

schaft im Bauträgervertrag jedoch nicht die Bürgschaft als solche. Offen bleibt, ob und inwieweit Ansprüche des Erwerbers gegen den Bauträger und den beurkundenden Notar bestehen.

Deutlicher hierzu äußert sich Fischer (ZNotP 2003, 122, 126), wonach die Nichtigkeit der Sicherungsabrede im Bauträgervertrag dazu führe, dass die Regelungen des BGB gelten und der Bauträger vorleistungspflichtig sei, falls die Vertragsparteien nicht nachträglich eine wirksame Sicherungsabrede vereinbaren. Ebenso könne sich der Bürg gemäß dem Akzessorietätsprinzip des § 768 BGB auf die Ungültigkeit der Sicherungsabrede berufen, was dazu führe, dass der Erwerber keinen Anspruch auf die Erteilung der Bürgschaft habe; dennoch sei der Erwerber gegenüber dem Bürgen nicht rechtlos gestellt; der Erwerber könne vom Bauträger die geleisteten Vorauszahlungen aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB zurückverlangen; der Sicherungszweck der Bürgschaft erstrecke sich nämlich auch auf Rückzahlungsansprüche, wenn diese wegen Unwirksamkeit der getroffenen Sicherungsvereinbarung aus ungerechtfertigter Bereicherung entstanden seien. Das Kreditinstitut hafte jedoch uneingeschränkt in dem für eine Bürgschaft nach § 7 MaBV beschriebenen Umfang, falls es die Bürgschaft in Kenntnis der dem Gesetz widersprechenden Sicherungsvereinbarung des Bauträgervertrages erteilt habe.

Daraus dürfte folgen, dass der Erwerber im Rückabwicklungsfall durch die Bürgschaft umfassend geschützt ist, in anderen Fällen nur bei Kenntnis der Bank über die Unwirksamkeit der Sicherungsvereinbarung. Wann diese Kenntnis vorliegt, bedarf noch der genaueren Klärung. Unklarheiten des Textes und Abweichungen von § 7 MaBV gehen nach Fischer aber zu Lasten des Bürgen (ZNotP 2003, 122, 126 f.).

b) Rechtsfolgen von Vertragsgestaltungen, die gegen das Kombinationsverbot verstößen

Verstöße gegen das Kombinationsverbot, so insbesondere durch die Vereinbarung einer abschmelzenden Bürgschaft, führen zur Unwirksamkeit entsprechender Regelungen im Bauträgervertrag und damit verbundenen möglichen Haftungsfolgen für den Bauträger und Notar. Ob dies auch für Regelungen gilt, die dennoch den Erwerber so stellen, als ob nach § 3 MaBV verfahren worden wäre, ist ungewiss.

Denkbar wäre auch die Aufnahme eines entsprechenden Vermerkes in der Urkunde, der auf die aktuelle Rechtsprechung verweist und über die jeweiligen Risiken der ausdrücklich gewählten Vertragsgestaltung belehrt; in Zeiten des stark ausgeprägten und stellenweise den Verbraucher schon selbst einschränkenden Verbraucherschutzes ist aber auch bei einer derartigen Vertragsgestaltung Vorsicht geboten.

Unklar bleibt weiterhin, ob andere Formen der „Vermischung“ bzw. „Kombination“ von Sicherheiten gleichfalls unzulässig sind. So bereitet es nämlich keine Mühe, die „abschmelzende Bürgschaft“ auch als eine Form des „Austausches“ zu bezeichnen. Hier wird wieder deutlich, dass im Grunde die Begriffe „Austausch, Vermischung, Kombination“ keine ausreichend konkreten Unterschei-

dungsmerkmale bieten. Es bleibt daher nur der Ausblick, dass die Rechtsprechung selbst präzisierend eingreift oder der Gesetzgeber entsprechende Korrekturen vornimmt.

Im Übrigen ist zu hoffen, dass „das Verdienst der MaBV, (...) klare Kriterien aufzustellen und so Ordnung in den Markt zu bringen sowie zwingende Vorgaben für die zivilrechtliche Gestaltung der Bauträgerverträge zu geben“ (so zutreffend Schmidt, DNotZ 2001, 209, 212) weiterhin gegeben ist, und zwar in der Weise, dass die berechtigten Interessen beider Vertragspartner ausreichend gewürdigt werden.

Gerade in Zeiten knapp kalkulierter Baupreise und rigider Vergabekriterien der Banken ist nämlich eine Über- oder Doppelsicherung des Erwerbers, die er möglicherweise noch indirekt bezahlen muss, wenig sinnvoll. Statt dessen sollte die Bürgschaft nach § 7 MaBV als durchaus wandelbares Instrument begriffen werden, um auf neue Herausforderungen reagieren zu können und nicht als den Bauträger per se begünstigende Einrichtung.

Notar Dr. Johannes Speck, Köln

3. Liegenschaftsrecht – Unterhaltpflichten bei Grunddienstbarkeit

(*OLG Düsseldorf, Urteil vom 16. 12. 2002 – 9 U 71/02 – mitgeteilt von Richterin am OLG Martine Stein, Düsseldorf*)

BGB §§ 1020; 1021

- 1. Enthält eine Bewilligung zur Eintragung eines Wege-rechts eine Regelung zur Verteilung der Unterhalts-kosten, so gilt diese auch für die Rechtsnachfolger.**
- 2. Eine Duldungs- und anteilige Kostentragungspflicht des Eigentümers besteht nur in dem Umfang, in dem für die konkrete Wegebenutzung Bedarf besteht. Er-schließt ein 3 m-breiter Weg ein Privatgrundstück und führt dieser am Hauseingangsbereich des Eigen-tümers des dienenden Grundstücks vorbei, so bedarf es wegen der gebotenen langsamem Fahrweise weder eines Rinnenbandes aus Pflastersteinen noch einer 8 cm starken Asphaltierung.**
- 3. Hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks statt einer Reparatur eine defekt gewordene Wege-beleuchtung beseitigt, so kann er von dem Eigentümer des dienenden Grundstücks zwar Duldung der Er-neuerung der Beleuchtungsanlage, nicht aber Beteili-gung an den Kosten verlangen.**

Zum Sachverhalt:

Die Parteien sind Nachbarn. Das Grundstück der Kl. ist durch einen Zufahrtsweg zu erreichen, der sich im Eigentum der Bekl. befindet.

Die Kl. hat ihr Grundstück von den Voreigentümern beider Grundstücke, den Eheleuten P. auf Grund notariellen Kaufvertrages erworben. Bereits in diesem Vertrag war vereinbart, dass die Verkäufer und damaligen Eigentümer der Kl. ein Wegerecht an dem Zufahrtsweg einräumen, und zwar mit der Maßgabe, dass die Kosten der Unterhaltung des Weges je zur

Hälften von den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstückes getragen werden sollten. Mit notarieller Urkunde bewilligten die Voreigentümer die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit. Im Einzelnen heißt es in der Bewilligungserklärung:

„Ich bewillige und beantrage die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks 752 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 753 des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 753 berechtigt ist, das Flurstück 752 entlang seiner Nordgrenze in einer Breite bis zu 3 m zum Gehen, Fahren und Schürgen mit zu benutzen, um von der öffentlichen Straße zu dem herrschenden Grundstück zu gelangen, wobei die Kosten der Unterhaltung des Weges je zur Hälften von den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstückes getragen werden.“

Unter Bezugnahme auf die genannte Bewilligungserklärung wurde das Wegerecht als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Der Zufahrtsweg zum Grundstück der Kl. wurde im Jahre 1975 unter Verwendung von gebundenem Mineralbeton hergestellt. Im Jahre 1981 erwarben die Bekl. das Grundstück einschließlich des Zufahrtsweges. Im April 2000 ließen die Bekl. zwei auf dem Zufahrtsweg befindliche Schlaglöcher mit Schotter verfüllen.

An der neben dem Zufahrtsweg verlaufenden Mauer, die im Eigentum eines Nachbarn steht, befanden sich ursprünglich in regelmäßigen Abständen insgesamt drei Beleuchtungskörper, um den Weg auszuleuchten. Die Beleuchtungskörper wurden durch ein an der Mauer verankertes Kabel mit Strom versorgt. Der Ehemann der Kl. und frühere Widerbekl. zu 2) entfernte diese Beleuchtungsanlage im Auftrag der Kl., um eine neue Beleuchtungsanlage anzubringen. Hierzu kam es jedoch nicht mehr.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das LG die Klage in dem Umfang, in welchem sie zuletzt von der Kl. noch verfolgt wurde, abgewiesen.

Mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung wendet sich die Kl. gegen die Klageabweisung durch das landgerichtliche Urteil und macht weiterhin Ansprüche im Zusammenhang mit den begehrten Maßnahmen zur Instandsetzung des Weges und der Beleuchtungsanlage geltend, wobei sie ihre Anträge gegenüber denen des erstinstanzlichen Verfahrens weitgehend umformuliert.

Aus den Gründen:

Die Berufung ist zulässig. Sie ist jedoch lediglich in dem aus dem Urteilstenor ersichtlichen Umfang begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet. (...)

Ein Anspruch der Kl. auf Duldung sowie anteilige Erstattung der Kosten für die in der genannten Weise beabsichtigte Erneuerung des Zufahrtsweges besteht nicht.

Er ergibt sich insbesondere nicht auf Grund der unstreitig zu Gunsten des klägerischen Grundstückes im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit (Wegerecht) an dem im Eigentum der Bekl. stehenden Zufahrtsweg.

Bei dem streitgegenständlichen Weg handelt es sich um eine zur Ausübung der Dienstbarkeit dienende Anlage. Gemäß § 1020 S. 2 BGB ist grundsätzlich der Dienstbarkeitsberechtigte, hier also die Kl., verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustande zu unterhalten.

Gemäß § 1021 Abs. 1 BGB können die Beteiligten aber auch abweichende Bestimmungen über die Unterhaltungspflicht treffen. Hierbei kann gemäß § 1021

Abs. 1 S. 1 BGB die Unterhaltungspflicht dem Eigentümer des belasteten Grundstückes auferlegt werden oder gemäß § 1021 Abs. 1 S. 2 BGB für den Berechtigten eine erweiterte Unterhaltungspflicht im Hinblick auf ein eventuelles Mitbenutzungsrecht des Eigentümers begründet werden. Möglich, und im vorliegenden Fall offensichtlich gewollt, sind auch Verbindungen zwischen diesen Regelungen, die die Unterhaltungspflicht zwischen den Eigentümern des berechtigten und des belasteten Grundstückes verteilen (MünchKomm/Falckenberg, 3. Aufl., § 1021 BGB Rn. 5; RGRK/Rothe, 12. Aufl., § 1021 BGB Rn. 1).

Grundlage für einen Anspruch der Kl. gegen die Bekl. könnte mithin nur eine Bestimmung i. S. von § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB sein, die die Unterhaltungspflicht zumindest teilweise dem Eigentümer des belasteten Grundstückes, das heißt den Bekl. auferlegt.

Eine schuldrechtliche Vereinbarung dieses Inhalts ist zwischen den Parteien nicht zu Stande gekommen, denn der Vertrag, auf Grund dessen das Wegerecht bewilligt wurde, ist zwischen der Kl. und den Voreigentümern des belasteten Grundstückes, den Eheleuten P., geschlossen worden.

Eine Bestimmung über die Unterhaltungspflicht erlangt jedoch als Teil der Dienstbarkeit dingliche Wirkung, wenn sie mit der Dienstbarkeit eingetragen wird, oder wenn sie Inhalt der Eintragungsbewilligung ist, auf die bei der Eintragung gemäß § 874 BGB Bezug genommen worden ist (BGH LM § 242 (D) Nr. 41; MünchKomm/Falckenberg, a.a.O., Rn. 1; RGRK/Rothe, a.a.O., Rn. 5). Im vorliegenden Falle wurde bei der Eintragung der Dienstbarkeit Bezug genommen auf die Eintragungsbewilligung, in der es u. a. heißt, dass die Kosten der Unterhaltung des Weges je zur Hälften von den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstückes getragen werden. Dieser Bestimmung kommt damit dingliche Wirkung zu, sodass sie auch zwischen den Parteien des Rechtsstreites gilt.

Die gemäß § 1021 Abs. 1 BGB von dem Eigentümer oder dem Berechtigten, oder – wie hier – von beiden anteilig übernommene Unterhaltungslast geht je nach dem Inhalt der Vereinbarung dahin, dass der Verpflichtete die erforderlichen Arbeiten selbst ausführen lassen oder dass er die dazu erforderlichen Kosten vorschreiben oder erstatten muss (MünchKomm/Falckenberg, a. a. O., Rn. 2). Im vorliegenden Falle fehlt hierzu eine eindeutige Bestimmung, da die Bewilligungserklärung allein die Kostentragung regelt. Ausgehend vom gesetzlichen Regelfall einer Unterhaltung von zur Ausübung der Dienstbarkeit dienenden Anlagen durch den Berechtigten, kann die hier getroffene Bestimmung dahingehend ausgelegt werden, dass der Berechtigte, das heißt die Kl., befugt ist, Maßnahmen der Unterhaltung des Weges, die zur Verwirklichung des Wegerechtes notwendig sind, vorzunehmen.

Dem korrespondiert eine Verpflichtung der Bekl., solche Maßnahmen zu dulden und der Kl. die Hälfte der hierfür erforderlichen Kosten zu erstatten.

Maßnahmen dagegen, die nicht zur Unterhaltung des Weges im Interesse der Ausübung des Wegerechtes not-

wendig sind, brauchen die Bekl. weder auf ihrem Eigentum zu dulden noch anteilig zu finanzieren.

Leistungen, die nicht zur erforderlichen Unterhaltung im Interesse unbeeinträchtiger Ausübung des Wegerechts dienen, können nämlich dem Eigentümer des belasteten Grundstückes nicht durch Grunddienstbarkeit auferlegt werden (RGZ 131, 158, 176; RGRK/Rothe, a.a.O., Rn. 3).

Maßgeblich sowohl für die geltend gemachte Duldungsverpflichtung als auch für die Pflicht der Bekl. zur anteiligen Kostentragung ist mithin, ob die von der Kl. geforderten Arbeiten am Zufahrtsweg gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. H. zur Unterhaltung des Weges im Interesse der Kl. für die Ausübung des Wegerechtes erforderlich sind.

Der Begriff der Unterhaltung einer Anlage ist dabei nicht allzu eng zu fassen (RGZ 131, 158, 176; MünchKomm/Falckenberg, a.a.O., § 1020 BGB Rn. 11). Den Gegensatz zur Unterhaltung bildet die Neuherstellung, soweit sie nicht als Ersatz für eine in Abgang gekommene Anlage dient. Ob Verbesserungen an bestehenden Anlagen als Unterhaltung anzusehen sind, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden (RG, a.a.O.).

Entscheidend ist, dass gemäß § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB dem Eigentümer Leistungen nur abverlangt werden können, „soweit das Interesse des Berechtigten es erfordert“. Dieses Interesse wird jedoch durch den Umfang des mit der Grunddienstbarkeit gesicherten Wegerechtes bestimmt. Die Pflicht zur Unterhaltung muss dem Benutzungsrecht des Berechtigten entsprechen (BGH LM § 242 (D), Nr. 41). Es geht insoweit um die Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und Funktionsgerechtigkeit der zur Ausübung des Wegerechtes dienenden Anlage (Münch-Komm, a.a.O., § 1021 BGB Rn. 4). Der Eigentümer muss deshalb nur insoweit Maßnahmen dulden und im Rahmen des § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB finanzieren, als sie zur Ermöglichung einer uneingeschränkten Ausübung des Wegerechtes unerlässlich sind.

Vorliegend ist der Kl. ein Recht eingeräumt, das Grundstück der Bekl. „entlang seiner Nordgrenze in einer Breite bis zu drei Metern zum Gehen, Fahren und Schürzen mitzubenutzen, um von der öffentlichen Straße zu dem herrschenden Grundstück zu gelangen, ...“. Hieraus folgt, dass der Zustand des Weges ein gefahrloses Gehen von Fußgängern sowie Fahren mit Fahrrädern und Kraftfahrzeugen ermöglichen muss. Darüber hinaus lassen sich aus dem Inhalt des Wegerechtes keine Anforderungen an die Qualität des Weges entnehmen.

Für die Bestimmung von Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit (und damit mittelbar auch der Unterhaltungsverpflichtung) ist ferner auf die gesamten Verhältnisse beider Grundstücke, insbesondere die Lage und Verwendungsart des herrschenden Grundstückes abzustellen (BGH, LM § 242 (D), Nr. 41). In diesem Zusammenhang muss hier berücksichtigt werden, dass es sich um einen schmalen Weg handelt, der lediglich den privaten Zufahrtsverkehr des klägerischen Grundstückes, das heißt Zugang und Zufahrt durch die Kl., ihre Familie, Besucher und gelegentliche Lieferanten zu bewältigen hat. Ein weitergehender Bedarf ist jedenfalls von der Kl. nicht dargelegt. Ein Weg aber, der lediglich ein geringes Ver-

kehrsaufkommen hat und auf dem zudem schon angesichts seiner geringen Breite keine hohen Geschwindigkeiten gefahren werden können, bedarf nicht notwendig einer Befestigung, wie sie für stärker frequentierte Straßen des öffentlichen Verkehrs für erforderlich und üblich erachtet wird.

Soweit die Kl. behauptet, der Weg weise auf einer Länge von ca. 40 m etwa 10 bis 15 „nicht unerheblich tiefe“ Schlaglöcher auf und bei jedem stärkeren Regen bildeten sich annähernd knöcheltiefe Pfützen, so handelt es sich durchaus um Zustände, die einer uneingeschränkten Ausübung des Wegerechtes, jedenfalls durch Fußgänger und Radfahrer entgegenstehen können.

Auch wenn man aber zu Gunsten der Kl. unterstellt, dass grundsätzlich im Hinblick auf die behaupteten Schlaglöcher und Pfützen ein Instandsetzungsbedarf gegeben ist, so lässt sich weder aus den von der Kl. vorgetragenen Tatsachen, noch aus den bei der Akte befindlichen Lichtbildern entnehmen, dass es zur Behebung der dargelegten Mängel im Interesse einer ungestörten Ausübung des Wegerechtes geboten ist, Maßnahmen in dem Umfang vorzunehmen, wie sie in den vorgelegten Angeboten vorgesehen sind.

So ist insbesondere in dem letztgenannten Angebot, auf welches die Kl. Bezug nimmt, vorgesehen, eine 8 cm starke Tragdeckschicht auf den gesamten Zufahrtsweg aufzubringen sowie zusätzlich ein Rinnenband aus Pflastersteinen auf einem 15 cm starken Betonbett zu verlegen. Diese Maßnahmen mögen zwar zweckmäßig und in optischer Hinsicht im Ergebnis ansprechend sein. Notwendig i. S. einer ungefährdeten Ausübarkeit des Wegerechtes sind sie nicht.

Die Kl. trägt selbst in ihrer Klageschrift vor, es sei notwendig, die vorhandenen Schlaglöcher mit aushärtendem Material einzubauen. Dies aber bedingt nicht notwendigerweise eine vollständige Abdeckung des Zufahrtsweges mit einer 8 cm starken Tragdeckschicht.

In diesem Zusammenhang kann die zwischen den Parteien streitige Frage, ob zur Verfüllung der etwa noch vorhandenen Schlaglöcher Schottermaterial geeignet ist oder auf aushärtendes Material zurückgegriffen werden muss, offen bleiben. Eine vollständige Neueindeckung des Weges, wie sie die vorgelegten Angebote vorsehen, ist jedenfalls zur Verwirklichung des Wegerechtes nicht erforderlich und bildet deshalb auch keine Unterhaltungsmaßnahme, die die Bekl. zu dulden und anteilig mitzufinanzieren hätten.

Soweit der Klageantrag zu 1.) demgegenüber auf eine Verurteilung der Bekl. zur Duldung einer Wiederherstellung der Beleuchtungsanlage längs des Zufahrtsweges gerichtet ist, ist die Klage begründet.

Die Bekl. sind verpflichtet, diesbezügliche Maßnahmen der Kl. zu dulden, denn es handelt sich um Unterhaltungsmaßnahmen, deren Durchführung zur Verwirklichung des Wegerechtes der Kl. erforderlich ist.

Die Wiederherstellung der Beleuchtungsanlage längs des Weges stellt eine Maßnahme der „Unterhaltung des Weges“ i. S. der Bewilligung dar und ist damit Teil der bestehenden Grunddienstbarkeit. Dies ergibt sich insbe-

sondere daraus, dass für eine gefahrlose Ausübung des Wegerechts durch Fußgänger bei Dunkelheit (gerade unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen unbefestigten Weg handelt) eine Beleuchtung notwendig ist.

Die Bekl. sind jedoch nicht verpflichtet, entsprechend dem Hilfsantrag zu 2.) die geltend gemachten Kosten einer Wiederherstellung der Beleuchtungsanlage im Verhältnis zur Kl. hälftig mitzutragen.

Unstreitig hat nämlich der Ehemann der Bekl. die vorhandene, nur teilweise defekte Beleuchtungsanlage auf Veranlassung der Kl. entfernt. Angesichts dessen wäre daher ursprünglich eine Neuherstellung der Beleuchtung als notwendige Maßnahme der Unterhaltung i. S. der Bewilligungserklärung gar nicht erforderlich gewesen. Notwendig wäre lediglich eine Reparatur der vorhandenen Beleuchtung gewesen. Die darüber hinausgehende Notwendigkeit einer vollständigen Neuinstallation dagegen ist erst durch die Kl. selbst eigenmächtig geschaffen worden und deshalb allein von ihr zu vertreten. Eine Kostenbeteiligungspflicht der Bekl. wäre demgegenüber allenfalls in Höhe der hälftigen Kosten für die Reparatur der vom Ehemann der Kl. entfernten Anlage gegeben. Die Höhe dieser Kosten wird jedoch von der Kl. nicht dargelegt und kann auch nicht vom Senat geschätzt werden.

Soweit sich die Kl. für ihre Auffassung, für die geltend gemachte Kostenbeteiligungspflicht der Bekl. sei es unerheblich, von wem die frühere Beleuchtung entfernt worden sei, auf eine Kommentarstelle (MünchKomm/Falckenberg, a.a.O, § 1020 BGB Rn. 11) bezieht, verkennt sie, dass diese sich auf die in § 1020 S. 2 BGB als Regelfall bestimmte Unterhaltungspflicht des Berechtigten bezieht. Hiernach ist es für die Unterhaltungspflicht des Berechtigten nach § 1020 S. 2 BGB unerheblich, ob sich die Notwendigkeit einer Instandsetzung aus Zufall oder aus seinem eigenen Verschulden ergeben hat. Hieraus folgt indes keineswegs, dass es für die Unterhaltungspflicht des belasteten Eigentümers nach § 1021 Abs. 1 S. 2 BGB unerheblich wäre, ob die Notwendigkeit einer Instandsetzungsmaßnahme gerade von dem Berechtigten zurechenbar verursacht worden ist, von dem der Eigentümer auf Kostenerstattung in Anspruch genommen wird. In einem solchen Fall muss vielmehr nach allgemeinen Grundsätzen derjenige für die Reparaturkosten einstehen, der sie auf Grund seines Verhaltens zu vertreten hat. Dies ist aber vorliegend, jedenfalls soweit es sich um die geltend gemachten Kosten einer vollständigen Neuherstellung der Beleuchtungsanlage handelt, die Kl.

4. Liegenschaftsrecht – Öffnungsklausel für bauliche Veränderung in einer Teilungserklärung

(KG, Beschluss vom 21. 5. 2003 – 24 W 253/02 – mitgeteilt von Richterin am KG Zwaantje Hinrichs, Berlin)

WEG §§ 10 Abs. 2; 22 Abs. 1

Lässt die Teilungserklärung bauliche Veränderungen, die einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der

Wohnanlage dienen, mit Zwei-Drittel-Mehrheit zu, fällt darunter auch die Pflasterung einer Wegeabkürzung zum Müllplatz über eine gemeinschaftliche Rasenfläche, selbst wenn eine angrenzende Sondernutzungsfläche dadurch beeinträchtigt wird.

Zum Sachverhalt:

I. Die Bet. bilden die Eigentümergemeinschaft der im Rubrum näher bezeichneten Wohnanlage. Die Anlage besteht aus zweimal fünf Reihenhäusern, die im rechten Winkel zueinander stehen. Um die gesamte Anlage herum führen Wege, die, soweit sie zu den Hauseingängen führen, gepflastert sind, soweit sie zu den Parkplätzen führen, mit Rasengittersteinen belegt sind. Zu dem Müllplatz, der vorn an der Straße, an der Einfahrt zu den Parkplätzen gelegen ist, gelangt man über die Zugangswege zu den Parkplätzen oder über den öffentlichen Gehweg, der vor dem Grundstück verläuft, wenn man das Grundstück über die Gartentür am Beginn des Zugangsweges verlässt. Die Bet. streiten um die Befestigung eines Teils der vorn an der Straße gelegenen, im Gemeinschaftseigentum stehenden Rasenfläche, die den gepflasterten Zugangsweg zu den Hauseingängen mit dem Müllplatz verbindet. Dieser neu anzulegende Weg führt an dem Sondereigentum und der angrenzenden Sondernutzungsfläche der Ast. entlang. Derzeit benutzen die Wohnungseigentümer einen „Trampelpfad“ über die Rasenfläche, um zu dem Müllplatz zu gelangen.

Gemäß § 8 (2) des Teilungsvertrages gilt für bauliche Veränderung an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen Folgendes:

„a) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und allen Eigentümern zu Gute kommen, z. B. . . sind zulässig, wenn die Maßnahme der Erhaltung des Wertes oder einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der Anlagen, insbesondere einer Anpassung an den technischen Fortschritt sowie einem gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandard dient, wenn sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich ist oder wenn sie aufgrund behördlicher Auflage geboten ist.

b) Solche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft mit 2/3-Mehrheit. (. . .)“

In der Eigentümersversammlung haben die Eigentümer zu TOP 10 a) den Antrag der Ast., nur einzelne Wegplatten zu verlegen, abgelehnt und zu TOP 10 b) mit 9 von 10 Stimmen den Antrag angenommen, einen neuen Weg zwischen dem Parkplatz und den Briefkästen anzulegen. Die Stimme der Ast. wurde aberkannt.

Das AG hat den Antrag der Ast., den Eigentümerbeschluss für unwirksam zu erklären, mit Beschluss zurückgewiesen. Das LG hat die sofortige Beschwerde der Ast. hiergegen zurückgewiesen. Zur Begründung hat das LG ausgeführt, dass es sich bei der Anlage des Weges um eine gemäß § 8 (2) des Teilungsvertrages sinnvolle und zumutbare Verbesserung der Anlage handelt, durch die die Ast. nicht unbillig benachteiligt werden und für die ein sachlicher Grund besteht.

Gegen diesen den Ast. zugestellten Beschluss haben sie sofortige weitere Beschwerde mit dem Ziel der Abänderung des Beschlusses des LG und Ungültigerklärung des Beschlusses der Eigentümersversammlung zu TOP 10 b) eingelegt.

Aus den Gründen:

II. 1. Die sofortige weitere Beschwerde der Ast. gegen den Beschluss des LG ist statthaft, insbesondere form- und fristgerecht erhoben worden (§§ 27, 29 FGG, 45 WEG).