

Oberlandesgericht Celle

BESCHLUSS

§§ 4, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 22 Abs. 1 WEG; 1004 BGB

- 1. Die Aufstellung eines Gartenhäuschens auf einer Dachterrasse ist regelmäßig als bauliche Veränderung anzusehen, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.**
- 2. Die Wahrnehmung der Verpflichtung zur Instandsetzung möglicher Schäden erfasst grundsätzlich als notwendige Vorstufe auch die hier in Rede stehende Feststellung, ob Maßnahmen der Instandsetzung in Betracht kommen.**
- 3. Das Betreten einer Eigentumswohnung i.S.v. § 14 Nr. 4 WEG ist grundsätzlich nur erforderlich, wenn ausreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.**
- 4. Indessen muss sich ein Wohnungseigentümer entgegen halten lassen, wenn er in der Vergangenheit ohne die notwendige Zustimmung der Antragsgegner nachteilige Veränderungen an der zu ihrem Sondereigentum gehörenden Terrasse vorgenommen hat, welche die latente Gefahr von Schäden an der darunter befindlichen Dachhaut begründet haben.**
- 5. Dies ist der Fall, wenn Bodenplatten von der Dachterrasse entfernt und dort stattdessen Hydrokulturen angesiedelt werden. Eine derartige Begrünung der Dachterrasse stellt selbst dann eine nach §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 Satz 1 WEG nachteilige, das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigende, bauliche Veränderung dar, wenn sie in statischer Hinsicht und vom optischen Eindruck her als unbedenklich anzusehen ist, weil mögliche Schäden am Dach nur unter Erschwerungen festgestellt und behoben werden können (vgl. OLG Hamm, OLGR Hamm, 1997, 161).**

OLG Celle, Beschluss vom 14.01.2004; Az.: 4 W 221/03

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde tragen die Antragsteller als Gesamtschuldner, die auch die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner im weiteren Beschwerdeverfahren zu erstatten haben.

Beschwerdewert: bis 5.000,00 €.

Gründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß §§ 45 Abs. 1 WEG 27, 29 FGG statthaft und zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 29 Abs. 1 und 4, 22 Abs. 1 FGG). In der Sache hat die sofortige weitere Beschwerde jedoch keinen Erfolg. Gemäß § 27 Abs. 1 GG wäre die sofortige weitere Beschwerde nur begründet, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsnorm nicht oder nicht richtig angewendet hat und dessen Entscheidung gerade auf einer derartigen Verletzung des Rechts i.S. v. §§ 27 Abs. 1 Satz 1 und 2 FGG, 546 ZPO n.F. beruht. Bei der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung zur Hauptsache vermag der Senat jedoch keine Rechtsfehler festzustellen.

I.

Die Beteiligten sind die Eigentümer und die Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage A. in W.

Den Antragstellern gehört die im Dachgeschoss (2. OG) des Gebäudes gelegene Wohnung Nr. 13. Die Dachterrasse vor dieser Wohnung ist in der Teilungserklärung anders als hinsichtlich der Terrassen der ebenerdig gelegenen Wohnungen nicht ausdrücklich als Bestandteil des Sondereigentums der Antragsteller bezeichnet. Im Aufteilungsplan ist die Dachterrasse wie sämtliche zum Sondereigentum gehörenden Wohnräume mit der Nummer 13 (im Kreis) markiert. Die Antragsteller stellten auf der Dachterrasse einen Holzschuppen zur Unterbringung von Gartengeräten und Terrassenmöbeln auf. Nachdem sie die ursprünglich auf der Terrasse verlegten Bodenplatten entfernt und Hydrokulturen gepflanzt hatten, verlegten sie die Bodenplatten auf Wunsch der Antragsgegner wieder zurück. Die Antragsgegner sehen durch das Holzgartenhaus auf der Terrasse das äußere Erscheinungsbild der Anlage beeinträchtigt und befürchten, dass durch die vorübergehende andere Nutzung der Terrasse und den nicht durch eine Fachfirma durchgeführten Rückbau die Unterkonstruktion der Terrasse beschädigt worden sein könnte.

Mit dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19. September 2002 wurde zu TOP 2 die Verwaltung ermächtigt, ggfs. unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwalts die Antragsteller auf Wegnahme des Gartenhauses zu verklagen. Zu TOP 3 soll eine Fachfirma eine Überprüfung der Dachhaut der Terrasse auf Kosten der Antragsteller übernehmen, die eventuelle Schäden durch einen Fachbetrieb beseitigen lassen sollen.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 28. März 2003 den Antrag der Antragsteller vom 17. Oktober 2002 zurückgewiesen, diese Beschlüsse für ungültig zu erklären. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde vom 6. Mai 2003 hat das Landgericht mit seinem Beschluss vom 29. November/1. Dezember 2003 zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die weitere sofortige Beschwerde der Antragsteller.

Sie sind der Ansicht, das Landgericht habe ihre Rechte als Sondereigentümer an der Wohnung Nr. 13 und der dazu gehörigen Terrasse nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks durch den nicht fest mit dem Gebäude verbundenen Holzschuppen liege nicht vor, weil lediglich der obere Teil des Schuppens und dieser auch nur von der äußersten hinteren Grenze

der Wohnanlage aus zu sehen sei, wobei sich die gesamte rückwärtige Häuserfront des Komplexes optisch nicht auf einmal erfassen lasse. Dort befänden sich auch keine anderen bebauten Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen. Die Antragsgegner bewohnten die Wohnanlage nicht. Von den anderen Bewohnern sei eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks nicht gerügt worden.

Der Beschluss zur Untersuchung des Terrassenbodens, dessen Belag einen Teil des Sondereigentums darstelle, greife in das Eigentum der Antragsteller ein, ohne dass es für eine mögliche Beschädigung des Gemeinschaftseigentums mehr als 1 1/2 Jahre nach der in Rede stehenden Baumaßnahme das geringste Anzeichen gebe. Die lediglich theoretische Möglichkeit einer Beschädigung hätte auch im Falle der Wiederherstellung durch eine Fachfirma eintreten können. Bei der Ortsbesichtigung seien von den Vertretern der Verwaltung und der Antragsgegner keine Bedenken gegen die Ausführung durch die Antragsteller erhoben worden.

Da eine Instandhaltung oder Instandsetzung hier nicht erforderlich sei, fehle es an einer Rechtsgrundlage für den angefochtenen Beschluss. Es entspreche dem Wesen einer Wohnungseigentumsanlage, dass sich bei der Nutzung der Anlage durch die Sondereigentümer Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ergäben, die von den übrigen Wohnungseigentümern ohne Kontrollrechte hinzunehmen seien.

Die Antragsteller beantragen,

den Beschluss des Landgerichts Verden aufzuheben,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19. September 2002 zu Top 2 und 3 für ungültig zu erklären und

den Antragsgegnern die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen.

Die Antragsgegner beantragen,

die weitere Beschwerde kostenpflichtig zurückzuweisen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller ist nicht begründet.

Rechtsfehlerfrei haben die Vorinstanzen angenommen, dass die Mehrheitsbeschlüsse zu TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 19. September 2002 als gültig anzusehen sind. Zwar beziehen sich die mit dem Antrag der Antragsteller gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG angefochtenen Beschlüsse auf Veränderungen im Bereich der Dachterrasse, die nach der nicht zu beanstandenden Auslegung der auf die Begründung des Wohnungseigentums gerichteten Vereinbarungen durch das Landgericht zu dem Sondereigentum der Antragsteller gehört. Diese Auslegung berücksichtigt die in Betracht kommenden Gesichtspunkte und ist mit den gesetzlichen Auslegungsregeln, den Denkgesetzen und den allgemeinen Erfahrungssätzen vereinbar. Trotz der fehlenden Erwähnung der Zugehörigkeit der Dachterrasse zu dem Sondereigentum der Antragsteller an der Wohnungseigentumsseinheit Nr. 13 in der Teilungserklärung ist die Dachterrasse nämlich in dem in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Aufteilungsplan entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG ebenso wie die Wohnräume mit der Nummer 13 gekennzeichnet.

Die Antragsteller unterliegen jedoch auch im Gebrauch der in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile den sich aus §§ 14 Nr. 1, 3 und 5, 15 Abs. 3 WEG resultierenden Beschränkungen.

1. Vor diesem Hintergrund haben die Vorinstanzen zu Recht angenommen, dass die Antragsteller nach §§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG verpflichtet sind, das hölzerne Gartenhaus von der Dachterrasse der Wohnung Nr. 13 zu entfernen, weil es sich um eine bauliche Veränderung i.S. v. § 22 Abs. 1 WEG handele, die nicht ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer hingenommen werden müsse. Die durch die Aufstellung des Gartenhauses bewirkte bauliche Veränderung hat nämlich zu einem über das zulässige Maß nach §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG bzw. § 5 Nr. 3 Teilungserklärung hinausgehenden Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer geführt.

Eine derartige Beeinträchtigung kann auch in einer nachteiligen Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks der Wohnanlage bestehen (vgl. BayObLG WuM 1995, 504; OLG Zweibrücken ZMR 2004, 60). Im vorliegenden Fall verlangt § 7 Nr. 5 der Teilungserklärung zudem die Zustimmung des Verwalters für Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums, die wie das Aufstellen einer Außenantenne, das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern. Ausweislich des von den Vorinstanzen in Bezug genommenen Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 19. September 2002 zu TOP 2 sind die Antragsteller anlässlich der Information der Verwaltung über die beabsichtigte Aufstellung des Gartenhauses darauf hingewiesen worden, dass diese Maßnahme eine bauliche Veränderung darstelle, die ausschließlich von der Gesamtheit der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden könne.

Ob in dem jeweiligen Einzelfall eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks vorliegt, hat grundsätzlich der Tatrichter festzustellen und zu entscheiden (vgl. BayObLG a.a.O. 504, 505). Dabei ist es im Grundsatz nicht zu beanstanden, wenn anstelle eines Ortstermins für die Beurteilung des Objektes auf ein zu den Akten gereichtes Lichtbild abgestellt wird (vgl. OLG Zweibrücken a.a.O. 60, 62 mwN). Im vorliegenden Fall haben die Vorinstanzen ihre tatsächlichen Feststellungen auf das zu den Akten (Hülle Bl. 16 d.A.) gereichte Lichtbild gestützt, auf dem die Rückseite des Gebäudes mit einem Teil des Gartens abgebildet und das streitbefangene Gartenhaus auf der Dachterrasse deutlich zu erkennen ist. Das Landgericht ist ohne Verfahrensfehler und für den Senat als Rechtsbeschwerdegericht bindend zu dem Ergebnis gekommen, dass das auf dem o.a. Lichtbild abgebildete Gartenhäuschen in nicht hinzunehmender Weise den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage beeinträchtigt. Dabei hat das Landgericht zutreffend erkannt, dass nicht entscheidend ist, ob die Veränderung aus bestimmten Positionen, etwa aus den zu dem Sondereigentum eines einzelnen sich gestört fühlenden Wohnungseigentümers gehörenden Räumen, sichtbar ist (vgl. OLG Zweibrücken a.a.O.). Aus diesem Grunde kommt es entgegen der Auffassung der Antragsteller nicht darauf an, dass eine Beeinträchtigung von den nicht mit den Antragsgegnern identischen anderen Bewohnern der Wohnanlage nicht gerügt worden sein soll. Für die Beurteilung ist vielmehr allein maßgeblich, ob die Veränderung generell von außen her, also z.B. von der Straße oder vom Garten aus wahrnehmbar ist (vgl. OLG Zweibrücken a.a.O.). Das o.a. Lichtbild vermittelt aus der Sicht vom Garten der Wohnanlage aus entgegen der Ansicht der Antragsteller einen Gesamteindruck, weil es einen Großteil der rückwärtigen Gebäudeseite über die gesamte Höhe des Gebäudes einschließlich des anschließenden Gartenbereichs abbildet. Dabei ist das hellbraune Gartenhaus der Antragsteller zwar nicht vollständig zu sehen, weil es die Terrassenbrüstung nur mit seinem oberen Teil überragt. Indessen steht diese Einschränkung nicht der in

der angefochtenen Entscheidung enthaltenden Bestätigung der Feststellung des Amtsgerichts entgegen, dass sich das Gartenhaus wegen seiner markanten Gestaltung und deutlichen Sichtbarkeit nachteilig auf das Gemeinschaftseigentum auswirke. Die Art der Nutzung der an den Garten der Wohnanlage angrenzenden Flächen und die fehlende feste Verbindung des zur Unterbringung von Gartengeräten und Terrassenmöbeln genutzten Holzhauses mit dem Gebäude steht dieser Beurteilung nicht entgegen. Es genügt, dass die Holzblockhütte sich auf das Gesamtbild der rückwärtigen Fassade wie ein Fremdkörper auswirkt.

Deshalb ist die Aufstellung eines Gartenhäuschens auf einer Dachterrasse regelmäßig als bauliche Veränderung anzusehen, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf (vgl. BayObLG a.a.O.; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. § 14 Rdnr. 36).

2. Mit Recht haben die Vorinstanzen auch den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19. September 2002 zu TOP 3 als wirksam angesehen, dass von einer durch die Verwalterin auszuwählende Fachfirma kurzfristig bestätigt werden soll, dass die Dachhaut von dem rückgebauten Teil der Terrasse der Wohnung 13 unbeschädigt ist und dass ggfs. eventuelle Beschädigungen aufgegeben werden, die dann von den Antragstellern als Eigentümer der Wohnung Nr. 13 durch einen Fachbetrieb zu beseitigen sind.

Entgegen der Ansicht der Antragsteller fehlt es nicht an einer Rechtsgrundlage für diesen mehrheitlich gefassten Beschluss. Vielmehr war die Eigentümerversammlung gemäß §§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 2 und 5 Nr. 2 WEG zur Beschlussfassung über Instandhaltungsmaßnahmen an dem gemeinschaftlichen Eigentum im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung befugt. Damit korrespondiert die Verpflichtung der Antragsteller als einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 4 WEG, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist, wobei hierdurch entstandene Schäden am Sondereigentum dem Wohnungseigentümer unabhängig vom Verschulden zu ersetzen sind. In der Teilungserklärung ist ebenfalls vorgesehen, dass die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gemeinschaft obliegt und von dem jeweiligen Verwalter durchzusetzen ist (§ 7 Nr. 1), so dass auch gegen die beschlossene Auswahl des Fachbetriebes durch den Verwalter keine Bedenken bestehen. Im vorliegenden Fall ist die mögliche Instandsetzung der Dachhaut unterhalb des zum Sondereigentum der Antragsteller gehörenden Dachterrasse und damit gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum betroffen.

Die Wahrnehmung der Verpflichtung zur Instandsetzung möglicher Schäden erfasst grundsätzlich als notwendige Vorstufe auch die hier in Rede stehende Feststellung, ob Maßnahmen der Instandsetzung in Betracht kommen (vgl. Bärmann/Pick/Merle a.a.O. § 14 Rdnr. 59). Der Senat verkennt nicht, dass an die Erforderlichkeit der Durchführung entsprechender Feststellungen, die das Betreten der zum Sondereigentum gehörenden Räume erforderlich machen, schon wegen des grundgesetzlich verankerten Schutzes der Wohnung gemäß Art 13 GG strenge Anforderungen zu stellen sind (vgl. BayObLGZ 1996, 146,148; Bärmann/Pick/Merle a.a.O.). Danach ist das Betreten einer Eigentumswohnung i.S.v. § 14 Nr. 4 WEG grundsätzlich nur erforderlich, wenn ausreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Indessen müssen sich die Antragsteller im vorliegenden Fall entgegen halten lassen, dass sie in der

Vergangenheit ohne die notwendige Zustimmung der Antragsgegner nachteilige Veränderungen an der zu ihrem Sondereigentum gehörenden Terrasse vorgenommen haben, welche die latente Gefahr von Schäden an der darunter befindlichen Dachhaut begründet haben. Die Antragsteller hatten nämlich die Bodenplatten entfernt und dort stattdessen Hydrokulturen angesiedelt. Eine derartige Begrünung der Dachterrasse stellt selbst dann eine nach §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 Satz 1 WEG nachteilige, das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigende, bauliche Veränderung dar, wenn sie in statischer Hinsicht und vom optischen Eindruck her als unbedenklich anzusehen ist, weil mögliche Schäden am Dach nur unter Erschwerungen festgestellt und behoben werden können (vgl. OLG Hamm, OLGR Hamm, 1997, 161).

Die Vorinstanzen haben rechtsfehlerfrei angenommen, dass dieser Verstoß der Antragsteller gegen die ihnen obliegende Verpflichtung aus § 14 Nr. 1 WEG die Besorgnis einer möglichen Beschädigung der Dachhaut unterhalb der Terrasse begründete. Der von den Antragstellern vorgenommene Rückbau hat diese Besorgnis nicht beseitigt. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenbelages durch die Antragsteller gewährleistet nämlich nicht, dass die darunter liegende Dachhaut frei von Schäden durch die vorher vorgenommenen baulichen Veränderungen oder durch den Rückbau selbst ist. Die Antragsteller haben nicht geltend gemacht, dass sie oder die bei der Ortsbesichtigung seitens der Antragsgegner und der Verwalterin anwesenden Personen die erforderliche Fachkunde zur Untersuchung des Zustandes des Terrassenaufbaus unterhalb des Bodenbelages besitzen. Das Argument der Antragsteller, dass auch Fachbetriebe im Baugewerbe mangelhafte Leistungen erbrächten, ändert nichts daran, dass bei einer Wiederherstellung des Bodenbelages durch einen Fachbetrieb mit einiger Wahrscheinlichkeit die Wiederherstellung ordnungsgemäß erfolgt und etwaige damals bereits vorhandene Mängel des Untergrundes entdeckt und behoben worden wären oder anderenfalls die fehlende Notwendigkeit der Instandsetzung der Dachhaut verlässlich festgestellt worden wäre.

Zumindest würde es in diesem Fall an ausreichenden Anhaltspunkten für die Notwendigkeit der von der Eigentümerversammlung beschlossenen nachträglichen Untersuchung durch eine Fachfirma fehlen. Der bloße Ablauf von mehr als 1 1/2 Jahren seit der in Rede stehenden Baumaßnahme steht der Besorgnis von Schäden an der Dachhaut deshalb nicht entgegen, weil derartige, durch die Wiedereinbringung der Bodenplatten zunächst nicht mehr sichtbare Schäden sich als verborgene Mängel auch erst nach Ablauf längerer Zeit in deutlich wahrnehmbaren Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer, insbesondere in den darunter liegenden Geschossen, bemerkbar machen können. Diese allgemeinkundige Erfahrung hat sich gerade in der Festlegung der Gewährleistungsfrist für Baumängel im Werkvertragsrecht auf 5 Jahre niedergeschlagen (vgl. Palandt-Sprau, BGB, 63. Aufl. § 634 a Rdnr. 10).

Die Feststellung des Landgerichts auf Grund der Erörterung in der mündlichen Verhandlung, es bestehe kein Grund zu der Annahme, dass die Antragsgegner auf Kosten der Antragsteller einen unangemessen hohen Untersuchungsaufwand betreiben wollten und dass auf die Möglichkeit stichprobenartiger Untersuchungen hingewiesen worden sei, ist mit der weiteren sofortigen Beschwerde nicht (als verfahrensfehlerhaft) angegriffen worden und bindet den Senat. Die in dem angefochtenen Beschluss vorgesehene Überbürdung der Kosten der zu beauftragenden Fachfirma auf die Antragsteller ist mit Rücksicht auf die von ihnen bei der Entfernung des Bodenbelages und der Einbringung von Hydrokulturen ohne die erforderliche Zustimmung der Antragsgegner begangene Pflichtverletzung

gemäß §§ 280 Abs. 1 BGB, 14 Nr. 1 WEG gerechtfertigt. Dies gilt auch für die ebenfalls beschlossene Pflicht zur Kostentragung für die Beseitigung etwaiger Schäden, die infolge der o.a. baulichen Veränderung an der Dachhaut entstanden sind.

III.

Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich der Gerichtskosten auf § 47 Satz 1 WEG und trägt dem Umstand Rechnung, dass der in der Hauptsache Unterliegende regelmäßig die Kosten zu tragen hat. Da das Rechtsmittel der Antragsgegner in Anbetracht der im Ergebnis übereinstimmenden Entscheidungen des Amts- und des Landgerichts offensichtlich unbegründet ist, war ausnahmsweise die Erstattung der außergerichtlichen Kosten gemäß § 47 Satz 2 anzuordnen.

Die von dem Landgericht für eine abweichende Kostenentscheidung angeführte problematische Frage der Zuordnung der Terrasse zum Sondereigentum war nicht entscheidungserheblich.

Für die Festsetzung des Beschwerdewertes gemäß § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG hat der Senat berücksichtigt, dass hinsichtlich des Holzgartenhauses eine langfristige Nutzungsmöglichkeit der Antragsteller betroffen ist und dass der Anfechtung des die Überprüfung der Dachhaut betreffenden Beschlusses der Eigentümerversammlung ein eigener Wert zukommt. Danach schätzt der Senat den Wert des gegenüber den Vorinstanzen unveränderten Streitgegenstandes entsprechend der Wertangabe in dem Schriftsatz der Antragsgegner vom 24. April 2003 auf 5.000,00 €, wovon 1.000,00 € auf die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 entfallen. Mit Rücksicht auf die noch ausstehende Abhilfeentscheidung des Landgerichts zu der Streitwertbeschwerde der Antragsgegner gegen die landgerichtliche Wertfestsetzung hat der Senat davon abgesehen, auch den Wert für das Beschwerdeverfahren vor dem Landgericht abzuändern.