

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 14, 15 WEG; 1004 BGB

- 1. Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Eigentumseinheit und macht der Mieter davon in einer Weise Gebrauch, die gegen die in der Teilungserklärung vereinbarte Zweckbestimmung verstößt, bestehen Unterlassungsansprüche sowohl gegen den vermietenden Eigentümer als mittelbaren Handlungsstörer als auch gegen den Mieter selbst.**
- 2. Dies gilt selbst dann, wenn das Verhalten des Mieters, das Gegenstand des Unterlassungsantrags ist, im Mietvertrag ausdrücklich erlaubt ist.**
- 3. Im Vergleich zu einer - typischerweise nur gelegentlichen - Nutzung der Gartenflächen und des Spielplatzes durch Kunden der Post bzw. deren Kinder stellt die regelmäßige Nutzung von 2 Stunden vormittags und 2 Stunden nachmittags durch ca. 30-36 in der Kindertagesstätte betreute Kleinkinder sich als erheblich intensiver dar. Auf die Frage, ob eine konkrete Störung im Einzelfall vorliegt, kommt es dabei nicht an.**
- 4. Bei typisierender Betrachtung ist die regelmäßige Nutzung durch die in der Kindertagesstätte betreuten Kinder intensiver als eine Nutzung durch einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer gewerblich genutzter Einheiten, und damit nicht mehr von der Zweckbestimmung umfasst ist. Unerheblich ist daher, ob der Spielplatz derzeit tatsächlich genutzt wird oder gesperrt ist, ob er "überdimensioniert" ist oder nicht, ob es zu "Verdrängungen" der in der Wohnanlage lebenden Kinder kommt oder nicht.**
- 5. Für den Klagantrag genügt es, dass das Unterlassen einer konkreten Handlung begehrt wird. Eine Konkretisierung kann dem Vollstreckungsverfahren vorbehalten bleiben, weil die konkret geschuldete Tätigkeit auch vom Verhalten der Nutzer abhängt.**

LG Hamburg, Urteil vom 06.01.2016; Az.: 318 S 40/15

Tenor:

1. Die Berufungen der Beklagten zu 1) - 4) und der Beklagten zu 5) gegen das Urteil

des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 24.03.2015, Az. 750 C 30/14, werden zurückgewiesen.

2. Die Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Klägerin im Berufungsverfahren haben zur Hälfte die Beklagten zu 1) - 4) als Gesamtschuldner und zur Hälfte die Beklagte zu 5) zu tragen. Ihre außergerichtlichen Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten zu 1) - 4) und die Beklagte zu 5) jeweils selbst.

Beschluss:

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die in Erbengemeinschaft verbundenen Beklagten zu 1) - 4) sind Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft E., die Beklagte zu 5) betreibt in einer Teileigentumseinheit der Beklagten zu 1) - 4) eine Kindertagesstätte.

Es handelt sich um eine große, aus vier Gebäuden mit Wohnungen und gewerblichen Einheiten bestehende WEG, der eine Teilungserklärung vom 27.08.1982 zugrunde liegt (Anlage B 8). Diese enthält in § 1 Ziffer 2 und in § 2 Regelungen zum Gebrauch, deren Bedeutung und Reichweite im Streit sind. Ein der Teilungserklärung beigefügter Aufteilungsplan weist in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks eine ca. 300 m² große Spielfläche aus. Die Parteien streiten darum, ob die Grünflächen und Spielgeräte auch von den in der Kindertagesstätte betreuten Kindern genutzt werden dürfen.

Im Übrigen wird wegen des Sachverhalts auf die Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO.

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 24.03.2015 einen Unterlassungsanspruch der Klägerin bejaht. Es hat die Beklagten zu 1) - 4) verurteilt, alles Erforderliche und Zumutbare zu unternehmen, um die Beklagte zu 5) zur Unterlassung der beanstandeten Nutzung zu veranlassen. Die Beklagte zu 5) hat es unmittelbar zur Unterlassung der Nutzung verurteilt. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, der Klagantrag zu 1) sei hinreichend bestimmt. Eine Konkretisierung könne dem Vollstreckungsverfahren vorbehalten bleiben, weil die konkret geschuldete Tätigkeit auch vom Verhalten der Nutzer abhängt. Ein Unterlassungsanspruch gemäß §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG sei begründet. Die beanstandete Nutzung widerspreche der in § 1 Ziffer 2 der Teilungserklärung ("Bebauung") enthaltenen Zweckbestimmung. Die Vorgaben der Teilungserklärung seien hier auch maßgeblich, weil es keine andere, konkrete Gebrauchsregelung bzgl. des Gemeinschaftseigentums gebe. Der auf der Eigentümerversammlung vom 21.11.2012 zu TOP 14 gefasste Beschluss sei keine Gebrauchsregelung, sondern gehe von der Annahme des Bestehens eines

Unterlassungsanspruchs wegen nicht ordnungsgemäßer Nutzung aus und sei als "an sich Ziehen" dieses Anspruchs durch die Gemeinschaft zu verstehen. Als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter sei für die hier betroffene Einheit "Post" genannt. Daran gemessen, weiche eine Nutzung als Kindertagesstätte von dem vereinbarten Zweck ab, was nur dann zulässig sei, wenn kein anderer Wohnungseigentümer hierdurch - bei typisierender Betrachtung - in stärkerem Maße gestört werde, was hier der Fall sei. Bei der beanstandeten Gartennutzung handele es sich um eine stärkere Beeinträchtigung, nämlich eine erheblich intensivere Nutzung als im Rahmen eines Postbetriebs. Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass in dem der Teilungserklärung als Anlage beigefügten Aufteilungsplan ein "Spielplatz von 300m²" genannt sei. Dies sei zwar ebenfalls als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu verstehen, beziehe sich jedoch auf einen wegen einer Auflage der Baubehörde erforderlichen Spielplatz, der auf einer rückwärtigen Grünfläche einer gemischten Anlage typischerweise einer Wohnnutzung zugeordnet sei, d.h. der Nutzung durch die auf dem Grundstück wohnenden Kinder diene. Dementsprechend orientiere sich auch die Größe der vorgeschriebenen Spielfläche an der Anzahl der Wohneinheiten. Anhaltspunkte dafür, dass der Spielplatz überdimensioniert sei, gebe es nicht. Daran gemessen sei die beanstandete regelmäßige Nutzung durch eine größere Anzahl von Kindern (hier etwa 30), die in einem Teileigentum entgeltlich betreut würden, von der Zweckbestimmung nicht mehr gedeckt, denn dies gehe über die typische Nutzung durch die in der Anlage wohnenden Familien und deren Besucher hinaus.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 25.03.2015 zugestellte Urteil haben die Beklagten zu 1) - 4) mit einem am 27.04.2015 (einem Montag) per E-Fax eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 25.06.2015 mit einem an diesem Tage per E-Fax eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Beklagte zu 5) hat gegen das ihrer Prozessbevollmächtigten am 26.03.2015 zugestellte Urteil ebenfalls mit einem am 27.04.2015 (einem Montag) per E-Fax eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 26.06.2015 mit einem an diesem Tage per E-Fax eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Beklagten zu 1) - 4) tragen vor, der Klagantrag sei nicht hinreichend bestimmt. Es fehle zudem das Rechtsschutzbedürfnis, weil die streitgegenständlichen Flächen seit Januar 2013 nicht mehr von ihnen - den Beklagten - genutzt würden (Anlagenkonvolut B 9), i.Ü. auch nicht von den Mitgliedern der Klägerin. Ferner sei zu berücksichtigen, dass auch Teileigentum gemäß § 13 Abs. 2 WEG grundsätzlich zum Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen berechtige. Dies beziehe sich auch auf die Spielflächen, die zudem überobligatorisch groß seien. Eine Ausnahme von dieser Grundregel - etwa durch einen eine Gebrauchsregelung enthaltenden Beschluss oder eine Vereinbarung - sei vorliegend nicht gegeben. Insbesondere liege keine Zweckbestimmung i.e.S. ("Post") vor. Es fehle an einer hinreichend bestimmten, bewusst als dauerhaft angelegten Regelung. Es handele sich lediglich um die Benennung des bei Errichtung der Teilungserklärung für die Teileigentumseinheit vorgesehenen Mieters. Schließlich sei auch kein Nachteil i.S.d. § 14 WEG erkennbar.

Die Beklagte zu 5) trägt vor, sie nutze die Gemeinschaftsfläche nicht gewerblich, sondern nur "anlässlich der Ausübung ihres Gewerbebetriebes". Der auf der Eigentümerversammlung vom 21.11.2012 zu TOP 14 gefasste Beschluss betreffe jedoch nur die Untersagung einer gewerbsmäßigen Nutzung und ziele darauf ab, dass der wirtschaftliche Vorteil der Nutzung nicht ohne eine Beteiligung an den Kosten der Instandhaltung gewährt werden solle. Dass es nicht um einen übermäßigen Gebrauch gehe, zeige auch die Begründung des o.g. Beschlusses. Die Bezeichnung "Post" in der Teilungserklärung sei auch nicht als Zweckbestimmung zu verstehen, sondern als Zustandsbeschreibung. Nach den Regelungen in § 10 HBauO sei davon auszugehen, dass die Spielplatzfläche für insgesamt 192 Kinder (2 pro Wohnung) ausgelegt sei. Daran gemessen sei eine Mitbenutzung durch die KITA-Kinder nicht zu beanstanden, zumal die tatsächliche Nutzung nur unter Aufsicht bei gutem Wetter in den Zeiten zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 14.00 Uhr und 16.00 Uhr erfolge.

Die Beklagten zu 1) - 4) beantragen,

unter teilweiser Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 24.03.2015, Az. 750 C 30/14, die Klage hinsichtlich der Klaganträge zu 1) und 3) abzuweisen.

Die Beklagte zu 5) beantragt,

unter teilweiser Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 24.03.2015, Az. 750 C 30/14, die Klage hinsichtlich der Klaganträge zu 2) und 4) abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie trägt vor, es sei zwischen der Nutzung der Räumlichkeiten der Teileigentumseinheit Nr. 101 als Kindertagesstätte, die nicht beanstandet werde, und der Nutzung der im hinteren Bereich gelegenen Freiflächen zu trennen. Die gewerbliche Nutzung der Freiflächen als Spielplatz durch die in der Kindertagesstätte betreuten Kinder widerspreche den Regelungen der Teilungserklärung. Die in § 1 Ziffer 2 im Einzelnen genannten Teileigentumseinheiten (z.B. Läden, Gaststätte, Post, Kegelbahn) betreffen gewerbliche Nutzungen, die der "Nahversorgung" der erwachsenen Anwohner dienen. Auch gemessen am typischen Geschäftsbetrieb einer Post seien die Grenzen des zulässigen Mitgebrauchs gemäß § 13 Abs. 2 WEG hier überschritten. Nach dem Mietvertrag sei die Nutzung der Außenflächen zudem untersagt.

Die als Spielplatz bezeichneten Flächen dienen im Rahmen der Wohnnutzung den in der Anlage wohnenden Kindern. Diese Nutzung sei bei typisierender Betrachtung anders als eine Nutzung durch entgeltlich in einer Kindertagesstätte betreute Kinder.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufungen der Beklagten zu 1) - 4) und der Beklagten zu 5) sind zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt, haben jedoch in der Sache keinen Erfolg. Die Klägerin, die die Unterlassungsansprüche ihrer Mitglieder gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.11.2012 (TOP 14) an sich gezogen hat und im Wege der gekorenen Ausübungsbefugnis geltend macht, hat gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB i. V. m. §§ 15 Abs. 3, 14 Ziff. 1 und 2 WEG gegen die Beklagten einen Anspruch darauf, es zu unterlassen, die Grünflächen und insbesondere den Kinderspielplatz auf dem Grundstück E. im Rahmen des Betriebs der von der Beklagten zu 5) geführten Kindertagesstätte zu nutzen.

1. Zu Recht hat das Amtsgericht einen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB i. V. m. §§ 15 Abs. 3, 14 Ziff. 1 und 2 WEG wegen zweckwidrigen Gebrauchs bejaht.

a) Soweit die Beklagten zu 1) - 4) beanstanden, der Klagantrag sei nicht hinreichend bestimmt, greift dies nicht durch. So geht es der Sache nach darum, dass ein konkret bezeichnetes Verhalten unterlassen bzw. unterbunden wird. Dass die Formulierung des Klagantrags dem Umstand Rechnung tragen will, dass bei einem auf Beseitigung einer Störung gerichteten Begehren die Wahl der Mittel dem Schuldner überlassen ist (hierzu Zöller-Greger, ZPO, 31. Aufl., § 253 Rn. 13c), und Einzelheiten dem Vollstreckungsverfahren vorbehalten bleiben können, ändert daran nichts. Auf die Frage, ob in Bezug auf die Beklagten zu 1) - 4) auch ein unmittelbar auf Unterlassung gerichteter Klagantrag zulässig gewesen wäre (hierzu LG Hamburg, ZMR 2013, 632; BGH NJW 2014, 2640), kommt es nicht an. Selbst wenn man dies annähme, so führte dies nicht etwa zur Unzulässigkeit der Klage mit dem gestellten Klagantrag.

b) Die Beklagten zu 1) - 4) sind als mittelbare Handlungsstörer passivlegitimiert. Als solcher wird angesehen, wer die Beeinträchtigung durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursacht und in der Lage ist, die unmittelbar auftretende Störung zu verhindern (vgl. BGH NJW 2006, 992). Dies ist hier der Fall, weil die Beklagten zu 1) - 4) die Räumlichkeiten an die Beklagte zu 5) vermietet haben. Diese ist unmittelbare Handlungsstörerin.

c)

aa) Ein Unterlassungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagten ist begründet. Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen den Vereinbarungen entsprechenden Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen. Werden die in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmungen

nicht eingehalten, liegt hierin eine Eigentumsbeeinträchtigung gemäß § 1004 Abs. 1 BGB. Gemäß § 14 Ziff. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, für die Einhaltung der in § 14 Ziff. 1 WEG bezeichneten Pflichten durch diejenigen Personen zu sorgen, denen er die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt. Die Vorschrift des § 14 Ziff. 2 WEG regelt dabei nicht die Verantwortung für Fremdnutzer, sondern bestimmt nur eine Sorge- und Einwirkungspflicht (Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl. § 13 Rn. 44). Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Eigentumseinheit und macht der Mieter davon in einer Weise Gebrauch, die gegen die in der Teilungserklärung vereinbarte Zweckbestimmung verstößt, bestehen Unterlassungsansprüche sowohl gegen den vermietenden Eigentümer als mittelbaren Handlungsstörer (BGH NJW 1995, 2013, Rn. 16 f., BGH NJW 2000, 2901) als auch gegen den Mieter selbst (Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 34). Dies gilt selbst dann, wenn das Verhalten des Mieters, das Gegenstand des Unterlassungsantrags ist, im Mietvertrag ausdrücklich erlaubt ist, denn damit steht nicht fest, dass der vermietende Eigentümer nicht in der Lage ist, die Beeinträchtigung abzustellen, z.B. durch Verhandlungen (vgl. BGH a. a. O.; Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 14 Rn. 29 f.). Auf die Frage, ob - wie die Klägerin behauptet - die Nutzung der Außenflächen nach dem Mietvertrag untersagt ist, kommt es daher nicht an.

bb) Mit zutreffenden Erwägungen hat das Amtsgericht angenommen, dass die beanstandete Nutzung den in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmungen widerspricht.

Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts, dass es sich bei der in § 1 Ziffer 2 unter der Überschrift "Bebauung" sowie in § 2 der Teilungserklärung unter "Teilung" enthaltenen Bezeichnung "Post" um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von §§ 15 Abs. 1, 5 Abs. 4 WEG handelt (vgl. Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, a.a.O., § 15 Rn. 11). Es liegt eine sog. Zweckbestimmung im engeren Sinne vor, die Bestandteil des Grundbuchs geworden ist, weil auch die Eintragungsbewilligung in III Ziffer 2 der Teilungserklärung ausdrücklich auf die Teilung gemäß I § 2 Bezug nimmt. Entgegen der Auffassung der Beklagten handelt es sich weder um die bloße Benennung des beabsichtigten Mieters noch um eine reine Zustandsbeschreibung. Vielmehr wird hierdurch festgelegt, in welchen Grenzen die Teileigentumseinheit Nr. 101 genutzt werden darf (vgl. hierzu auch Kammerurteil vom 12.11.2014, Az. 318 S 107/13 bzgl. der in der streitgegenständlichen Teilungserklärung enthaltenen Bezeichnungen "Pkw-" bzw. "Kfz-Stellplätze im Freien" und "Pkw-Abstellplätze"). Aufgrund der Eintragung in das Grundbuch ist dabei - wie bei der Auslegung von Grundbucheintragungen allgemein - auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Auf den Willen des Aufteilers kommt es nicht an (st. Rspr., BGH MDR 2015, 1057). Daran gemessen wird unter einer "Post" ein Geschäftsbetrieb mit Publikumsverkehr verstanden, der innerhalb bestimmter Öffnungszeiten der Ablieferung und Entgegennahme von Brief- und Paketsendungen dient. Dass dies eine enger gefasste Zweckbestimmung beinhaltet als etwa der offener gehaltene Begriff "Laden", ist hierbei unerheblich. Dies bedeutet nicht etwa, dass es sich

lediglich um eine unverbindliche Gebrauchsvorstellung des Aufteilers handelt. Dagegen spricht bereits der Umstand, dass hinsichtlich der Arten der gewerblichen Nutzung einzelner Teileigentumseinheiten differenziert wird. So werden in den o.g. Bestimmungen der Teilungserklärung als weitere Zweckbestimmungen ausdrücklich auch "Läden" und "Gaststätte" genannt.

Zwar kann auch eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung zulässig sein, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Dies ist hier jedoch, wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat, nicht der Fall. Entscheidend ist dabei, dass eine anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten ist (BGH NJW 2010, 3093). Im Vergleich zu einer - typischerweise nur gelegentlichen - Nutzung der Gartenflächen und des Spielplatzes durch Kunden der Post bzw. deren Kinder stellt die regelmäßige Nutzung von 2 Stunden vormittags und 2 Stunden nachmittags durch ca. 30-36 in der Kindertagesstätte betreute Kleinkinder sich als erheblich intensiver dar. Auf die Frage, ob eine konkrete Störung im Einzelfall vorliegt, kommt es dabei nicht an (Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, a.a.O., § 15 Rn. 12).

Zutreffend hat das Amtsgericht ferner angenommen, dass eine Nutzung der Grünflächen und Spielgeräte durch die in der Kindertagesstätte betreuten Kinder auch nicht deshalb zulässig ist, weil im Aufteilungsplan (Anlage K 1) ein "Kinderspielplatz 300 qm" ausgewiesen ist.

Auch wenn es sich hier ebenfalls um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handelt, so ist dies jedoch dahingehend zu verstehen, dass nicht eine allgemein zugängliche, öffentliche Spielfläche geschaffen werden soll, sondern ein privater Spielplatz, dessen Nutzung in erster Linie der Wohnnutzung der Wohnungseigentumsanlage zugeordnet ist. So ist in § 10 HBauO von "Wohnfolgeeinrichtungen" die Rede. Die Klägerin besteht zum weitaus überwiegenden Teil aus Wohn- und nur wenigen gewerblichen Einheiten. Dass es insoweit eine baubehördliche Auflage zur Baugenehmigung gegeben hat, ist nicht im Streit. Soweit die Beklagten einwenden, auch der Miteigentümer einer gewerblich genutzten Teileigentumseinheit habe - ebenso wie dessen Mieter - gemäß § 13 Abs. 2 WEG ein Recht zum Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen, trifft dies zwar im Ansatz zu. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass dieses Recht zum Mitgebrauch nicht ohne Einschränkungen besteht, sondern nur nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG ausgeübt werden darf. So ist auch hier ein Übermaßgebrauch unzulässig (hierzu Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 13 Rn. 20). Zutreffend ist das Amtsgericht daher auch insoweit davon ausgegangen, dass bei typisierender Betrachtung die regelmäßige Nutzung durch die in der Kindertagesstätte betreuten Kinder intensiver ist als eine Nutzung durch einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer gewerblich genutzter Einheiten, und damit nicht mehr von der Zweckbestimmung umfasst ist. Um eine zulässige "Eigennutzung" in diesem Sinn durch die Beklagten zu 1) - 4) als Teileigentümer - die auch deren Mietern erlaubt wäre - geht es vorliegend gerade nicht. Auch hierbei kommt es nicht darauf an, wie sich die konkreten Verhältnisse darstellen. Unerheblich ist daher, ob der Spielplatz derzeit tatsächlich genutzt wird oder gesperrt ist, ob er "überdimensioniert" ist oder nicht, ob es zu "Verdrängungen" der in der

Wohnanlage lebenden Kinder kommt oder nicht.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Der Rechtsstreit hat keine grundsätzliche Bedeutung, sondern beschränkt sich auf die Anwendung feststehender Rechtssätze zur Auslegung von Teilungserklärungen in einem konkreten Einzelfall. Einer Entscheidung des Revisionsgerichts bedarf es auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung.

IV.

Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus § 49a GKG.