. Es fehlt Vortrag insbesondere dazu, wann und durch wen Verträge welchen Inhalts abgeschlossen worden sein sollen; auf die Notwendigkeit derartigen Vortrags ist mit Beschluss vom 26. Mai 2006 hingewiesen worden (Blatt 65 f. der Akte).

Ist hiernach nicht davon auszugehen, dass selbständiges Baulichkeiteneigentum entstanden ist, so kann der Kläger aus der Vorschrift des § 1006 Abs. 1 Satz 1 bzw. Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nichts für sich herleiten, wonach zugunsten des Besitzers bzw. früheren Besitzers einer beweglichen Sache vermutet wird, dass er Eigentümer der Sache ist bzw. war. Aus den oben erläuterten Gründen ist selbständiges, vom Grundeigentum getrenntes Eigentum an der Garage und damit eine bewegliche Sache im Sinne des § 1006 BGB nicht entstanden, so dass die Vermutung des § 1006 BGB hier von der Tatbestandsseite her nicht einschlägig ist.

Der Kläger ist ferner nicht Nutzer im hier interessierenden Sinne. Gemäß § 4 Abs. 1 SchuldRAnpG ist Nutzer im Sinne dieses Gesetzes, wer aufgrund eines Überlassungs-, Miet-, Pacht- oder sonstigen Vertrages zur Nutzung des Grundstücks berechtigt ist. Einen derartigen Vertrag schloss der Kläger weder mit der Beklagten, noch kann nach dem Erkenntnisstand des vorliegenden Verfahrens davon ausgegangen werden, dass der Kläger in ein entsprechendes Rechtsverhältnis eingetreten ist. Der Kläger trägt selbst vor, dass er mit der Voreigentümerin keinen entsprechenden Vertrag abschloss. Keine günstigere Rechtsfolge ergibt sich in Ansehung des vom Kläger vorgelegten Schreibens der Voreigentümerin vom 22. Juni 2006 (Anlage zum Schriftsatz vom 4. Juli 2006;

Blatt 77 der Akte), worin es heißt, dass es bei vergleichbar gelagerten Fällen keine Bedenken gegeben hätte, einem Besitzübergang bei Garagenkäufen zuzustimmen, sofern der Verkäufer sein Besitzrecht gesetzeskonform nachgewiesen hätte. Die genannte Erklärung kann den erforderlichen Vertrag nicht ersetzen. Ungeachtet dessen stellte die Voreigentümerin die Bedingung des Nachweises des Besitzrechts durch den Voreigentümer, deren Einhaltung fraglich ist, da offenbar weder der Kläger noch die Eheleute Fischer im Besitzer einer Eigentumsurkunde für die Garage sind.

Nach alledem bleibt der Klageantrag zu 1. ohne Erfolg.

2. Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf die Feststellung, dass er der Beklagten für das Jahr 2005 keine Nutzungsentschädigung schuldet.

Der Antrag ist aus den Gründen zulässig, die der Prozessbevollmächtigte des Klägers mit Schriftsatz vom 29. März 2006 vorgebracht hat (vgl. Blatt 29 f. der Akte); hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Der Antrag ist auch begründet. Dem geltend gemachten Anspruch steht der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegen.

In bestimmten Fällen kann ein reines Schweigen als Unterlassen rechtlich relevant sein, wenn nach der Verkehrsanschauung die Kundgabe einer Ablehnung erwartet werden durfte oder eine spezielle Pflicht zur Richtigstellung bestand (vgl. Roth in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage, § 242 Rdn. 285).

Nach diesen Kriterien durfte die Beklagte jedenfalls, anders als geschehen, für das Jahr 2005 Nutzungsentschädigung nicht rückwirkend, sondern lediglich für die Zukunft geltend machen. Wie sich aus dem Vortrag des Klägers und insbesondere aus dem bereits zitierten Schreiben vom 22. Juni 2006 ergibt, überließ die Beklagte die Garagen und deren Nutzer weitgehend sich selbst. Dieses Verhalten der Voreigentümerin muss sich die Beklagte als deren Rechtsnachfolgerin zurechnen lassen. In Anbetracht dieses Verhaltens der Voreigentümerin und des hierdurch begründeten Vertrauens der Nutzer war die Beklagte gehalten, etwaige abweichende Handhabungen den Nutzern

mitzuteilen. Offensichtlich wandte sich die Beklagte nicht alsbald nach dem Übergang von Lasten und Nutzung am 1. November 2002 an den Kläger, sondern erst nach nahezu drei Jahren mit Schreiben vom 8. September 2005. Bei einem derart langen Zeitabstand durfte der Kläger jedenfalls für das Jahr 2005 darauf vertrauen, dass keine Nutzungsentschädigung rückwirkend geltend gemacht wird. Nach Lage der Dinge konnte das Vertrauen in die bisherige Handhabung nicht rückwirkend rechtswirksam beseitigt werden.

II. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 der Zivilprozessordnung (ZPO).

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.

Streitwert: 1.950,67 EUR

Ausgefertigt

(Jüttner)
Justizangestellte
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

