

Titel:

Überschreitung des Gartensondernutzungsrechts durch Bebauung mit Gartenhaus

Normenketten:

WEG § 10, § 18 Abs. 2 Nr. 2, § 20

BGB § 1004

Leitsatz:

Das hier für eine unbebaute Grundstücksfläche eingeräumte Gartensondernutzungsrecht enthält trotz des Passus, dass dem Sondernutzungsberechtigten gestattet wird, die betreffende Grundstücksfläche beliebig zu nutzen, so wie wenn er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück wäre, keine Genehmigung für eine Bebauung bzw. bauliche Änderung. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Orientierungssätze:

Baulicher Änderungen an einer Sondernutzungsfläche stellen eine nicht ordnungsgemäße Nutzung dar, wenn sie den Rahmen des eingeräumten Sondernutzungsrechts überschreiten. (Rn. 18)

Das hier für eine unbebaute Grundstücksfläche eingeräumte Gartensondernutzungsrecht gestattet mit der Nutzung, wie wenn er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück wäre, keine bauliche Veränderung ohne Beschluss. (Rn. 19)

Schlagworte:

Gartensondernutzungsrecht, Sauna, Gartenhaus, bauliche Veränderungen, Wohnungseigentum, Verwaltung, zweckwidrige Nutzung, Sondernutzungsrecht, Garten, bauliche Veränderung

Vorinstanz:

AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 22.02.2023 – 6 C 142/22 WEG

Fundstellen:

ZfIR 2024, 84

LSK 2023, 38239

ZWE 2024, 278

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen vom 22.02.2023, Az. 6 C 142/22 WEG, abgeändert:

(1) Es wird der Beschluss gefasst, wonach die Miteigentümerin aufgefordert wird, das von ihr auf deren Sondernutzungsfläche des Anwesens errichtete Gartenhaus zu entfernen/zu beseitigen und im Weigerungsfall ein Anwalt zur Durchsetzung der erforderlichen Maßnahmen beauftragt wird.

(2) Es wird der Beschluss gefasst, wonach die Miteigentümern UHU aufgefordert wird, die von ihr auf deren Sondernutzungsfläche des Anwesens errichtete Betontreppe zu entfernen und im Weigerungsfall ein Anwalt zur Durchsetzung der erforderlichen Maßnahmen beauftragt wird.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat 2/3, die Klägerin 1/3 der Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Endurteil des Amtsgerichts ist, soweit es durch das hiesige Urteil nicht abgeändert wurde, ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Im Übrigen ist das Urteil vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn die Gegenseite nicht vor der Vollstreckung die Sicherheit geleistet hat.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 15.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Klägerin erstrebt die Beseitigung eines von der anderen Wohnungseigentümerin im Garten errichteten Gebäudes samt der dort hinführenden Betontreppe. Die Beklagte ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (nachfolgend: GdWE), vertreten durch die (einzige) andere Wohnungseigentümerin.

2

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen wird gern. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf das Endurteil des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen vom 22.02.2023 Bezug genommen.

3

Ergänzend ist auszuführen: Den beiden Miteigentümerin sind die Wohnungen als Hausteil Nr. 1 (rot) und Hausteil Nr. 2 (blau) zugewiesen. Das Gemeinschaftseigentum wird durch weitreichende Sondernutzungsrechte in seiner Zuordnung verändert.

4

Die Teilungserklärung (TE) vom 19.10.1994 lautet – in dem als Gemeinschaftsordnung bezeichneten Teil – auszugsweise wie folgt:

„III. Gebrauchsregelung

§ 7 Sondernutzungsrechte am Gebäude

(...Sondernutzungsrechte u.a. an Außenfassade ...Gestaltung der Fassade nur im Einvernehmen mit dem anderen Sondereigentümer abzuändern.) Im übrigen ist jeder Sondereigentümer befugt, im Rahmen der geltenden Gesetze, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume und Gebäudeteile beliebig zu verändern. Bauliche Veränderungen, für die nach § 22 Abs. 1 WEG eine einstimmige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer erforderlich ist, sind jedoch nicht ohne eine solche zulässig.

§ 8 Sondernutzungsrechte am Garten

Den Eigentümern der beiden Doppelhaushälften werden jeweils diejenigen unbebauten Grundstücksteile zur alleinigen und ausschließlichen Gartensondernutzung zugewiesen, die im Aufteilungsplan in der Farbe des entsprechenden Sondereigentums schraffiert eingezeichnet sind.

Jeder Sondernutzungsberechtigte ist befugt, im Rahmen der geltenden Gesetze diese, seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen beliebig zu nutzen, so wie wenn er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück wäre. Er darf sie auch mit Sträuchern, Hecken und einem passenden, niedrigen, in den Bewuchs integrierten Zaun zu den dem Sondernutzungsrecht des anderen Sondereigentümers unterliegenden Flächen und zur Gemeinschaftsfläche abgrenzen. Dabei – und bei der Bepflanzung dieser Flächen überhaupt – darf dem oder den anderen Miteigentümern Sicht und Licht nicht mehr als ortsüblich und unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Erforderlichenfalls ist eine vorgesehene Bepflanzung jeweils angemessen zurückzuschneiden.

Im Bereich seines Sondernutzungsrechts hat jeder Sondereigentümer einen zum Gesamtbild der Anlage passenden Zaun, wo nicht bereits vorhanden, zu setzen und zu unterhalten. Die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenflächen hat jeder Sondernutzungsberechtigte selbst und auf eigene Kosten zu unterhalten.“

5

Bei den umstrittenen im Sommer 2021 errichteten Bauten am Hang auf der GartenSondernutzungsfläche der anderen Wohnungseigentümerin handelt es sich zum einen um ein Holzhaus (zwei Längsgiebel, ein Quergiebel – vgl. Anlage K 6) mit Betonfundament, das eine Grundfläche von 8x8 m aufweist (vgl. K 7). Das Gebäude wird zum Teil auch als Sauna benutzt. Ein anderer Teil des errichteten Gebäudes wird als Schuppen verwendet, in dem Gartengeräte, Pflanzentöpfe, Holz, Outdoorsportgeräte wie Surfbretter und Fahrräder, Grill und Holz aufbewahrt werden (vgl. Foto Anlage B 1). Zum anderen geht es um die zu dem Gartenhaus hinführende in den Hang gebaute Betontreppe mit einer Länge von schätzungsweise 15 m und eine Breite von einem guten Meter (vgl. Anlage K 8, K 9).

6

In der Eigentümerversammlung vom 01.04.2022 wurden die beiden Beschlussanträge

„Beseitigung des Gartenhauses auf der Sondernutzungsfläche von ...“ und „Beseitigung der Betontreppe auf der Sondernutzungsfläche von ... aufgrund eines Stimmenpatts abgelehnt.

7

Das Amtsgericht hat die Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklagen der Klägerin abgelehnt mit der Begründung, dass die Bauten im Rahmen des eingeräumten Sondernutzungsrechts der anderen Miteigentümerin möglich gewesen seien.

8

Mit ihrer Berufung wiederholt und vertieft die Klägerin ihren erstinstanzlichen Vortrag und beantragt zuletzt

1. Das Endurteil des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen vom 22.02.2023, Aktenzeichen 6 C 142/22 WEG wird aufgehoben.
2. Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 01.04.2022 zu Tagesordnungspunkt 2.2 gefasste Beschluss (Beseitigung des Gartenhauses auf der Sondernutzungsfläche HI) wird für ungültig erklärt.
3. Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ^H^HH vom 01.04.2022 zu Tagesordnungspunkt 2.3 gefasste Beschluss (Beseitigung der Betontreppe auf der Sondernutzungsfläche H) wird für ungültig erklärt.
4. Das Gericht möge im Wege der Beschlussersetzung die Miteigentümerin HI verpflichten, das von ihr auf deren Sondernutzungsfläche des Anwesens errichtete Betontreppe wie auch das dort errichtete Gartenhaus zu entfernen/zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Gemeinschaftsflächen wieder herzustellen ist bzw. die Maßnahmen zu bestimmen, die zur Erreichung des von der Klägerin verfolgten vorbenannten Zieles erforderlich sind.

9

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

10

Die Beklagte verteidigt das amtsgerichtliche Urteil und sieht in den Bestimmungen zum Sondernutzungsrecht ebenfalls die Erlaubnis zur Errichtung der streitgegenständlichen Bauten und die Einräumung eines umfassenden Eigentumsrechts. Die Bestimmung, dass jeder Sondereigentümer so verfahren darf, als wäre er Eigentümer eines Gartens in einem realgeteilten Grundstück, ermögliche auch Baumaßnahmen, da bei einer Realteilung die WEG-Vorschriften nicht anwendbar seien. Die weiteren Ausführungen in § 8 der Gemeinschaftsordnung schränken die Öffnungsklausel nicht ein, sondern ergänzen diese lediglich. Anders als in § 7 GO zu den Sondernutzungsrechten am Gebäude, bei dem Veränderungen nur mit entsprechender Genehmigung der Miteigentümer durchgeführt werden dürfen, findet sich in § 8 kein expliziter Ausschluss für bauliche Veränderungen. An der Gartenfläche sollte Eigentum i.S. von Art. 14 GG eingeräumt werden. Zudem entsprächen die Bauten der Gartennutzung. Bereits der Name Gartenhaus spreche für die Nutzung im Zusammenhang mit einem Garten. Die Gartengestaltung sei abhängig vom individuellen Geschmack. Die Bebauung störe auch nicht den optischen Gesamteindruck, in der Nachbarschaft gebe es mehrere Gartenhäuser. Es gebe keinen klägerischer Anspruch auf ein optisch einheitliches Erscheinungsbild, es bestünde keine Beeinträchtigung für die Klägerin oder den Verkehrswert.

11

Die Beklagte ist ferner der Ansicht, dass keine Beschlusskompetenz für die Klageanträge Nr. 3 und 4 bestünde, es sei nicht erlaubt, Leistungspflichten aufzuerlegen. Eine Beschlussersetzung wäre nichtig.

12

Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 29.11.2023 wird ergänzend Bezug genommen.

II.

13

Die zulässige Berufung hat hinsichtlich der Beschlussersetzung im tenorierten Umfang Erfolg, die Anfechtungen der beiden Negativbeschlüsse waren als unbegründet abzuweisen.

14

1. Die gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthafte und gemäß §§ 517, 519 Abs. 1, Abs. 2, § 520 Abs. 2, 3 ZPO form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist zulässig.

15

2. Die Beschlussersetzungsklage hat Erfolg, da die Klägerin als Sondereigentümerin unter den Voraussetzungen von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG ein Einschreiten der beklagten GdWE beanspruchen und mit einer Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) durchsetzen kann, dass gegen eine zweckwidrige Nutzung vorgegangen wird.

16

Das eingeräumte Gartensondernutzungsrecht ermöglicht der Sondernutzungsberechtigten ohne entsprechenden Beschluss der GdWE nicht die streitgegenständlichen baulichen Änderungen in Form der errichteten Gartenhütte samt Betontreppe. Die nicht unerhebliche optische Änderung durch die Bauten führt zu dem klägerischen Anspruch dahingehend, dass die GdWE hiergegen vorzugehen hat.

17

2.1 Voraussetzung der Beschlussersetzungsklage ist in dieser Konstellation, dass eine zweckwidrige Nutzung vorliegt (vgl. BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 – VZR 86/21 –, Rn. 25, juris).

18

Eine solche zweckwidrige Nutzung ist gegeben, da die baulichen Änderungen an der Sondernutzungsfläche den Rahmen des eingeräumten Sondernutzungsrechtes überschreiten.

19

Maßgeblich für die Frage der Zweckwidrigkeit ist der Umfang des bestehenden Sondernutzungsrechts. Das vorliegende Sondernutzungsrecht, welches für den Gartenanteil vereinbart wurde, enthält trotz des Passus, dass dem Sondernutzungsberechtigten gestattet wird, die betreffende Grundstücksfläche beliebig zu nutzen, so wie wenn er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück wäre, keine Genehmigung für eine Bebauung bzw. bauliche Änderung.

20

2.1.1 Ein eingetragenes Sondernutzungsrecht ist weder ein dingliches noch ein grundstücksgleiches Recht, sondern ein schuldrechtliches Gebrauchsrecht (BGH, Urt. v. 20.3.2020 – V ZR 317/18, ZWE 2020, 328 Rn. 30, beck-online). Als schuldrechtliche Nutzungsberechtigung ist Gegenstand des Sondernutzungsrechts die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Grundstücksfläche (BGH, aaO, ZWE 2020, 328 Rn. 38, beck-online).

21

Fehlt eine Angabe über die Gebrauchsart des zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums, so wird der reine Nutzungsausschluss zum Inhalt des Sondereigentums, und der Sondernutzungsberechtigte ist zu jedwedem Gebrauch berechtigt (Ziergarten, Nutzgarten, Lagerplatz...), allerdings nicht zur Vornahme von baulichen Veränderungen (BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 10 Rn. 387.4). Der Inhaber eines Sondernutzungsrechts darf die im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche zwar nutzen, weitere Befugnisse stehen ihm dagegen nicht zu. Denn die Fläche bleibt Gemeinschaftseigentum und damit unter gemeinsamer Verwaltung nach § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1, soweit sich nicht aus der Vereinbarung etwas anderes ergibt (BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 10 Rn. 447). Die Art der Nutzung sowie weitergehende Befugnisse müssen daher konkret vereinbart werden. Da das Sondernutzungsrecht schuldrechtlichen Ursprungs ist, ist der Rechtsinhalt frei gestaltbar. Ein sachenrechtlicher Typenzwang greift nicht ein, es gelten die allgemeinen Zulässigkeitsanforderungen, die für jedwede Vereinbarung iSd § 10 Abs. 1 S. 2 gelten. In pauschaler Weise kann auch das Sondernutzungsrecht ausdrücklich einem Sondereigentumsrecht gleichgestellt werden, sodass nach dem Inhalt der Vereinbarung der Sondernutzungsberechtigte wie ein Sondereigentümer gern. §§ 13, 14 WEG mit dem zugewiesenen Gemeinschaftseigentum nach Belieben verfahren kann. In der Regel erfährt die zugewiesene Gemeinschaftsfläche jedenfalls eine rechtsgeschäftliche Zweckbestimmung. Ohne ausdrückliche Gestattung ist der Sondernutzungsberechtigte insbesondere nicht berechtigt, bauliche Maßnahmen

vorzunehmen. Eine Berechtigung zu baulichen Veränderungen ohne Gestattungsbeschluss und ohne Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 20 WEG ist nur dann bereits im Sondernutzungsrecht enthalten, wenn die Baumaßnahme Eingang in die Beschreibung des Rechts gefunden hat oder nach dem Inhalt des Rechts üblicherweise vorgenommen wird und der Anlage dadurch kein anderes Gepräge verleiht (BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 10 Rn. 448, 449) ^ Der Umfang des Sondernutzungsrechts ist objektiv – normativ auszulegen. Maßgebend ist Wortlaut und Sinn, wie sich dieser für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt (OLG Hamburg Beschluss vom 12.2.2003 - 2 Wx 141/01, BeckRS 2004, 696 Rn. 3, beck-online).

22

2.1.2 Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Gebrauchsregelung für das Sondernutzungsrecht am Garten dahingehend auszulegen, dass weder eine Abbedingung der gesetzlichen Regelung zur Zustimmungsbedürftigkeit baulicher Veränderung vereinbart wurde, noch bestimmte bauliche Änderungen wie die vorliegende Hütte und Betontreppe – abgesehen von der Hecken/Zaunregelung – gestattet sind.

23

Wortlaut und Sinn der Gebrauchsregelung beschränken die Nutzung der Grundstücksfläche auf den Zweck als Garten.

24

Nach dem Wortlaut der Regelung in der Überschrift wird der Gebrauch an einem Garten konkretisiert. Das streitgegenständliche Sondernutzungsrecht wird „am Garten“ eingeräumt.

25

Diese Zweckbindung, die in der Überschrift zur Einräumung des Sondernutzungsrechts formuliert wird, ist nach dem Wortlaut und dem Sinn für die Ausgestaltung des Sondernutzungsrechts maßgeblich.

26

Bei der näheren Ausgestaltung der „Sondernutzungsrechte am Garten“ unter § 8 der Teilungserklärung werden die „unbebauten“ Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan farbig markiert sind, zur „Gartensondernutzung“ zugewiesen. Die Gebrauchsregelung bezieht sich damit auf unbebaute Grundstücksteile und zur Nutzung als Garten.

27

Eine bauliche Änderung(smöglichkeit) hat keinen – auch nicht konkludenten – Eingang in die Beschreibung dieses Rechts gefunden. Vielmehr ist bei der Regelung explizit von „unbebauten“ Grundstücksteilen die Rede. Auch kann nicht nach dem Sinngehalt der Gebrauchsregelung – das Recht an einem Garten bei unbebauten Grundstücksteilen – üblicherweise davon ausgegangen werden, dass damit zugleich jedwede bauliche Änderung ermöglicht wird. Hinzu kommt, dass gerade sichtbare bauliche Änderungen einem als Garten genutzten unbebautem Grundstücksteil ein anderes Gepräge geben.

28

Die Bebauungsgenehmigung ergibt sich auch nicht (konkludent) aus der Gebrauchsbefugnis zur beliebigen Nutzung, „so wie wenn er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück wäre“. Die Nutzung als Bebauung ist damit nicht eingeräumt worden. Es ist die Nutzung nicht umfassend, wie wenn er Eigentümer eines real geteilten Grundstücks wäre, gestattet, sondern wie wenn er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück wäre. Anders als bei einer Realteilung eines Grundstücks ist die Einräumung des streitgegenständlichen Sondernutzungsrechts durch seine Zweckbestimmung als Garten und durch die Zuweisung eines unbebauten Grundstücksteils durch diese zwei Einschränkungen gerade weniger weitgehend.

29

Zudem kann aus dem Kontext der Gebrauchsregelung nicht abgeleitet werden, dass die Befugnis grundsätzlich zu baulichen Änderungen eingeräumt wurde. Entgegen der Auffassung der Beklagtenseite kann die weitere Ausgestaltung des Sondernutzungsrechts, wonach die Hecken/Zaunabgrenzung ermöglicht wird, nicht als Einschränkung des Sondernutzungsrechts angesehen werden. Die Formulierung „auch“ weist vielmehr auf eine Erweiterung des Nutzungsrechts hin. Vor diesem Hintergrund spricht die explizite Erwähnung dieser Änderungsmöglichkeit dafür, dass solche Möglichkeiten den Umfang des Sondernutzungsrechts positiv (und nicht einschränkend) ausgestalten sollen.

30

Auch unter Berücksichtigung der in der Teilungserklärung dem Sondernutzungsrecht am Garten vorangestellten Regelung zum Sondernutzungsrecht am Gebäude, bei der – angesichts der ausdrücklichen Befugnis zur beliebigen Veränderung – gleichwohl an der gesetzlichen Regelung der Einstimmigkeit nach § 22 Abs. 1 WEG (a.F.) festgehalten wird, kann die Befugnis zur beliebigen Nutzung als Garten nicht als Befugnis zur baulichen Veränderung ausgelegt werden. Die Erwähnung des Beschlussvorbehalts für bauliche Änderungen bei den Sondernutzungsrechten am Gebäuden resultiert vielmehr aus dem Umstand, dass zunächst die Befugnis zur beliebigen Veränderung der Gebäudeteile eingeräumt wird. Bei den Sondernutzungsrechten am Garten geht es jedoch schon nicht um die beliebige Veränderung, sondern um die beliebige Nutzung.

31

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von der Beklagtenseite herangezogenen BGH – Entscheidung (BGH, Urt. v. 17.3.2023-V ZR 140/22, ZWE 2023, 211, beck-online), wonach ein Swimmingpool nicht erlaubt ist, da die Gemeinschaftsordnung keine Bestimmung dahingehend enthielt, dass die Sondernutzungsfläche wie real geteiltes Eigentum behandelt werden solle. Eine derartige Bestimmung liegt hier nicht vor. Ein Sondernutzungsrecht, wonach ein Grundstücksteil wie ein real geteiltes Eigentum zugewiesen werden soll, kann nicht einem Recht gleichgesetzt werden, welches sich nach seinem Wortlaut bereits beschränkt auf die Einräumung von Nutzungsrechten am Garten und auf unbebaute Grundstücksteile (vgl. auch die weitergehende Bestimmung in der Entscheidung des LG Itzehoe, NJW-RR 2010, 89, beck-online, ebensowenig vergleichbar mit der hiesigen).

32

Die Nutzung "als wäre er Eigentümer eines Gartens in einem real geteilten Grundstück" eröffnet damit nicht jegliche genehmigungsfreie Bebauung.

33

Dem Sinn des Sondernutzungsrechts kann auch nicht entnommen werden, dass hiernach die Bebauung des Gartens ermöglicht werden sollte. Ein Gebrauch des Gartens geht nicht zwingend einher mit einer baulichen Änderung desselben.

34

Zwar könnte es – unabhängig vom Wortlaut – für die beliebige Nutzung eines Gartens Sinn machen, dass auch bauliche Veränderungen zum Zweck der Gartennutzung zugelassen werden sollten. Damit von einer Zulassung baulicher Veränderung durch die Teilungserklärung ausgegangen werden kann, ist jedoch neben dem Sinn auch von dem Wortlaut auszugehen und letzterer spricht gerade gegen die Zulässigkeit baulicher Veränderungen. Auch wäre es im Hinblick auf eine klare Regelung naheliegend, dass dann jedenfalls konkrete Regelungen für bauliche Veränderungen getroffen werden. Dies ist – abgesehen von den Bestimmungen zur Hecke und Zaun – gerade nicht erfolgt. Eine Regelung zu Gunst 3n jedweder gartenzweckdienlicher baulicher Veränderungen wurde gerade nicht normiert und wäre im Hinblick auf die Errichtung eines zum Teil als Sauna genutzten Gebäudes und der hierzu hinführenden Betontreppe auch nicht einschlägig.

35

Auch wenn nach dem Sinn der in der Teilungserklärung etablierten Zuordnung des Gartensondernutzungsrechts die Befugnisse zur beliebigen Nutzung weitreichend ausgestaltet werden sollten, kann unter Zugrundelegung eines objektiv-normativen Ansatzes für das Sondernutzungsrecht an einer unbebauten Grundstücksfläche für einen Garten damit eine grundsätzlich Abbedingung des Zustimmungsbefürnisses bei baulichen Änderungen im Sinne des § 20 WEG nicht bejaht werden.

36

Demnach widersprechen bauliche Änderungen an den Gemeinschaftsgrundstücksflächen, für die ein Gartensondernutzungsrecht vereinbart ist, der Sondernutzungsvereinbarung, wenn ihnen kein Gestattungsbeschluss zu Grunde liegt.

37

2.1.3 Die weiteren Aspekte, dass ein Gartenhaus dem Zweck der Gartennutzung entspreche und die Gartengestaltung vom individuellen Geschmack abhängt, stehen dem Zustimmungserfordernis nach § 20 WEG nicht entgegen.

38

Allein der Nutzungszweck einer baulichen Änderung ermöglicht ohne entsprechende Gestattung nicht, diese ohne legitimierenden Beschluss vorzunehmen. So hat auch der Gesetzgeber zu der Neuregelung des § 20 WEG ausgeführt: „Insbesondere wird klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird (vergleiche Absatz 3). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer in der Versammlung über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden.“ (BT-Drs. 19/18791, S. 62).

39

Dass – ohne bauliche Veränderungen – die Gartengestaltung des zugewiesenen Grundstücksteils nicht an das Beschlusserfordernis des § 20 WEG gekoppelt ist, steht außer Frage.

40

2.2 Die Klage ist begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BT-Drs. 19/18791, 82 zu § 44 I 2 WEG). Dafür kommt es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung an (BGH, NZM 2023, 249 Rn. 20, beck-online). Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gem. § 18 Abs. 2 WEG; durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz haben sich insoweit keine Änderungen ergeben (vgl. BGH, NJW 2023, 63 Rn. 8).

41

Die Klägerin kann mithin gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG ein Einschreiten verlangen, wonach entsprechende Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Benutzung, die der Vereinbarung (Teilungserklärung) entspricht, zu ergreifen sind und zur Beseitigung aufgefordert werden kann. Dieser Anspruch ist gemäß § 1004 BGB auf die Beseitigung der Gartenhütte und der ihr dienenden Betontreppe gerichtet, da deren Errichtung dem eingeräumten Sondernutzungsrecht widersprechen.

42

Im Ergebnis kann offen bleiben, ob neben der ordnungswidrigen Nutzung eine weitere Beeinträchtigung als Anspruchsvoraussetzung zu verlangen ist, da eine solche durch die optische Veränderung jedenfalls zu bejahen wäre.

43

Zum einen wird vertreten, dass es einer weiteren Voraussetzung neben der regelwidrigen Benutzung nicht bedarf. Der Anspruch eines Wohnungseigentümers gegen die GdWE mit dem Ziel der Geltendmachung eines Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch gegen den Störer kann bei jeder regelwidrigen Benutzung i.S.d. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG geltend gemacht werden (Sommer in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 18 WoEigG, Rn. 114a). Eine Erheblichkeit des zur Unterlassung gestellten Verstoßes ist keine Voraussetzung, um sich auf einen Anspruch nach Abs. 2 Nr. 2 berufen zu können. Eine konkrete Beeinträchtigung des Wohnungseigentümers ist ebenfalls keine Anspruchsvoraussetzung, sondern vielmehr Ausschlussgrund (Sommer in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 18 WoEigG, Rn. 114b).

44

Vorliegend liegt jedoch eine optische Umgestaltung des Gartens vor, nachdem es sich bei der Hütte als auch bei der über 10 m langen Betontreppe um deutlich sichtbare, optisch ins Auge fallende und den Eindruck jedenfalls mitgestaltende Bauten aufgrund ihrer Dimensionen handelt. Bei dieser nicht unerheblichen optischen Änderung handelt es sich damit – unabhängig von der Frage, ob es optisch ansprechend ist oder nicht – um eine Beeinträchtigung des Interesses der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an der Erhaltung des bisherigen Zustandes.

45

2.3 Den Beschlussersetzungsklagen war im tenorierten Umgang stattzugeben. Soweit die Klageseite eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Gemeinschaftsflächen im Antrag formuliert hatte, war im wohlverstandenen Interesse dieser Formulierung nicht zu entsprechen, sondern der Antrag auszulegen. Ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes besteht nicht, da die

Sondernutzungsberechtigte – ohne bauliche Veränderungen – die Gartengestaltung selber bestimmen kann. Ob der ursprüngliche Zustand mit Gras oder Blumen bestand, unbepflanzt oder bemoost war, ist nicht zu erkennen und auch nach dem Eindruck von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung, nicht maßgebliches Ziel ihres Anliegens, sondern die Beseitigung der sichtbaren baulichen Veränderungen.

46

3. Die Anfechtungsklagen gegen die Negativbeschlüsse waren unbegründet.

47

3.1 Zum einen waren, wie in der mündlichen Verhandlung erläutert, die Beschlüsse als Aufforderungsbeschluss auszulegen, andernfalls wären sie nichtig, da die GdWE nicht durch einen Beschluss Leistungspflichten für die Mitglieder konstituieren kann.

48

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 21.07.2023, Az: V ZR 215/21 – Rechtsprechungsänderung zum „Aufforderungsbeschluss“ – Majorisierung (so NJW 2023, 1945) klargestellt, dass eine Auslegung als Aufforderungsbeschluss nächstliegend ist.

49

Es ist den Wohnungseigentümern aber gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten, also etwa – wie hierzu einer Unterlassung der Wohnnutzung einer Garage oder zu einem Rückbau einer Terrasse, auffordern. Dies entspricht nächstliegender Auslegung eines solchen Beschlusses. Es kann nämlich nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer eine nicht ihrer Beschlusskompetenz unterliegende Unterlassungs- oder Leistungspflicht eines anderen Wohnungseigentümers mit konstitutiver Wirkung begründen und auf diese Weise einen nach der Rechtsprechung des Senats nichtigen Beschluss fassen wollen (vgl. Senat NJW-RR 2015, 847 = ZWE 2015, 335 Rn. 28 = NJW 2015, 2960 Ls.), dessen Inhalt mit Blick auf die Durchsetzung der Unterlassungs- oder Leistungs- bzw. Beseitigungspflicht mangels Titulierung nicht einmal vollstreckbar wäre (vgl. Jennißen/Hogenschurz WEG, 7. Aufl., WEG § 20 Rn. 108). Sie können einzelnen Wohnungseigentümern dabei nicht nur rechtlich unbedenklich eine Frist zur Herbeiführung des als rechtmäßig erachteten Zustands setzen (vgl. Senat NJW 2011, 1221 Rn. 17), sondern auch allgemein eine Aufforderung zur Unterlassung oder Beseitigung aussprechen. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen; daraus kann bei objektiv-normativer Auslegung nicht auf die Intention geschlossen werden, Unterlassungs- oder Leistungsverpflichtungen konstitutiv zu begründen und auf diese Weise einen nichtigen Beschluss zu fassen (BGH, 21.07.2023, Az: VZR 215/21, NJW2023, 2945 Rn. 21, beck-online).

50

Ein Aufforderungsbeschluss enthält die Kundgabe der Willensbildung darüber, ob eine bestimmte Nutzung oder bauliche Veränderung für unzulässig gehalten wird.

51

3.2 Legt man hiernach den Beschluss als Aufforderungsbeschluss aus, hätte die Anfechtung eines in diesem Sinne ausgelegten Negativbeschlusses jedoch nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf null reduziert war (BGH, NZM 2023, 724, beck-online).

52

Da die beantragte positive Beschlussfassung jedoch unglücklich formuliert ist und damit zwar als naheliegend, aber bei objektiver Betrachtung nicht als einzig richtig angesehen werden kann, war insoweit ein Ermessen auf null nicht anzunehmen. Vielmehr bestand ein vom Erfordernis der Klarstellung und Transparenz auszufüllender Ermessensspielraum, einen Beschluss dahingehend zu fassen, dass er ordnungsmäßiger Verwaltung zwingend entsprach und sich nicht auf die bloße Willensbildung über die Zulässigkeit der Nutzung beschränkt.

53

Vor diesem Hintergrund und der insoweit jüngst ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit erhöhten Anforderungsvoraussetzungen für die Erfolgsaussichten einer Anfechtungsklage bei Negativbeschlüssen, waren diese als unbegründet abzulehnen.

III.

54

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 ZPO. Die Klageseite unterlag hinsichtlich der Anfechtungsklagen, die mit 50% im Verhältnis zu der Beschlussersetzungsklage zu bewerten war.

55

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgt gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

56

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung. Die Kammer setzt sich mit der Entscheidung nicht in Widerspruch zu einer obergerichtlichen Rechtsprechung.