
Datum: 07.06.2013
Gericht: Landgericht Duisburg
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 O 334/12
ECLI: ECLI:DE:LGDU:2013:0607.2O334.12.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

1

Die Kläger nehmen die Beklagten auf Rückabwicklung eines notariellen Kaufvertrages vom 31.10.1997 über die Veräußerung eines Wohnungserbbaurechts in Anspruch.

2

Die Beklagten veräußerten mit notarieller Urkunde vom 31.10.1997 (Urkundenrolle Nr. 0 des Notars C) an die Kläger einen im Wohnungserbbaugrundbuch des Amtsgerichts Borken von S, Blatt 0, eingetragenen 4.344/10.000 Anteil an einem im Grundbuch von S, Blatt 0, eingetragenen Erbbaurecht. Der Verkauf erfolgte frei von Belastungen Dritter, sofern diese nicht in der notariellen Urkunde erwähnt sind (Klausel VI Nr. 2). Der Kaufpreis für die Immobilie (ohne Inventar) betrug DM 426.000,00 (= EUR 214.742,59). Dem Abschluss des Kaufvertrages gingen intensive Besichtigungen durch die Kläger voraus.

3

Das Grundstück, an dem das Erbbaurecht besteht, ist mit einem Doppelhaus bebaut; hieran wurden 2 Wohnungserbbaurechte gebildet. Den Wohnungserbbaurechten lag eine Teilungserklärung vom 16.02.1989 des Notars E C2 in E2 zu Grunde. Nach der Teilungserklärung besteht für jede Doppelhaushälfte selbstständiges, in sich abgeschlossenes Sondereigentum, das auch die Keller umfasst. Dieses Sondereigentum ist auch im Wohnungserbbaugrundbuch eingetragen. Die Kläger erwarben das

4

Wohnungserbbaurecht an der Wohneinheit 1 (Wohnungserbbaugrundbuch von S, Blatt 0). Die andere Hälfte des Doppelhauses (Wohneinheit 2) ist im Wohnungserbbaugrundbuch von S auf Blatt 0 eingetragen und wird nunmehr von den Eheleuten G bewohnt. Die notarielle Teilungserklärung sieht in § 14 die Bestellung eines Verwalters vor.

Beide Wohneinheiten verfügen über einen separaten Eingang. Eine Verbindung zwischen den Wohneinheiten existiert nicht. Der Zugang zum Keller erfolgt jeweils über den Dielenbereich im Erdgeschoss der beiden Wohneinheiten. 5

Im Keller der Wohneinheit 1 (der Kläger) befindet sich ein Raum, der in der Teilungserklärung als „Vorrat“ bezeichnet wird. In diesem Raum kommen die Hauptanschlüsse für Strom, Wasser und Telefon für beide Wohneinheiten an. 6

So befinden sich der Frischwasseranschluss, die Hauptwasseruhr und das Hauptsperventil für den Wasseranschluss für beide Haushälften im Raum Vorrat. Nach dem Hauptwasserzähler zweigen separate Leitungen für die beiden Wohneinheiten ab. Die Wohneinheit 2 verfügt über eine eigene Wasseruhr und ein eigenes Absperrventil. Zur Feststellung des Gesamtwasserverbrauchs beider Wohneinheiten muss die Wasseruhr im Keller der Kläger abgelesen werden. 7

Auch der Hauptstromanschluss samt Schmelzsicherung („Panzersicherung“) für beide Wohneinheiten befindet sich im Raum Vorrat der Kläger. Hinter der Schmelzsicherung befindet sich eine Abzweigung von der separate Leitungen für die Wohneinheit 1 (der Kläger) und für die Wohneinheit 2 (der Nachbarn) ausgehen. Im Raum Vorrat befindet sich für beide Wohneinheiten jeweils ein Stromzähler. 8

Jede Wohneinheit verfügt – in der jeweiligen Wohneinheit - über eigene Haushaltsstromsicherungen. Die Sicherungen und FI-Schalter für die Warmwasserzubereitung und die elektrisch betriebenen Heizung der Wohneinheit 2 sind aber im Raum Vorrat der Wohneinheit 1 installiert. 9

In dem Raum Vorrat befinden sich ferner auch für beide Wohneinheiten die Anschlüsse für Telefon und Internet. 10

Im Keller der Wohneinheit 2 befindet sich ein Raum, der in der Teilungserklärung als „Waschen und Trocknen“ bezeichnet wird. Hierin befindet sich die Abwasserhebeanlage für beide Wohneinheiten. Diese wurde im Jahre 2007 erstmals ausgetauscht; die Kosten für die Reparaturen teilten sich Kläger und deren Nachbarn. Bei einem Ausfall der Abwasserhebeanlage ertönt ein lautes Signal. 11

Die Wohneinheit 1 der Kläger bewohnten vor deren Veräußerung die Beklagten. Diese schlossen mit den damaligen Bewohnern der Wohneinheit 2 am 07.04.1997 eine schriftliche „Regelung über gemeinschaftliche Anlagen“ (Anlage B1). Diese wurde im Rahmen der Verkaufsverhandlungen mit den Klägern besprochen (vgl. Anlage B3). 12

Die Wohneinheit 1 wurde am 30.08.1998 an die Kläger übergeben. Diese bestätigten mit einer Erklärung vom selben Tage, dass der notarielle Kaufvertrag vollständig erfüllt sei. 13

Im nachbarschaftlichen Verhältnis zwischen den Klägern und den Eheleuten G, den Bewohnern der Wohneinheit 2, kam es zu Konflikten, woraufhin die Kläger einen Anwalt aufsuchten. Bei den Erörterungen vertrat der Anwalt die Auffassung, dass an dem Kellerraum Vorrat und den Zugangsflächen hierzu kein wirksames Sondereigentum begründet wurde. 14

Die Kläger erklärten in einem anwaltlichen Schreiben vom 11.10.2011 gegenüber den Beklagten die Anfechtung des notariellen Kaufvertrages. Dies wurde von Beklagten mit Schreiben vom 25.10.2011 zurückgewiesen. Mit einem weiteren anwaltlichen Schreiben vom 20.01.2012 erklärten die Kläger den Rücktritt vom Kaufvertrag und verlangte Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen lastenfremie Rückübertragung des Wohnungserbbaurechts. Mit Schriftsatz vom 11.01.2013 erklärten die Kläger weiterhin die Anfechtung der Erklärung vom 30.08.1998, wonach der notarielle Kaufvertrag erfüllt sei.	15
Die Kläger behaupten, der Raum Vorrat sei ca. 7 m ² groß. Die Beklagten hätten durch den Kaufvertrag Zinsvorteile in Höhe von EUR 42.939,57 erlangt, welche im Rahmen der Rückabwicklung an die Kläger herauszugeben seien. Den Klägern seien zur Finanzierung des Kaufpreises bislang (ohne das Jahr 2012) Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 85.836,01 entstanden. Daneben seien als Nebenkosten für den Grunderwerb sowie für Reparaturen insgesamt EUR 23.389,29 entstanden. Weiterhin seien EUR 3.686,47 Erbbauzinsen gezahlt worden.	16
Die Kläger hätten seit Abschluss des Kaufvertrages über 13,25 Jahre eine durchschnittliche monatliche Kaltmiete von EUR 600,00 gespart, so dass sich die Klageforderung um EUR 95.400,00 reduziere.	17
Die Kläger sind der Ansicht, dass an dem Raum Vorrat und den Zugangsflächen kein Sondereigentum möglich sei. Die im Raum Vorrat installierten Anlagen für beide Wohneinheiten müssten auch für den Nachbarn permanent betretbar sein. Ansonsten habe der Nachbar keine Möglichkeit, im Falle eines Schadens die Strom-, Telefon- und Wasserversorgung wieder herzustellen, was auch die elektrische Heizung und Warmwasserversorgung der Nachbarn betreffe. Insofern sei die Teilungserklärung unwirksam und das Grundbuch unrichtig.	18
Hinsichtlich der beim Nachbarn untergebrachten Abwasserhebepumpe fehle den Klägern der ungestörte Besitz	19
Der Kaufvertrag sei nicht erfüllt, da auf den notariellen Kaufvertrag altes Recht anwendbar sei und die Beklagten den Klägern an den streitgegenständlichen Räumen kein Sondereigentum verschafft hätten.	20
Eine Anfechtung sei auch noch möglich gewesen, da nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 6 EGBGB die Frist noch bis zum 31.12.2011 lief. Auch der Rücktritt sei noch möglich gewesen, da zwischen den Parteien mindestens bis zum 16.01.2012 Verhandlungen andauert hätten und die Verjährung somit gehemmt gewesen sei.	21
Die Kläger <u>beantragen</u> ,	22
die Beklagten zu verurteilen, an die Kläger EUR 257.682,16 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen gültigen Basiszinssatz seit dem 26.01.2012 zu zahlen, Zug um Zug gegen Erteilung des bis auf die Rechts in Abteilung II, 1 bis 3 und 5 bis 8, eingetragenen Rechte lastenfremie Rückauflassung des im Grundbuch des Amtsgericht Borken von S, Blatt 0, eingetragenen Wohnungserbbaurechts sowie Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundbesitzes hieran an die Beklagten.	23
Die Beklagten <u>beantragen</u> ,	24
die Klage abzuweisen.	25

Die Beklagten behaupten, der Raum Vorrat sei ca. 10 m ² (2,70 x 3,70 m) groß.	26
Die Beklagten sind der Ansicht, das Übergabeprotokoll vom 30.08.1998 sei ein Erlass im Sinne von § 397 BGB.	27
Ein Anfechtungs- oder Rücktrittsgrund sei nicht gegeben. § 5 Abs. 2 letzter Hs. WEG schlieÙe nicht aus, dass sich Gemeinschaftsanlagen in einem Raum befinden, an dem Sondereigentum besteht. Voraussetzung hierfür sei nur, dass der Raum auch noch anderen Zwecken als der Unterbringung der Gemeinschaftsanlagen dienen könne. Ferner sei zu berücksichtigen, dass – insoweit unstrittig – das Sondereigentum im Grundbuch eingetragen wurde.	28
Im Übrigen wäre ein Anspruch der Kläger verjährt; eine Hemmung sei nicht eingetreten, da Verhandlungen nicht stattgefunden hätten.	29
Am 28.03.2012 erging auf Antrag der Kläger vom 27.03.2012 (Eingang) ein Mahnbescheid über die Zahlung von EUR 257.682,16 gegen die Beklagten. Hiergegen legten die Beklagten am 04.04.2012 Widerspruch ein, wovon die Kläger mit Schreiben vom 04.04.2012 (Absendung) durch das Mahngericht informiert wurden. Nach Zahlung des Vorschusses am 02.05.2012 (Zahlungseingang) wurde das Verfahren am 20.09.2012 an das erkennende Gericht abgegeben.	30
<u>Entscheidungsgründe</u>	31
Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Klage ist zulässig; eine Zuständigkeit der Amtsgerichte nach § 23 Nr. 2 c) GVG besteht nicht, da kein Fall des § 43 WEG einschlägig ist.	32
Die Kläger haben keinen Anspruch auf Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrages sowie Rückgabe der von den Beklagten in Folge der Durchführung des Vertrag erlangten Vorteile bzw. Ersatz der von den Klägern gemachten Aufwendungen aus §§ 812 ff. BGB oder aus §§ 346 f. BGB. Der Kaufvertrag ist wirksam; die Erklärung von Anfechtung und Rücktritt ging ins Leere. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Rücktrittserklärung wegen der zuvor erfolgten Anfechtung noch möglich war.	33
Den Klägern steht kein Anfechtungs- oder Rücktrittsgrund hinsichtlich des notariellen Kauvertrages vom 31.10.1997 zu, da die Kläger auch an den streitgegenständlichen Räumen Sondereigentum erhalten haben (hierzu I.). Im Übrigen wären Ansprüche gegen die Beklagten verwirkt (hierzu II.).	34
I.	35
Die von den Klägern erklärte Anfechtung sowie der ebenfalls erklärte Rücktritt sind unwirksam. Ein Anfechtungs- oder Rücktrittsgrund liegt nicht vor.	36
1.	37
Das Sondereigentum an der Wohneinheit der Kläger – einschließlich des Kellerraums Vorrat sowie der Wegflächen dorthin – ist wirksam begründet worden. Dies gilt trotz der dort installierten Anschlüsse, die beiden Wohneinheiten dienen.	38
a.	39
	40

Nach § 3 Abs. 1 WEG kann das Miteigentum an einem Grundstück durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird. Dabei soll nach § 3 Abs. 2 S. 1 WEG Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Eine solche vertragliche Vereinbarung lag in der notariellen Teilungserklärung 16.02.1989 vor.

b. 41

Diese ist auch wirksam, da der Raum Vorrat sondereigentumsfähig ist. Dem steht § 5 Abs. 2 WEG nicht entgegen. Hiernach sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums. Einrichtungen in diesem Sinne sind auch Räume. 42

Der Raum Vorrat ist jedoch keine Einrichtung, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient. 43

aa. 44

Wie § 5 Abs. 2 letzter HS. WEG deutlich macht, hält es das Gesetz für möglich, dass sich gemeinschaftliche Einrichtungen in einem im Sondereigentum stehenden Raum befinden. Ob ein Kellerraum, in dem sich etwa die zentrale Heizungsanlage des Objekts untergebracht ist, allein der Energieversorgung oder auch noch anderen Zwecken dient, bestimmt sich in erster Linie nach den Nutzungsangaben in dem der Teilungserklärung anliegenden Aufteilungsplan. Ferner ist maßgebend, ob der Raum nach seiner Art, Lage und Beschaffenheit, insbesondere auch seiner Größe, objektiv geeignet ist, neben der Unterbringung der gemeinschaftlichen Anlage noch andere, zumindest annähernd gleichwertige Nutzungszwecke zu erfüllen (OLG Schleswig, Beschluss vom 06.03.2006, Az. 2 W 13/06, Tz. 19 bei Juris). 45

bb. 46

Es handelt sich laut der Teilungserklärung um einen Vorratsraum und nicht um einen (gemeinschaftlichen) Hausanschlussraum. Der primäre Zweck ist also die Lagerung von Vorräten der Wohneinheit der Kläger. Die Widmung als Vorratsraum in der Teilungserklärung steht auch im Einklang mit den Nutzungsmöglichkeiten des Raumes. Für die Nutzung als Vorratsraum besteht trotz der dort untergebrachten Anlagen genügend Fläche. Das Gericht geht aufgrund des substantiierten Vortrages der Beklagten und der damit übereinstimmenden Angaben in dem Plan in der Anlage zur Teilungserklärung von einer Größe von knapp unter 10 m² (2,69 m x 3,7 m) aus. Von dieser Fläche nehmen die gemeinschaftlichen Anlagen, d.h. die Anschlüsse und Messvorrichtungen für Strom, Wasser und Telefon, nur einen kleinen Teil ein, insbesondere, da diese Anlagen an der Wand montiert sind. 47

c. 48

Das Sondereigentum an dem Raum Vorrat wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich in diesem Raum gemeinschaftliche Anlagen befinden. 49

aa. 50

Sondereigentum kann nicht bestehen, wenn der gemeinschaftliche Gebrauch einer Anlage einen ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand erfordert, etwa wenn sich in einem Raum die gemeinschaftliche Heizungsanlage, Heizungskeller und Zentraleinrichtungen 51

der Hausversorgung befinden (BGH NJW 1991, 2909). Auch die Zugänge zu einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage und den in gemeinschaftlichem Gebrauch stehenden Zentraleinrichtungen der Hausversorgung sind nicht sondereigentumsfähig (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.03.1999, Az. 3 Wx 72/99). Wenn aber kein „ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand“ (BGH NJW 1991, 2909) für die in einem Raum untergebrachten, gemeinschaftlichen Einrichtungen besteht, so ist an dem Raum und den Zugangsflächen Sondereigentum grundsätzlich möglich.

So ist von der Rechtsprechung Sondereigentum eines Raums zugelassen worden, in dem sich die Heizungsanlage befand, wenn dieser Raum nicht ausschließlich als Heizungsraum dient (vgl. BayObLG DNotZ 1992, 490). Ferner ist es als zulässig erachtet worden, Sondereigentum an dem einzigen Zugang zu dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Spitzboden zu begründen, da dieser nicht dem ständigen Mitgebrauch aller Eigentümer unterliegt (vgl. BayObLG NJW-RR 1995, 908) oder der Zugang keine maßgebende Rolle spielt, da es sich um einen nicht ausgebauten Speicher handelt (BayObLGZ 1991, 169, 170). 52

Besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft nur aus 2 Parteien, können die Anschlüsse für alle Versorgungsleitungen (Gas- und Wasseranschlüsse sowie Wasseruhren) in einem im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehenden Kellerraum untergebracht sein; dieser Kellerraum muss nicht im Gemeinschaftseigentum stehen. Es genügt, wenn dem anderen Wohnungseigentümer ein Zugangsrecht eingeräumt ist (OLG Saarbrücken, Beschluss vom 15.04.1998, Az. 5 W 161/97). Dem steht auch die Entscheidung des OLG Düsseldorf (Beschluss vom 12.03.1999, Az. 3 Wx 72/99) nicht entgegen. Diese verhält sich zur Frage des Eigentums des Raumes nicht, sondern nur zu den darin untergebrachten Einrichtungen: 53

„Die Entscheidung des Saarländischen Oberlandesgerichts vom 15.4.1998 (MittRhNotK 1998, 361) steht hierzu nicht in Widerspruch (...) Abgesehen davon, daß es im vorliegenden Fall nicht um die Frage geht, ob der Kellerraum, in welchem sich die Versorgungseinrichtungen befinden, sondereigentumsfähig ist, ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen, daß - wie in dem vorgenannten Fall - in dem Hausanschlußraum lediglich die Zählervorrichtungen untergebracht sind.“ 54

bb. 55

Unter Anwendung dieser Maßstäbe war die Einräumung von Sondereigentum hier am Raum Vorrat möglich. Zwar befinden sich in diesem Raum mit dem Strom-, Wasser- und Telefonanschluss Anlagen, die beiden Wohneinheiten dienen und damit im Gemeinschaftseigentum stehen. Es besteht aber kein solcher Wartungs- und Kontrollaufwand für die gemeinschaftlichen Anlagen, der Sondereigentum ausschließen würde. Hierbei kommt es weder auf den konkreten Nachbarn, noch auf die von den Klägern ins Spiel gebrachte Manipulationsmöglichkeiten an. Vielmehr ist entscheidend, ob unter üblichen Bedingungen ein Betreten des Raumes mit einer gewissen Regelmäßigkeit erforderlich ist (vgl. BayObLG NJW-RR 1995, 908). Hierfür ist allerdings als Indiz zu werten, dass die gegenwärtigen Bewohner der Wohneinheit 2 (Eheleute G) bislang noch keinen Anlass hatten, den Raum Vorrat der Kläger zu betreten. 56

Der Umstand, dass zur Berechnung des Gesamtwasserverbrauchs ein Betreten des Raumes Vorrat erforderlich ist, um die Hauptwasseruhr abzulesen führt nicht zu einem regelmäßigen Betretenmüssen. Dabei ist zu beachten, dass die Ablesung auch im Interesse der Kläger ist und nicht vom Nachbarn durchgeführt wird. Wenn aber ohnehin der Wasserverbrauch 57

abgelesen werden muss und hierfür ein Betreten durch das Versorgungsunternehmen notwendig ist, kann es die Sondereigentumsfähigkeit nicht in Frage stellen, wenn dies gleichzeitig auch zur Berechnung des vom Nachbarn verbrauchten Wasser geschieht. Auch zum Abschalten der Wasserversorgung beim Nachbar ist ein Betreten des Raums Vorrat nicht erforderlich, da die Wohneinheit 2 über ein eigenes Sperrventil verfügt.

Gleiches gilt für den Stromhauptanschluss und die damit verbundenen Sicherungen. Beide Haushälften verfügen über eigene Sicherungskästen und Stromzähler. Insofern besteht kein „ständiger Kontroll- und Wartungsaufwand“. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Ausfalls der Schmelzsicherung („Panzersicherung“) und anderer Sicherungen, welche die Steuerspannung für Heizung und Warmwasser absichern. Dieser jedoch eher unwahrscheinliche und seltene Fall kann ohne weiteres die Sondereigentumsfähigkeit nicht ausschließen.

58

Ferner ist zu berücksichtigen, dass Sondereigentum nicht bereits deshalb ausgeschlossen ist, weil in seltenen Fällen die Notwendigkeit besteht, dass vom Nachbar oder Dritten auf die gemeinschaftlichen Anlagen zugegriffen werden muss. Insofern muss der Eigentümer nach § 14 Nr. 4 WEG ausdrücklich das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Dies gilt auch für Arbeiten an Versorgungseinrichtungen (Münchener Kommentar BGB/Commichau, 6. Auf. 2013, § 14 Rn. 35) oder das Ablesen von Zählern (vgl. LG Bad Kreuznach NJWE-MietR 1996, 204). Sofern derartige Maßnahmen erforderlich sind, können der Hausverwalter oder durch ihn oder die Eigentümergemeinschaft beauftragte Handwerker für die Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums das Sondereigentum einzelner oder mehrerer Miteigentümer betreten (Münchener Kommentar BGB/Commichau, 6. Auf. 2013, § 14 Rn. 34). Ferner muss der Eigentümer nach § 14 Nr. 3 WEG Einwirkungen auf sein Sondereigentum unter gewissen Voraussetzungen dulden. Hierzu zählen die Installation von Telefon, Rundfunk, (Kabel-)Fernsehen oder Energieversorgung (BeckOK/Hügel, 27. Edition 2013, § 14 Rn. 8). Dies wird flankiert von § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 6 WEG, der bestimmt, dass zu einer dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind, gehört. Hierbei ist ferner zu berücksichtigen, dass die Teilungserklärung vom 16.02.1989 in § 14 die Bestellung eines Verwalters vorsieht.

59

Schließlich erfordern die Anschlüsse für Telefon und Internet ebenfalls keinen ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand. Es ist nicht ersichtlich, dass ein Nachbar ständigen Zugriff zu dem Telefonanschluss benötigt. Die Installation ist im Gesetz, wie oben dargestellt, explizit geregelt.

60

Auch die Gefahr einer Havarie, die ggf. ein dringendes Betretenmüssen erforderlich machen könnte, führt zu keiner anderen Bewertung. Diese Gefahr ist zunächst im vorliegenden Fall als gering einzustufen. Ein Schaden an einer Wasser- oder Stromleitung kann auch in anderen Räumen der Wohneinheit der Kläger auftreten und dazu führen, dass der Nachbar diese Räumlichkeiten betreten muss, um Schaden von seinem (Sonder-) Eigentum abzuwenden. Dies gilt beispielsweise für Feuer oder Rohrbrüche.

61

d.

62

Auch die Zugangsflächen zum Raum Vorrat sind sondereigentumsfähig. Hierin sind keine gemeinschaftlichen Anlagen vorhanden. Bedenken hinsichtlich des Sondereigentums

63

ergeben sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt, dass diese Flächen durchschritten werden müssen, um in den Raum Vorrat zu gelangen. Denn da – wie dargelegt - Sondereigentum am Raum Vorrat möglich ist, gilt dies erst recht für die Räume, die zum Betreten dieses Raumes durchschritten werden müssen.

2. 64

Die Abwasserhebeanlage ist von vornherein nicht dazu geeignet, die Erfüllung des Kaufvertrages in Zweifel zu ziehen. Die Verschaffung des Sondereigentums an der Wohneinheit 1 wird hiervon nicht berührt. Die Anlage befindet sich in der Wohneinheit 2 der Nachbarn der Kläger. 65

Soweit die Kläger auf Zugangsprobleme zur Abwasserhebeanlage abstellen, begründet dies ebenfalls keinen Anfechtungs- oder Rücktrittsgrund. Den Klägern war bei Abschluss des Kaufvertrages die räumliche Situation bekannt. Ein zur Anfechtung berechtigender Irrtum oder ein zum Rücktritt berechtigender Mangel scheidet insofern aus. 66

II. 67

Im Übrigen beständen die geltend gemachten Ansprüche auch deshalb nicht, weil die Erklärung von Anfechtung und Rücktritt verwirkt sind. Auch diese Rechte unterliegen der Verwirkung (Palandt/Grüneberg, 70. Aufl. 2011, § 242 Rn. 91). Die Verwirkung ist auch von Amts wegen zu berücksichtigen (Staudinger-Looschelders/Olzen, Neubearbeitung 2009, § 242 BGB Rn. 322 m.w.N.). Die Verwirkung setzt das Vorliegen eines Zeitmoments und eines Umstandsmoments voraus. 68

a. 69

Der Tatbestand der Verwirkung erfordert zunächst, dass seit der Möglichkeit, das Recht geltend zu machen, eine längere Zeit verstrichen und der Berechtigte über diesen Zeitraum untätig geblieben ist. Der hierfür erforderliche Zeitraum richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Zeitmoment und Umstandsmoment stehen dabei nicht als zwei unabhängige Tatbestandsvoraussetzungen selbstständig nebeneinander, vielmehr besteht zwischen ihnen eine Wechselwirkung (BGH GRUR 2001, 323; BeckOK/Sutschet, 27. Edition 2013, § 242 Rn. 136). Eine Orientierungshilfe geben hierbei die Verjährungsfristen. Die Verwirkungsfrist ist in der Regel deutlich kürzer als die Verjährungshöchstfrist von 30 Jahren. Im Verhältnis zu den kürzeren Verjährungsfristen von bis zu etwa vier Jahren kommt dagegen eine Verwirkung nur ganz ausnahmsweise in Betracht (BeckOK/Sutschet, 27. Edition 2013, § 242 Rn. 137). 70

Das Zeitmoment ist hier erfüllt. Zwischen Übergabe und Anfechtung lagen mehr als 13 Jahre. Die Übergabe erfolgte am 30.08.1998, die Anfechtung wurde am 11.10.2011 erklärt. Diese war zwar aufgrund der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 6 Abs. 5 EGBGB (i.V.m. § 121 Abs. 2 BGB) nicht verjährt, da die Frist bis zum 31.12.2011 lief. Dennoch konnte nach mehr als 13 Jahren Verwirkung eintreten. Hierbei zu berücksichtigen, dass die Anfechtungsfrist nunmehr nach § 121 Abs. 2 BGB 10 Jahre beträgt. Trotz der Übergangsfristen kann dies als Indiz gewertet werden, dass eine Geltendmachung nach mehr als 13 Jahren auch vom Gesetzgeber nunmehr kritisch gesehen wird. 71

Innerhalb dieses Zeitraums blieben die Kläger auch untätig. 72

b. 73

74

Zur Erfüllung des Umstandsmoment ist ein Vertrauenstatbestand erforderlich, wonach der Verpflichtete bei objektiver Beurteilung aus dem Verhalten des Berechtigten entnehmen durfte, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen werde; er also mit einer Rechtsausübung durch den Berechtigten nicht mehr zu rechnen brauchte, mit der Folge, dass die verspätete Geltendmachung des Rechts für ihn eine mit Treu und Glauben unvereinbare Härte bedeuten würde (BeckOK/Sutschet, 27. Edition 2013, § 242 Rn. 141). Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob der Berechtigte sein Recht kannte. Zwar setzt die Verwirkung eine Kenntnis des Berechtigten nicht voraus, jedoch kann eine Verwirkung nicht eintreten, wenn der Verpflichtete die Unkenntnis des Berechtigten kennt (Palandt/Grüneberg, 70. Aufl. 2011, § 242 Rn. 95).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Beklagten durften darauf vertrauen, dass die Kläger keine Rechte in Bezug auf den zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag mehr geltend machen. Dies ergibt sich zunächst aus der Erklärung der Kläger vom 30.08.1998, wonach die Kläger bestätigen, dass alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt wurden. Die im Schriftsatz vom 11.01.2013 erklärte Anfechtung dieser Erklärung war ebenfalls verwirkt; diese erfolgte erst weitere zwei Jahre nach der Anfechtung. 75

Auf Grundlage dieser Erklärung durften die Beklagten davon ausgehen, dass die Beklagten die Rechtslage hinreichend geprüft hatten und eine Inanspruchnahme aus dem Vertrag nicht mehr erfolgen würde. Dieses Vertrauen wurde dadurch verstärkt, dass das Sondereigentum (zutreffend) auch in das Grundbuch eingetragen worden war. Weiterhin wussten die Beklagten, dass die Kläger die räumlichen Gegebenheiten kannten. Bei dieser Sachlage mussten die Beklagten nicht damit rechnen, dass die Kläger Rechte aus einem (vermeintlichen) rechtlichen Irrtum geltend machen würden. 76

III. 77

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 S. 1, 100 ZPO bzw. § 709 ZPO. 78

Der Streitwert wird auf 257.682,16 EUR festgesetzt. 79