Sammlung der Rechtsprechung

URTEIL DES GERICHTSHOFS (Erste Kammer)

11. November 2020*

„Vorlage zur Vorabentscheidung – Justizielle Zusammenarbeit in Zivilsachen – Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 – Gerichtliche Zuständigkeit, Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen – Art. 24 Nr. 1 – Ausschließliche Zuständigkeit für Verfahren, die dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben – Art. 7 Nr. 1 Buchst. a – Besondere Zuständigkeit, wenn ein Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag den Gegenstand des Verfahrens bilden – Klage eines Wohnungseigentümers gegen einen anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung der touristischen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts“

In der Rechtssache C-433/19

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV, eingereicht vom Obersten Gerichtshof (Österreich) mit Entscheidung vom 21. Mai 2019, beim Gerichtshof eingegangen am 6. Juni 2019, in dem Verfahren

Ellmes Property Services Limited

gegen

SP

erlässt

DER GERICHTSHOF (Erste Kammer)

unter Mitwirkung des Kammerpräsidenten J.-C. Bonichot, der Vizepräsidentin des Gerichtshofs R. Silva de Lapuerta (Berichterstatterin), der Richterin C. Toader sowie der Richter M. Safjan und N. Jääskinen,

Generalanwalt: M. Szpunar,

Kanzler: A. Calot Escobar,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens,

unter Berücksichtigung der Erklärungen

– der Ellmes Property Services Limited, vertreten durch Rechtsanwalt M. Rettenwander,

– von SP, vertreten durch Rechtsanwalt A. Bosio,

– der Europäischen Kommission, vertreten durch M. Wilderspin und M. Heller als Bevollmächtigte,

* Verfahrenssprache: Deutsch.

nach Anhörung der Schlussanträge des Generalanwalts in der Sitzung vom 18. Juni 2020

folgendes

Urteil

1 Das Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung von Art. 24 Nr. 1 und Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (ABl. 2012, L 351, S. 1).

2 Es ergeht im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen der Ellmes Property Services Limited und SP über die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts.

Rechtlicher Rahmen

Unionsrecht

3 Art. 4 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 bestimmt:

„Vorbehaltlich der Vorschriften dieser Verordnung sind Personen, die ihren Wohnsitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats haben, ohne Rücksicht auf ihre Staatsangehörigkeit vor den Gerichten dieses Mitgliedstaats zu verklagen.“

4 Art. 7 Nr. 1 Buchst. a dieser Verordnung sieht vor:

„Eine Person, die ihren Wohnsitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats hat, kann in einem anderen Mitgliedstaat verklagt werden:

1. a) wenn ein Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag den Gegenstand des Verfahrens bilden, vor dem Gericht des Ortes, an dem die Verpflichtung erfüllt worden ist oder zu erfüllen wäre;

…“

5 In Art. 24 Nr. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 heißt es:

„Ohne Rücksicht auf den Wohnsitz der Parteien sind folgende Gerichte eines Mitgliedstaats ausschließlich zuständig:

1. für Verfahren, welche dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, die Gerichte des Mitgliedstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist.

…“

Österreichisches Recht

6 § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in seiner auf den Ausgangsrechtsstreit anwendbaren Fassung bestimmt:

„(1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. …

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. …

…

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt.

…“

7 § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes lautet:

„(1) Das Wohnungseigentum kann begründet werden auf Grundlage

1. einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) …

…“

8 § 16 des Gesetzes sieht vor:

„(1) Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes:

1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer … zur Folge haben.

2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. …“

Ausgangsverfahren und Vorlagefragen

9 Ellmes Property Services ist eine Gesellschaft mit Sitz im Vereinigten Königreich. Sie und SP sind Wohnungseigentümer in einer in Zell am See (Österreich) belegenen Liegenschaft.

10 Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Wohnung in dieser Liegenschaft, die zu Wohnzwecken gewidmet wurde. Sie benutzt diese Wohnung zu touristischen Zwecken, indem sie sie regelmäßig an Feriengäste vermietet.

11 Mit einer beim Bezirksgericht Zell am See (Österreich) erhobenen Unterlassungsklage beantragte SP die Unterlassung dieser „touristischen Nutzung“ mit der Begründung, sie sei widmungswidrig und mangels Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eigenmächtig; sie beeinträchtige folglich sein Wohnungseigentumsrecht. Zur Zuständigkeit dieses Gerichts berief sich SP auf die ausschließliche Zuständigkeit gemäß Art. 24 Nr. 1 Unterabs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012.

12 Ellmes Property Services bestritt die örtliche und die internationale Zuständigkeit dieses Gerichts.

13 Mit Beschluss vom 5. November 2018 verneinte das Bezirksgericht Zell am See (Österreich) seine Zuständigkeit. Bei dem bei ihm anhängigen Rechtsstreit gehe es um eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung zwischen den betreffenden Miteigentümern, die nicht unmittelbar deren dingliche Rechtsstellung berühre.

14 Mit Beschluss vom 30. Januar 2019 wies das von SP mit einem Rekurs gegen diesen Beschluss angerufene Landesgericht Salzburg (Österreich) die von Ellmes Property Services erhobene Einrede der Unzuständigkeit ab und hob den Beschluss auf. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts beruhe auf der – in der Regel in einem Wohnungseigentumsvertrag erfolgten – privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer. Die Widmung zu einer bestimmten Nutzung und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehörten zu den absolut geschützten dinglichen Rechten der Wohnungseigentümer.

15 Gegen diesen letztgenannten Beschluss erhob Ellmes Property Services Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof (Österreich).

16 Nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs kommen der ausschließliche Gerichtsstand nach Art. 24 Nr. 1 Unterabs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 und, subsidiär, der besondere Gerichtsstand nach deren Art. 7 Nr. 1 Buchst. a in Frage.

17 Nach der Rechtsprechung der österreichischen Gerichte stehe jedem Wohnungseigentümer eine auf Unterlassung oder Beseitigung gerichtete Eigentumsfreiheitsklage gegen den Wohnungseigentümer zu, der eigenmächtig ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer oder ohne eine diese ersetzenden, rechtskräftigen Gerichtsbeschluss Änderungen einschließlich Widmungsänderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt vornehme. Eine solche Klage gehöre nicht zu den Angelegenheiten der Verwaltung, in denen der Eigentümergemeinschaft aller Miteigentümer Rechtspersönlichkeit zukomme. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts als Wohnung oder als Geschäftsraum beruhe auf der privatrechtlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, die in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag erfolge. Die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts sei eine Widmungsänderung dieses Objekts. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehörten zum absolut geschützten Recht jedes Wohnungseigentümers.

18 Im österreichischen Recht sei das Wohnungseigentum als das Recht eines Miteigentümers, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen, ein dingliches Recht, das vor Eingriffen Dritter, aber auch der anderen Wohnungseigentümer geschützt sei. Die Wohnungseigentümer stünden aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags in einer freiwillig eingegangenen vertraglichen Beziehung.

19 Unter diesen Umständen hat der Oberste Gerichtshof das Verfahren ausgesetzt und dem Gerichtshof folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt:

1. Ist Art. 24 Nr. 1 Unterabs. 1 erste Alternative der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen, dass Klagen eines Wohnungseigentümers, die einem anderen Wohnungseigentümer verbieten wollen, sein Wohnungseigentumsobjekt, insbesondere dessen Widmung, eigenmächtig ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, die Geltendmachung eines dinglichen Rechts zum Gegenstand haben?

2. Für den Fall, dass diese Frage verneint wird:

   Ist Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen, dass die in Punkt 1 genannten Klagen vertragliche Ansprüche zum Gegenstand haben, die am Ort der gelegenen Sache zu erfüllen sind?

Zu den Vorlagefragen

Zur ersten Frage

20 Mit seiner ersten Frage möchte das vorlegende Gericht wissen, ob Art. 24 Nr. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen ist, dass es sich bei einer Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, um ein Verfahren handelt, welches „dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat.

21 Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung die in Art. 4 der Verordnung Nr. 1215/2012 vorgesehene Zuständigkeit der Gerichte des Mitgliedstaats, in dessen Hoheitsgebiet der Beklagte seinen Wohnsitz hat, die allgemeine Regel darstellt, und diese Verordnung besondere oder ausschließliche Zuständigkeitsregeln nur als Ausnahme von dieser Regel für abschließend aufgeführte Fälle vorsieht, in denen eine Person vor den Gerichten eines anderen Mitgliedstaats – je nach Lage des Falles – verklagt werden kann oder muss (Urteil vom 5. Dezember 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, Rn. 24 und die dort angeführte Rechtsprechung).

22 Art. 24 der Verordnung Nr. 1215/2012 sieht Regeln über die ausschließliche Zuständigkeit vor, u. a. im Bereich der dinglichen Rechte an unbeweglichen Sachen, die als Ausnahme von dieser allgemeinen Regel eng auszulegen sind (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 10. Juli 2019, Reitbauer u. a., C-722/17, EU:C:2019:577, Rn. 38).

23 Was die in Art. 24 Nr. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 geregelte ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Mitgliedstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist, betrifft, so ist der Ausdruck „welche dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen … zum Gegenstand haben“ autonom auszulegen, um seine einheitliche Anwendung in allen Mitgliedstaaten zu gewährleisten (Urteil vom 14. Februar 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, Rn. 97 und die dort angeführte Rechtsprechung).

24 Diese ausschließliche Zuständigkeit umfasst nicht alle Klagen, die dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, sondern nur solche, die sowohl in den Anwendungsbereich der Verordnung Nr. 1215/2012 fallen als auch darauf gerichtet sind, zum einen den Umfang oder den Bestand einer unbeweglichen Sache oder das Eigentum, den Besitz oder das Bestehen anderer dinglicher Rechte an ihr zu bestimmen und zum anderen den Inhabern dieser Rechte den Schutz der mit ihrer Rechtsstellung verbundenen Vorrechte zu sichern (Urteil vom 10. Juli 2019, Reitbauer u. a., C-722/17, EU:C:2019:577, Rn. 44 sowie die dort angeführte Rechtsprechung).

25 In diesem Zusammenhang hat der Gerichtshof ebenfalls entschieden, dass es für die Zuständigkeit des Gerichts des Mitgliedstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist, nicht ausreicht, dass ein dingliches Recht an einer unbeweglichen Sache von der Klage berührt wird oder dass die Klage in einem Zusammenhang mit einer unbeweglichen Sache steht. Die Klage muss vielmehr auf ein dingliches und nicht auf ein persönliches Recht an einer unbeweglichen Sache gestützt sein (Urteil vom 10. Juli 2019, Reitbauer u. a., C-722/17, EU:C:2019:577, Rn. 45 sowie die dort angeführte Rechtsprechung).

26 Im Übrigen besteht nach ständiger Rechtsprechung der Unterschied zwischen einem dinglichen Recht und einem persönlichen Anspruch darin, dass das dingliche Recht an einer Sache gegenüber jedermann wirkt, während der persönliche Anspruch nur gegen den Schuldner geltend gemacht werden kann (Urteil vom 16. November 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, Rn. 31 und die dort angeführte Rechtsprechung).

27 Im vorliegenden Fall geht es im Ausgangsverfahren darum, ob die Gerichte des Mitgliedstaats, in dem ein Wohnungseigentumsobjekt belegen ist, für eine Klage zuständig sind, mit der ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer verlangt, die touristische Nutzung einer Wohnung zu unterlassen, weil diese Nutzung nicht derjenigen entspricht, die in dem das Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Wohnungseigentumsvertrag vereinbart wurde, nämlich einer Nutzung zu Wohnzwecken.

28 Aus der Vorlageentscheidung geht dazu hervor, dass nach § 2 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht ist, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

29 Dem vorlegenden Gericht zufolge gehören die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts, die auf einer – in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag erfolgten – privatrechtlichen Einigung aller Wohnungseigentümer beruht, und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung zum absolut geschützten Recht jedes Wohnungseigentümers. Das Wohnungseigentum sei ein dingliches Recht, das vor Eingriffen Dritter, aber auch der anderen Wohnungseigentümer geschützt sei.

30 Im Licht dieser Ausführungen kommt eine Unterlassungsklage wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende einem Rechtsbehelf gleich, der darauf gerichtet ist, Wohnungseigentümern den Schutz der mit ihrer Rechtsstellung verbundenen Vorrechte zu sichern, insbesondere was die im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung dieser unbeweglichen Sache betrifft.

31 Um zu bestimmen, ob ein solcher Rechtsbehelf im Sinne von Art. 24 Nr. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 ein dingliches Recht an einer unbeweglichen Sache zum Gegenstand hat, ist jedoch nach der in Rn. 26 des vorliegenden Urteils angeführten Rechtsprechung zu prüfen, ob die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts – hier zu Wohnzwecken – gegenüber jedermann wirkt.

32 Wie der Generalanwalt in Nr. 45 seiner Schlussanträge ausgeführt hat, wäre dies der Fall, wenn diese Widmung vom Wohnungseigentümer nicht nur den anderen Wohnungseigentümern, sondern auch Personen entgegengehalten werden könnte, die nicht als Parteien dieser Vereinbarung anzusehen sind. Es ist Sache des vorlegenden Gerichts, die hierzu erforderlichen Nachprüfungen anzustellen.

33 Nach alledem ist auf die erste Frage zu antworten, dass Art. 24 Nr. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen ist, dass die Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, ein Verfahren ist, welches

„dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat, sofern diese Widmung nicht nur den Miteigentümern dieser unbeweglichen Sache, sondern jedermann entgegengehalten werden kann, was zu prüfen Sache des vorlegenden Gerichts ist.

Zur zweiten Frage

34 Sollte das vorlegende Gericht zu dem Ergebnis gelangen, dass die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts nicht jedermann entgegengehalten werden kann und die österreichischen Gerichte daher nicht nach Art. 24 Nr. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 zuständig sind, käme deren Zuständigkeit jedoch nach Art. 7 Nr. 1 Buchst. a dieser Verordnung in Betracht. Daher ist die zweite Frage zu beantworten.

35 Mit seiner zweiten Frage möchte das vorlegende Gericht wissen, ob Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen ist, dass dann, wenn die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts nicht jedermann entgegengehalten werden kann, die Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, ein Verfahren ist, das „ein[en] Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat. Sollte dies der Fall sein, so möchte das vorlegende Gericht wissen, ob der Erfüllungsort der Verpflichtung der Ort ist, an dem das Wohnungseigentumsobjekt belegen ist.

36 Der Abschluss eines Vertrags ist kein Tatbestandsmerkmal dieser Bestimmung, die die besondere Zuständigkeitsregel für Streitigkeiten aus Vertrag oder über vertragliche Ansprüche regelt (Urteil vom 5. Dezember 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, Rn. 25 und die dort angeführte Rechtsprechung).

37 Gleichwohl ist für ihre Anwendung die Feststellung einer Verpflichtung unerlässlich, da sich die gerichtliche Zuständigkeit nach dieser Bestimmung nach dem Ort bestimmt, an dem die der Klage zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt worden ist oder zu erfüllen wäre. Somit setzt die Anwendung dieser Regel voraus, dass eine von einer Person gegenüber einer anderen freiwillig eingegangene Verpflichtung bestimmt werden kann, auf die der Kläger seine Klage stützt (Urteil vom 5. Dezember 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, Rn. 26 und die dort angeführte Rechtsprechung).

38 Außerdem hat der Gerichtshof bereits entschieden, dass der Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft durch freiwilligen Erwerb einer Eigentumswohnung samt Miteigentumsanteilen an den gemeinschaftlichen Bereichen erfolgt, so dass es sich bei der Verpflichtung der Miteigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft um eine freiwillig eingegangene rechtliche Verpflichtung handelt (Urteil vom 8. Mai 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, Rn. 27, sowie Beschluss vom 19. November 2019, INA u. a., C-200/19, nicht veröffentlicht, EU:C:2019:985, Rn. 27).

39 Des Weiteren wirkt sich der Umstand, dass ein Wohnungseigentümer nicht Partei des zwischen den ursprünglichen Wohnungseigentümern geschlossenen Wohnungseigentumsvertrags war, auf die Anwendbarkeit von Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 auf einen Rechtsstreit über diese Verpflichtung nicht aus. Dadurch, dass er Wohnungseigentümer wird und bleibt, erklärt sich jeder Wohnungseigentümer damit einverstanden, dass sämtliche Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags sowie die von der Hauptversammlung der Wohnungseigentümer angenommenen Entscheidungen für ihn gelten (Urteil vom 8. Mai 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, Rn. 29, und Beschluss vom 19. November 2019, INA u. a., C-200/19, nicht veröffentlicht, EU:C:2019:985, Rn. 29).

40 Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass dem vorlegenden Gericht zufolge nach österreichischem Recht die Wohnungseigentümer aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags in einer freiwillig eingegangenen vertraglichen Beziehung stehen.

41 Demnach ist Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen, dass dann, wenn die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts nicht jedermann entgegengehalten werden kann, die Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, ein Verfahren ist, das „ein[en] Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat.

42 Was die Frage betrifft, ob der Erfüllungsort der Verpflichtung der Ort ist, an dem das Wohnungseigentumsobjekt belegen ist, so können gemäß Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 Streitigkeiten, wenn ein Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag den Gegenstand des Verfahrens bilden, von dem Gericht des Ortes geprüft werden, an dem die Verpflichtung erfüllt worden ist oder zu erfüllen wäre, d. h. die Verpflichtung, die dem vertraglichen Anspruch entspricht, auf den der Kläger seine Klage stützt (Urteil vom 16. November 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, Rn. 39).

43 Im vorliegenden Fall möchte SP mit seiner Klage erreichen, dass Ellmes Property Services entweder ihr Wohnungseigentumsobjekt entsprechend der im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten Nutzung nutzt oder die Widmungsänderung unterlässt.

44 Aus der Vorlageentscheidung geht hervor, dass die Pflicht, an der durch die Widmung definierten Nutzung festzuhalten, zum absolut geschützten Recht jedes Wohnungseigentümers gehört. Durch diese Pflicht soll daher wohl die ungestörte Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts durch den Eigentümer gewährleistet werden. Unter Vorbehalt der Überprüfung durch das vorlegende Gericht betrifft diese Pflicht die konkrete Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts und ist an dem Ort zu erfüllen, an dem dieses belegen ist.

45 Dieses Ergebnis entspricht dem Ziel der Vorhersehbarkeit der Zuständigkeitsvorschriften in der Verordnung Nr. 1215/2012, da ein Wohnungseigentümer, der durch einen Wohnungseigentumsvertrag, in dem eine solche Widmung festgelegt ist, gebunden ist, wenn er die Widmung eigenmächtig und einseitig ändert, vernünftigerweise erwarten kann, vor den Gerichten des Ortes, an dem das Wohnungseigentumsobjekt belegen ist, verklagt zu werden.

46 Aufgrund der engen Verbindung zwischen diesen Gerichten und dem Ausgangsverfahren sind diese auch am besten geeignet, um über diesen Rechtsstreit zu entscheiden, und dient es der geordneten Rechtspflege, ihnen die Zuständigkeit zuzuweisen.

47 Nach alledem ist auf die zweite Frage zu antworten, dass Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 dahin auszulegen ist, dass dann, wenn die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts nicht jedermann entgegengehalten werden kann, die Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, ein Verfahren ist, das „ein[en] Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat. Unter Vorbehalt einer Überprüfung durch das vorlegende Gericht ist der Erfüllungsort der Verpflichtung der Ort, an dem das Wohnungseigentumsobjekt belegen ist.

Kosten

48 Für die Parteien des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren ein Zwischenstreit in dem beim vorlegenden Gericht anhängigen Rechtsstreit; die Kostenentscheidung ist daher Sache dieses Gerichts. Die Auslagen anderer Beteiligter für die Abgabe von Erklärungen vor dem Gerichtshof sind nicht erstattungsfähig.

Aus diesen Gründen hat der Gerichtshof (Erste Kammer) für Recht erkannt:

1. **Art. 24 Nr. 1 der Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen ist dahin auszulegen, dass die Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, ein Verfahren ist, welches „dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat, sofern diese Widmung nicht nur den Miteigentümern dieser unbeweglichen Sache, sondern jedermann entgegengehalten werden kann, was zu prüfen Sache des vorlegenden Gerichts ist.**

2. **Art. 7 Nr. 1 Buchst. a der Verordnung Nr. 1215/2012 ist dahin auszulegen, dass dann, wenn die in einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts nicht jedermann entgegengehalten werden kann, die Klage eines Wohnungseigentümers, mit der einem anderen Wohnungseigentümer derselben Liegenschaft verboten werden soll, die Widmung seines Wohnungseigentumsobjekts eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, ein Verfahren ist, das „ein[en] Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag“ im Sinne dieser Bestimmung zum Gegenstand hat. Unter Vorbehalt einer Überprüfung durch das vorlegende Gericht ist der Erfüllungsort der Verpflichtung der Ort, an dem das Wohnungseigentumsobjekt belegen ist.**

Unterschriften