
Datum: 28.02.2006
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 352/05
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2006:0228.15W352.05.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 9 T 1/05

Tenor:

Der Beschluss des Landgerichts Essen vom 21. Juni 2005 wird mit Ausnahme der Wertfestsetzung aufgehoben.

Auf die erste Beschwerde wird der Beschluss des Amtsgerichts Essen-Steele vom 19. November 2004 teilweise abgeändert. Der Antrag zu Ziffer 2 aus der Antragsschrift vom 30. Januar 2004 wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der ersten und der weiteren Beschwerde tragen die Beteiligten zu 1) einerseits und die Beteiligte zu 3) andererseits zu

je ein halb. Von den Gerichtskosten des Verfahrens erster Instanz tragen die Beteiligten 2) zwei Drittel, die Beteiligten zu 1) einerseits und die Beteiligten zu 3) andererseits tragen jeweils ein Sechstel.

Die Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet.

Der Gegenstandswert für das Verfahren dritter Instanz wird auf 25.000,- € festgesetzt.

Gründe:

- I. 2
- Die Beteiligten sind die Miteigentümer der im Betreff bezeichneten Wohnungseigentumsanlage, die von dem Beteiligten zu 5) verwaltet wird. Die Anlage besteht aus zwei Doppelhaushälften, die auf dem Grundstück Flurstücke G1, Flur X4, Flurstücke X3 und X2 errichtet worden sind. Entlang der rückwärtigen, westlichen Grundstücksgrenze befinden sich in einer Reihe 10 Garagen. Die in dieser Reihe von der Straße aus gesehen rechts außen gelegene Doppelgarage steht im Sondereigentum der Beteiligten zu 2). An den rückwärtigen Teil der Garagen grenzt zum Teil das Flurstück X an, welches im Alleineigentum der Beteiligten zu 2) steht. Auf diesem Grundstück war ursprünglich die Errichtung einer Schwimmhalle konzipiert, aber nicht verwirklicht worden. Das unmittelbar an die Garagen anschließende Gebäude, das über eine Tür in der rückwärtigen Wand der Doppelgarage erreicht werden kann, befindet sich im Rohbauzustand. 3
- Mit Bescheid vom 4. Oktober 1993 und 1. Nachtragsbaugenehmigung vom 2. September 1994 erteilte der Oberstadtdirektor der Stadt F dem Beteiligten zu 2) die Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Schwimmbades zu einer Wohnung unter Befreiung von der Einhaltung der nach § 6 BauO NRW gebotenen Abstandsfläche. Die Garagen sollten durch eine Trennwand im Inneren separiert werden. Der Zugang zu dem Gebäude sollte auf der Vorderseite durch eine in das Garagentor einzulassende Schlupftür und auf der Rückseite durch 4
- die vorhandene Tür erfolgen. Die nach erfolglosem Widerspruchsverfahren erhobene Klage der Beteiligten zu 1) wies das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen durch Urteil vom 3. Mai 2001 zurück. Zur Begründung führte das Verwaltungsgericht aus, dass bei einem nach WEG aufgeteilten Grundstück die öffentlich-rechtlichen Drittschutzansprüche durch das Zivilrecht verdrängt würden. Ob und in welchem Umfang materielle Abwehrrechte gegen baurechtlich unzulässige Baumaßnahmen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück bestünden, ergebe sich aus § 15 Abs. 3 WEG. Dies gelte nicht nur hinsichtlich des Flurstücks X2, soweit auf diesem die Baumaßnahme ausgeführt werde, sondern auch hinsichtlich des Flurstücks X. Denn die durch eine Baugenehmigung abgedeckte Maßnahme könne nicht in einen auf dem Flurstück X2 und einen auf dem Flurstück X zu verwirklichenden Teil aufgespalten werden, weil beide Vorhaben bei isolierter Betrachtung keine eigenständige Funktion hätten. Durch Beschluss vom 29. Juli 2003 lehnte das Obergerverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen den Antrag der Beteiligten auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts ab. 5
- Erstinstanzlich haben die Beteiligten zu 1) mit Schriftsatz vom 30. Januar 2004 beantragt, den Beteiligten zu 2) den Umbau der Doppelgarage zu jeweils einer Einzelgarage zu untersagen und ihnen weiterhin zu untersagen, Versorgungseinrichtungen des Objekts mit dem Ziel zu verändern, das Flurstück X versorgen zu wollen. Darüber hinaus haben die Beteiligten zu 1) beantragt, den Beteiligten zu 2) zu untersagen, das auf dem Flurstück X befindliche Gebäude als Wohnung zu nutzen bzw. von Dritten nutzen zu lassen. 6
- Die Beteiligte zu 3) hat sich den vorgenannten Anträgen angeschlossen. 7
- Mit Beschluss vom 19. November 2004 hat das Amtsgericht den Anträgen der Beteiligten zu 1) entsprochen. 8

Mit ihrer rechtzeitig erhobenen sofortigen Beschwerde haben die Beteiligten zu 2) den Beschluss des Amtsgerichts insoweit angegriffen, als durch diesen ihnen die Nutzung des auf dem Flurstück X befindlichen Gebäudes zu Wohnzwecken	
untersagt worden ist. Zur Begründung haben sie ausgeführt, dass das Amtsgericht hinsichtlich des vorgenannten, in ihrem Alleineigentum stehenden Grundstücks keine Gebrauchsregelung auf der Grundlage der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes hätte treffen dürfen.	10
Die Beteiligten zu 1) und 3) haben beantragt, die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.	11
Durch Beschluss vom 21. Juni 2005 hat das Landgericht die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2) zurückgewiesen.	12
Gegen diesen Beschluss richtet sich die rechtzeitig mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten eingelegte sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2). Die Beteiligten zu 1) und 3) beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.	13
II.	14
Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 Abs. 2 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. In diesem Zusammenhang kann dahin gestellt bleiben, ob das Amtsgericht als Gericht für Wohnungseigentumssachen zur Entscheidung über den Antrag zu Ziffer 2 aus der Antragsschrift vom 30. Januar 2004 berufen war, oder ob insoweit, wie im Weiteren noch näher darzulegen sein wird, mit diesem Antrag nicht ein Unterlassungsanspruch geltend gemacht worden ist, der von den Gerichten der ordentlichen Streitigen Gerichtsbarkeit hätte entschieden werden müssen. In Anwendung der Vorschrift des § 17 a Abs. 5 GVG prüft der Senat nicht mehr, ob der beschrittene Rechtsweg zulässig ist.	15
Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2) folgt bereits daraus, dass ihre erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist. Ihre dadurch bedingte Beschwerde übersteigt den nach § 45 Abs. 1 WEG erforderlichen Mindestbetrag von 750,- Euro.	16
Zutreffend ist das Landgericht von einer zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2) ausgegangen.	17
In der Sache hat das Rechtsmittel Erfolg, weil die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG).	18
Das Landgericht hat einen aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG hergeleiteten Anspruch der Beteiligten zu 1) gegenüber den Beteiligten zu 2) auf Unterlassung einer Wohnnutzung des auf dem Flurstück X befindlichen Gebäudes bejaht. Gemäß § 14 Nr. 1 WEG sei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten und vom gemeinschaftlichen Eigentum nur in einer solchen Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entstehe. Dieser Anspruch richte sich zunächst nur gegen die anderen Wohnungseigentümer. Vorliegend bestehe die Besonderheit, dass das einheitliche Bauvorhaben das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft und das im Alleineigentum der Beteiligten zu 2) stehende Grundstück Flurstück X erfasse. Da die auf den einzelnen Flurstücke zu verwirklichenden Baumaßnahmen für sich betrachtet keine eigenständige Bedeutung hätten, richte sich die	19

Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt nach der Vorschrift der §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG. Werde das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt, sei die damit verbundene Beeinträchtigung durch den steigenden Besucherverkehr von den Beteiligten zu 1) nicht mehr hinzunehmen. Dass die Baugenehmigung bestandskräftig sei, stehe dem nicht entgegen, da diese auch ganz oder teilweise zurückgenommen werden könne. Im Übrigen ergebe sich aus den eindeutigen Hinweisen des Obergerichts in dem dortigen Verfahren, dass die erteilte Baugenehmigung rechtswidrig sei. Da die nicht hinzunehmende Beeinträchtigung in der beabsichtigten Wohnnutzung liege, könne der drohenden Beeinträchtigung nur durch eine Untersagung der beabsichtigten Nutzung begegnet werden.

Mit dieser Begründung lässt sich die Untersagung der Nutzung des auf dem Flurstück X vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken nicht begründen. 20

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts enthält das WEG für das Verhältnis der einzelnen Sondereigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft zueinander spezielle, den Inhalt des Sondereigentums bestimmende Regelungen sowohl materiellrechtlicher Art über die Abgrenzung der gegenseitig zustehenden Befugnisse als auch verfahrensrechtlicher Art darüber, wie diese Befugnisse durchzusetzen sind. Soweit sie greifen, ist für eine öffentlich-rechtliche Nachbarklage des Wohnungseigentümers kein Raum. Eine entsprechende Anwendung des öffentlich-rechtlichen Nachbarschaftsrechts kommt aus denselben Gründen nicht in Betracht (vgl. BVerwG NVwZ 1990, 655; NVwZ 1998, 954). 21

Das im Verfahren nach dem WEG zuständige Gericht entscheidet über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, also auch über die sich aus § 15 Abs. 3 WEG ergebenden Ansprüche. Der Inhalt dieser gegenseitigen Rechte und Pflichten bestimmt sich nach dem Gesetz, den bestehenden Vereinbarungen und Beschlüssen. Er wird durch die behördliche Gestattung einer bestimmten Nutzung des Sondereigentums nicht berührt; diese ergeht unbeschadet der Rechte des anderen Sondereigentümers und entfaltet ihm gegenüber keine öffentlich-rechtlichen Wirkungen. Soweit keine speziellen vertraglichen Regelungen bestehen, gelten auch ergänzend für das Rechtsverhältnis zwischen den Sondereigentümern auch die Normen des öffentlichen Baurechts und zwar unabhängig davon, ob diese Normen auch Nachbarschutz gewähren (vgl. BVerwG a.a.o., BayObLG WE 2004, 8 = ZMR 2005, 212). 22

Die vorgenannten Grundsätze gelten jedoch nur für das Verhältnis der Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft untereinander. Die Überprüfung anhand des Maßstabes des § 15 Abs. 3 WEG kann nur insoweit erfolgen, als die Beteiligten Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft sind und es um die Frage geht, ob und inwieweit die beabsichtigte Nutzung eines Sondereigentums durch einen Wohnungseigentümer im Verhältnis zu einem oder den anderen Wohnungseigentümer im Einklang mit dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer steht. Die Eigentümergeinschaft definiert sich dabei als Gemeinschaft der Eigentümer, die in den Grundbüchern eingetragen sind, die aus der Teilung des ursprünglichen Eigentums hervorgegangen sind. Die Rechtsverhältnisse an einem anderen Grundstück, das nicht in 23

dem beschriebenen gemeinschaftlichen Eigentum steht, können nicht Gegenstand einer Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses sein, sei es in der Form einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG), sei es als Beschlussfassung der Wohnungseigentümer (§ 23 WEG), sei es durch gerichtliche Entscheidung, § 43 Abs. 2 WEG (OLG Düsseldorf FGPrax 2003, 121; Senat NJW-RR 1997, 522; FGPrax 2004, 210). Soweit ein Wohnungseigentümer auf einem 24

in seinem Alleineigentum stehenden Grundstück ein Bauvorhaben umzusetzen beabsichtigt, tritt er den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft nicht als deren Mitglied, sondern als außenstehender Dritter gegenüber, so dass der sich beeinträchtigtühlende Nachbar auf die öffentlich-rechtlichen und die zivilrechtlichen nachbarrechtlichen Ansprüche zu verweisen ist. Daran ändert sich im vorliegenden Fall nichts dadurch, dass ein Teil der Baumaßnahmen auf dem Grundstück der Gemeinschaft und ein Teil der Baumaßnahmen auf dem im Alleineigentum der Beteiligten zu 2) stehenden Grundstück durchzuführen ist. Es mag sein, dass jede der vorgenannten Maßnahmen für sich genommen keine eigenständige Funktion hat. Gleichwohl besteht das die Anwendung des § 15 Abs. 3 WEG rechtfertigende besondere Rechtsverhältnis nur insoweit, als das gemeinschaftliche Grundstück betroffen ist. Die sachenrechtliche Zuordnung kann nicht mit der Begründung missachtet werden, die Baumaßnahme stelle sich nach außen hin einheitlich dar. Dass hat zur Folge, dass lediglich in dem vorgenannten Umfang die Vorinstanzen als Gericht in Wohnungseigentumssachen dazu berufen waren, über die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit den Grundsätzen nach § 15 Abs. 3 WEG zu befinden. An die gegenteilige Auffassung im erwähnten Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen sieht sich der Senat nicht gebunden, weil die materielle Rechtskraft der Entscheidung sich nicht auf deren Begründung erstreckt.

Das von den Vorinstanzen ausgesprochene Nutzungsverbot kann auch bei Anwendung der allgemeinen zivilrechtlichen nachbarschutzrechtlichen Abwehransprüche keinen Bestand haben. Eine entsprechende Anspruchsgrundlage, aufgrund derer die Beteiligten zu 1) gegenüber den Beteiligten zu 2) die Untersagung der Nutzung des auf dem Flurstück X vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken durch das Zivilgericht herbeiführen könnten, ist nicht ersichtlich. Gemäß § 903 S. 1 BGB kann der Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren. Die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ist weder durch die weiteren Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches noch durch die landesrechtlichen Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes NRW eingeschränkt. Zwar ist es denkbar, dass sich im Einzelfall ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB auf den nachbarschützenden Charakter einer öffentlich-rechtlichen, gleichzeitig als Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB zu qualifizierenden Bauvorschrift gestützt werden kann. Deren Anwendungsbereich bestimmt sich aber ebenfalls nach öffentlichem Recht. Dies gilt auch für die Wirkung einer Befreiung von nachbarschützenden Vorschriften. Steht durch die Baugenehmigung, solange sie nicht aufgehoben ist, fest, dass der Bauherr nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen hat, muss das der Nachbar gegen sich gelten lassen (vgl. BayObLGZ 2000, 355 m.w.N.). Unabhängig davon könnte auch eine sachlich etwa zu Unrecht erfolgte Befreiung von Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW) einen Anspruch auf Unterlassung der Wohnnutzung des Flurstücks X nicht begründen.

25

Nachdem die angefochtene Entscheidung in der Hauptsache keinen Bestand hat, bedurfte die Entscheidung der Vorinstanzen hinsichtlich der Gerichtskosten einer Korrektur. Entsprechend dem jeweiligen Obsiegen und Unterliegen hat der Senat daher die Gerichtskosten der Vorinstanzen in der aus dem Tenor ersichtlichen Weise verteilt, wobei die Beteiligte zu 3) an den Gerichtskosten zu beteiligen war, nachdem sie durch eigene Antragstellung die Beteiligten zu 1) im vorliegenden Verfahren unterstützt hat.

26

Da das Rechtsmittel Erfolg hat, entspricht es der Billigkeit, dass die Beteiligten zu 1) und die Beteiligte zu 3) die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde zu tragen haben (§ 47 S. 1 WEG). Darüber hinaus hat der Senat angesichts der in der Hauptsache anderslautenden Entscheidungen der Vorinstanzen keine Veranlassung gesehen, in Abkehr von dem in § 47 S. 2 WEG zum Ausdruck kommenden Grundsatz,

27

wonach in Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben, den Beteiligten zu 1) und 3) die den Beteiligten zu 2) im Verfahren dritter Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie folgt der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung der landgerichtlichen Entscheidung. 28