



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.06.2023, Az.
V ZR 158/22**

Tatbestand

1Die Kläger und die Eheleute L. bilden die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Während die Kläger gemeinschaftliche Sondereigentümer der Wohneinheit Nr. 1 sind, stehen die Wohneinheit Nr. 2 und die Teileigentumseinheit Nr. 3, in welcher ein Getränkehandel betrieben wird, im gemeinschaftlichen Sondereigentum der Eheleute L. . Im rückwärtigen Teil des Anwesens befinden sich unter anderem ein Gemeinschaftsgarten und ein Pkw-Stellplatz, an dem den Klägern ein Sondernutzungsrecht zusteht. Beide Flächen sind nur über einen Verbindungsweg zu erreichen, dessen Verlauf aus einer Anlage zu der Teilungserklärung ersichtlich ist. Zur öffentlichen Straße hin befindet sich ein Hofeinfahrtstor, das die Eheleute L. verschlossen halten. In einem Vorprozess erstritten die Kläger ein rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts vom 16. Juni 2014, wonach die Eheleute L. als (damalige) Beklagte verpflichtet wurden, den Klägern zwei Schlüssel für das Hofeingangstor zur Verfügung zu stellen und ihnen die Hofdurchquerung sowie den Zutritt zu ihrem Pkw-Stellplatz und zu dem Gemeinschaftsgarten zu gewähren. Den beklagten Eheleuten wurde eine Frist von vier Wochen ab Rechtskraft der Entscheidung zur Vornahme der Handlungen gesetzt. Für den Fall, dass die Handlungen nicht binnen der Frist vorgenommen werden sollten, wurden sie als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 7.500 € nebst Zinsen zu zahlen. Die beklagten Eheleute ließen die Frist verstreichen und erbrachten die Zahlung an die Kläger. In der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2020 beantragten die Kläger zu beschließen, das Schloss des Hofeingangstors auszuwechseln und die Schlüssel unter allen Mitgliedern der GdWE aufzuteilen. Der Beschlussantrag wurde abgelehnt.

2Mit ihrer Klage verlangen die Kläger, diesen Beschluss für ungültig zu erklären (Klageantrag zu 1). Mit dem Klageantrag zu 2 erstreben sie die Ersetzung eines entsprechenden Beschlusses. Hilfsweise beantragen sie die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe von Schlüsseln zu dem vorhandenen Schloss (Klageantrag zu 3). Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3Das Berufungsgericht ist der Ansicht, dass den Klageanträgen, die sämtlich auf die Gewährung des Zugangs zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Pkw-Stellplatz gerichtet seien, das

rechtskräftige Urteil des Amtsgerichts vom 16. Juni 2014 in dem Vorprozess entgegenstehe. Wenn – wie hier – nach § 510b ZPO die Verpflichtung zur Vornahme einer Handlung zusammen mit einer Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung für den Fall deren nicht fristgemäßer Vornahme titulierte sei, schließe dies eine Zwangsvollstreckung der Verpflichtung zur Vornahme der Handlung nach § 888a ZPO aus. Wähle ein Kläger diesen Weg, begebe er sich der Möglichkeit, die Vornahme der Handlung selbst zu erzwingen. Einer neuerlichen Klage stünde die Rechtskraft des ersten Urteils entgegen. Könnten die Kläger trotz der Zahlung der Entschädigung von 7.500 € durch die Eheleute L. und des dadurch eingetretenen Ausschlusses der Zwangsvollstreckung sowie der Rechtskraft des Urteils in dem Vorprozess die Vornahme derselben Handlung über das Beschlussanfechtungs- bzw. Beschlussersetzungsverfahren erzwingen, liefe dies dem Sinn und Zweck des § 510b ZPO zuwider.

II.

4Die Revision hat teilweise Erfolg. Das Berufungsgericht hätte dem Beschlussersetzungsantrag stattgeben müssen, während sich die Abweisung des Anfechtungsantrags als im Ergebnis zutreffend erweist und die Revision insoweit zurückzuweisen ist.

51. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die von den Klägern gegen die GdWE gerichteten Klageanträge, mit denen sie sämtlich das Ziel verfolgen, das Hofeingangstor öffnen zu können und damit Zugang zu dem Gemeinschaftsgarten und ihrem Pkw-Stellplatz zu erlangen, nicht bereits wegen des Urteils des Amtsgerichts vom 16. Juni 2014 abzuweisen. Hierfür kann offenbleiben, ob das Urteil in subjektiver Hinsicht Rechtskraftwirkungen auch im Verhältnis der Kläger und der jetzt beklagten GdWE entfaltet und ob die Kläger nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 mögliche Ansprüche aus diesem Urteil noch selbst geltend machen könnten. Dem Urteil in dem Vorprozess kommt nämlich bereits in objektiver Hinsicht nicht die ihm von dem Berufungsgericht zugeschriebene Rechtskraftwirkung zu (§ 322 Abs. 1 ZPO). Da die Streitgegenstände in beiden Prozessen nicht identisch sind, ist insoweit nur eine Bindung unter dem Gesichtspunkt der so genannten Präjudizialität denkbar, an der es aber fehlt (vgl. allgemein zu den Voraussetzungen einer Präjudizialität BGH, Urteil vom 6. Dezember 2022 – II ZR 187/22, NJW 2023, 1220 Rn. 19 mwN). Ebenso wenig sind die Kläger aus materiell-rechtlichen Gründen an der (erneuten) Geltendmachung der Ansprüche auf Zugangsgewährung gehindert.

6a) Richtig ist zunächst allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. In dem Vorprozess hat das Amtsgericht eine Entscheidung gemäß § 510b ZPO getroffen. Erfolgt die Verurteilung zur Vornahme einer Handlung, so kann der Beklagte nach dieser Vorschrift auf Antrag des Klägers für den Fall, dass die Handlung nicht binnen einer zu bestimmenden Frist vorgenommen ist, zur Zahlung einer Entschädigung verurteilt werden. Dies ist nach der ausdrücklichen Feststellung in dem Urteil vom 16. Juni 2014 der Fall. Entgegen der Auffassung der Revision waren die Anträge auf die Vornahme einer Handlung gerichtet, nämlich darauf, zwei Schlüssel für das Hofeingangstor für die Zuwegung zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Pkw-Stellplatz zur Verfügung zu stellen. In welcher Weise die in diesem Verfahren beklagten Eheleute L. die Pflicht erfüllten, ob sie also bereits vorhandene Schlüssel zur Verfügung stellten oder Schlüssel nachmachen ließen, blieb ihnen überlassen. Ein nach § 883 ZPO zu vollstreckender und von § 510b ZPO nicht erfasster Herausgabeanspruch (vgl. § 888a ZPO sowie Senat, Beschluss vom 28. September 2017 – V ZB 63/16, NJW-RR 2018, 331 Rn. 10) wurde nicht geltend gemacht. Von der ebenfalls bestehenden Möglichkeit, unter den Voraussetzungen der §§ 255, 259 ZPO eine Leistungsklage mit einer Fristsetzung und einer Schadensersatzklage zu verbinden, haben die Kläger keinen Gebrauch gemacht (vgl. zu der grundsätzlichen Wahlmöglichkeit Wieczorek/Schütze/Reuschle, ZPO, 4. Aufl., § 510b Rn. 50; MüKoZPO/Deppenkemper, 6. Aufl., § 510b Rn. 9; vgl. auch Senat, Beschluss vom 28. September 2017 – V ZB 63/16, aaO Rn. 10).

7b) Rechtsfehlerhaft ist aber die weitere Annahme des Berufungsgerichts, das nach § 510b ZPO zu Gunsten der Kläger ergangene Urteil und die Zahlung der hierin titulierten Entschädigungssumme hätten zur Folge, dass die Kläger den Zugang zu dem Gemeinschaftsgarten und ihrem Pkw-Stellplatz weder von den Beklagten des Vorprozesses noch von der GdWE als der jetzigen Beklagten verlangen könnten. Ein auf dieses Ziel gerichteter Anspruch der Kläger ist weder aus prozessualen noch aus materiell-rechtlichen Gründen ausgeschlossen.

8aa) Wird ein Schuldner nach § 510b ZPO zur Vornahme einer Handlung und zugleich für den Fall, dass die Handlung nicht binnen einer bestimmten Frist vorgenommen wird, zur Zahlung einer Entschädigung verurteilt, erlischt nicht bereits durch die Verurteilung als solche der Anspruch auf Vornahme der Handlung. Entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Auffassung steht nach Ablauf der Frist auch nicht rechtskräftig fest, dass der Leistungsanspruch nicht besteht. Vielmehr ergeben sich die prozessualen Folgen aus § 888a ZPO, wonach bei einer entsprechenden Verurteilung nach § 510b ZPO – lediglich – die Zwangsvollstreckung aufgrund der Vorschriften der §§ 887, 888 ZPO ausgeschlossen ist. Weitere Rechtsfolgen lassen sich den §§ 510b, 888a ZPO insoweit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich hieraus nicht, dass bereits aus prozessrechtlichen Gründen mit dem Fristablauf eine automatische Umwandlung des Leistungsanspruchs in einen Entschädigungsanspruch eintritt (vgl. BAG, NZA 1993, 520, 521 zu der Parallelvorschrift des § 61 Abs. 2 ArbGG). Auch soweit § 510b ZPO dem Gericht die Möglichkeit einräumt, dem Kläger für den Fall einer nicht fristgemäß vorgenommenen Handlung einen Entschädigungsanspruch zuzuerkennen, handelt es sich um eine reine Verfahrensvorschrift. Die Verurteilung zu einer Entschädigung nach § 510b ZPO setzt voraus, dass materiell-rechtlich nach Fristablauf Schadensersatz verlangt werden kann. Die Vorschrift selbst begründet einen solchen Anspruch nicht (vgl. Wiczorek/Schütze/Reuschle, ZPO, 4. Aufl., § 510b Rn. 18, 56; BeckOK ZPO/Toussaint [1.12.2022], § 510b Rn. 20; Stein/Jonas/Berger, ZPO, 23. Aufl., § 510b Rn. 12; MüKoZPO/Deppenkemper, 6. Aufl., § 510b Rn. 4). Es handelt sich also nicht, wie offenbar das Amtsgericht in dem Vorprozess gemeint hat, um eine Entschädigung für den in § 888a ZPO angeordneten Verlust der Vollstreckbarkeit. Das Gericht muss prüfen, ob der Gläubiger nach dem materiellen Recht nach Fristablauf Schadensersatz verlangen kann.

9bb) Deshalb richtet es sich ebenfalls nach dem materiellen Recht, ob der Anspruch auf Vornahme der Handlung bei einer Verurteilung nach § 510b ZPO nach Fristablauf erlischt. Eine solche Erlöschensvorschrift stellt § 281 Abs. 4 BGB dar.

10(1) Gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB hat der Gläubiger gegen den Schuldner einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung, wenn der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt und ihm erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt worden ist. Nach § 281 Abs. 4 BGB ist der Anspruch auf die Leistung ausgeschlossen, sobald der Gläubiger statt der Leistung Schadensersatz verlangt hat. Diese Rechtsfolge ist auch dann zu beachten, wenn der Kläger im Fall der Klagehäufung neben der Leistung und Fristsetzung zusätzlich Schadensersatz statt der Leistung begehrt. Das hat der Bundesgerichtshof (Urteil vom 9. November 2017 – IX ZR 305/16, NJW 2018, 786) für einen Fall entschieden, in dem der Kläger im Wege der objektiven Klagehäufung nach § 260 ZPO einen Herausgabeanspruch nach § 985 BGB geltend gemacht und zusätzlich für den Fall des fruchtlosen Ablaufs der von dem Gericht zur Erfüllung des Herausgabeanspruchs gesetzten Frist (§ 255 ZPO) und unter den Voraussetzungen des § 259 ZPO Schadensersatz statt der Leistung nach § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB verlangt hat. Nach Rechtskraft des Urteils, Ablauf der Frist und Zahlung des titulierten Schadensersatzes durch den Schuldner wollte der Gläubiger wegen des Herausgabeanspruchs die Zwangsvollstreckung betreiben. Die von dem Schuldner hiergegen gerichtete Vollstreckungsgegenklage (§ 767 ZPO) hat der Bundesgerichtshof als begründet angesehen, weil der Herausgabeanspruch materiellrechtlich

nach § 281 Abs. 4 BGB erloschen war. Der Gläubiger hatte nämlich bereits durch seine Antragstellung, die Schuldnerin zur Herausgabe und zu Schadensersatz statt der Leistung nach fruchtlosem Ablauf einer ihr gesetzten Frist zu verurteilen, sein Schadensersatzverlangen – bedingt durch den fruchtlosen Ablauf der Frist – erklärt, so dass mit dem Eintritt der Bedingung des Fristablaufs die Geltendmachung des Herausgabeanspruchs nach § 281 Abs. 4 BGB ausgeschlossen war. Diese Rechtsfolge hätte der Gläubiger nur vermeiden können, wenn er den Schadensersatzantrag unter die weitere Bedingung eines nach Fristablauf erklärten Schadensersatzverlangens gestellt hätte, was aber nicht der Fall war (vgl. zum Ganzen BGH, Urteil vom 9. November 2017 – IX ZR 305/16, NJW 2018, 786 Rn. 10 ff.).

11(2) Diese Überlegungen gelten im Ausgangspunkt entsprechend, wenn ein Kläger nicht den Weg einer Klagehäufung nach den §§ 255, 259 ZPO wählt, sondern eine hiermit vergleichbare Verurteilung des Beklagten nach § 510b ZPO vor dem Amtsgericht zur Vornahme einer Handlung, Fristsetzung und Leistung von Schadensersatz anstatt der Leistung nach § 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 BGB nach fruchtlosem Fristablauf erstrebt, wie dies beispielsweise bei der Geltendmachung einer Mängelbeseitigung im Kauf- oder Werkvertragsrecht der Fall ist. Durch eine solche Antragstellung erklärt der Gläubiger bereits sein Schadensersatzverlangen, bedingt durch den fruchtlosen Ablauf der Frist. Nach Ablauf der Frist erlischt der Anspruch auf die Vornahme der Handlung nach § 281 Abs. 4 BGB.

12(3) Anders ist es aber, wenn die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs statt der Leistung nach § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB nicht vorliegen. Dann kann der Primäranspruch nicht gemäß § 281 Abs. 4 BGB nach Fristablauf erloschen sein.

13(a) Begehrt beispielsweise der Kläger neben der Beseitigung einer Eigentumsstörung gemäß § 1004 Abs. 1 BGB eine Fristsetzung nach § 255 ZPO und verlangt er zudem unter den Voraussetzungen des § 259 ZPO für den Fall des fruchtlosen Ablaufs der Frist Schadensersatz statt der Leistung, darf das Gericht den Beklagten nicht zur Leistung von Schadensersatz verurteilen. Im Unterschied zu dem Herausgabeanspruch nach § 985 Abs. 1 BGB (vgl. dazu Senat, Urteil vom 18. März 2016 – V ZR 89/15, BGHZ 209, 270 Rn. 16) findet auf den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB die Vorschrift des § 281 BGB nämlich nach der jüngsten Rechtsprechung des Senats keine Anwendung (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 2023 – V ZR 67/22, VersR 2023, 792 Rn. 14 ff., vorgesehen zum Abdruck in BGHZ). Infolgedessen kann der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB nicht gemäß § 281 Abs. 4 BGB erlöschen. Hat ein Gericht in dem Beispielsfall gleichwohl – zu Unrecht – sämtlichen Klageanträgen rechtskräftig stattgegeben, könnte sich der Schuldner gegen die Vollstreckung des (auch) titulierten Beseitigungsanspruchs nicht mit der Vollstreckungsgegenklage wenden (vgl. aber zu den möglichen Folgen für den titulierten Schadensersatzanspruch bei einer nachträglichen Erfüllung des Primäranspruchs unten Rn. 19).

14(b) Dass das Gericht in dem Vorprozess die Voraussetzungen eines Anspruchs aus § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB zu Unrecht bejaht hat, erwächst nicht in Rechtskraft. Urteile sind nach § 322 Abs. 1 ZPO der Rechtskraft nur insoweit fähig, als über den durch die Klage oder durch die Widerklage erhobenen Anspruch entschieden ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erwächst in Rechtskraft die in dem Urteil ausgesprochene Rechtsfolge, d.h. nur der vom Gericht aus dem vorgetragenen Sachverhalt gezogene Schluss auf das Bestehen oder Nichtbestehen der beanspruchten Rechtsfolge, nicht aber die Feststellung der zugrundeliegenden präjudiziellen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen, aus denen der Richter seinen Schluss gezogen hat (Senat, Urteil vom 17. Februar 2023 – V ZR 212/21, juris Rn. 12 mwN). Fest steht deshalb in dem Beispielsfall nur, dass der Gläubiger im Fall des Fristablaufs Zahlung des titulierten Schadensersatzbetrages verlangen kann, selbst wenn es hierfür materiell-rechtlich keine Anspruchsgrundlage gibt. Maßgebender Zeitpunkt ist der Schluss der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung. Dass das Gericht in seiner

Entscheidung die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als gegeben ansieht, wird demgegenüber als bloße Vorfrage von der Rechtskraftwirkung nicht erfasst.

15(c) So liegt es auch, wenn der Kläger zu Unrecht ein Urteil nach § 510b ZPO erstritten hat und er trotz Fristablaufs den titulierten Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB geltend machen möchte. Da wegen des Vollstreckungsverbots nach § 888a ZPO eine Zwangsvollstreckung ausgeschlossen ist, bedarf es für die beabsichtigte Rechtsverfolgung einer neuen Klage. Diese kann nicht mit der Begründung abgewiesen werden, der Beseitigungsanspruch sei gemäß § 281 Abs. 4 BGB erloschen, da die Vorschrift keine Anwendung findet. Auch die Rechtskraft eines nach § 510b ZPO ergangenen Urteils, das zu Unrecht eine Entschädigungsleistung zuspricht, hindert ein Gericht in einem Folgeprozess nicht daran, den Anspruch auf Vornahme der Handlung als fortbestehend anzusehen.

16cc) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kommt es hier darauf an, ob der von den Klägern geltend gemachte Anspruch, ihnen durch das Überlassen von Schlüsseln des Hofeingangstors Zugang zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Pkw-Stellplatz zu gewähren, nach § 281 Abs. 4 BGB erloschen ist. Dies ist nicht der Fall. Die Vorschrift des § 281 BGB findet auf die Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Störungsabwehr nach § 15 Abs. 3 WEG aF, auf die das Amtsgericht in dem Vorprozess die Verurteilung der Eheleute L. u.a. gestützt hat, keine Anwendung.

17(1) Dies folgt zunächst bereits daraus, dass es sich bei Ansprüchen aus § 15 Abs. 3 WEG aF und § 1004 Abs. 1 BGB – soweit eine Eigentumsbeeinträchtigung vorliegt – um einen einheitlichen Streitgegenstand handelt. Der Anspruch auf Störungsabwehr kann regelmäßig auch aus § 1004 Abs. 1 BGB hergeleitet werden (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 – V ZR 221/15, NJW-RR 2017, 260 Rn. 26). Wie oben (Rn. 13) ausgeführt, findet § 281 BGB auf den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB keine Anwendung. Würde man § 281 BGB gleichwohl auf den Anspruch aus § 15 Abs. 3, § 14 Nr. 1 WEG aF anwenden, bestünden Abwehr- und Schadensersatzanspruch nebeneinander. Die durch eine solche unzulässige Anspruchsdoppelung entstehenden Wertungswidersprüche können nur durch einen Gleichlauf bei der Anwendbarkeit des § 281 BGB vermieden werden (vgl. zu der Problematik BeckOGK/Riehm, BGB [1.7.2022], § 280 Rn. 63).

18(2) Unabhängig davon stehen Zweck und Inhalt des Abwehranspruchs aus § 15 Abs. 3, § 14 Nr. 1 WEG aF einer Anwendung des § 281 BGB entgegen. Die Erwägungen des Senats zur Unanwendbarkeit des § 281 BGB auf den Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB (Senat, Urteil vom 23. März 2023 – V ZR 67/22, VersR 2023, 792 Rn. 14 ff.) sind auf den Anspruch aus § 15 Abs. 3, § 14 Nr. 1 WEG aF übertragbar. Beide Ansprüche unterscheiden sich zwar in ihrer rechtlichen Qualität voneinander. Während es sich bei § 1004 Abs. 1 BGB um einen dinglichen Anspruch handelt, ist der Anspruch aus § 15 Abs. 3, § 14 Nr. 1 WEG aF schuldrechtlicher Natur (zu Letzterem vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 – V ZR 221/15, NJW-RR 2017, 260 Rn. 24; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 15 Rn. 80 f.; BeckOK WEG/M. Müller [42. Ed. 1.8.2020], § 15 Rn. 94, 114). Dies ändert jedoch nichts daran, dass auch der Anspruch aus § 15 Abs. 3, § 14 Nr. 1 WEG aF lediglich der Wiederherstellung des dem Eigentumsrecht entsprechenden Zustands dient (sog. Rechtsverwirklichungsfunktion). Hiermit wäre eine Schadensersatzzahlung, die unabhängig von der Beseitigung der Eigentumsstörung geleistet wird und über deren Verwendung der Eigentümer frei entscheiden kann, nicht vereinbar.

192. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung stellt sich das Vorgehen der Kläger auch nicht deshalb als treuwidrig (§ 242 BGB) dar, weil sie trotz Erhalts der Entschädigungssumme i.H.v. 7.500 € mit den Klageanträgen der Sache nach ihren Anspruch auf Gewährung von Zutritt zu den streitgegenständlichen Flächen zu erreichen versuchen. Ist der Anspruch auf Vornahme der Handlung – wie hier – nicht gemäß § 281 Abs. 4 BGB ausgeschlossen, ist

seine Geltendmachung auch dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Schuldner die nach § 510b ZPO (in der Sache zu Unrecht) ausgeurteilte Entschädigungsleistung erbracht hat. In diesem Fall können Bereicherungsansprüche des Schuldners – hier der Eheleute L. – wegen Zweckverfehlung (§ 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BGB) in Betracht kommen. Die Rechtskraft des Urteils des Amtsgerichts vom 16. Juni 2014 steht dem nicht entgegen, weil es sich bei der Erfüllung des Leistungsanspruchs um einen nach dem Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht eintretenden Umstand handelt. Auf der anderen Seite müssen unter Umständen Gegenansprüche der Kläger wegen entgangener Nutzungen berücksichtigt werden, worauf der Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hingewiesen hat. Auch dies steht der Annahme eines treuwidrigen Verhaltens der Kläger entgegen.

203. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO), soweit es um die Anfechtung des Negativbeschlusses (Klageantrag zu 1) geht. Insoweit ist die Klage abzuweisen.

21a) Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war (vgl. nur LG Hamburg, ZWE 2016, 226, 227 mwN; LG München, ZMR 2020, 51 Rn. 34; Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 95 mwN). Dies ist nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gibt (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 – V ZR 102/16, NJW-RR 2017, 1042 Rn. 17). Es verhält sich insofern anders als bei der Beschlussersetzungsklage, die trotz eines auf eine bestimmte Maßnahme gerichteten Klageantrags schon dann begründet ist, wenn die Voraussetzungen für die Ersetzung eines so genannten Grundlagenbeschlusses vorliegen (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2022 – V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 9).

22b) Dies führt hier zur Abweisung der Anfechtungsklage. Aus den Feststellungen des Berufungsgerichts und der eigenen Antragstellung der Kläger ergibt sich, dass der von ihnen erstrebte Zugang zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Pkw-Stellplatz durch verschiedene Mittel erreicht werden kann.

23aa) Einerseits könnten das vorhandene Schloss des Hofeingangstors ausgetauscht und den Klägern entsprechende Schlüssel zur Verfügung gestellt werden, wie sie es in der Eigentümerversammlung am 8. Dezember 2020 erfolglos beantragt haben. Andererseits würde dem Anliegen der Kläger auch dann Rechnung getragen, wenn sie – ggf. nachzufertigende – Schlüssel zu dem vorhandenen Schloss erhalten würden. Dies würde eine Inanspruchnahme der Eheleute L. erfordern, die über entsprechende Schlüssel verfügen. Wie sich aus den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Ausführungen der Kläger im Rahmen ihrer Berufungsbegründung ergibt, sind sie der Auffassung, dass ihnen „bestenfalls“ Zutritt über die Aushändigung ausreichender Schlüssel zu der Hoftür zu gewähren ist. Dass das Schloss des Tores defekt und insoweit ein Austausch erforderlich ist, machen sie hiernach nicht geltend.

24bb) Unabhängig davon sprechen auch die Anträge zu 2 und 3 dafür, dass den Wohnungseigentümern bei der Auswahl der zu treffenden Maßnahmen ein Gestaltungsspielraum bleibt. Nach dem Wortlaut handelt es sich zwar um zwei in Haupt- und Hilfsantrag untergliederte Anträge. Bei der gebotenen interessengerechten Auslegung, die die Kläger in der Revisionsbegründung selbst für angezeigt halten, stellen die Anträge zu 2 und 3 lediglich verschiedene Konkretisierungen ein und desselben Rechtsschutzziels dar, nämlich der Zugangsgewährung zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Pkw-Stellplatz, das mit einem einheitlichen Beschlussersetzungsantrag erreicht werden soll (vgl. allgemein zu der Auslegung eines dem Wortlaut nach auf eine Leistung der GdWE gerichteten Klageantrags als Beschlussersetzungsantrag Senat, Urteil vom 26. Februar 2016 – V ZR 250/14, NJW 2016, 2181 Rn. 18). Damit räumen

die Kläger aber selbst ein, dass der Zugang nicht nur durch den in der Eigentümerversammlung beantragten Austausch des Schlosses herbeigeführt werden kann.

III.

251. Erfolg hat die Revision hiernach, soweit die Anträge zu 2 und 3 auf Beschlussersetzung abgewiesen worden sind. In diesem Umfang ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

262. Der Senat kann in der Sache selbst zu Gunsten der Kläger entscheiden, weil es keiner weiteren Feststellungen mehr bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO).

27a) Den Klägern fehlt nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG statthafte Beschlussersetzungsklage. Sie haben sich in der Eigentümerversammlung am 8. Dezember 2020 erfolglos um einen Beschluss, gerichtet auf den Austausch des Torschlosses und die Aufteilung der Schlüssel unter allen Miteigentümern, bemüht. Dass auch – wie ausgeführt – ein Beschluss, durch den die Kläger auf andere Weise Zugang zu dem Stellplatz und zu dem Gemeinschaftsgarten erhalten, in Betracht kommt, erfordert keine weitere Vorbefassung.

28b) Auch in der Sache ist die Klage begründet.

29aa) Die Wohnungseigentümer haben die Beschlusskompetenz für eine auf Gewährung des Zugangs zu Stellplatz und Gemeinschaftsgarten gerichtete Beschlussfassung. Dies folgt aus § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG. Danach beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Beschlusskompetenz umfasst damit auch Maßnahmen, die den Klägern den Mitgebrauch des im Gemeinschaftseigentum stehenden Hofeingangstors ermöglichen und ihnen auf diese Weise Zugang zu Stellplatz und Garten gewähren.

30bb) Die Kläger können gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) entspricht. Hierzu gehört auch der Zugang zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Stellplatz, an dem die Kläger ein Sondernutzungsrecht haben. In welcher Weise den Klägern die Möglichkeit eingeräumt wird, das Hofeingangstor zu öffnen (und zu schließen), bleibt den Wohnungseigentümern überlassen. Dies kann durch Austausch des vorhandenen Schlosses oder auch durch das Aushändigen von – ggf. noch anzufertigenden – Schlüsseln zu dem vorhandenen Schloss geschehen. Da die Beschlussersetzung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer eingreift, dürfen Maßnahmen nur insoweit angeordnet werden, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist. Es ist daher stets zu prüfen, ob und ggf. auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Regie eine Entscheidung zu treffen (vgl. Senat, Urteil vom 20. November 2015 – V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 32 zu § 21 Abs. 8 WEG aF). Anhaltspunkte dafür, dass sich die Eheleute L. auch nach rechtskräftiger Klärung des Anspruchs der Kläger auf Gewährung des Zugangs weigern, an der Umsetzung dieses Anspruchs mitzuwirken, bestehen nicht.

313. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1, § 97 ZPO.

32a) Die Kläger unterliegen im Hinblick auf die Anfechtungsklage, während sie mit der Beschlussersetzungsklage insgesamt Erfolg haben. Bezogen auf den als Hilfsantrag formulierten Berufungsantrag zu 3 liegt kein weiteres Unterliegen der Kläger vor, weil es sich bei den Anträgen zu 2 und 3 – wie ausgeführt (vgl. Rn. 24) – um einen einheitlichen Beschlussersetzungsantrag handelt. Dass die Parteien hiernach beide teilweise obsiegen und verlieren,

rechtfertigt es nicht, ihnen die Kosten der Rechtsmittelverfahren jeweils zur Hälfte aufzuerlegen. Der Streitwert für die Anfechtungsklage ist nämlich niedriger als derjenige für die Beschlussersetzungsklage. Wird – wie hier – ein Negativbeschluss angefochten, mit dem lediglich ein Beschlussantrag abgelehnt wird, ist bei der Bewertung des Gesamtinteresses und des Einzelinteresses die gegenüber der Entscheidung über ein positives Beschlussergebnis zurückbleibende Rechtskraftwirkung durch einen Abschlag von 50% zu berücksichtigen (vgl. OLG Köln, ZWE 2010, 275, 276; Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 49 GKG Rn. 23; Jennißen/Suilmann, WEG, 7. Aufl., § 49 GKG Rn. 34; BeckOK KostR/Toussaint [1.4.2023], § 49 GKGRn. 25; aA Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 44 Rn. 138 Stichwort Negativbeschluss:

„Erinnerungswert von z.B. 5.000 €“). Da bei der auch hier vorliegenden Verbindung einer Anfechtungsklage gegen einen Negativbeschluss mit einer Beschlussersetzungsklage eine Zusammenrechnung beider Werte wegen wirtschaftlicher Identität ausscheidet (vgl. nur Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 49 GKG Rn. 23 mwN), muss dem Unterliegen der Kläger durch Bildung eines fiktiven Streitwerts Rechnung getragen werden. Dies hat eine Kostenquote von 2/3 zu Lasten der Beklagten zur Folge.

33b) Die abweichende Kostenquote betreffend die erste Instanz hat ihren Grund darin, dass das Amtsgericht über weitere Anträge rechtskräftig entschieden hat, die nicht in die Rechtsmittelinstanzen gelangt sind.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de