

Dokumentnummer: 16wx33_08
letzte Aktualisierung: 16.4.2008

OLG Köln, 16.4.2008 - 16 Wx 33/08

WEG §§ 22 Abs. 1, 15 Abs. 1

Einzäunung des einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenteils bedarf als bauliche Veränderung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer

Gründe

I.

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 2 der Beteiligten zu 3. Die Teilungserklärung in Verbindung mit ihrer späteren notariellen Änderung sieht u. a. vor, dass dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nummer 2 unter Ausschluß der anderen Eigentümer das alleinige Nutzungsrecht an einem Teil des zu dieser Wohnanlage gehörenden Gartengrundstücks zusteht. Insoweit besteht ein Sondernutzungsrecht. Der dem Sondernutzungsrecht des Eigentümers der Einheit Nummer 2 zugeordnete Gartenanteil erfaßt ca. die Hälfte des hinter dem Haus liegenden Gartens, wobei eine Grenze in der Mitte des Hauses rechtwinklig bis zum Grundstückende verläuft. Die Antragsgegnerin hat ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer ihren Gartenanteil mit einem tischhohen Maschendrahtzaun eingrenzen lassen, wie aus den zu den Akten gereichten Lichtbildern ersichtlich ist.

Mit ihrem Antrag verfolgen die Beteiligten zu 2. die Entfernung des Zaunes. Die Beteiligte zu 3. verlangt Ersatz der Kosten des beauftragten Verfahrensbevollmächtigten für dessen vorgerichtliches Tätigwerden. Das Amtsgericht hat beiden Anträgen stattgegeben. Auf die Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1. hat das Landgericht diese Entscheidung bestätigt. Hierzu hat es ergänzend zur Erstentscheidung ausgeführt, dass den Antragstellern - Beteiligte zu 2. - ein Anspruch auf Entfernung des Zaunes gemäß § 1004 BGB, §§ 15 Nr. 3, 14 Nr. 1, 22 WEG a.F. zustehe. Es handele sich um eine bauliche Veränderung, die auch zustimmungsbedürftig sei, da die Errichtung des Zaunes zu einer nachhaltigen negativen Änderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage führe. Die Wohnanlage sei parkähnlich, wie aus den vorgelegten Lichtbildern ersichtlich sei. Dies sei von Anfang an Bestandteil des Konzepts der Wohnanlage gewesen, was auch die Antragsgegnerin nicht bestritten habe. Wegen des Zahlungsanspruchs hat das Landgericht auf die Vorentscheidung Bezug genommen. Gegen diese Entscheidung wendet sich die Antragsgegnerin mit ihrem Rechtsmittel.

II.

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche sofortige weitere Beschwerde ist nicht begründet.

Die Entscheidung des Landgerichts ist aus Rechtsgründen, die allein Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens sein können (§ 27 FG i. V. m. 546 ZPO), nicht zu beanstanden.

Aufgrund des festgestellten Sachverhalts ist das Landgericht zu Recht davon ausgegangen, dass der von der Beteiligten zu 1. errichtete Zaun, der eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG darstellt, zu entfernen ist. Denn die für die bauliche Veränderung erforderliche Zustimmung der anderen Eigentümer ist nicht gegeben. Das Aufstellen des Zaunes ist nicht gemäß § 14 WEG hinzunehmen, da es mit einer nicht unerheblichen nachteiligen optische Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Wohnanlage verbunden ist.

Es entspricht einhelliger obergerichtlicher Rechtsprechung, die auch vom Senat geteilt wird, dass für eine Beeinträchtigung, die über das Maß der §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 14 WEG hinausgeht, bereits eine nicht ganz unerhebliche Veränderung des optischen Eindrucks einer Anlage ausreicht (beispielsweise Senat vom 10.06.2005, OLG 2005, 701; Senat vom 12.01.2000 - 16 Wx 149/99; BayObLG, NJW-RR 91,722; OLG Düsseldorf NJWE-MieR 1997, 111; Bärman/Pick, WEG (a.F.), 16. Aufl., § 22 Rdnr. 2 m.w.N.). Diese Grundsätze gelten auch für den Eigentümer, dem wie hier ein Sondernutzungsrecht an einer Freifläche bzw. Garten

ingeräumt worden ist. Auch dieser darf bauliche Veränderungen an der ihm zugewiesenen Fläche, die unter die Voraussetzungen der §§ 22 Abs. 1, 14 WEG a.F. fallen, nur mit Zustimmung aller Eigentümer vornehmen (OLG Düsseldorf, a.a.O., mit w. N. Bärmann/Pick, WEG (a.F.), 16. Aufl., § 14, Rdnr. 11).

Durch die Neufassung des WEG hat sich für diese Frage keine Änderung ergeben.

Das Landgericht hat verfahrensfehlerfrei festgestellt, dass der ursprüngliche Eindruck des weder zu den Nachbargrundstücken noch in sich abgegrenzten Gartens der Wohnungseigentümergeinschaft der einer Parklandschaft ähnlich gewesen sei. Diesen Eindruck hat das Gericht anhand der vorgelegten Lichtbilder gewonnen. Die zu den Akten gereichten Fotos stellen eine ausreichende Grundlage für die Würdigung des Landgerichts dar. Es bedurfte nicht noch eines Augenscheins, um sich einen aussagekräftigen Eindruck von dem Garten der Wohnanlage sowie der Umgebung zu machen. Zwar weist die Antragsgegnerin zu Recht darauf hin, dass der Beurteilung nicht die gesamte auf den Lichtbildern erkennbare Grünfläche zugrunde gelegt werden kann, da die Wohnanlage nur aus dem Haus Nr. 11 besteht. Jedoch begründet allein schon die zum Haus Nr. 11 gehörende Gartenfläche den vom Landgericht festgestellten weitläufigen Eindruck. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören zumindest zwei Gartenanteile, nämlich der der Antragsgegnerin zugewiesene sowie ein weiterer, daran im Süden angrenzender Anteil, wie der der Teilungserklärung beigefügte Lageplan erkennen lässt. Diese beiden Gartenteile waren bei Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft weder unter sich noch zu den Nachbargrundstücken in irgendeiner Form eingefriedet, so dass für die Gartenfläche des Hauses Nr. 11 ursprünglich der Eindruck einer großzügigen, offenen Freifläche hinter dem Haus entstand. Dass somit durch die Erstellung des Maschendrahtzaunes um die Sondernutzungsfläche der Antragsgegnerin das optische Gesamterscheinungsbild der Anlage nachhaltig gestört wird, ist ohne weiteres ersichtlich.

Bei der Beurteilung kommt es nicht darauf an, ob mit der Errichtung des Zaunes gewisse Vorteile (für den Nutzer) verbunden sein mögen. Auch wenn das Sondernutzungsrecht an einem "offenen" Garten nicht jede Nutzung ermöglicht oder manche Nutzungsart erschwert wird, ist dies rechtlich ohne Bedeutung. Vielmehr ist allein entscheidend, ob die Voraussetzungen des §§ 22 Abs. 1, 14 WEG vorliegen, mithin der optische Gesamteindruck nicht unerheblich verändert wird (vgl. auch OLG Düsseldorf, a.a.O.).

Soweit die Antragsgegnerin sich auf abweichende Entscheidungen auch des erkennenden Senats stützt, kann sie damit keinen Erfolg haben. Es kommt jeweils entscheidend auf das ursprüngliche Gesamtbild der Anlage an, somit auf die Umstände des Einzelfalles, wie die Vorinstanzen zu Recht betont haben. Es ist denkbar, dass bei anderen Wohnungseigentümergeinschaft, die von vornherein eine Abgrenzung der einzelnen Teileigentums- oder Sondernutzungsflächen vorsehen, das Aufstellen eines Zaunes ins Bild passt und keine Beeinträchtigung der anderen Eigentümer darstellt. Eine solche Fallgestaltung liegt hier nicht vor.

Aufgrund des berechtigten Beseitigungsverlangens kann die Beteiligte zu 3. auch die Erstattung der Kosten der außergerichtlichen Inanspruchnahme ihres Rechtsanwalts verlangen. Ergänzend wird auf die zutreffenden Gründe des Beschlusses des Amtsgerichts Köln vom 19.06.2007 Bezug genommen.

Es entspricht billigem Ermessen, dass die Antragsgegnerin die Gerichtskosten des ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen haben, § 47 Satz 1 WEG a.F..

Gründe, nach § 47 Satz 2 WEG a.F. eine Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen, hat der Senat nicht gesehen.

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 III WEG a. F..