

Landgericht Köln

BESCHLUSS

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

- 1. Die Errichtung eines Zaunes ist als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG zu bewerten.**
- 2. Die Errichtung des Gartenzaunes führt zu einer nachhaltigen Änderung des Gesamteindrucks der Anlage. Das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage wird durch die durch den Zaun herbeigeführte Parzellierung des Gartenbereichs negativ beeinträchtigt**

LG Köln, Beschl.v. 30.01.2008, Az.: 29 T 181/07

Tenor:

Die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 19.06.2007, 202 II 34 / 07, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Antragsgegnerin. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller zu 1. und die Antragsgegnerin bilden die Wohnungseigentümergeinschaft N T-Str. in1 Köln. Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Eigentumseinheit Nr. 2 der vorbezeichneten Liegenschaft. Dem jeweiligen Eigentümer dieser Einheit steht unter Ausschluß der anderen Eigentümer das alleinige Nutzungsrecht an dem Teil des Gartens zu, der in dem in Bezug genommenen Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet ist. Die Antragsgegnerin zu 3. ließ im Juni 2006 ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einen Zaun im rückwärtigen Gartenbereich der Wohnungseigentumsanlage errichten, deren Entfernung die Antragsteller zu 1. von der Antragsgegnerin begehren.

Mit der angefochtenen Entscheidung, auf die wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht die Antragsgegnerin verpflichtet, den im rückwärtigen Gartenbereich des Objektes errichteten Gartenzaun zu entfernen und an die Antragstellerin zu 2. EUR 285,24 nebst Zinsen in Höhe von 5 %punkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.02.2007 an entstandener Kosten für die außergerichtliche Inanspruchnahme des Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller zu zahlen.

Hiergegen wendet sich die Antragsgegnerin im Wege der sofortigen Beschwerde unter Bezugnahme auf das erstinstanzliche Vorbringen.

II.

Die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin ist gemäß § 45 Abs. 1 WEG statthaft, der Wert der Beschwer überschreitet EUR 750,00, weil der Aufwand für die Entfernung des Zaunes jedenfalls diesen Betrag erreicht. Die Beschwerde ist zulässig, sie ist insbesondere form- und fristgerecht eingelegt.

In der Sache bleibt sie indessen ohne Erfolg.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Antragsgegnerin zur Entfernung des Zaunes im rückwärtigen Gartenbereich des streitgegenständlichen Objektes gemäß §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG sowie zur Zahlung eines Betrages von EUR 285,24 nebst Zinsen wegen Verzuges verpflichtet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Begründung des Amtsgerichts vollumfänglich Bezug genommen.

Zur Ergänzung wird lediglich auf folgendes hingewiesen:

Dass die Errichtung des Zaunes als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG zu bewerten ist, bedarf keiner näheren Darlegung und wird von der Antragsgegnerin auch nicht angegriffen. Dies hat zur Folge, dass grundsätzlich die - hier fehlende- Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich wäre. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer wäre nur dann entbehrlich, wenn sie durch die bauliche Maßnahme keinen über das geordnete Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil erleiden würden. Unter einem Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche konkrete und objektive Beeinträchtigung zu verstehen, wobei entscheidend ist, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Vorliegend führt die Errichtung des Zaunes zu einer nachhaltigen Änderung des Gesamteindrucks der Anlage. Das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage wird durch die durch den Zaun herbeigeführte Parzellierung des Gartenbereichs negativ beeinträchtigt. Bei dem streitgegenständlichen Objekt handelt es sich gerade nicht um eine Einfamilien- und Reihenhausanlage, deren Nutzungsbereiche regelmässig äußerlich erkennbar abgegrenzt werden sollen. Bereits die vorgelegten Fotografien lassen eine weitläufige parkähnlichen Anlage erkennen, die durch den errichteten Zaun parzelliert würde. Daß eine parkähnliche Anlage des Gartens von Anfang an Bestandteil des Konzeptes der Wohnanlage war, wird auch von der Antragsgegnerin nicht bestritten. Auf Grund dessen bedurfte es auch keiner Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit durch das erkennende Gericht. Insgesamt ist damit von einer nachhaltigen Änderung des Gesamteindrucks der Anlage, durch die die übrigen Wohnungseigentümer konkret beeinträchtigt sind, auch unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Veräußerungen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, der unterlegenen Antragsgegnerin die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Im übrigen besteht keine Veranlassung, von dem in § 47 WEG bestimmten Kostengrundsatz abzuweichen, wonach die Verfahrensbeteiligten die ihnen entstandenen außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben.

Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren: EUR 6.000,00