

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 03.04.2024, Az. 13 C 1162/23, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Das erstinstanzliche Urteil und dieses Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Die Kläger begehren von den Beklagten Beseitigung eines Zaunes sowie Unterlassung der Errichtung weiterer entsprechender Zäune ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Parteien sind Mitglieder einer aus vier Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Den Klägern gehört die Wohneinheit 1A, Hausnummer 68A, den Beklagten die Wohneinheit 2A, Hausnummer 70A (vgl. Skizze Bl. 29 d.A. AG). Die Wohneinheiten 1B und 2B gehören den Miteigentümern Hofmeister und Hasselbach. Allen Wohnungseigentümern stehen jeweils Sondernutzungsrechte an den an ihr Wohneigentum angrenzenden Gartenteilen zu.

Die Beklagten errichteten entlang der Grenze zwischen den Gartenanteilen der Parteien einen zwischen 1,80 m und 2,00 m hohen Stabgitterzaun, der mit einem grauen Sichtschutz versehen ist. Hierzu verlängerten sie den bereits zwischen den Gartenteilen der beiden anderen Miteigentümer gesetzten Zaun, der in der gleichen Bauart gestaltet ist (vgl. Fotos Bl. 5-7 und 30-32 d.A. AG). Ein Beschluss der Eigentümergeinschaft bezüglich der Errichtung dieser Zäune besteht nicht.

Die Kläger haben vorgetragen, dass die Errichtung des Zaunes zu einer erheblichen Sichtbeeinträchtigung sowie zu einer Verschattung geführt habe. Der Zaun wirke daher unmittelbar auf ihr Sondereigentum ein.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstands und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf das Urteil des Amtsgerichts verwiesen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die geltend gemachten Ansprüche könnten allenfalls der Eigentümergeinschaft, nicht aber den Klägern zustehen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Kläger zwar insoweit prozessführungsbefugt seien, als sie die Klage auf eine Störung im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums stützten. Die Klage sei insoweit aber unbegründet, da eine konkrete und gravierende Beeinträchtigung des Sondereigentums nicht vorliege. Der Umstand, dass die Kläger nun aus ihren

Wohnzimmerfenstern auf den von den Beklagten errichteten Zaun schauen, überschreite die Grenze des Zumutbaren nicht, da auch vor Errichtung des Zaunes keine freie Sicht auf die Landschaft bestanden habe und der Abstand zwischen Fenstern und Zaun circa 3,50 m betrage. Dass die Lichtverhältnisse in der Wohnung sich durch den Zaun spürbar verschlechtert hätten, sei von den Klägern nicht konkret vorgetragen worden. Ein Beseitigungsanspruch bestehe auch nicht wegen Verletzung des Sondernutzungsrechts der Kläger an ihrem Gartenanteil. Ein Verstoß gegen die entsprechend anzuwendenden bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Nachbarrechts liege nicht vor. Insbesondere sei der errichtete Zaun aufgrund des bereits vorhandenen Zaunes zwischen den Gartenanteilen der Miteigentümer Hofmeister und Hasselbach als ortsüblich zu qualifizieren.

Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Begehren unter Wiederholung ihrer erstinstanzlichen Argumente weiterverfolgen. Zusätzlich tragen sie vor, dass der gegenständliche Zaun nicht ortsüblich sei.

Die Kläger beantragen,

1. unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung die Beklagten zu verurteilen, den von ihnen angebrachten, etwa 2 m hohen Stabgitterzaun nebst Sichtschutz auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ~~entlang der Grundstücksgrenze~~ entlang der sondernutzungsberechtigten Grundstücksteile der Grundstücke ~~entlang der Grundstücksgrenze~~, in der Teilungserklärung mit 2a und 2b angegeben, zu entfernen;
2. die Beklagten zu verurteilen, zur Vermeidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000 EUR ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, künftig entlang der im Antrag zu 1 näher umschriebenen „Grundstücksgrenze“ Zäune ohne Genehmigung der Gemeinschaft zu errichten.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das Urteil des Amtsgerichts unter Wiederholung ihrer erstinstanzlichen Argumentation als zutreffend.

Wegen des weiteren Parteivorbings wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Kläger ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO zulässig, aber unbegründet. Das Amtsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen.

1.

Den Klägern steht gegen die Beklagten kein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Grundlage der Vornahme einer rechtswidrigen baulichen Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG zu.

Insoweit hat das Amtsgericht zutreffend angenommen, dass die Klage auf das Fehlen einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gestützt werden kann. Dies ergibt sich aus § 9a Abs. 2 WEG, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ausübt. Ansprüche wegen einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums sind als solche sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte anerkannt (BeckOK BGB/Hügel, 71. Ed. 1.8.2024, WEG § 20 Rn. 31, beck-online).

Insbesondere kann daher vorliegend dahinstehen, ob die Errichtung des Zauns im Hinblick auf § 20 Abs. 4 WEG überhaupt genehmigungsfähig ist.

2.

Auch einen Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung wegen der Beeinträchtigung ihres Sondereigentums aus § 1004 Abs. 1 BGB oder § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG oder der Beeinträchtigung ihres Sondernutzungsrechts aus § 1004 Abs. 1 BGB, hinsichtlich derer sie prozessführungsbefugt und aktivlegitimiert wären (vgl. BGH NJW-RR 2022, 235; BGH NJW-RR 2021, 1166 Rn. 15), haben die Kläger nicht schlüssig dargelegt.

a.

Zwar ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern dazu verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen. Ob durch einen Gebrauch ein erheblicher, vermeidbarer Nachteil erwächst, ist dabei stets eine Frage des Einzelfalls unter Beachtung der fallbezogenen Umstände, der betroffenen Grundrechte, der technischen Grenz- und Richtwerte, der öffentlich-rechtlichen Wertungen, der Bauausführung des Gebäudes, der örtlichen Gegebenheiten, der Lage und des Charakters des Gebäudes, der Miteigentümer (Alter, Ethnie etc.), der

Bestimmungen der Wohnungseigentümer und vielem mehr (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 14 Rn. 54, beck-online). Eine derartige Beeinträchtigung kann auch dann in Betracht kommen, wenn eine gravierende Beeinträchtigung der Aussicht aus der Einheit oder eine starke Verschattung der zu dem Sondereigentum gehörenden Räume durch den Gebrauch einer anderen Einheit oder durch eine von einem anderen Wohnungseigentümer herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums herbeigeführt wird. Zwar können im Anwendungsbereich von § 906 BGB negative Immissionen wie die Verschattung oder Beeinträchtigung der Aussicht nach der herkömmlichen höchstrichterlichen Rechtsprechung gerade nicht abgewehrt werden. Für eine in diesem Punkt weitere Auslegung des § 14 WEG soll aber die gesteigerte Rücksichtnahmepflicht unter Wohnungseigentümern sprechen können (BGH NJW-RR 2021, 1166 Rn. 15).

Hieran gemessen ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung des Sondereigentums der Kläger durch die Errichtung des Zaunes auszugehen. Insoweit hat das Amtsgericht zu Recht angeführt, dass die Kläger auch vor Errichtung des Zaunes keine freie Sicht auf die Landschaft hatten, sondern auf die ebenfalls nicht weit entfernte Hauswand bzw. den Anbau der Einheit der Beklagten schauten, der Abstand zwischen Fenstern und Zaun immerhin noch circa 3,50 m beträgt und eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse in der Wohnung nicht konkret vorgetragen wurde. Ergänzend kann insoweit noch angeführt werden, dass der bestehende Abstand von 3,50 m noch über den nach den Vorgaben des Baurechts einzuhaltenden Abstand zu einem Nachbargrundstück von 3,00 m hinausgeht. Ferner ist das Interesse der Beklagten an der Schaffung einer gewissen Privatsphäre angesichts der räumlichen Enge im Außenbereich der Wohnungseigentumsanlage nachvollziehbar. Schließlich steht es den Klägern frei, etwa durch eine Begrünung des Zaunes den Blick aus ihren Wohnzimmerfenstern optisch ansprechender zu gestalten.

b.

Das Amtsgericht hat auch Ansprüche wegen der Beeinträchtigung des Sondernutzungsrechts der Kläger an ihrem Gartenanteil zutreffend verneint.

Die Kläger können ihren Gartenanteil weiterhin uneingeschränkt nutzen. Weite Sicht in die Landschaft hatten sie auch zuvor nicht. Zu einer spürbaren Verschlechterung der Lichtverhältnisse im Garten haben sie nicht konkret vorgetragen.

Des Weiteren ist den Beklagten bei entsprechender Anwendung der Vorschriften des Nachbarrechts (vgl. BGH BeckRS 2007, 17570) eine Einfriedung ihres Gartenteils

zuzugestehen. Vorliegend gab es bereits zuvor einen in gleicher Höhe und Bauart gestalteten Zaun zwischen den Gartenflächen der beiden anderen Miteigentümer, so dass sich der von den Beklagten errichtete Zaun in das bereits zuvor bestehende Bild nahtlos einfügt. Zudem haben die Kläger wiederum die Möglichkeit, die Atmosphäre in ihrem Gartenteil durch entsprechende Anpflanzungen oder sonstige Gestaltungen nach ihren Vorstellungen zu verbessern.

Soweit die Kläger einwenden, dass der errichtete Zaun nicht ortsüblich sei, sind sie mit diesem Einwand bereits deshalb präkludiert, weil sie ihn erstmals in der Berufungsinstanz vorgetragen haben.

Davon abgesehen besagt § 35 Abs. 2 NachbG NRW, dass eine Einfriedigung dann stärker oder höher ausgeführt werden darf, wenn eine ortsübliche Einfriedigung keinen angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen bietet. Jedenfalls unter diesem Gesichtspunkt ist der errichtete Zaun nicht zu beanstanden, weil ein niedrigerer, sichtdurchlässigerer Zaun aufgrund der räumlichen Enge der Außenanlage keinen ausreichenden Privatsphärenschutz geboten hätte.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Müßel

Dr. Wilkat

Renner

Verkündet am 18.10.2024

Biermann, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle