

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3; 22 WEG; 1004 BGB

- 1. Für einen Beseitigungsanspruch einer Markise ist maßgeblich, ob einem Miteigentümer durch die bauliche Maßnahme ein Nachteil erwächst.**
- 2. Unerheblich ist dagegen, ob sich die Markise farblich nur unwesentlich von der Außenfassade abhebt.**
- 3. Auf eine einheitliche Gestaltung von Terrassen und Balkonen in der Wohnungseigentumsanlage kommt es ebenfalls nicht an.**

KG Berlin; Beschluss vom 03.12.1993; Az.: 25 W 6483/93

Tenor

Unter Teilaufhebung des angefochtenen Beschlusses wird die Erstbeschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluß des Amtsgerichts Neukölln vom 3. Februar 1993 - 70 II (WEG) 150/92 - zurückgewiesen,

soweit die Antragsgegner verpflichtet werden, die an der gartenwärts gerichteten überdachten Terrasse ihres Wohnungseigentums F -E -A 1 b, 1 B , Grundbuch R Nummer 6 , angebrachten elektrisch bewegbaren vertikalen Kassettenmarkisen zu entfernen.

Im übrigen wird die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten aller drei Instanzen haben die Antragsteller einerseits und die Antragsgegner andererseits jeweils als Gesamtschuldner je zur Hälfte zu tragen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten. Der Geschäftswert dritter Instanz wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Gründe

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller ist gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 WEG zulässig. Insbesondere ist die Rechtsmittelbeschwerde des § 45 Abs. 1 WEG erreicht. Das Rechtsmittel ist teilweise sachlich gerechtfertigt, im übrigen jedoch erfolglos. Der angefochtene Beschluß des Landgerichts ist nicht in allen Punkten rechtsfehlerfrei (§ 27 Abs. 1 FGG). Die Antragsgegner haben die Kassettenmarkisen zu entfernen. Dagegen sind die weiterhin geltend gemachten Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nicht gegeben.

1. Entfernung der Kassettenmarkisen

Ohne Rechtsirrtum nimmt das Landgericht an, daß die Anbringung der Markisen eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG darstellt und auch eine Qualifikation der Markisen als Sondereigentum für den Beseitigungsanspruch unerheblich ist.

Rechtlich nicht einwandfrei ist jedoch die Annahme, daß durch die bauliche Veränderung die Rechte der Miteigentümer nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Allerdings hält der Senat ebenso wie das Landgericht mit dem Bundesgerichtshof (BGHZ 116, 392 = NJW 1992, 978) für maßgebend, ob dem Wohnungseigentümer durch die bauliche Maßnahme in vermeidbarer Weise ein Nachteil erwächst. Unter Nachteil in diesem Sinne ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen. Dabei gelten nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen als ein solcher Nachteil. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGH aaO). Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts schließen die heruntergefahrenen Markisen an der Stelle der zuvor vorhandenen und beseitigten Glaswand die gesamte Längsfront der Terrasse bis auf einen kleinen Schlitz, welcher sich bei der linken Rollenbahn bildet. Der rechte Kassettenteil der Markise schließt vollkommen. Der Abstand zwischen dem linken Markisenteil und dem Boden beträgt 20 cm.

Angesichts einer solchen mehrere Quadratmeter großen Verdeckung eines Teils der Fassadenfläche kann von einer unwesentlichen Beeinträchtigung gemäß des § 14 Nr. 1 WEG und der Rechtsprechung dazu (insbesondere BGHZ 116, 392) im Rechtssinne nicht gesprochen werden. Nach allgemeiner Auffassung stellen Horizontal-Markisen, aber auch Rolläden und Außenjalousien unzulässige bauliche Veränderungen dar, die grundsätzlich nicht hinzunehmen sind (Nachweise bei Palandt/Bassenge, BGB, 52. Aufl., WEG § 22 Rdn. 4). Das gleiche muß für Vertikal-Markisen gelten, zumal da diese bestimmten Arten von Außenjalousien ähnlich sind.

Die von dem angefochtenen Beschluß aufgezählten Gegengründe können die konkrete und objektive wesentliche Beeinträchtigung rechtlich nicht aus der Welt schaffen. Unerheblich ist, daß sich die Markisen farblich von der Außenfassade der Wohnung

der Antragsgegner nur unwesentlich abheben. Denn zumindest in geöffnetem Zustand können die erheblichen Stoffflächen nicht unbemerkt bleiben. Weiter kann die ohnehin unterschiedliche Gestaltung der Terrassen der Wohnanlage die Anbringung der Markisen nicht rechtfertigen. Denn auch bei unterschiedlich gestalteten Terrassen läßt sich die Bemerkbarkeit der Markisen nicht leugnen. Selbst ein bereits inhomogenes Bild einer Wohnanlage gestattet noch nicht weitere eigenmächtige bauliche Veränderungen.

Die Antragsgegner können den Antragstellern auch nicht deren anders geartete horizontale Markise entgegenhalten. Als Dauereinrichtung wäre auch diese unzulässig. Die Rechtslage bei einer nur provisorischen Anbringung ist hier nicht zu erörtern. Jedenfalls kann den Antragstellern nicht ein eigenes Fehlverhalten vorgehalten werden, solange nicht die besonderen Umstände einer unzulässigen Rechtsausübung festgestellt werden, was hier auch vom Landgericht rechtsfehlerfrei nicht angenommen worden ist.

Ferner kann eine Duldungspflicht der Antragsteller nicht aus der geringen Einsehbarkeit der Markisen sowohl von der Straße als auch von dem Grundstück her aufgrund der Bepflanzung hergeleitet werden, zumal da die Hecken und sonstigen Gewächse jahreszeitlich einen unterschiedlichen Sichtschutz bilden und im übrigen auch durch Gartenpflegemaßnahmen verändert werden können. Zugunsten der Antragsgegner kann auch nicht gewertet werden, daß die Markisen in der Regel tagsüber nicht heruntergelassen würden. Für die rechtliche Betrachtung der allgemein angenommenen Unzulässigkeit von Markisen ist nur die Möglichkeit entscheidend, daß diese jederzeit geöffnet werden können und damit die Fassade optisch beeinträchtigen. Gegen die mehr oder weniger häufige Benutzung einer Markise ist auch praktisch keine Handhabe gegeben. Deshalb kann auf den Zustand der Markisen im geschlossenen Zustand rechtlich überhaupt nicht abgestellt werden.

Mit seiner rechtlichen Würdigung greift der Senat nicht in die verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts ein. Diese sind vielmehr uneingeschränkt die Grundlage für die abweichende rechtliche Wertung. Danach besteht hinsichtlich der Markisen ein individuell verfolgbare Beseitigungsanspruch der Antragsteller gemäß § 15 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Demgemäß ist der angefochtene Beschluß teilweise aufzuheben

und die Erstbeschwerde der Antragsgegner teilweise zurückzuweisen.

2. Entfernung des Heizkörpers

Rechtlich einwandfrei verneint das Landgericht einen Beseitigungsanspruch. Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts ist der außen angebrachte Heizkörper nicht mehr an die Heizanlage angeschlossen, vielmehr sind die vorhandenen Anschlüsse entfernt und die entsprechenden Wandöffnungen verschlossen. Da die Terrasse Sondernutzungsfläche darstellt, kann das Vorhandensein des nutzlosen Heizkörpers hingenommen werden.

3. Unterlassungsantrag

Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Landgericht - auch im Hinblick auf die Erklärungen der Antragsgegner in der mündlichen Verhandlung vom 17. August 1993 - angenommen hat, die Besorgnis weiterer Beeinträchtigungen der Belange der Antragsteller sei nicht berechtigt.

Bezüglich der Streitpunkte 2. und 3. ist die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller demgemäß zurückzuweisen. Es entspricht billigem Ermessen, daß die Gerichtskosten aller drei Instanzen zwischen den Antragstellern und den Antragsgegnern geteilt werden (§ 47 Satz 1 WEG). Dagegen besteht keine Veranlassung, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen (§ 47 Satz 2 WEG).

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 2 WEG.