



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

II ZR 246/07

vom

20. Oktober 2008

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 743, 745

- a) Das Nutzungsrecht ist kein wesentlicher Bestandteil des Eigentums und damit einer schuldrechtlichen Sondervereinbarung zugänglich (Bestätigung Sen.Urt. v. 8. Dezember 1997 - II ZR 203/96, ZIP 1998, 348 f.).
- b) Die Gebrauchsvorteile eines im Miteigentum stehenden Grundstücks (hier: Mietzins aus der Vermietung von Stellplätzen) stehen den Teilhabern aufgrund ihrer Mitberechtigung nur dann gemeinsam zu, wenn die Nutzungen mit dem Grundstück verbunden und nicht aufgrund einer Sondervereinbarung einzelnen Miteigentümern als Sondernutzungsrecht zugewiesen sind. § 743 Abs. 1 BGB garantiert nur die Beteiligung an vorhandenen Nutzungen.

BGH, Beschluss vom 20. Oktober 2008 - II ZR 246/07 - LG Berlin

AG Berlin-Mitte

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 20. Oktober 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Goette und die Richter Dr. Kurzwelly, Kraemer, Caliebe und Dr. Drescher

einstimmig beschlossen:

Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass der Senat beabsichtigt, die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 51 des Landgerichts Berlin vom 30. November 2006 durch Beschluss nach § 552 a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 Zulassungsgründe liegen nicht vor; die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.
- 2 1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommt der von ihm formulierten Rechtsfrage keine grundsätzliche Bedeutung zu. Es steht außer Streit und ist deshalb schon nicht klärungsbedürftig, dass innerhalb einer Bruchteilsgemeinschaft in den Grenzen des § 745 Abs. 3 BGB durch Mehrheitsbeschluss der Teilhaber Sondernutzungsrechte für einzelne Teilhaber begründet werden können (siehe insoweit nur BGH, Urt. v. 17. April 1953 - V ZR 58/52, NJW 1953, 1427; Staudinger/Langhein, BGB [2002] § 743 Rdn. 40, § 745 Rdn. 14; MünchKommBGB/K. Schmidt, 4. Aufl. §§ 744, 745 Rdn. 24).
- 3 Der Rechtsstreit wirft auch im Übrigen keine Rechtsfragen auf, die die Zulassung der Revision rechtfertigen würden, und beruht nicht auf einem Verfahrensverstoß zu Lasten der Kläger.

4 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

5 Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zutreffend entschieden, dass den Klägern gegen die Beklagte kein Anspruch auf Abrechnung über die Verwaltung des Flurstücks 1180 und Auskehrung eines sich daraus ergebenden Verwaltungsüberschusses sowie auf Zahlung von 1.628,19 € nebst Zinsen zusteht. Der Anspruch der Kläger scheitert bereits daran, dass ihnen kein Nutzungsrecht an dem Flurstück zusteht. Fehlt es an dem Nutzungsrecht, hat die Beklagte über die ihr allein zustehenden Nutzungen keine Abrechnung zu erteilen und vor allem keinen Überschuss auszukehren, da sich ein solcher zugunsten der Kläger nicht ergeben kann. Dies führt zur Unbegründetheit der Stufenklage und des Zahlungsanspruchs.

6 a) Zwar besagt § 743 BGB, dass die Früchte und die Gebrauchsvorteile des im Miteigentum (u.a. der Kläger) stehenden Grundstücks, worunter der aus der Vermietung der Stellplätze erzielte Mietzins fällt, den Teilhabern aufgrund ihrer Mitberechtigung gemeinsam zustehen. Dass mit dem im Miteigentum stehenden Grundstück Nutzungen verbunden sind, wird jedoch in § 743 BGB nicht geregelt, sondern vorausgesetzt (Staudinger/Langhein aaO § 743 Rdn. 1), denn § 743 Abs. 1 BGB garantiert nur die Beteiligung an vorhandenen Nutzungen (MünchKommBGB/K. Schmidt aaO § 743 Rdn. 4).

7 b) Hier ist aufgrund der Vereinbarungen in den zwischen den Klägern und der Beklagten geschlossenen Kaufverträgen, mit denen sie das Bruchteils-eigentum an dem Flurstück 1180 erworben haben, das Nutzungsrecht an dem Flurstück nicht mitübertragen worden, sondern gemäß § 7 Abs. 3 des jeweiligen Kaufvertrages bei der Beklagten verblieben.

8 Eine derartige vertragliche Vereinbarung widerspricht entgegen der Ansicht der Revision nicht dem abgeschlossenen Katalog des Sachenrechts, da

sich an der dinglichen Zuordnung des Eigentums durch die rein schuldrechtliche Vereinbarung, das Nutzungsrecht bei der veräußernden Beklagten zu belassen, nichts geändert hat. Auch sonst gibt es keine zwingenden gesetzlichen Vorschriften, die eine derartige Vereinbarung ausschließen. Das Nutzungsrecht ist kein wesentlicher Bestandteil des Eigentums und damit einer schuldrechtlichen Sondervereinbarung zugänglich (siehe nur Sen.Urt. v. 8. Dezember 1997 - II ZR 203/96, ZIP 1998, 384 f.). Es war der Beklagten daher unbenommen, das Nutzungsrecht, wie bei anderen Erwerbem geschehen, zusätzlich zu den Miteigentumsanteilen gesondert zu einem dafür ausgewiesenen Kaufpreis zu veräußern, und, soweit der Erwerb des Nutzungsrechts von den Grundstückskäufern - wie den Klägern - wegen des damit verbundenen erhöhten Kaufprei-

ses nicht gewünscht war, dieses zu behalten und in ihrem eigenen wirtschaftlichen Interesse durch Vermietung der Stellplätze zu realisieren.

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt worden.

Goette

Kurzwelly

Kraemer

Caliebe

Drescher

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 14.11.2005 - 22 C 101/04 -

LG Berlin, Entscheidung vom 30.11.2006 - 51 S 348/05 -