

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 22 Abs. 1 bis 4 WEG; 1004 Abs. 1 BGB

- 1. § 15 Abs. 2 WEG gibt den Eigentümern eine Beschlusskompetenz, Teile der gemeinschaftlichen Fläche einzelnen Eigentümer zum ausschließlichen Gebrauch zuzuweisen, ohne dass dadurch gleichsam Sondernutzungsrechte begründet werden.**
- 2. Fahrzeuge, die auf der gemeinsamen Grundstücksauffahrt außerhalb der markierten Stellplatzfläche abgestellt werden, können im Wege einer Unterlassungsklage gem. §§ 22 WEG, 1004 BGB begegnet werden.**
- 3. Auch ohne bauliche Tätigkeit im engeren Sinne und ohne Eingriff in die Bausubstanz kann eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 WEG angenommen werden und eine solche durchaus in einer bloßen Änderung der Farbgebung liegen, wenn eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes mit der Maßnahme einhergeht, so dass ein Nachteil regelmäßig anzunehmen ist.**

LG Hamburg, Urteil vom 10.04.2013; Az.: 318 S 81/12

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Godglück, den Richter am Landgericht Rüter und den Richter am Landgericht Sankol aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 06.03.2013 für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger und die Anschlussberufung der Beklagten zu 1) wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 14. Juni 2012 -Az. 740 C 60/11 -abgeändert:

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, den Dachunterschlag der Haushälfte K-Straße, H., als Dachunterschlag aus Naturholzbrettern mit nicht deckender Farbbeschichtung wiederherzustellen, eine etwa vorgenommene Oberflächenbeschichtung transparent zu gestalten und bei der Wahl einer farbigen transparenten Beschichtung einen braunen Holzton zu wählen.

Der Kläger zu 2) wird verurteilt, es bei Meidung von Ordnungsmitteln gegenüber der Beklagten zu 1) zu unterlassen, Personenkraftwagen auf der Grundstücksauffahrt des Hauses K.-Straße in H. außerhalb der sich aus der Anlage 1 zum Urteil ergebenden rot schraffierten Fläche abzustellen, soweit und solange er nicht nur die

vor dieser belegene in der Teilungserklärung vom 23. September 1988 blau gekennzeichnete Sondernutzungsfläche in Anspruch nimmt.

Die Kläger werden -jeder für sich -verurteilt, an der Haushälfte des Objekts K.-Straße in H. den grauen Anstrich der Metallabdeckung auf der Dachfläche rund um die zwei Dachgauben vorn und hinten sowie den grauen Farbanstrich auf der Metallabdeckung auf der Dachflächenkante vorn und hinten bis in den Bereich der Dachfläche K.-Straße hinein zu entfernen.

Von den Gerichtskosten beider Instanzen tragen die Klägerin zu 1) 5/200, der Kläger zu 2) 33/200 und die Beklagten zu 1) bis 3) als Gesamtschuldner 162/200. Von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu 1) tragen die Beklagten zu 1) bis 3) als Gesamtschuldner 30/31. Von den außergerichtlichen Kosten des Klägers zu 2) tragen die Beklagten zu 1) bis 3) als Gesamtschuldner 30/36. Von den außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) tragen die Klägerin zu 1) 1/37 und der Kläger zu 2) 6/37. Im Übrigen trägt jede Partei ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Kläger und die Beklagte zu 1) bilden die WEG K-sraße/H. (W.). Die Beklagten zu 2) und 3) sind die Gesellschafter der Beklagten zu 1). Die Kläger bewohnen die - von der W-sraße aus gesehen links belegene -Haushälfte Nr. ..., die Beklagten zu 2) und 3) die von der dort aus gesehen rechte mit der Nr. ... Die Parteien streiten um die Pflicht der Beklagten, einen weißen Farbanstrich an dem Dachunterschlag im Bereich ihrer Doppelhaushälfte zu entfernen (Klage) sowie um die Pflicht des Klägers zu 2), das Abstellen von Fahrzeugen vor dem Carport in bestimmter Weise zu unterlassen (Widerklage).

Wegen des Sachverhalts wird Bezug genommen auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO), die keiner Ergänzung bedürfen.

Die Kläger haben zuletzt -im Termin vom 8. Mai 2012 (vgl. Protokoll, Bl. 147 ff. d. A.) -auf Anregung des Amtsgerichts beantragt, die Beklagten „als Gesamtschuldner zu verpflichten, den Dachunterschlag der Haushälfte K-sraße, H., als Dachunterschlag aus Naturholzbrettern mit nicht deckender Farbbeschichtung wiederherzustellen, eine etwa vorgenommene Oberflächenbeschichtung transparent zu gestalten und bei der Wahl einer farbigen transparenten Beschichtung einen braunen Holzton zu wählen“. Die Beklagte zu 1) hat mit ihrer Widerklage beantragt, den „Kläger zu 2) bei Meidung von Ordnungsmitteln zu verurteilen, es zu unterlassen, Personenkraftwagen auf der Grundstücksauffahrt des Hauses K-sraße in H. außerhalb der sich aus Anlage 1 zum Urteil ergebenden rot schraffierten Fläche abzustellen“. Im Wege einer Hilfswiderklage -für den Fall, dass das Gericht den Leistungsanspruch der Kläger für begründet erachtet - hat die Beklagte zu 1) weiter beantragt, „die Kläger zu 1) und 2) - jeder für sich - zu verurteilen, an der Haushälfte des Objekts K-sraße in H. (1) die Leiterhaken vorn und hinten an der Dachfläche, (2) den grauen Anstrich der Metallabdeckung auf der Dachfläche rund um die vier Dachgauben vorn und hinten und (3) den grauen Farbanstrich auf der

Metallabdeckung auf der Dachflächenkante vorn und hinten bis in den Bereich der Dachfläche K-Straße hinein zu entfernen.

Mit seinem Urteil vom 14. Juni 2012 (Bl. 176 ff. d. A.) hat das Amtsgericht Klage und Widerklage abgewiesen. Dazu hat es in den Entscheidungsgründen ausgeführt, dass die zulässige Klage unbegründet sei. Das Amtsgericht sei auch betreffend die Beklagten zu 2) und 3) sachlich und örtlich zuständig bzw. als Spezialabteilung zur gesamten Entscheidung berufen. Die Klage habe aber in der Sache keinen Erfolg. Die streitbehaftete Behandlung des Dachunterschlagens sei eine Instandsetzungsmaßnahme; der entsprechende Bedarf sei unstrittig. Die Maßnahme gehe aber über eine Instandhaltung hinaus und stelle auch eine bauliche Veränderung dar. Eine Änderung der Farbgebung sei als bauliche Veränderung, also gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums anzusehen. Die Dachunterschalung sei auch gemeinschaftliches Eigentum; ausweislich der Fotos gemäß Anlage K4 [Bl. 15 ff. d. A.] weise der gesamte Dachunterschlag einen auffälligen Farbwechsel auf, der durch den starken Heli-Dunkel-Kontrast und dadurch, dass der Wechsel nicht architektonisch veranlasst sei, stark ins Auge falle. Bei einer baulichen Veränderung finde der Handlungsspielraum des Eigentümers gemäß § 22 Abs. 1 WEG seine Grenze, wenn andere Eigentümer dadurch im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG benachteiligt würden. Zu berücksichtigen sei dabei, dass § 22 WEG auch abbedungen oder eingeschränkt werden könne. Vorliegend lasse das durch die Teilungserklärung [vgl. dazu Anlage K1, Bl. 6 ff. d. A.] näher geregelte Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer untereinander erkennen, dass der Handlungsspielraum der beiden Eigentümerparteien in verschiedenen Punkten im Verhältnis zu § 22 Abs. 1 WEG erweitert worden sei. Nach § 5 Ziff. 2 TE könne die dem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesene Grundstücksfläche von dem jeweiligen Berechtigten so genutzt werden, wie es bei einer realen Teilung des Grundstücks unter Berücksichtigung der nachbarlichen Rechtsverhältnisse möglich sei. Insoweit sei zu berücksichtigen, dass die den Parteien hier jeweilig zugeordneten Sondernutzungsflächen in der Planskizze [Bl. 11R d. A.] über die jeweiligen Haushälften hinweg eingezeichnet worden seien, was dafür spreche, dass die entsprechenden Nutzungsbefugnisse auch die Haushälften selbst erfassten. Daraus folge keine automatische Befugnis zur Vornahme baulicher Veränderungen; dies könne aber vereinbart werden. Dies sei hier durch § 5 Ziff. 2 TE (s. o.) erfolgt. Darin sei eine Abbedingung des § 22 WEG in Bezug auf die Verwirklichung von Nutzungszwecken zu sehen. Für einen Beseitigungsanspruch seien danach nicht die §§ 22 Abs. 1, 14 Ziff. 1, 15 Abs. 3 WEG maßgebend, sondern die Vorschriften des privaten und öffentlichen Nachbarrechts. Dadurch würden dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten vergleichsweise weitreichende Befugnisse eingeräumt werden. Für bauliche Änderungen treffe die Teilungserklärung hier allerdings eine weitere Regelung in § 9, die nach ihrem Wortlaut nur für die den Eigentümern zum Sondereigentum zugeteilten Wohnungen gelte. Es deute zwar einiges darauf hin, dass der Verfasser der Teilungserklärung (auch) bauliche Änderungen an konstruktiven Teilen der Doppelhaushälften gemeint habe. Eine Auslegung der Bestimmung dahingehend, dass aber auch Gemeinschaftseigentum gemeint sei, sei nicht möglich. Nach Beachtung objektiv-normativer Auslegungsgrundsätze komme eine vom Wortlaut abweichende Auslegung nicht in Betracht. Eine weitere Erweiterung des Handlungsspielraumes gegenüber der gesetzlichen Regelung ergebe sich aus § 7 TE, wonach dem Eigentümer die Instandhaltung des Sondereigentums und der zur alleinigen Nutzung zugeteilten Grundstücksfläche, auch des Gebäudes, (allein) obliege. Darin sei eine Abbedingung von § 21 Abs. 1 und WEG § 21 Abs. 3 WEG zu sehen. Obliege aber einem Eigentümer die Instandhaltung des Gebäudes, so treffe er auch allein die Entscheidung über die

Art und Weise der Ausführung; eine Beteiligung anderer Eigentümer scheidet aber aus.

Aus Vorstehendem ergebe sich, dass bei der Beurteilung, ob die in Rede stehende bauliche Maßnahme rechtlich nachteilig sei, ein weniger strenger Maßstab anzulegen sei. Die Teilungserklärung zeige die Absicht, die rechtliche Situation der Eigentümer in verschiedenen Punkten der von Nachbarn eines real geteilten Grundstücks anzugleichen und dem jeweiligen Eigentümer im Gegensatz zu den gesetzlichen Vorgaben des WEG einen weiteren Handlungsspielraum einzuräumen. Diese Annäherung sei auch im Rahmen von § 22 WEG zu beachten, wenngleich verunstaltende Maßnahmen unzulässig seien. Um eine solche handele es sich vorliegend aber nicht: ein weiß lackierter Dachunterschlag passe durchaus zum Stil des Hauses, zumal -neben der Klinkerfassade -auch der Gartenzaun, die Carports und die Fenster weiß gestaltet seien. Eine „naturnahe“ oder „rustikale“ Gestaltung sei auch sonst nicht an dem Objekt, das keinem strengen Baustil folge, zu finden. Ein anderes Gepräge erhalte das Gebäude durch den Farbanstrich des Dachunterschlages nicht. Störend wirke zwar der abrupte, willkürlich und stark kontrastierende Wechsel in der farblichen Gestaltung der Häuser im Bereich der Grenze der beiden Doppelhaushälften; dies sei hier aber von den Klägern hinzunehmen, zumal der Handlungsspielraum der Beklagten zu 1) noch weitreichendere Eingriffe zulasse.

Von Bedeutung sei weiter auch, dass die Parteien vor der Durchführung der Maßnahme kein Einvernehmen über die farbliche Gestaltung des Dachunterschlages hätten erzielen können. Die Kläger würden keine weißen Dachunterschläge mögen; die Beklagte zu 1) empfinde eine bloße Lasur als unzureichend. Ein Mehrheitsbeschluss darüber sei aufgrund der paritätischen Stimmrechtsverteilung nicht möglich; dadurch sei ein Instandsetzungsstillstand zu befürchten. Ein Anspruch auf eine bestimmte Farbwahl sei hier nicht erkennbar. Den Beklagten stehe aber ein anerkanntes Interesse zur Seite, eine optisch gleichmäßige Fläche herzustellen. Im Übrigen würde eine Beseitigung der vorgenommenen Farbbeschichtung des Dachunterschlages auch nicht zu einer vollständigen optischen Angleichung führen, weil der Unterschlag im Bereich der Haushälfte der Kläger einen Zustand nach 20 Jahren Alterung aufweise; es sei daher den Beklagten auch nicht zumutbar, ihren Dachunterschlag wieder „auf alt“ herzustellen. Zudem stehe der hohe Aufwand für die Beseitigung des Lacks außer Verhältnis zum Ergebnis.

Die Widerklage sei unbegründet. Der Vortrag der Beklagten zu 1) lasse bereits nicht den Schluss darauf zu, dass die Erheblichkeitsschwelle für überschreitende Verstöße gegen die beschlossene Stellplatzregelung [vgl. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 4. Dezember 2009 zu TOP 5 [Beschluss 7/09], Anlage B2, Bl. 49 ff. d. A.] und daraus resultierender Störungen der Beklagten zu 1) vorgelegen hätten. Das konkrete Maß, in dem der Kläger zu 2) die der Beklagten zu 1) zugewiesene Stellplatzfläche in Anspruch genommen habe, sei unklar. Die dazu eingereichten Fotos gemäß Anlage B9 [Bl. 63 ff. d. A.] ließen eine Überschreitung der Trennlinie nicht erkennen. Vielmehr ergebe sich aus diesen, dass ein Ausstieg aus dem links geparkten Fahrzeug des Klägers zu 2) aufgrund der Nähe zum Zaun nur mit Schwierigkeiten möglich sei, während das Aussteigen aus dem auf der Fläche der Beklagten zu 1) geparkten Fahrzeug gut möglich sei. Ausweislich der Planskizze zur Teilungserklärung sei der Platz vor den Carports nur fünf Meter breit und laufe trichterförmig zu. Bei diesen Gegebenheiten seien geringfügige Überschreitungen der gedachten Trennlinie hinzunehmen. Ferner seien konkret störende Auswirkungen der Parkweise des Klägers zu 2) nicht vorgetragen; die Beklagte zu 1) habe nicht geltend gemacht, dass ihr durch die beanstandete

Parkstellung das Ein- oder Ausfahren vom Grundstück oder das Ein- und Aussteigen konkret erschwert worden sei. Solange eine solche konkrete Störung nicht vorliege, sei auch die Dauer des Parkens nicht von Belang.

Gegen dieses Urteil, den Klägern über ihren Prozessbevollmächtigten zugestellt am 19. Juni 2012 (Bl. 188 d. A.), haben diese mit anwaltlichem Schriftsatz vom 19. Juli 2012, Eingang bei Gericht am selben Tag per Telefax (Bl. 212 d. A.), Berufung eingelegt und - nach Bewilligung der Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist am 17. August 2012 bis zum 19. September 2012 aufgrund eines Antrages der Kläger vom selben Tag (Bl. 219 d. A.) - diese mit weiterem Schriftsatz vom 31. August 2012, Eingang bei Gericht am 3. September (Bl. 220 d. A.), begründet. Mit Verfügung vom 4. September 2012 (Bl. 224 d. A.), den Beklagten über ihren Prozessbevollmächtigten zugestellt am 5. September 2012 (Bl. 227 d. A.) sind jene aufgefordert worden, auf das Berufungsvorbringen der Kläger binnen drei Wochen zu erwidern. Mit Schriftsatz vom 25. September 2012 (Bl. 228 d. A.) hat die Beklagte zu 1) sodann „Anschlussberufung“ eingelegt.

Die Kläger machen mit ihrer Berufung geltend, dass das Amtsgericht in beiden Terminen keinen Zweifel daran gelassen habe, dass es von einer unzulässigen baulichen Veränderung ausgehe, weswegen es sich um ein Überraschungsurteil handele. Entscheidend sei aber, dass das Amtsgericht den Inhalt der Teilungserklärung nicht zutreffend bestimmt habe. Im Ausgangspunkt nicht zu beanstanden sei die Annahme, dass der Handlungsspielraum der Eigentümer durch § 5 Ziff. 2 TE gegenüber § 22 Abs. 1 WEG erweitert worden sei. Allerdings gehe das Amtsgericht zu weit, wenn es aus dieser Bestimmung ableite, dass auch Teile des Gebäudes und damit Gemeinschaftseigentum farblich abweichend gestaltet werden könnten. Insoweit verweise die Regelung in § 5 Ziff. 2 TE ausdrücklich nur auf „Grundstücksflächen“, weswegen eine Ausdehnung des darin enthaltenen Rechts auf die äußeren Gebäudeteile nicht zulässig sei. Auch seien die Regelungen in der TE nicht geeignet, von einer Annäherung an real geteilte Grundstücke auszugehen. Das gelte auch für die Instandhaltungspflicht nach § 7 TE. Sofern das Amtsgericht selbst von einer „störenden Wirkung“ der Gestaltung des Dachunterschlags ausgehe, könne daraus nicht mehr auf eine zulässige Maßnahme geschlossen werden. Wenngleich hier keine identische Optik mehr herzustellen sei, so aber gleichwohl eine angenäherte.

Die Kläger beantragen,

das angefochtene Urteil, soweit die Klage abgewiesen wurde, aufzuheben und die Beklagten entsprechend den im Termin vom 8. Mai 2012 gestellten Anträgen zu verurteilen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen,

hilfsweise

auf die Widerklage der Beklagten zu 1) hin die Kläger zu 1) und 2) - jeder für sich - zu verurteilen, an der Haushälfte des Objekts K-straße in H. zu entfernen

1. den grauen Anstrich der Metallabdeckung auf der Dachfläche rund um die zwei Dachgauben vorn und hinten,

2. den grauen Farbanstrich auf der Metallabdeckung auf der Dachflächenkante vorn und hinten bis in den Bereich der Dachfläche K-Straße hinein.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung, soweit die Klage abgewiesen worden ist, und bringen ergänzend vor, dass schon das Rechtsschutzbedürfnis für die Kläger fraglich sei. Außerdem sei der Klageänderung, wie sie in erster Instanz erfolgt sei, nach wie vor zu widersprechen. Das Klagebegehren sei im Hinblick auf ein etwaiges Vollstreckungsverfahren auch nicht hinreichend bestimmt, weswegen die Klage unzulässig sei. Ferner seien sie, die Beklagten zu 2) und 3), hinsichtlich des Leistungsbegehrens nicht passivlegitimiert. Hinzu komme, dass die Kläger selbst nach Abschluss des Verfahrens in I. Instanz eine dunkelbraune Lasur auf ihren Dachunterschlag haben aufbringen lassen (vgl. Anlage Bf B8, Bl. 254 d. A.). Ihnen, den Beklagten, sei es danach nicht mehr zumutbar, einen Zustand herzustellen, wie er vor den Maßnahmen der Parteien bestanden habe, also mitsamt der Haftpfüße des Wilden Weins. In rechtlicher Hinsicht seien sie, die Beklagten, weiterhin der Auffassung, dass das Gemeinschaftseigentum vorliegend auf „tragende Elemente“ beschränkt sei und sich nicht auf die am Dachunterschlag angebrachten Profild Bretter erstrecke. Die Hilfswiderklage bleibe weiterhin aufrechterhalten.

Mit ihrer Anschlussberufung verfolgt die Beklagte zu 1) ihr Begehren aus der Widerklage weiter und macht geltend, dass sich ihr Unterlassungsanspruch aus der Vereinbarung vom 4. Dezember 2009 bzw. dem auf dieser Versammlung gefassten Beschluss Nr. 7/09 ergebe. Eine „Erheblichkeitsschwelle“ müsse nicht überschritten werden; auf den Störungsumfang komme es nicht an. Auf diesen Gesichtspunkt bzw. mangelnden Vortrag dazu habe aber das Amtsgericht vorab in verfahrensrechtlich zu beanstandender Weise nicht hingewiesen. Demgemäß hätte schon in erster Instanz das jetzt als Anlage Bf B1 (Bl. 238 d. A.) vorgelegte Lichtbild zur Akte gereicht werden können, welches einen „Grenzverstoß“ seitens des Klägers zu 2) belege. Die Zufahrtssituation (vgl. Lichtbilder gemäß Anlagen Bf B5, B6 und B7, Bl. 245 ff. d. A.) gebe es her, dass der Kläger zu 2) sein Fahrzeug in „zweiter Reihe“ auch gerade einparken könne.

Die Beklagte zu 1) beantragt,

das angefochtene Urteil teilweise abzuändern und den Kläger zu 2) zu verurteilen, es bei Meidung von Ordnungsmitteln gegenüber der Beklagten zu 1) zu unterlassen, Personenkraftwagen auf der Grundstücksauffahrt des Hauses K-Straße in H. außerhalb der sich aus der Anlage 1 zum Urteil ergebenden rot schraffierten Fläche abzustellen, soweit und solange er nicht nur die vor dieser belegene in der Teilungserklärung vom 23. September 1988 blau gekennzeichnete Sondernutzungsfläche in Anspruch nimmt.

Die Kläger beantragen,

die Anschlussberufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das Urteil des Amtsgerichts, soweit die Widerklage abgewiesen worden ist, und bringen dazu vor, dass die örtliche Zufahrtssituation aufgrund der linksseitig belegenen Müllanlage zu einer Ungleichbehandlung führe, weil die beiden - rechts belegenen - Stellplätze der Beklagten in ihrer Breite nicht beeinträchtigt seien, während sie, die Kläger, weniger als einen zwei Meter breiten Streifen zum Abstellen ihrer Fahrzeuge zur Verfügung hätten (vgl. dazu die als Anlage BfK 4 eingereichten Lichtbilder gemäß Bl. 290 ff. d. A.). Demgemäß sei die

Regelung vom 4. Dezember 2009 nur tauglich, wenn die gedachte Trennlinie nicht in gerader Verlängerung der eigentlichen Stellplatzgrenze (im Carport) verlaufe, sondern -von der Einfahrt aus gesehen -nach rechts verschwenkend, also zu den Stellplätzen der Beklagten hin. Dieses Ergebnis sei auch bei der o. g. Beschlussfassung gewollt gewesen. Hilfsweise sei der Beschluss Nr. 7/09 nicht hinreichend bestimmt und damit nichtig. Demgemäß seien die ohne Ermächtigung angebrachten Markierungen auf der Zufahrtsfläche hier auch nicht verbindlich. Jedenfalls gebe es -wie die als Anlage BfK 3 (Bl. 268 ff. d. A.) eingereichten Lichtbilder zeigen würden -ausreichende Möglichkeiten auch für die Beklagten, Störungen ganz zu vermeiden.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Verfahrens wechselseitig zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Kammer hat die Akte zum Verfahren 750 C 41/12 (Amtsgericht Hamburg-Wandsbek), an dem die Parteien beteiligt sind (Klage und Widerklage), zu Informationszwecken beigezogen.

Nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung vor der Kammer haben die Kläger noch einen ihnen nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 19. März 2013 (Bl. 307 d. A.) zur Akte gereicht und die Beklagten einen ihnen nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 21. März 2013 (Bl. 309 d. A.).

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Kläger ist begründet; gleiches gilt für die Anschlussberufung.

A. Berufung der Kläger

1. Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Berufung sind erfüllt. Die Kläger haben ihre statthafte Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet, §§ 517, 519, 520 Abs. 2 ZPO. Auch der nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO notwendige Wert ihrer Beschwerde ist hier überschritten.

2. Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Das Amtsgericht hat die auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Dachunterschlags im Bereich der Haushälfte der Beklagten zu 1) gerichtete Klage zu Unrecht abgewiesen.

Den Klägern steht gegen die Beklagten im Zusammenhang mit dem weißen Farbanstrich, den diese auf den Dachunterschlag haben aufbringen lassen, ein Anspruch auf Beseitigung und Wiederherstellung zu; insbesondere folgt ein solcher vorliegend aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB.

a) Die Klage ist zulässig. Die Kammer hat ihrer Entscheidung denjenigen Klageantrag zugrunde zu legen, den die Kläger in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht gestellt haben. Sofern darin - was offen bleiben

kann - eine Klageänderung zu erblicken wäre, hat das Amtsgericht diese als sachdienlich erachtet, § 263 ZPO; das ist einer Überprüfung durch das Berufungsgericht aus Gründen der Prozessökonomie aber entzogen, s. § 268 ZPO. Dahin ging auch der Hinweis der Kammer in der mündlichen Verhandlung, nicht aber - wie die Beklagten mit ihrem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 21. März 2013 geltend gemacht haben - dahin, dass die Kammer die Bestimmtheit des Klageantrages nicht mehr zu prüfen hat (dazu sogleich). Demgemäß bestand hier auch keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen.

Der -danach hier maßgebliche - Klageantrag ist auch bestimmt genug im Sinne von § 253 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO. Das ist der Fall, wenn er - wie hier - den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens der klagenden Partei nicht durch vermeidbare Ungenauigkeit auf die beklagte Partei abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt. Welche Anforderungen an die Konkretisierung des Streitgegenstands in einem Klageantrag zu steilen sind, hängt jedoch auch ab von den Besonderheiten des anzuwendenden materiellen Rechts und den Umständen des Einzelfalls (vgl. dazu nur BGH, NJW 2003, 668, m. w. N.). Anders als der noch in der Klageschrift angekündigte Antrag, welcher auf die farbliche Anpassung des Dachunterschlags im Bereich der Haushälfte der Beklagten zu 1) an den Zustand des nachbarlichen Unterschlags gerichtet gewesen ist, lässt der nunmehrige Antrag klar und unmissverständlich erkennen, was die Kläger begehren: die Beklagten sollen „ihren“ Dachunterschlag aus Naturholzbrettern mit nicht deckender Farbbeschichtung wiederherstellen, eine etwa vorgenommene Oberflächenbeschichtung transparent gestalten und bei der Wahl einer farbigen transparenten Beschichtung einen braunen Holzton wählen. Das lässt auch gerade noch der Wahlfreiheit, die dem Schuldner hinsichtlich der Störungsbeseitigung bei mehreren dazu geeigneten Mitteln zusteht (vgl. dazu BGH, NJW-RR 2006, 235), ausreichend Raum. Deswegen bestand auch insoweit keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung auf den entsprechenden Vortrag der Beklagten in ihrem ihnen nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 21. März 2013 hier wieder zu eröffnen.

Auch fehlt den Klägern nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Dieses ist nicht dadurch entfallen, dass die Kläger gegenüber den Beklagten außergerichtlich -zwischen den Instanzen -haben erklären lassen, dass sie bei einer Verständigung über die Stellplatzfrage auf eine Einlegung einer Berufung verzichten würden (s. Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 2. Juli 2012, Anlage Bf. B2, Bl. 239 f. d. A.). Zu dieser Verständigung ist es ersichtlich (noch) nicht gekommen. Ferner ist das Rechtsschutzbedürfnis der Kläger nicht deswegen entfallen, weil sie selbst unstreitig den Anstrich ihres Dachunterschlags zwischenzeitlich erneuert haben, was -nach dem streitigen Vortrag der Beklagten in zweiter Instanz -dem dortigen Vorzustand ebenfalls nicht entsprochen habe; den Klägern geht es hier nicht um Angleichung (s. o.), sondern um Wiederherstellung.

b) Das Amtsgericht hat seine Entscheidung nicht mit Recht darauf gestützt, dass die Kläger die Beseitigung und Wiederherstellung des Zustands des Dachunterschlags nicht verlangen können.

aa) Auch die Beklagten zu 2) und 3) sind vorliegend passivlegitimiert. Die entsprechende Sachlegitimation leitet sich daraus ab, dass -würden die übrigen Voraussetzungen eines Beseitigungs- und/oder Wiederherstellungsanspruchs nach

§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB gegeben sein -auch die Beklagten zu 2) und 3) als Schuldner des Anspruchs in Betracht zu ziehen wären. Sofern die Beklagte zu 1) als Störerin anspruchspflichtig wäre, ergäbe sich eine Haftung der Beklagten zu 2) und 3) als deren Gesellschafter nach Maßgabe von § 128 HGB analog (vgl. BGH, NJW 2007, 2490 zur Haftung der Gesellschafter für Ansprüche aus Delikt; siehe dazu auch OLG München, FGPrax 2005, 147 sowie Dötsch, in: Timme, BeckOK-WEG, Ed. 15 [1/2013], § 15, Rn. 123).

bb) Hier ist eine Haftung der Beklagten zu 1) auch nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB gegeben. Diese hat eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen, und zwar ohne dass die dadurch benachteiligten Kläger (§ 14 Ziff. 1 WEG) dem zugestimmt haben.

(1) Der streitbehaftete Dachunterschlag im Bereich der Haushälfte der Beklagten zu 1) steht im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer der WEG K-straße ... Insoweit gilt § 1 Abs. 5 WEG, wonach gemeinschaftliches Eigentum durch das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, gebildet wird. Entgegen der Meinung der Beklagten ist der jeweilige Dachunterschlag nicht in das Sondereigentum des jeweiligen Nutzers einer Haushälfte überführt worden, vgl. § 5 Abs. 5 Absatz 1 WEG. Entsprechendes ergibt sich insbesondere nicht aus der Regelung in § 3 TE, die sich zu „Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum“ verhält. Deren Inhalt ist nach einem objektiv-normativen Auslegungsmaßstab zu bestimmen; es ist also auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, wobei Umstände außerhalb der Eintragung nur herangezogen werden können, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. nur BGH, NZM 2006, 465,). Durch die Regelung in § 3 Ziff. 1 sind lediglich „sämtliche Räume in den (...) Wohnungen und die zu diesen führenden Ver- und Entsorgungsleitungen“ ins Sondereigentum überführt worden. Soweit es in § 3 Ziff. 2 heißt, dass „Gemeinschaftseigentum (...) alle tragenden Elemente der Häuser, sämtliche Grundstücksteile“ sind, bedeutet dies im Umkehrschluss nicht, dass diejenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die sich nicht dahingehend einordnen lassen, ebenfalls dem Sondereigentum unterfallen. Vielmehr gilt insoweit der Grundsatz, dass im Zweifel gemeinschaftliches Eigentum anzunehmen ist, weil dies der Regel des Gesetzes entspricht (vgl. dazu nur Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, 9. Aufl. 2010, § 5, Rn. 4 m. w. N.). im Übrigen wiederholt der Wortlaut von § 3 Ziff. 2 TE lediglich sinngemäß den Inhalt von § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 5 Absatz 2 WEG, wonach insbesondere Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, auch dann nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Das betrifft anerkannter Maßen auch die konstruktiven Teile - „tragenden Elemente“ - eines Hauses.

(2) Die Beklagte zu 1) vermag den Anstrich des Dachunterschlages auch nicht auf die in § 7 TE enthaltene Regelung zur „Instandhaltung“ zu stützen. Danach obliegt zwar dem jeweiligen Eigentümer „die Instandhaltung des Sondereigentums und der zur alleinigen Nutzung zugeteilten Grundstücksfläche“, wobei der „Eigentümer verpflichtet (ist), das Gebäude und die Grundstücksfläche so instandzuhalten, dass dadurch dem anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst“. Ob diese Regelung lediglich Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber Instandsetzungsmaßnahmen erfasst, wie sie hier in Bezug auf den Farbanstrich des Dachunterschlages möglicherweise in Rede stehen und wie sie auch vom Amtsgericht angenommen worden ist, kann

dahinstehen. Handelt es sich - wie hier (siehe dazu unter (8)) - um die Vornahme einer baulichen Veränderung im Sinne von § 22 Abs.1 WEG, ist der rechtliche Rahmen, der grundsätzlich durch § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG vorgegeben und hier ggfs. davon teilweise abweichend in § 7 TE geregelt worden ist, in jedem Fall verlassen.

(3) Die Regelungen in § 5 TE zur „Nutzung“ vermögen ebenfalls keinerlei direkten Einfluss auf die hier zwischen den Parteien streitige Frage zu nehmen. Sofern es in § 5 Ziff. 2 TE heißt, dass „die dem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugeteilten Grundstücksfläche (...) von dem jeweils Berechtigten so genutzt werden, wie es bei einer realen Teilung des Grundstücks unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Rechtsverhältnisse möglich wäre“, ergibt sich daraus unter Beachtung der o. g. Auslegungsgrundsätze für dinglich wirkende Vereinbarungen, dass damit die Nutzungsbefugnisse des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten festgelegt werden, aber von dem Grundsatz, dass sich bauliche Veränderungen in diesem Bereich am Maßstab des § 22 Abs. 1 WEG messen lassen müssen (Kümmel, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O., § 13, Rn. 41), nicht abgewichen wird. Selbst wenn -was aufgrund des Inhalts von § 2 Ziff. 1 und 2 TE sowie dem der Vereinbarung anliegenden Lageplan nahe liegt -auch die Außenflächen der jeweiligen Hausflächen zur Sondernutzung des jeweiligen Sondereigentümers zugewiesen wären, würde sich daraus nicht ergeben, dass der jeweilige Berechtigte auf der Grundlage von § 5 TE beliebige bauliche Veränderungen an „seiner“ Hälfte vornehmen darf. Dies gilt vielmehr (nur) für deren konkrete Nutzung, insbesondere der jeweiligen Gartenfläche. Es kommt hinzu, dass es andernfalls der weiteren Regelung in § 9 TE (dazu sogleich) nicht mehr bedurft hätte, weil sich die Befugnis zur Vornahme jeglicher baulicher Veränderungen bereits aus § 5 TE ergeben hätte.

(4) Zutreffend ist das Amtsgericht ferner davon ausgegangen, dass auch die in § 9 TE enthaltene Regelung zu „baulichen Änderungen“ keinen Einfluss auf die rechtliche Beurteilung der farblichen Neugestaltung des Dachunterschlags durch die Beklagte zu 1) hat. Ausgehend vom Wortlaut erfasste diese Regelung nur „bauliche Änderungen an den den Eigentümern zum Sondereigentum zugeteilten Wohnungen“. Um eine solche streiten die Parteien hier jedoch nicht. Und eine Auslegung über den klaren Wortlaut hinaus, wonach auch bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum von der Privilegierung nach § 9 Satz 1 und 2 TE erfasst sein sollen, kommt - wie bereits das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat - nicht in Betracht. Dies entspräche auch nicht dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung, weil es zwar möglich, aber keinesfalls zwingend ist, dass der jeweilige Sondereigentümer nicht nur bauliche Änderungen innerhalb seines Sondereigentums, sondern auch außerhalb dessen betreffend das gemeinschaftliche Eigentum vornehmen darf; insoweit gilt dann wiederum die in § 22 Abs. 1 WEG enthaltene Regelung.

(5) Letztlich ergibt sich eine Änderungsbefugnis zugunsten der Beklagten zu 1) auch nicht aus der Regelung des § 16 TE („Lasten und Kosten“). Der Umstand, wer danach etwaige Kosten im Zusammenhang mit der Vornahme einer - auch baulichen - Maßnahme zu tragen hat, wirkt sich auf die Befugnis zur Vornahme derselben nicht aus; beide Rechtskreise sind zu trennen.

(6) Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 WEG sind vorliegend durch das „Gesamtgefüge“, wie es durch den Inhalt der zwischen den Parteien geltenden Teilungserklärung vorgegeben wird, auch nicht - teilweise oder vollständig - abbedungen worden. Dass dies grundsätzlich möglich ist, steht außer Zweifel (vgl.

nur Elzer, in: Timme, BeckOK-WEG, Ed. 15 [1/2013], § 22, Rn. 354 m. w. N.); auch sind dann - wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat - die allgemeinen nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts und des öffentlichen Rechts heranzuziehen (BayOHb LG, NZM 2011, 769,). Grund und Reichweite einer solchen Abbedingung sind durch Auslegung - nach o. g. Maßstäben - zu ermitteln (OLG Köln, NJOZ 2003, 3599).

Letzteres führt vorliegend jedoch entgegen der Meinung des Amtsgerichts nicht zu einer Abweichung von den gesetzlichen Voraussetzungen zur Vornahme einer baulichen Veränderung, insbesondere dahingehend, dass es keines oder eines „stärkeren“ Nachteils im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG in Person eines oder mehrerer Miteigentümer(s) - hier der Kläger - bedarf.

Als nächstliegende Bedeutung der Eintragungen ergibt sich aus unbefangener Sicht, dass die Regelungen in der Teilungserklärung, insbesondere die §§ 5, 7, 9 und 16, bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie - wie hier - auf Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen sind, nicht gesondert erfassen, sondern dass über den Verweis in § 4 TE auf die §§ 10 bis 29 WEG die Vorschrift des § 22 WEG zum Tragen kommt. Und selbst wenn die Reichweite einer etwaigen Abbedingung von § 22 WEG unklar wäre, käme ebenso nur die gesetzliche Regelung zum Tragen (vgl. etwa OLG Stuttgart, NJW-RR 1987, 330,

(7) Der Anspruch der Kläger ist auch nicht deswegen ausgeschlossen, weil die Beklagte zu 1) ihrerseits gemäß § 22 Abs. 2 oder 22 Absatz 3 WEG die Vornahme der baulichen Veränderung als Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) oder als modernisierende Instandsetzung (§§ WEG § 22 Abs. 2, § 22 Abs. 3 und 4 WEG) verlangen kann. Es fehlt schon an hinreichendem Vortrag, dass das den Eigentümern dazu eingeräumte Ermessen dahingehend „auf Null“ reduziert ist, dass der Dachunterschlag nur in der Art und Weise zu reparieren ist, wie es die Beklagte zu 1) veranlasst hat.

(8) Dass - wie vom Amtsgericht mit Recht angenommen - auch ohne bauliche Tätigkeit im engeren Sinne und ohne Eingriff in die Bausubstanz eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 WEG angenommen werden und eine solche durchaus in einer bloßen Änderung der Farbgebung liegen kann, steht außer Zweifel (vgl. dazu HansOLG, ZMR 2005, 394 m. w. N.).

(9) Nach § 14 Ziff. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum - wozu auch das ihm zur Sondernutzung zugewiesene zählt - nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Unter einem Nachteil in diesem Sinne ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen; nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen gelten als ein solcher Nachteil, wobei entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (st. Rspr.; siehe etwa BGH, NZM 2011, 512 m. w. N.). Bei der Bewertung, ob eine Beeinträchtigung tatsächlich erheblich ist, ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, und zwar auch der grundrechtlich geschützten Positionen, wobei die Schwelle für das Vorliegen eines Nachteils im Lichte von Art. 14 GG insgesamt eher niedrig anzusetzen ist (BVerfG, NZM 2005, 182). Es bedarf dazu jeweils der Bewertung aller Umstände des Einzelfalls (s. OLG München, NZM 2005, 509).

Wenn eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes mit der Maßnahme einhergeht, ist ein Nachteil regelmäßig anzunehmen; denn ob eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes ein Vorteil oder ein Nachteil ist, können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entspricht. Die Minderheit muss sich dem Geschmack der Mehrheit nicht fügen, jedenfalls dann, wenn und soweit die Entscheidung nach dem Gesetz nicht - etwa nach § 22 Abs. 2 WEG - der Mehrheitsmacht unterworfen ist (vgl. dazu jüngst BGH, Urt. v. 14.12.2012 - V ZR 224/11.). Vorliegend ist die Kammer aufgrund der von den Parteien vorgelegten Lichtbilder zu der Überzeugung gelangt, dass mit der farblichen Gestaltung, wie sie die Beklagte zu 1) betreffend die im Bereich ihrer Haushälfte befindlichen Dachunterschläge gewählt hat, das gesamte Gebäude erheblich optisch verändert worden ist. Wie auch das Amtsgericht in seinen Entscheidungsgründen ausgeführt hat, weisen die Dachunterschläge im Bereich der „Grenze“ zwischen den Haushälften einen auffälligen Farbwechsel auf, der durch den starken Hell-Dunkel-Kontrast und dadurch, dass dieser Wechsel durch architektonische Gegebenheiten nicht veranlasst ist, stark ins Auge fällt und störend wirkt. Dadurch wird zwar der Übergang zwischen den beiden Haushälften stark kontrastiert und betont; gleichwohl handelt es sich aber auf der Seite der Hauseingänge und auf der zur W-Straße belegenen Hausseite um jeweils durchgehende Dachunterschläge, bei denen eine unterschiedliche Farbwahl lediglich abrupt, aber nicht durch örtliche Gegebenheiten bedingt wirkt.

(10) Der Durchsetzung des Anspruchs der Kläger steht nicht entgegen, dass diese zwischenzeitlich selbst ihren Dachunterschlag neu gestaltet haben. Die Beklagten haben dazu lediglich vorgetragen, dass die Kläger die bisherige Holzfarbe nicht „getroffen“ hätten und deren Dachunterschläge weit dunkler gestrichen seien als der bisherige Holzton. Dass dadurch aber ein Zustand geschaffen worden sei, durch den der helle, von der Beklagten zu 1) gewählte Farbton nicht mehr nach Maßgabe obiger Ausführungen auffallend wirkt und dadurch die erhebliche optische Veränderung des Gebäudes entfällt, haben die Beklagten hier nicht vorgetragen.

(11) Den Beklagten ist die Erfüllung des Beseitigungs- bzw. Wiederherstellungsanspruchs auch nicht unzumutbar im Sinne von § 275 Abs. 2 BGB. Es ist zwar anerkannt, dass diese Regelung auch im Rahmen von § 1004 BGB Anwendung findet (BGH, NJW 2010, 2341, m. w. N.). Selbst wenn, wie die Beklagten unter Bezugnahme auf die von den Klägern vorgelegte „Sachverständige Begutachtung“ des Sachverständigen im Malerhandwerk K. (Anlage K6, Bl. 18 d. A.) vorgetragen haben, die Kosten der Maßnahme von etwa € 2.500,- einem Beseitigungsaufwand von mehr als € 16.000,- gegenüber stünden, so könnten sich die Beklagten vorliegend nicht darauf berufen: die Beklagte zu 1) hat die bauliche Veränderung in dem Wissen vorgenommen, dass die Kläger mit der Farbwahl nicht einverstanden gewesen sind. Dazu heißt es im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 4. Dezember 2009 zu TOP 7 (Bl. 50 d. A.): „Die Gesellschafter [der Beklagten zu 1)] kündigen an, die Dachunterschläge im Bereich ihrer SNR-Fläche im Frühjahr mit einem weißen Pflegefarbstrich versehen zu lassen. Über die Pflegedürftigkeit besteht Einigkeit, über die Farbgebung nicht. Der TOP wird ohne Beschluss verlassen.“. Demgemäß konnten sich die Beklagte zu 1) bzw. ihre auf der vorgenannten Versammlung auch anwesenden Gesellschafter, die Beklagten zu 2) und 3), nicht darauf verlassen, dass die Kläger die beabsichtigte Maßnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung billigen werden; das Risiko, auf Rückbau bzw. auf Wiederherstellung in Anspruch genommen zu werden, war bekannt (vgl. dazu OLG Köln, NZM 2000, 764; BayObLG, NZM 1999, 1150).

c) Die von der Beklagten zu 1) auch in II. Instanz weiterhin noch verfolgte Hilfswiderklage, über die nur dann entschieden werden soll, wenn den Klägern ein Leistungsanspruch zugesprochen wird, ist ebenfalls begründet. Die Beklagte zu 1) kann von den Klägern nach Maßgabe der §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG verlangen, dass diese - jeder für sich - an der Haushälfte des die Parteien verbindenden Objekts den grauen Anstrich der Metallabdeckung auf der Dachfläche rund um die zwei Dachgauben vorn und hinten sowie den grauen Farbanstrich auf der Metallabdeckung auf der Dachflächenkante vorn und hinten bis in den Bereich der Dachfläche K-Straße hinein entfernen. Die Kläger haben insoweit eine unberechtigte bauliche Veränderung, die nicht den Inhalt der Teilungserklärung gedeckt ist (s. o.), vorgenommen, die für die Beklagte zu 1) einen nicht mehr hinnehmbaren Nachteil im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG begründet.

Die Beklagte zu 1) hat dazu bereits mit ihrer Hilfswiderklage in erster Instanz (vgl. Schriftsatz vom 15. September 2011, S. 14, Bl. 47 d. A.) geltend gemacht, dass die neu aufgebrachte „graue Farbe auf den Metallabdeckungen (...) durch keinerlei Umgebungsparameter forciert“ sei und „das einheitliche Erscheinungsbild“ störe. Dies haben die Kläger in Abrede genommen, woraufhin die Beklagte zu 1) betreffend den „von schwarz auf dunkelgrau „aufgehellten“ Anstrich“ auf den Inhalt der als Anlage B6 (Bl. 55 d. A.) zur Akte gereichten Lichtbilder verwiesen hat. Diesem entnimmt die Kammer auch, dass der farbliche Unterschied, wie er in Bezug auf die Metallabdeckungen auf der Haushälfte der Kläger im Gegensatz zu denen auf der Seite der Beklagten zu 1) zu erkennen ist, nicht nur unerheblich ist und dementsprechend auch einen Nachteil im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG begründet. Soweit die Kläger dazu erstmals in der Berufungsinstanz mit ihrem Schriftsatz vom 7. November 2012 (Bl. 259 d. A.) geltend gemacht haben, dass diese Abdeckungen „immer schon einen grauen Farbanstrich“ aufgewiesen hätten, der „seit dem letzten Anstrich etwas verblasst sein“ mag, so sind sie mit diesem - neuen - Vorbringen nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO ausgeschlossen; bei einer nicht auf Nachlässigkeit beruhenden Prozessführung hätte es den Klägern obliegen, diesen Sachvortrag bereits in erster Instanz zu leisten; dort haben sie aber lediglich darauf abgestellt, dass sich „die beanstandete graue Farbe (...) in das einheitliche Erscheinungsbild bestens“ einfüge (vgl. Bl. 77 d. A.). Demgemäß besteht auch im Hinblick auf den Inhalt des den Klägern nicht nachgelassenen Schriftsatzes vom 19. März 2013 keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen, weil die Kammer ihrer Entscheidung den unstreitigen Umstand zugrunde legt, dass die Farbveränderung erstmals durch den Neuanstrich hervorgerufen worden ist, wie sie sich schon aus dem Inhalt der zur Akte gereichten Lichtbilder ergibt.

B. Anschlussberufung der Beklagten

1. Die Anschlussberufung der Beklagten zu 1) ist nach Maßgabe von § 524 ZPO zulässig. Sie hat das Anschlussrechtsmittel innerhalb der ihr gesetzten Frist zur Erwiderung auf die Berufungsbegründung der Kläger zur Akte gereicht, vgl. § 524 Abs. 1 und § 524 Abs. 2 S. 2 ZPO. Auf den Wert der Beschwer im Sinne von § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO kommt es insoweit ferner auch nicht an.

2. Die Anschlussberufung ist begründet.

Das Amtsgericht hat die auf Unterlassung gerichtete Widerklage zu Unrecht abgewiesen. Die Beklagte zu 1) kann von dem Kläger zu 2) verlangen, dass dieser es unterlässt, Personenkraftwagen auf der gemeinsamen Grundstücksauffahrt außerhalb der sich aus der geradlinigen Verlängerung der markierten Stellplatzfläche im Carport ergebenden Fläche abzustellen. Dieser

Unterlassungsanspruch ergibt sich hier aus den §§ 1004 Abs. 1 S. 2 BGB, 15 Abs. 3 WEG.

a) Zwischen den Klägern und der Beklagten zu 2) gilt die Gebrauchsregelung in Bezug auf einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums - hier: die gemeinsame Grundstückszufahrt wie sie sich nach Maßgabe des einstimmig gefassten Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 4. Dezember 2009 zu TOP 5 (Beschluss 7/09) darstellt (vgl. Protokoll, Bl. 51 d. A.). Danach darf „auf der Gemeinschaftsfläche vor den Stellplätzen (...) jede Wohnungseigentumseinheit ein weiteres Kfz parken. Dabei ist die fiktive Verlängerung der Grenze (weiße Pflastersteine) zwischen den Stellplätzen (nach vorne gedacht) einzuhalten. (...)“. Dieser Beschluss, dessen Inhalt nach den identischen -objektiv-normativen - Auslegungsgrundsätzen wie dingliche Vereinbarungen zu bestimmen ist (vgl. BGH, NJW 2010, 3093), gibt nach seinem eindeutigen und klaren Wortlaut im Sinne von § 15 Abs. 15 Absatz 2 WEG vor, wie die Fläche vor den Stellplätzen, die ausweislich von § 2 TE in Verbindung mit dem Lageplan (Bl. 11R d. A.) nicht mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungseigentümer belegt ist, zu nutzen ist. Danach steht jeder Einheit eine weitere Stellplatzfläche zur Verfügung, die sich - was ihre Begrenzung zur Mitte hin betrifft - aus der geradlinigen Verlängerung der durch weiße Pflastersteine markierten „Grenze“ im Carport nach vorne zur Straße hin ergibt. Diese, an den örtlichen Begebenheiten orientierte Nutzungsregelung ist auch durchführbar. Wie die Kläger selbst vortragen, wurden innerhalb der überdachten Stellplätze noch vom Bauträger zur Zeit der Errichtung des Gebäudes weiße Markierungssteine verlegt, die die „Grenze“ der Stellplätze zeigen. Ob darüber hinaus weitere solche Steine vorhanden bzw. nachträglich entsprechend gestaltet worden sind, ist nicht von Belang. Bei konkreter Würdigung der konkreten Umstände vor Ort ist für jedermann erkennbar, wie die von den Parteien gezogene Trennlinie verlaufen soll, nämlich in gedachter („fiktiver“) Verlängerung dieser dort eingezeichneten Grenze. Es kommt deshalb für die Bestimmung der räumlichen Grenze nicht auf die deren Verlauf der Grenze in Übereinstimmung mit dem Lageplan an. Die Eigentümer haben sich bei dem Beschluss Nr. 7/09 die ersichtlich nicht an dem Inhalt des Lageplans, sondern an den Gegebenheiten vor Ort („weiße Pflastersteine“) orientiert. Demnach ergäbe sich für den hiesigen Streitgegenstand auch nichts anderes, wenn zwischen den Parteien feststünde, dass die eigentliche „teilungsplanmäßige“ Grenze dort verschoben werden müsste.

b) Der Beschluss Nr. 7/09 ist gültig. Die Kläger habe ihre Abstimmung in der Eigentümerversammlung vom 4. Dezember 2009, die mit der Stimmabgabe und dem Zugang beim Versammlungsleiter wirksam geworden ist (vgl. BGH, NJW 2012, 3372), weder nach materiellem Recht (§§ 119 ff. BGB) noch prozessual (§§ 23 Abs. 4 S. 2, 43 Nr. 4, 46 WEG) angefochten.

Ein Eingriff durch das Gericht in bestehende Regelungen der Wohnungseigentümer, insbesondere aber auch deren Abänderung oder Ersetzung durch eine andere Regelung, kommt jedenfalls nur dann in Betracht, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an einem Beschluss als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen (vgl. nur OLG Frankfurt/Main, NZM 2009, 440; NJW-RR 2007, 377). Daraus folgt ein Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf Abänderung einer -wie hier - beschlossenen Gebrauchsregelung unter ähnlichen Voraussetzungen, wie sie in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG enthalten sind (so etwa OLG München, NZM 2009, 132,; Dötsch, in: Timme, a. a. O., §15, Rn. 105). Unabhängig davon, ob den Klägern ein solcher Änderungsanspruch vorliegend überhaupt zusteht, ist es ihnen aber ohnehin verwehrt, diesen einredeweise dem Anspruch der Beklagten zu 1) entgegen zu

halten (vgl. etwa BayObLG, NJOZ 2002, 2579.). Dies folgt insbesondere aus dem Umstand, dass es nach dem Vortrag der Kläger schon nicht erkennbar ist, dass alleinig eine einzige Gebrauchsregelung zur Zufahrtsfläche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, den Eigentümern also bei deren Bestimmung kein Ermessen zusteht.

c) Der vorgenannte Beschluss ist nicht nichtig. Er ist insbesondere nicht unbestimmt (s. o.). Außerdem gibt es die den Eigentümern durch § 15 Abs. 2 WEG eingeräumte Beschlusskompetenz her, dass Teile der gemeinschaftlichen Fläche einzelnen Eigentümer zum ausschließlichen Gebrauch zugewiesen werden, ohne dass aber dadurch gleichsam Sondernutzungsrechte begründet werden (vgl. dazu Kümmel, a. a. O., § 13, Rn. 11; OLG Hamm, FGPrax 2005, 113).

Eine Nichtigkeit des Beschlusses Nr. 7/09 folgt entgegen der Meinung der Kläger auch nicht aus dem Umstand, dass dessen Durchführung dazu führt, dass sie, die Kläger, gegenüber der Beklagten zu 1) nachteilig behandelt werden, weil für sie, insbesondere den Kläger zu 2), der Ausstieg aus einem auf der Vorfläche abgestellten Fahrzeug aufgrund der örtlichen Verhältnisse erschwert ist, was bei einem trichterförmigen Verlauf der verlängerten Stellplatzgrenzen nebst -von der Straße aus gesehen -rechtsseitiger Verschwenkung anders ausfallen würde. Diese Erwägungen könnten allenfalls für die Begründung eines Abänderungsanspruchs (s. o.) von Belang sein, wirken sich aber auf die Wirksamkeit des o. g. Beschluss Nr. 7/09 nicht aus. Sie strahlen auch auf die Auslegung dieser Willensbildung der Eigentümerversammlung vom 4. Dezember 2009 nicht aus, weil sie nicht für jedermann erkennbar sind; außerhalb des Protokolls liegende Umstände und subjektive Vorstellungen der Beteiligten sind dafür ohne Belang.

d) Die weiteren Voraussetzungen eines Unterlassungsanspruchs sind erfüllt, im Rahmen eines Anspruchs nach den §§ 1004 Abs. 1 S. 2 BGB, 15 Abs. 3 WEG hält es die Kammer für erforderlich, dass neben der unzulässigen Nutzung als solcher noch weitere - konkrete - Beeinträchtigungen vorliegen oder ernsthaft zu besorgen sein müssen, und zwar etwa solche im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG (vgl. nur BGH, NJOZ 2005, 3210; NZM 2010, 365, Rdnr 24).

Solche Beeinträchtigungen hat die Beklagte zu 1) hier vorgetragen und durch Lichtbilder belegt. Danach sind die Platzverhältnisse auf den dem gemeinsam genutzten Carport vorgelagerten Stellplätzen, auch dem der Beklagten zu 1), vergleichsweise beengt, weswegen jede auch nur geringfügige Überschreitung der nach § 15 Abs. 2 WEG beschlossenen Nutzungsfläche zur Seite hin eine Beeinträchtigung des jeweils anderen Nutzers in seinen Rechten nach sich zieht.

Der der Beklagten zu 1) zur Nutzung zugewiesene Zweitstellplatz weist zwar im Gegensatz zu dem den Klägern zugewiesenen Platz eine Breite von 2,50 m (anstatt im vorderen Bereich von nur knapp 2,00 m) auf. Gleichwohl wird die Mindestbreite eines offenen Stellplatzes nach § 6 Abs. 1 Ziff. 1 der Hamburgischen Garagen Verordnung (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen vom 17. Januar 2012, HmbGVBl. 2012, S. 8) lediglich um 0,20 m überschritten, weswegen die Kammer ihrer Entscheidung nicht zugrunde legt, dass die Parteien jeweils über weitreichenden (Stellplatz-)Raum verfügen können. Die örtliche Enge wird auch durch den hiesigen Streit der Parteien über die Nutzung der Fläche vor und in den Carport, wie er auch betreffend die hinteren Stellplätze zum Gegenstand des noch beim Amtsgericht Hamburg-Wandsbek zum Az. 750 C 41/12 anhängigen Rechtsstreits gemacht worden ist, belegt. Da die Schwelle des Nachteils im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG eher niedrig anzusetzen ist, vermag bei

diesen Verhältnissen auch bereits eine geringfügige „Grenzverletzung“, wie sie durch einen Überstand eines Rades oder eines Außenspiegels dokumentiert worden ist, eine Beeinträchtigung der Beklagten zu 1) zu begründen. Die Beklagte zu 1) ist auch nicht verpflichtet, von der ihr zugeteilten Stellplatzfläche lediglich in der Weise Gebrauch zu machen, dass sich Störungen, die von den vom Kläger zu 2) abgestellten Fahrzeugen ausgehen, nicht auswirken (etwa durch streng rechtsseitiges Abstellen der von den Beklagten zu 2) und 3) genutzten Fahrzeuge). Zwar gilt zwischen den Parteien - wie zwischen allen Wohnungseigentümern - in verstärkter Weise das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Aber die gegenläufigen Belange des Klägers zu 2) gebieten hier keine einschränkende Handhabung des Nutzungsrechts der Beklagten zu 1). Wie die Kläger selbst unter Vorlage von entsprechenden Lichtbildern vorgetragen haben, verjüngt sich ihr vorgezogener Stellplatz zwar zur Straße hin auf eine Breite von lediglich 1,98 m, was dem Versatz einer linksseitigen Palisaden-Abgrenzung geschuldet ist. In etwa der Mitte dieses Stellplatzes erweitert sich dieser aber auf eine Breite von 2,58 m, was wiederum belegt, dass der Kläger zu 2) - jedenfalls betreffend die Ein- und Aussteigesituation - nicht wesentlich nachteiliger von seinem Nutzungsrecht Gebrauch machen kann, als es die Beklagte zu 1) bzw. deren Gesellschafter tun kann/können.

C. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Eines Ausspruchs zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision nicht zulässt und die Nichtzulassungsbeschwerde von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist, vgl. nur § 62 Abs. 2 WEG.

D. Die Revision wird nicht zugelassen; die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Kammer ist bei der Beurteilung der Bestimmtheit des Klageantrages der Kläger nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wie sie vom BGH vertreten wird, abgewichen. Auch folgt die Kammer der Rechtsprechung des BGH hinsichtlich der Auslegung von Teilungserklärungen.