

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG; 1004 BGB

- 1. Die Anbringung der das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage erheblich verändernden Markise stellt eine bauliche Veränderung dar, die über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (§ 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG).**
- 2. Entscheidend ist, ob ein Wohnungseigentümer sich nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.**

KG Berlin, Beschluß vom 11.01.1995; Az.: 24 W 7039/94

Tenor

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner hat die Gerichtskosten dritter Instanz zu tragen.
Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Tatbestand:

Der Antragsgegner erwarb im Frühjahr 1993 das Teileigentum Nr. 15, in dem er ein Schreibwarengeschäft betreibt. In der Eigentümerversammlung v. 12.5.1993 wurde unter TOP 7 (Verschiedenes) über den Plan des Antragsgegners gesprochen, über seinem Ladengeschäft eine Markise anzubringen. Nach der Protokollierung "genehmigten" die anwesenden sechs Miteigentümer (darunter der Antragsteller zu 2) mit 567,96/1 000 Miteigentumsanteilen diesen Plan, soweit der Gemeinschaft keine Kosten und Folgekosten entstünden; eine Abstimmung hatte zu diesem TOP aber nicht stattgefunden. Im Sommer 1993 brachte der Antragsgegner die Markise an. Unter Hinweis darauf, daß ihre an der Fassade angebrachten Hinweisschilder auf die von ihnen in der Wohnanlage betriebenen Praxen aufgrund der Markise von Passanten schlechter wahrgenommen werden könnten, haben die Antragsteller beantragt, den Antragsgegner unter anderem zu verpflichten, die Markise zu entfernen. Diesem Antrag hat das AG Tempelhof-Kreuzberg mit Beschluß v. 21.1.1994 stattgegeben und den Antragsgegner verpflichtet, die vor seinem Ladengeschäft befindlichen Verkaufsstände für Postkarten und sonstige Artikel so aufzustellen, daß die Praxisschilder der Antragsteller nicht verdeckt werden. Gegen seine Verpflichtung zur Beseitigung der Markise hat der Antragsgegner Erstbeschwerde eingelegt. Während das LG Berlin den auf Beseitigung der Markise gerichteten Antrag des Antragstellers zu 2) wegen dessen Zustimmung in der Eigentümerversammlung v. 12.5.1993 für unbegründet gehalten hat, hat es die Stattgabe des Beseitigungsantrages der Antragstellerin zu 1) bestätigt und die

Erstbeschwerde insoweit zurückgewiesen. Die sofortige weitere Beschwerde des Antragsgegners bleibt erfolglos.

Entscheidungsgründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 WEG zulässig. Insbesondere ist die Beschwer gemäß § 45 Abs. 1 WEG erreicht. Angesichts der Beseitigungskosten und der geschäftlichen Nachteile liegt sie für den Rechtsbeschwerdeführer jedenfalls bei 5.000,00 DM und entspricht daher hier dem Geschäftswert.

Die sofortige weitere Beschwerde ist jedoch sachlich nicht gerechtfertigt. Einen Rechtsfehler, auf den das Rechtsmittel mit Erfolg allein gestützt werden kann (§ 27 Abs. 1 FGG), weist der angefochtene Beschluß zu Lasten des Antragsgegners nicht auf.

Zutreffend bejaht das LG einen der Antragstellerin zu 1) wegen eigener Beeinträchtigung als Miteigentümerin zustehenden Individualanspruch, den sie gerichtlich ohne vorherigen Ermächtigungsbeschluß der Eigentümergemeinschaft geltend machen darf (BGHZ 116, 392 = NJW 1992, 978 (= WM 1992, 159)).

Ohne Rechtsirrtum nimmt der angefochtene Beschluß an, daß der Antragstellerin zu 1) gegen den Antragsgegner ein Anspruch auf Beseitigung der Markise zusteht (§ 1004 BGB, §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG). Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen der Vorinstanzen stellt die Anbringung der das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage erheblich verändernden Markise eine bauliche Veränderung dar, die die Antragstellerin zu 1) über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (§ 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG). Unter einem Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche konkrete und objektive Beeinträchtigung zu verstehen. Entscheidend ist, ob ein Wohnungseigentümer sich nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Wie das LG verfahrensfehlerfrei festgestellt hat, geht mit der Anbringung der Markise eine Verschlechterung des optischen Erscheinungsbildes des Gebäudes einher, die auch ein verständiger Wohnungseigentümer als ästhetisch nachteilige Beeinträchtigung empfinden kann.

Ohne Erfolg macht die Rechtsbeschwerde geltend, die Antragstellerin zu 1) habe zu keinem Zeitpunkt an dem veränderten optischen Eindruck der Wohnanlage Anstoß genommen, vielmehr gehe es ihr nur darum, daß durch die Beseitigung der Verkaufsstände vor den Schaufenstern für vorbeifahrende Personenkraftwagen ihre Praxisschilder besser zu sehen seien. Demgegenüber ist rechtlich erheblich, daß sich nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des LG ein Miteigentümer durch die Anbringung der Markise vernünftigerweise beeinträchtigt fühlen kann. Die Verdeckung des Praxisschildes stellt rechtlich einen zusätzlichen, nicht unerheblichen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG dar, den die Antragstellerin zu 1) nicht hinzunehmen braucht.

Rechtsfehlerfrei hat das LG auch das Vorliegen eines die bauliche Veränderung etwa genehmigenden Eigentümerbeschlusses in der Versammlung v. 12.5.1993 verneint. Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des LG hat eine Abstimmung unter den Wohnungseigentümern zu diesem TOP überhaupt nicht

stattgefunden. Es ist rechtlich lediglich ein Meinungsbild der anwesenden Miteigentümer eingeholt worden, die 567,96/1 000 Miteigentumsanteile vertraten, also nicht die vollständige Gemeinschaft darstellten. Aus der eindeutig unzutreffenden Protokollierung, daß die Anbringung einer Markise "genehmigt" werde, ergibt sich unter diesen Umständen kein Eigentümerbeschuß. Damit ist freilich keinesfalls ausgeschlossen, daß aus dem Verhalten des Antragstellers zu 2) in dieser Versammlung nachteilige Folgen für seinen Beseitigungsanspruch hergeleitet worden sind.

Rechtlich einwandfrei verneint das LG auch eine Duldungspflicht der Antragstellerin zu 1) aus dem Gemeinschaftsverhältnis. Wie in dem angefochtenen Beschluß zutreffend zitiert, hat der Senat (OLGZ 1994, 391 = NJW-RR 1994, 401 = ZMR 1994, 169 = WM 1994, 103 = WE 1994, 217 = GE 1994, 163 = KGR Berlin 1994, 25) ausgeführt, daß wegen der besonderen Schutz- und Treuepflicht innerhalb der Eigentümergeinschaft besondere Interessen eines Miteigentümers an einer baulichen Veränderung im Einzelfall eine Duldungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer begründen können, so daß eine Interessenabwägung erforderlich sein kann. Diese Interessenabwägung hat das LG ohne Rechtsirrtum vorgenommen. Der Betrieb eines Ladens erfordert nicht zwingend die Anbringung einer Markise. Die vom Antragsgegner vorgenommene Nutzung seines Teileigentums als Schreibwarengeschäft ist auch ohne Markise möglich. Dem Antragsgegner sind andere Maßnahmen zum Schutz der in den Schaufenstern ausgestellten Waren vor Sonneneinstrahlung zumutbar. Sein wirtschaftliches Interesse, das Schreibwarengeschäft in der jetzigen Form unter Einbeziehung des Gehweges zu betreiben, überwiegt nicht das Interesse der Antragstellerin zu 1) an der Erhaltung der ursprünglichen äußeren Gestaltung der Wohnanlage. Diese vom LG vorgenommene Interessenabwägung ist aus Rechtsgründen ebensowenig zu beanstanden wie die Verneinung eines schikanösen Verhaltens der Antragstellerin zu 1). Rechtsfehlerfrei hat der angefochtene Beschluß auch dem Antragsgegner zur Last gelegt, daß er die Anbringung der Markise eigenmächtig veranlaßt hat, ohne zuvor die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, insbesondere der Antragstellerin zu 1), einzuholen.

Demgemäß ist die sofortige weitere Beschwerde zurückzuweisen.

Es entspricht billigem Ermessen, daß der Antragsgegner die Gerichtskosten seines erfolglosen Rechtsmittels trägt (§ 47 Satz 1 WEG). Dagegen besteht keine hinreichende Veranlassung, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen (§ 47 Satz 2 WEG).