

Titel:

Wohnungseigentümergeinschaft

Schlagwort:

Wohnungseigentümergeinschaft

Vorinstanz:

AG Landsberg, Endurteil vom 19.03.2024 – 3 C 439/23

Fundstellen:

ZMR 2026, 60

LSK 2025, 38626

Tenor

I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Endurteil des Amtsgerichts Landsberg am Lech, Az. 3 C 439/23 WEG, vom 19.3.2024 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die im Nordosten des Grundstücks ... von den Beklagten errichtete Hütte zu beseitigen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten erster Instanz trägt die Klägerin 3/5 und die Beklagten als Gesamtschuldner 2/5.

II. Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

III. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 4.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien, Mitglieder einer verwalterlosen Zweier-WEG mit jeweils hälftigen Miteigentumsanteilen, streiten um Rückbauansprüche.

2

Wegen der tatsächlichen Feststellungen, der Antragstellung sowie des wechselseitigen Parteivorbringens wird auf das amtsgerichtliche Endurteil vom 19.3.2024 Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

3

Das Amtsgericht hat die Beklagten dazu verurteilt, die im Nordosten des streitgegenständlichen Grundstücks von diesen errichtete Hütte sowie die östlich an die bestehende Terrasse der im Sondereigentum der Beklagten stehenden Doppelhaushälfte von den Beklagten errichtete Mauer aus Betonsteinen zu beseitigen. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

4

Das Amtsgericht hat die Zulässigkeit der Klage bejaht. Da es sich um eine verwalterlose Zweier-WEG handle, vertrete der Wohnungseigentümer, welcher keinem Vertretungsverbot unterliege, nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den klagenden Verband alleine. Damit sei der Wohnungseigentümer ... berechtigt gewesen, für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen und Prozessvollmacht zu erteilen. Die Vertretungsmacht der

Wohnungseigentümer entspreche insoweit grundsätzlich derjenigen eines Verwalters nach § 9b Abs. 1 WEG. Beschränkungen im Innenverhältnis seien im Grundsatz nicht zu überprüfen.

5

Die Klägerin habe gegenüber den Beklagten einen Anspruch auf Beseitigung der von ihnen errichteten Hütte gemäß § 1004 BGB. Die Beklagten hätten diese Hütte errichtet, ohne zuvor die erforderliche Gestattung im Beschlusswege einzuholen. Die Beklagten hätten auch nicht gemäß § 20 Abs. 3 WEG eine derartige bauliche Veränderung verlangen können. Das vorliegende Sondernutzungsrecht gewähre den Beklagten zwar einen Gebrauch als Zier- und Nutzgarten, umfasse jedoch nicht die Vornahme von baulichen Veränderungen. Der Sondernutzungsberechtigte dürfe die Sondernutzungsfläche zwar nutzen, aber nicht durch bauliche Veränderungen umgestalten. Zu berücksichtigen sei hierbei, dass die Sondernutzungsfläche Gemeinschaftseigentum sei. Das Sondernutzungsrecht sei in der Gemeinschaftsordnung einem bestimmten Zweck zugewiesen. Es ergebe sich aus der Gemeinschaftsordnung nicht, dass die Zustimmungspflichtigkeit zu baulicher Veränderung hierdurch abbedungen werden sollte bzw. dass bauliche Änderungen gestattet seien. Insbesondere habe die Baumaßnahme keinen Eingang in die Beschreibung des Rechts in der Gemeinschaftsordnung gefunden noch werde die Baumaßnahme nach dem Inhalt des Rechts üblicherweise vorgenommen und verleihe der Anlage dadurch kein anderes Gepräge. Die Hütte habe erhebliche Ausmaße und entspreche in ihrer Gestaltung einer größeren Lagerfläche. Dies entspräche schon nicht dem Gepräge eines Nutz- und Ziergartens. Davon sei ein Lagerstand für Holz in einem derartigen Ausmaß nicht umfasst.

6

Ebenso habe die Klägerin einen Anspruch auf Beseitigung der um die bestehende Terrasse errichteten Mauer aus Betonsteinen. Hierbei handele es sich ebenfalls um eine bauliche Änderung. Als bauliche Veränderung seien alle Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums einschließlich unbebauter Flächen sowie auch alle sonstigen Veränderungen, die auf die optische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums wesentlich abändernd einwirken würden, zu verstehen. Um eine solche handele es sich hier. Es liege auch nicht eine bloße Erneuerung der bereits bestehenden Einfriedung mit Betonpflanzsteinen vor. Damit sei diese grundsätzlich gestattungspflichtig und nicht vom Sondernutzungsrecht umfasst. Eine Nutzung als Nutz- und Ziergarten beinhalte nicht die Umfassung der Terrasse mit einer festen Betonmauer. Auch handele es sich nicht nur um bloße Hochbeete. Aus den vorgelegten Lichtbildern ergebe sich vielmehr eine optische Neugestaltung. Insbesondere werde die Betonfassung in gleicher Höhe um die Terrasse herumgeführt. Sie gleiche damit einem Fundament. Damit stelle diese auch eine Beeinträchtigung des Interesses der Wohnungseigentümer an der Erhaltung des bisherigen Zustandes dar.

7

Wegen der Einzelheiten wird auf das Endurteil des Amtsgerichts Landsberg vom 19.3.2024 Bezug genommen.

8

Das Urteil wurde dem Beklagtenvertreter am 8.4.2024 zugestellt. Die Berufung ging beim Landgericht ein am 8.5.2024 und wurde mit Schriftsatz vom 22.7.2024 innerhalb der mehrfach verlängerten Berufungsbegründungsfrist begründet.

9

Die Berufung stützt sich auf diverse Rechtsfehler. Bereits erstinstanzlich sei gerügt worden, dass es an einer Vorbefassung der Gemeinschaft fehlen würde. Das Gericht habe sich nur mit der Vertretungsregel des § 9b WEG auseinandergesetzt. Der Einwand, dass die Gemeinschaft ihr Vorgehen bzw. Durchsetzung möglicher Ansprüche hätte beschließen müssen, sei unberücksichtigt geblieben. Darüber hinaus habe das Gericht die Regelung in Ziffer III 5 der Gemeinschaftsordnung übersehen. Dieser laute wie folgt:

„Jeder Eigentümer darf Teile des Gebäudes, in dem sich sein Sondereigentum befindet, beliebig verändern, soweit dadurch nicht die Sicherheit und der Bestand des Gebäudes gefährdet und dessen äußere Gestaltung, einschließlich des Außenanstrichs, geändert wird.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Räume und Anlagen seines Sondereigentums, einschließlich aller Teile des Gebäudes, in dem sich die Räume seines Sondereigentums befinden, auch soweit sie gemeinschaftliches Eigentum sind, und die seiner Sondernutzung unterliegenden Teile des Grundstücks

einschließlich der Einfriedung auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern.“

10

Danach seien die Beklagten berechtigt gewesen, anstelle der bisherigen Terrassenumrandung, bestehend aus mit Erde gefüllten Pflanzringen, durch die gegenständliche Umrandung der Terrasse, die als solche im übrigen – insbesondere hinsichtlich der Terrassengröße – unverändert geblieben sei, zu ersetzen. Selbiges gelte für die Holzlege. Hier sei anstelle eines gegen Feuchtigkeit nicht ausreichend gesicherten Holzstapels eine Überdachung vorgenommen worden. Auch dies sei von der genannten Regelung erfasst.

11

Das Gericht habe ferner in Bezug auf die Hütte die erhobene dolo-agit-Einrede ohne nähere Begründung abgelehnt. Die Hütte stelle keine Beeinträchtigung dar. Das Gericht verkenne den Vortrag, dass das Sondereigentum der Beklagten mit Stückholz beheizt werde. Somit sei es seit jeher erforderlich gewesen, das benötigte Brennholz im Garten zu lagern, wie es auch immer so gehandhabt worden sei. Es sei daher die vom Gericht gerügte „Hütte“ errichtet worden, die eigentlich keine Hütte sei. Vielmehr handele es sich dabei um eine Holzständerkonstruktion mit einem Dach über der bisherigen Holzlege, die sich vorliegend schon immer an diesem Ort befunden habe. Anstelle eines ungeordneten und optisch nicht ansprechenden, mit einer Plane abgedeckten Haufens sei eine ordentliche Holzlege geschaffen worden; deren Errichtung bedeute für den Miteigentümer ... sogar einen Vorteil. Diese wirke sich nicht auf den Gesamtcharakter des Hauses auf. Ein Anspruch auf Gestattung sei damit gegeben. Dieser könne auch nicht durch das Argument des Gerichts entfallen, dass ein Lagerplatz nichts mit einer Ziergartennutzung zu tun habe. Eine solche Holzlege für den Eigenbedarf entspreche einer absolut üblichen Gartennutzung. Das Gericht habe sich mit der Frage, ob der Gesamteindruck des Gebäudes durch die gegenständliche Umgestaltung negativ verändert worden sei, überhaupt nicht auseinandergesetzt und habe auch das Beweisangebot eines richterlichen Augenscheins übergangen.

12

Die Verurteilung zur Entfernung der „Betonmauer“ sei ebenfalls zu Unrecht erfolgt. Es sei vorgetragen und mit Fotos belegt worden, dass ursprünglich eine Terrassenumrandung mit Betonpflanzsteinen vorhanden gewesen sei, die einen Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Terrasse und dem Rasen ausgeglichen habe. Es seien lediglich die ursprünglich vorhandenen Steine durch andere ersetzt worden. Die Terrasse einschließlich des um diese herum laufenden Beetes sei gegenüber dem früheren Ausmaß sogar noch verkleinert worden. Aufgrund der Höhendifferenz zwischen Terrasse und Garten sei eine Einfassung erforderlich. Auch hier sei richterlicher Augenschein angeboten worden, welcher nicht erholt worden sei. Hinzu komme, dass diese Einfassung für die andere Partei nicht sichtbar sei. Dies deshalb, weil die Sondernutzungsbereiche durch einen Sichtschutz voneinander getrennt seien. Der Miteigentümer ... habe die bauliche Veränderung fotografisch auch nur deshalb belegen können, weil er verbotenerweise den Sondernutzungsbereich der Beklagten betreten habe. Auch damit habe sich das Gericht überhaupt nicht auseinandergesetzt. Die Verurteilung zur Entfernung verstoße gegen Treu und Glauben und sei schikanös.

13

Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 22.7.2024 Bezug genommen.

14

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Landsberg am Lech vom 19.3.2024, Az.: 3 C 439/23 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

15

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten kostenpflichtig zurückzuweisen.

16

Die Beklagten haben dahingehend erwidert, dass es nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Klageerhebung keiner vorherigen Beschlussfassung bedürfe. Die Regelung der Ziffer III 5 GemO sei nicht einschlägig. Diese beziehe sich auf Teile des Gebäudes, in denen sich das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers befinde. Darum gehe es vorliegend nicht. Die Beklagten

hätten Baumaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Grundstücks vorgenommen. Dabei hätten sie sich über die ausdrückliche Bestimmung in Ziffer III 3 der Gemeinschaftsordnung, wonach die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen ausschließlich zur Anlegung und Unterhaltung eines Nutz- und Ziergartens berechtigen, hinweggesetzt. Aus der Beheizung des Sondereigentums der Beklagten mit Stückholz könne kein Rechtsanspruch hergeleitet werden, der den Beklagten gestatte, im Bereich ihres Sondernutzungsrechts ein Brennholzlager und – darüber hinaus – eine Hütte zum Lagern von Brennholz zu errichten. Die Hütte und auch das außerhalb der Hütte gelagerte Brennholz verschandle den im Gemeinschaftseigentum stehenden Garten und wirke sich auf den Gesamtcharakter des Hausgrundstücks aus. Die Einnahme eines Augenscheins sei nicht erforderlich gewesen.

17

Sowohl die Errichtung der Mauer mit Betonsteinen als auch die mit Betonpflanzsteinen errichtete Terrassenumrandung widerspreche der ausdrücklichen Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, wonach im Bereich des Sondernutzungsrechts nur die Errichtung eines Zier- oder Nutzgartens möglich sei. Der Vortrag der Beklagten, wonach aufgrund der Höhendifferenz zwischen Terrasse und Garten eine Einfassung erforderlich sei, sei unzutreffend. Gerade im Gegenteil werde der Höhenunterschied zwischen Terrasse und Garten durch eine immer schon vorhandene Treppe überwunden. Im übrigen komme es auch in Bezug auf die Betonmauer nicht darauf an, ob die Beklagten einen Anspruch auf Gestattung gemäß § 20 Abs. 3 WEG hätten. Denn auch einem möglichen Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG stehe die Regelung in Ziffer III 3 GemO entgegen.

18

Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 21.8.2024 Bezug genommen.

II.

19

Vorauszuschicken ist zunächst, dass lediglich die Beklagten gegen die titulierte Verurteilung Berufung eingelegt haben. Soweit die Klage hinsichtlich des Antrags Ziffer I b (Beseitigung des Anbaus) abgewiesen wurde, ist die Entscheidung rechtskräftig.

20

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Sie wurde gemäß §§ 511 Abs. 2 Nr. 1, 517, 519 Abs. 1, Abs. 2, 520 Abs. 1, Abs. 2 ZPO frist- und formgerecht und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen innerhalb der zweimalig verlängerten Berufungsbegründungsfrist eingelegt. Sie ist auch teilweise begründet.

21

1. Die Klage ist zulässig. Ansprüche auf Rückbau unzulässiger baulicher Veränderungen stehen gemäß § 9a WEG nur der Gemeinschaft zu; diese ist ausschließlich prozessführungsbefugt. Der klagende Verband ist auch ordnungsgemäß vertreten, wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt.

22

1.1. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei einer verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen einer gegen einzelne Eigentümer gerichteten Klage der Verband durch die übrigen Eigentümer gemeinschaftlich vertreten wird. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den klagenden Verband allein (BGH, Urteil vom 16.9.2022, Az.: V ZR 180/21; Fortführung von BGH, Urteil vom 8.7.2022, Az.: V ZR 202/21). Dies gilt im Beschlussklageverfahren, in sonstigen Binnenstreitigkeiten sowie im Passiv- wie im Aktivprozess gleichermaßen. Denn der Zweck des § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG, der darin besteht, die Vertretung der Gemeinschaft zu gewährleisten, kann auch in einem Aktivprozess nur erreicht werden, wenn die verbleibenden Wohnungseigentümer zur Vertretung berechtigt sind. Dies umfasst auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts, wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt.

23

1.2. Soweit die Berufungsbegründung moniert, dass es für die Erhebung einer entsprechenden Klage einer Beschlussfassung der Gemeinschaft bedurft hätte, so hat der BGH in der zitierten Entscheidung sich auch damit befasst und das Erfordernis einer diesbezüglichen „Vorbefassung“ in diesem Zusammenhang explizit verneint; darauf komme es für die Zulässigkeit der Klage im Ergebnis nicht an.

24

Der Bundesgerichtshof begründet dies damit, dass bei der verwalterlosen Gemeinschaft die Vertretungsmacht der bzw. des verbleibenden Wohnungseigentümers grundsätzlich derjenigen des Verwalters nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG entspreche. Dabei sei die Klageerhebung als Prozesshandlung gegenüber dem Gericht ebenso wie die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gedeckt. Insgesamt sollte die Teilnahme der GdWE am Rechtsverkehr effizienter gestaltet werden. Beschränkungen im Innenverhältnis seien insoweit grundsätzlich nicht zu überprüfen. Ob – und ggf. unter welchen Voraussetzungen – evident bestehende Beschränkungen im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess entgegenstehen können oder sogar ein Missbrauch der Vertretungsmacht anzunehmen sein könne, hat der Bundesgerichtshof offen gelassen. Entscheidend war dort – und ist es auch hier –, dass im Falle einer Beschlussfassung über die Klageerhebung gegen die Beklagten nur der Miteigentümer ... stimmberechtigt gewesen wäre. Eine förmliche Beschlussfassung zu verlangen, deren Ergebnis bereits zweifelsfrei feststeht, sei jedoch eine unnötige Förmerei. Dies gelte umso mehr, als die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung in einer zerstrittenen verwalterlosen Gemeinschaft beträchtliche Probleme aufwerfe (BGH, a.a.O.).

25

2. Die Klage ist auch in Bezug auf die Hütte gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG, 1004 Abs. 1 BGB begründet; insoweit hat die Berufung der Beklagten keinen Erfolg.

26

2.1. Die Errichtung der überdachten Holzständerkonstruktion stellt zweifelsfrei eine bauliche Veränderung gemäß § 20 Abs. 1 WEG dar. Erfasst sind alle auf Dauer angelegten gegenständlichen Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums (einschließlich unbebauter Flächen) sowie unabhängig davon auch alle Veränderungen, die auf die optische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums maßgeblich abändernd einwirken (Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Auflage, § 20, Rdnr. 194). Damit bedarf es, wie die Kammer auch in der mündlichen Verhandlung deutlich gemacht hat, grundsätzlich eines förmlichen Genehmigungsbeschlusses gemäß § 20 Abs. 1 WEG. Ein solcher fehlt unstreitig.

27

2.2. Die bauliche Maßnahme ist auch nicht durch die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung gedeckt.

28

Die Regelung in Ziffer III 5 Satz 2 der Gemeinschaftsordnung, auf die die Berufungsbegründung u.a. abstellt, betrifft zwar entgegen der klägerseits vertretenen Auffassung auch die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Grundstücks, um die es vorliegend geht, enthält aber nur eine Verpflichtung (und damit spiegelbildlich auch die Berechtigung) zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung. Darum geht es vorliegend nicht. Vielmehr wurde ausweislich der Lichtbilder – erstmalig – anstelle eines losen Holzstapels eine Hüttenkonstruktion/festes Holzlager errichtet. Dies stellt zweifelsfrei eine an § 20 WEG zu messende bauliche Veränderung dar.

29

2.3. Auch durch das eingeräumte Sondernutzungsrecht kann keine tragfähige Legitimation für die Errichtung der Hütte hergeleitet werden. Die Ausführungen des Amtsgerichts, welches sich sorgfältig mit der Problemstellung befasst hat, sind rechtsfehlerfrei.

30

Grundsätzlich bedeutet die Einräumung eines Sondernutzungsrechts – ohne entsprechende ausdrückliche Vereinbarung – nicht zugleich die Gestattung baulicher Veränderungen am Gebäude oder am Grundstück (so beim Abriss eines Kamins OLG Köln, OLGR Köln 2002, 161, 162; BayObLG NZM 2003, 242, 243 bei Begradigung eines Hangs und Einbau zweier Trittstufen BayObLG, ZMR 2003, 363 bei Errichtung eines Carports; vgl. die weiteren Beispiele bei Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Auflage, § 1, Rdnr. 123). Der Inhaber eines Sondernutzungsrechts darf die im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche zwar – ausschließlich – nutzen; weitere Befugnisse stehen ihm dagegen nicht zu. Denn die Fläche bleibt Gemeinschaftseigentum und damit unter gemeinsamer Verwaltung gemäß §§ 19 Abs. 1, 20 Abs. 1 WEG, soweit sich nicht aus der Vereinbarung etwas anderes ergibt. Ohne ausdrückliche Gestattung (vgl. zu einer solchen betreffend die Anlage eines Teichs BayObLG, NZM 2005, 744 745) ist damit der Sondernutzungsberechtigte nicht berechtigt, bauliche Maßnahmen vorzunehmen (BeckOGK/Falkner, § 10, Rdnr. 448, 450). Dabei kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 22 WEG a.F. die

damals grundsätzlich erforderliche Zustimmung aller Eigentümer zur Vornahme entsprechender baulicher Veränderungen bereits in der Zuweisung des Sondernutzungsrechts enthalten sein, soweit diese Eingang in die Beschreibung des Sondernutzungsrechts gefunden haben oder wenn sie nach dem Inhalt des jeweiligen Sondernutzungsrechts üblicherweise vorgenommen werden und der Wohnungseigentumsanlage dadurch kein anderes Gepräge verleihen (so ausdrücklich BGH, ZWE 2012, 175, 176; Bärmann/Dötsch, a.a.O., § 20, Rdnr. 63). So wird das Sondernutzungsrecht an Gartenflächen in der Regel die Befugnis zur Vornahme der üblichen gärtnerischen Pflege enthalten (dagegen nicht Errichtung eines überdachten und durch Seitenwände abgeschlossenen Sitzplatzes BayObLG, WuM 1992, 392).

31

Nach diesen Grundsätzen ist die Errichtung der streitgegenständlichen Hütte/Holzständerkonstruktion nicht der Einräumung eines Sondernutzungsrechts immanent. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts, wie sie auch durch die Lichtbilder gestützt werden, hat die Hütte erhebliche Ausmaße und entspricht in ihrer Gestaltung einer größeren Lagerfläche. Die Kammer ist an diese Feststellungen gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO, die rechtsfehlerfrei getroffen wurden, gebunden. Insbesondere bedurfte es keiner Augenscheinseinnahme, da die vorgelegten Lichtbilder, welche auch einen Vorher-/Nachher-Vergleich ermöglichen und einen guten Gesamtüberblick geben, ein klares Bild vermitteln (OLG Hamm, NZM 2000, 910). Es handelt sich damit schon von den Größendimensionen her nicht um eine herkömmliche bzw. übliche Gartennutzung, sondern um einen massiven Baukörper/großflächige Lagerung, was in dieser Form von der Zuweisung eines Sondernutzungsrechts ohne ausdrückliche Regelung nicht umfasst ist und die übliche Nutzung einer Gartenfläche überschreitet (so auch BGH bei Errichtung einer Terrassenüberdachung, NZM 2014, 245 ff.; BGH bei Errichtung eines Dachvorbaus auf einem Dachgarten NJW 2017, 2184 ff.; LG München I, 1. ZK, ZWE 2024, 278 ff. bei Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 8 m x 8 m). In diesem Sinne werden in der Rechtsprechung selbst Gartenhäuschen mit weit kleineren Ausmaßen (vgl. BayObLG NJW-RR 1992, 975, 976: Grundfläche 2 m x 1,5 m; BayObLG, zu Gartenhaus 1,5 m x 1,2 m x 1,6 m im Ziergarten, Beschluss vom 20.11.2003, Az.: 2Z BR 134/03) auf einer Sondernutzungsfläche ohne ausdrückliche Gestattung als nicht für zulässig erachtet.

32

2.4. Der Anspruch ist auch nicht gemäß § 242 BGB (*dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est*) ausgeschlossen. Im Rahmen des § 20 WEG wurde und wird kontrovers diskutiert, ob man eine rein „formelle Illegalität“ dann nicht für den geforderten Rückbau ausreichen lässt, wenn materiell ein Anspruch auf Zustimmung zu der konkreten Baumaßnahme besteht (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6, Rdnr. 47; Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 20, Rdnr. 182; Grüneberg/Wicke, BGB, 84. Auflage, § 20, Rdnr. 27; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rdnr. 990; vgl. zum alten Recht BGH, ZMR 2019, 47 ff.; BGH, NJW-RR 2012, 140, 141). Dies wird zum Teil angesichts des nunmehr ausdrücklich vorgesehenen Beschlusszwangs und des hohen Guts der Vorbefassung sehr zurückhaltend gesehen und das Eingreifen der *dolo-agit*-Einrede nur ausnahmsweise in ganz eindeutig gelagerten Fällen in Betracht gezogen (so z.B. bei formloser Zustimmung oder offenkundig fehlender Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer (MüKoBGB/Rüscher, WEG, § 20, Rdnr. 15; BeckOGK/Kempfle, WEG, § 20, Rdnr. 279; vgl. dazu auch Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Auflage, § 20, Rdnr. 427 ff.; wonach die begehrte Gestattung idealerweise widerklagend zum direkten Verfahrensgegenstand gemacht werden soll; Greiner, a.a.O., § 4, Rdnr. 143). Im übrigen dürfte der Beseitigungsprozess der falsche Ort sein, um dort erstmals zu prüfen und darüber zu befinden, ob der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Genehmigung der von ihm bereits vorgenommenen baulichen Veränderung hat oder nicht. Der Ort hierfür ist die Eigentümerversammlung (MüKoBGB/Rüscher, a.a.O.).

33

2.4.1. Der Bundesgerichtshof hat mittlerweile den Beschlusszwang für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nach neuem Wohnungseigentumsrecht bejaht und entschieden, dass einem Unterlassungsanspruch (konkret gegen den Bau eines Swimmingpools) nicht ein eventueller Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderung gemäß § 20 Abs. 3 WEG nach Treu und Glauben entgegengehalten werden könne. Auch wenn ein bestehender Gestattungsanspruch unterstellt werde, müsse die Gestattung durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgen. Die vor Inkrafttreten des WEMoG umstrittene Frage, ob bauliche Veränderungen eines Beschlusses bedürften, habe der Gesetzgeber in Kenntnis dieses Streits nunmehr eindeutig entschieden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden und die vielfältigen Zweifelsfragen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen zu beseitigen. Klargestellt werde, dass

jede von einem einzelnen Eigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses, bedürfe, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werde (BGH, Urteil vom 17.3.2023, Az.: 140/22). Danach sei es – so der BGH weiter – Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtige, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzung herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen werde. Handele er dem zuwider, hätten die übrigen Eigentümer einen Unterlassungsanspruch, der seit dem 1.12.2020 durch die GdWE ausgeübt werde, § 9a Abs. 2 WEG. Diesem Unterlassungsanspruch könne der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zustehen würde. Dabei könne dahinstehen wie in völlig eindeutig gelagerten Fällen, in denen (wie z.B. bei reinen Bagatellen) offensichtlich kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werde, zu verfahren sei.

34

2.4.2. Ob diese Erwägungen auch auf einen Beseitigungsanspruch, wenn eine bauliche Veränderung bereits fertiggestellt ist, übertragbar sind, hat der BGH offengelassen (Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Auflage, § 20, Rdnr. 184). Dies kann indes dahinstehen, da ein Gestattungsanspruch der Beklagten auf Errichtung der Holzhütte nicht besteht. Als Anspruchsgrundlage käme allein § 20 Abs. 3 WEG in Betracht. Dessen Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Es fehlt weder an einer relevanten Beeinträchtigung, noch sind alle Wohnungseigentümer einverstanden.

35

Es ist anerkannt, dass mit dem Anknüpfen an eine „Beeinträchtigung“ de facto der alte Nachteilsbegriff aus § 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 aF aufgegriffen wird (Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Auflage, § 20, Rdnr. 318) mit dem wohl einzigen Unterschied, dass hier etwaige Kostenbelastungen richtigerweise keinen Nachteil begründen können, weil die Kostenlast über § 21 Abs. 1 WEG von Gesetzes wegen ohnehin ausschließlich den Begünstigten trifft (Bärmann/Dötsch, a.a.O., § 20, Rdnr. 325). Für eine großzügigere Auslegung des Nachteilsbegriffs im neuen Recht ist ansonsten bereits deshalb kein Raum, weil über § 20 Abs. 1 WEG allgemein nunmehr bereits mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen beschlossen werden können und der Gesetzgeber zugleich Individualansprüche einzelner Wohnungseigentümer auf Baumaßnahmen nur bezüglich weniger Einzelbereiche zugelassen hat. Wie früher ist daher die Schwelle zu einer entsprechenden Beeinträchtigung schon aus verfassungsrechtlichen Gründen niedrig anzusetzen und jede „nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung“ ist ausreichend. Wie bisher bleiben also nur ganz geringfügige, belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigung außer Betracht (LG Frankfurt, ZWE 2024, 52, 53; Bärmann/Dötsch, a.a.O., § 20, Rdnr. 326; Bärmann/Pick/Emmerich, a.a.O., § 20, Rdnr. 126). Diese Feststellung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes bzw. des Grundstücks vor dem baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindrucks gegenüberzustellen ist (BGH, a.a.O.). Bezugspunkt ist also, wie die Beklagten zutreffend ausführen, die Gesamtanlage.

36

Nach den vorgelegten Lichtbildern, die einen guten Überblick bzw. Gesamteindruck von dem betreffenden Grundstücksteil geben, kann schon von den Ausmaßen der doch recht wuchtig gestalteten Hütte, welche eine deutlich sichtbare Maßnahme (zu diesem Aspekt LG Lüneburg, WuM 1995, 338 ff.) und eine erhebliche optische Veränderung darstellt, von einer nur unerheblichen Beeinträchtigung im Sinne einer bloßen Bagatelle nicht die Rede sein. Vergleichsmaßstab ist im übrigen nicht der unordentliche Holzstapel, sondern die unbebaute Grundstücksfläche.

37

Soweit in der ersten Instanz noch streitig vorgetragen wurde, dass sich die Hütte in einem Teil des Grundstücks befinden würde, der vom Miteigentümer nicht eingesehen werden könne bzw. für diesen keine nachteilige Veränderung mit sich bringe, kommt es darauf nicht an. Maßgeblich ist nur, dass die streitgegenständliche bauliche Veränderung „irgendwie von außen sichtbar“ ist, also etwa von der Straße, vom Hof, oder vom Garten aus bzw. vom Balkon der Wohnung eines Eigentümers und nicht nur aus einer völlig ungewöhnlichen Perspektive wahrgenommen werden kann. Dies wurde und wird nicht vorgetragen; der Einwand wurde in der Berufungsbegründung auch nicht mehr aufgegriffen.

38

2.5. Ein Anspruch auf Errichtung der Hüttenkonstruktion – zumal in der vorliegenden (erheblichen) Größendimension – kann auch nicht daraus hergeleitet werden, dass das Sondereigentum der Beklagten mit Stückholz beheizt werde. Insoweit mögen gegebenenfalls alternative Lösungen, die zu keiner relevanten Beeinträchtigung führen und der Gemeinschaft zur vorherigen Beschlussfassung zu unterbreiten sind, angedacht werden. Es wird erneut auf den Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen hingewiesen.

39

Ein Verstoß gegen das Schikaneverbot wurde nicht substantiiert vorgetragen.

40

3. Dagegen scheidet ein Beseitigungsanspruch gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG, § 1004 BGB bezüglich der Mauer aus. Die Kammer teilt nicht die Auffassung des Amtsgerichts, wonach die Nutzung als Zier- und Nutzgarten nicht die streitgegenständliche Umfassung der Terrasse (bei gleichbleibender Terrassengröße) beinhaltet.

41

Zwar handelt es sich ebenfalls um eine bauliche Veränderung. Diese ist jedoch nicht rechtswidrig, da von der Zuweisung des Sondernutzungsrechts gedeckt.

42

Wie bereits unter Ziffer 2.3 ausgeführt, begründet zwar ein dem jeweiligen Eigentümer eingeräumtes Sondernutzungsrecht kein umfassendes Sonderbaurecht, sondern deckt bauliche Veränderungen nur dann ab, soweit diese Eingang in die Beschreibung des Sondernutzungsrechts gefunden haben oder nach dem Inhalt des Sondernutzungsrechts üblicherweise vorgenommen werden und der Wohnungseigentumsanlage kein anderes Gepräge verleihen. Davon wird im Regelfall eine einfache gärtnerische Nutzung nach dem „Geschmack und Gutdünken des Nutzungsberechtigten“ (BayObLG, ZWE 2001, 109, 110) erfasst sein; aber auch kleinere bauliche Maßnahmen können je nach den konkreten Gegebenheiten im Einzelfall erlaubt sein (so Bärmann/Dötsch, a.a.O., § 20, Rdnr. 63 BayObLG, WE 1999, 148, 149 zur Errichtung eines Rankgerüsts; BayObLG, NZM 2001, 200, 201 zur Errichtung eines Steingartens; Errichtung eines K. AG Braunschweig, ZMR 2007, 403, 404; vgl. auch KG, OLGZ 1991, 54 ff. zur Ersetzung einer Kinderschaukel; LG München I, 1. ZK, ZMR 2018, 862, 863 zur Aufstellung eines Trampolins im Ziergarten; a.A. LG Hamburg, ZMR 2016, 562).

43

3.2. Ein solcher Fall liegt hier vor. Es wurden ausweislich der in der Akte befindlichen Lichtbilder lediglich die bereits vorher vorhandenen Pflanzsteine durch eine andere, hochgezogene Umrandung, mag diese auch anders optisch gestaltet sein, ersetzt (Bärmann/Pick/Emmerich, a.a.O., § 10, Rdnr. 195 T). Im übrigen – und dies hält die Kammer für einen wesentlichen Aspekt – gestattet die Gemeinschaftsordnung in Ziffer III 3 ausdrücklich nicht nur die Unterhaltung, sondern die Anlegung eines Nutz- und Ziergartens und gibt damit in diesem Rahmen einen gewissen Raum für eigene Gestaltung. Die Anlage von Beeten (nebst Einfassung) als Annex zur – erlaubten – gärtnerischen Nutzung ist damit nach hiesiger Auffassung von der hier verwendeten Formulierung umfasst, zumal die beiden Einheiten ausweislich der Lichtbilder insoweit durch einen Sichtschutz voneinander getrennt sind (vgl. zu diesem Aspekt LG Hamburg, ZMR 2020, 144, 145; OLG Hamburg, ZMR 2008, 154 ff.). Dies wurde klägerseits nicht bestritten.

44

Eine andere Bewertung ist auch nicht deshalb veranlasst, weil der Kläger erstmalig in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht unter Vorlage einer entsprechenden Fotografie vom 7.8.2024 vorgetragen hat, die Mauer habe nunmehr eine andere Funktion und werde als Fundament für die Konstruktion eines Wintergartens, der nach Erlass der erstinstanzlichen Entscheidung auf dieser aufgebracht worden sei, verwendet. Die Beklagten haben dies bestritten und vorgetragen, es handele sich um einen Wind- und Wetterschutz für die im Beet befindlichen Tomatenpflanzen. Diesem – gänzlich neuem – Vortrag war nicht weiter nachzugehen. Gegenstand der Antragstellung und des Verfahrens beider Rechtszüge war und ist ausschließlich die vor Einleitung des Verfahrens errichtete Umfassung der Terrasse, wie sie sich aus den vorgelegten Lichtbildern ergibt. Entsprechend wurden die Beklagten auch nur zur Entfernung der Mauer (ohne den Aufbau, der damals noch nicht vorhanden war), wie sie im Verfahren auch immer bezeichnet wurde, verurteilt. Soweit auf diese nach Verkündung des Urteils des Amtsgerichts eine – davon zeitlich sowie baulich zu trennende – Konstruktion aufgesetzt worden sein soll, ist dies nicht Gegenstand der Anträge im hiesigen Verfahren und in die Bewertung damit nicht mit

einzubeziehen. Es handelt sich um einen gänzlich anderen Streitgegenstand. Insoweit gilt: Will ein Berufungsbeklagter mehr erreichen als eine Verwerfung oder Zurückweisung der Berufung (hier Beseitigung auch des Aufbaus, d.h. der Gesamtkonstruktion), muss er sich der Berufung des Gegners anschließen. Eine Anschlussberufung wurde seitens des Klägers nicht eingelegt und konnte nach Ablauf der Berufungserwiderungsfrist auch nicht mehr eingelegt werden, § 524 Abs. 2 ZPO. Zu dem, wie ausgeführt, hier nicht streitgegenständlichen Aufbau kann damit in diesem Verfahren keinerlei Aussage getroffen werden. Zu beurteilen war alleine die Mauer/Umrandung der Terrasse, wie sie den Gegenstand in der ersten Instanz bildete. Diese ist als solche nicht zu beanstanden.

45

3.3. Es liegt auch kein Verstoß gegen Ziffer III 3 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vor, wie es die Klägerin vertritt und worauf sie maßgeblich abstellt. Durch die kumulative Verwendung der Begrifflichkeiten Nutz- und Ziergarten, welche üblicherweise gegeneinander abgegrenzt werden, wird nämlich eher eine weite Nutzungsbefugnis vermittelt: Während unter einem Ziergarten (LG Hamburg, ZWE 2024, 226 ff.) in der Rechtsprechung eine dahingehend kultivierte Fläche verstanden wird, dass sie ausschließlich „schmückt“, umfasst der Begriff des Nutzgartens grundsätzlich auch eine „Nutzung in der Form des Anlegens von Gemüsebeeten oder des Anpflanzens von Obstbäumen und Sträuchern bzw. zur Freizeitgestaltung“ (zur Abgrenzung BayObLG, Beschluss vom 20.11.2003, Az.: 22 BR 133/03; BayObLG, ZMR 2005, 1332, 133; zur Aufstellung eines Trampolins im Ziergarten LG München I, 1. ZK, ZMR 2018, 862, 863). Die Anlage der Beetumrandung ist damit auch unter diesem Aspekt nicht zu beanstanden.

III.

46

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 91, 92 ZPO unter Berücksichtigung der jeweils anzusetzenden Einzelstreitwerte. Die unterschiedlichen Kostenquoten für beide Instanzen ergeben sich daraus, dass der Klageantrag Ziffer II, bei dem die Klägerin erstinstanzlich unterlegen ist, nicht in die Berufungsinstanz gelangt ist.

47

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit, soweit Berufung eingelegt wurde, folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen ist (Thomas/Putzo, § 708 Rdnr. 11). Gemäß § 713 ZPO hat die Kammer davon abgesehen, eine Abwendungsbefugnis im Sinne von § 711 ZPO auszusprechen, da die Voraussetzungen, unter denen ein Rechtsmittel gegen ein Urteil stattfindet, unzweifelhaft nicht vorliegen. Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist ausgeschlossen, da der Beschwerdewert – für beide Parteien – vorliegend zwanzigtausend Euro eindeutig nicht übersteigt.

48

3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

49

4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß §§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO. Die Kammer ist dabei von dem in erster Instanz zutreffend angesetzten Regelstreitwert von 5.000 € ausgegangen. Daraus ergibt sich in Verbindung mit der erstinstanzlich ausgeurteilten Kostenquote für das Berufungsverfahren ein Streitwert in Höhe von 4.000 €, wobei die beiden Berufungsanträge gleich zu gewichten waren.