

Oberlandesgericht Schleswig

BESCHLUSS

§§ 5 Abs. 2, 8 Abs. 1 WEG

- 1. Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein; sie sind also zwingend Gemeinschaftseigentum. Das gilt nach der Entscheidung des BGH vom 05.07.1991 (NJW 1991, 2909) auch für Räume, deren Zweck darin besteht, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen.**
- 2. Zwar muss ein Raum, der eine Gemeinschaftseinrichtung beherbergt, seinerseits nicht zwingend Gemeinschaftseigentum sein, denn anderenfalls ergäbe § 5 Abs. 2 letzter Halbs. WEG keinen Sinn. Bleibt nämlich eine dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Anlage selbst dann Gemeinschaftseigentum, „wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume“ befindet, so folgt daraus, dass die Zuordnung solcher Räume zum Sondereigentum jedenfalls nicht ausgeschlossen ist.**
- 3. Nach der Entscheidung des BGH vom 02.02.1979 kann Sondereigentum an dem eine gemeinschaftliche Anlage beinhaltenden Raum „vor allem dann in Betracht kommen, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient“.**
- 4. Ob ein Kellerraum, in dem die zentrale Heizungsanlage des Objekts untergebracht ist, allein der Energieversorgung oder auch noch anderen Zwecken dient, bestimmt sich in erster Linie nach den Nutzungsangaben in dem der Teilungserklärung anliegenden Aufteilungsplan. Sofern diese nicht als verbindlich anzusehen sein sollten (dazu Senatsbeschluss vom 30.10.2002 - 2 W 39/02 [ZMR 2004, 68]), ist maßgebend, ob der Raum nach seiner Art, Lage und Beschaffenheit, insbesondere auch seiner Größe, objektiv geeignet ist, neben der Unterbringung der Heizungsanlage noch andere, zumindest annähernd gleichwertige Nutzungszwecke zu erfüllen. Untergeordnete oder lediglich periphere Nutzungsmöglichkeiten müssen indes außer Betracht bleiben.**

OLG Schleswig; Beschluss vom 06.03.2006; Az.: 2 W 13/06

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 2. tragen die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet.

Der Geschäftswert wird für die Verfahren der sofortigen Beschwerde und der sofortigen weiteren Beschwerde jeweils auf 17.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Beteiligten sind Wohnungseigentümer der im Beschlussrubrum bezeichneten Anlage, bestehend aus einem Doppelhausobjekt. Die Beteiligten zu 1. sind mit einem Miteigentumsanteil von 1/2 am Gesamtobjekt Sondereigentümer der Wohnung L.-allee 4 b; die Beteiligten zu 2. sind bei einem Miteigentumsanteil von ebenfalls 1/2 Sondereigentümer der Wohnung L.-allee 4 a. Im Kellergeschoss dieses Sondereigentums ist eine Gasheizungsanlage installiert, die beide Wohneinheiten versorgt. Sie hat eine Fläche von 0,7 m² und befindet sich in einem ca. 9 m² großen Durchgangsraum, der vom Erdgeschoss der Beteiligten zu 2. über eine Kellertreppe und einen Kellerflur erreichbar ist. Hinsichtlich der Belegenheit der Kellerräume wird auf die Anlage AG 7 Bezug genommen, die Heizungsanlage ist dort gelb gekennzeichnet.

Bei dem Wohnungseigentumsobjekt handelte es sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus in Form eines Bungalows. Der Beteiligte zu 2 b. entschloss sich im Jahre 1993 mit seinen Söhnen in ungeteilter Erbengemeinschaft, das Einfamilienhaus zu einem Doppelhaus umzugestalten und eine Haushälfte nach Bildung von Wohnungseigentum zu verkaufen. Mit dem Käufer verständigte sich die Erbengemeinschaft dahingehend, dass beide Haushälften aus dem Wohnungseigentum der Erbengemeinschaft heraus beheizt werden sollten.

Die Erbengemeinschaft errichtete alsdann unter dem 21.1.1994 die notarielle Teilungserklärung (TE - Anlage AG 6). § 2 Ziff. 2 TE weist die Heizungsanlage als gemeinschaftliches Eigentum aus. Der Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Bl. 205 ff. d.A.), auf den § 1 TE Bezug nimmt, deklariert den Heizungsraum ebenso wie die Flurräume 1 und 2. im Kellergeschoss als Sondereigentum der Beteiligten zu 2.

Die Beteiligten zu 1. sind Rechtsnachfolger des Käufers. Sie haben vor dem Amtsgericht u.a. beantragt, die Beteiligten zu 2. zu verpflichten, die bauliche Herstellung eines ungehinderten Zugangs zur Heizungsanlage auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu dulden. Das Amtsgericht hat diesen Antrag mit der Begründung zurückgewiesen, dass eine solche bauliche Maßnahme einen einstimmigen Beschluss erfordere, es insoweit an einer Zustimmung der Beteiligten zu 2. fehle, darüber hinaus eine analoge Anwendung des § 917 Abs. 1 BGB (Notwegrecht) ausscheide. Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 1. sofortige Beschwerde eingelegt. Sie haben nunmehr beantragt, die Beteiligten zu 2. zu verpflichten, einer Grundbuchberichtigung dahingehend zuzustimmen, dass der im Keller belegene Heizungsraum Gemeinschaftseigentum sei, ferner zuzustimmen, dass zwischen den Kellern der Parteien ein Wanddurchbruch vorgenommen und eine verschließbare Stahltür eingebaut werde, darüber hinaus einer Grundbuchberichtigung durch Änderung der Teilungserklärung dergestalt zuzustimmen, dass sie berechtigt seien, den gemeinsamen Heizungsraum durch diese Stahltür zu erreichen. Hilfsweise haben die Beteiligten zu 1. die Zustimmung zur Errichtung einer Kelleraußentreppe zum gemeinsamen Heizungsraum sowie zu einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung begehrt.

Die Beteiligten zu 2. haben im Beschwerdeverfahren geltend gemacht: Der Rechtsvorgänger der Beteiligten zu 1. habe an einer eigenen Heizungsanlage kein Interesse gehabt. Aus Kostengründen habe man sich darauf verständigt, dass die Beheizung beider Haushälften aus dem (noch zu errichtenden) Wohnungseigentum der Erbengemeinschaft heraus erfolgen und dem Käufer ein Zugangsrecht zu der Heizung nicht eingeräumt werde. Im Gegenzug dazu sowie für Eigenleistungen des Käufers habe ihm die Erbengemeinschaft 50.000,00 DM vom Kaufpreis nachgelassen. Die Beteiligten zu 1. müssten sich die zwischen ihrem Rechtsvorgänger und der Erbengemeinschaft getroffenen Abreden nach Treu und Glauben entgegenhalten lassen. Sie - die Beteiligten zu 2. - nutzten den überwiegenden Teil des Heizungsraums als Keller bzw. Lagerraum.

Das Landgericht hat der sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 1. stattgegeben und die Beteiligten zu 2. verpflichtet,

- einer Änderung der Teilungserklärung dahingehend zuzustimmen, dass der Heizungsraum sowie Flur 1 der Planskizze des Kellergeschosses von der bisherigen Trennwand zu Flur 2 an auf direktem Wege fortlaufend bis zur Eingangstür des Heizungsraums (in der dem Beschluss angefügten Planskizze schraffiert dargestellt) Gemeinschaftseigentum seien,
- die Eintragungen der Rechtsänderungen im Wohnungsgrundbuch zu bewilligen,
- die gegebenenfalls erforderliche Abgeschlossenheit des sonstigen Kellerbereichs herbeizuführen und dem Grundbuchamt durch eine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung nachzuweisen, darüber hinaus
- den Mauerverschluss zwischen den Kellerfluren der Wohnungseigentumsobjekte durch eine verschließbare Stahltür zu ersetzen oder an dem Einbau mitzuwirken.

Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 2. mit der sofortigen weiteren Beschwerde.

Entscheidungsgründe:

II.

Die nach §§ 45 Abs. 1 WEG, 27 Abs. 1, 29, 22 Abs. 1 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Die Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts (§§ 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO).

1. Das Landgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

Es sei ohne Belang, was die Beteiligten zu 2. mit dem Rechtsvorgänger der Beteiligten zu 1. vereinbart hätten. Räume, die den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum bildeten, könnten nicht Sondereigentum sein. Zwar sei der Heizungsraum in dem der Teilungserklärung anliegenden Aufteilungsplan als Sondereigentum ausgewiesen; gleichwohl sei er zwingend Gemeinschaftseigentum, da die dort installierte Heizung dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer diene (§ 5 Abs. 2 WEG). Sie sei wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und beheize ausschließlich die Räume der Wohnungseigentümer. Diese Einordnung des Heizungsraums samt Heizungsanlage als isolierter Miteigentumsanteil habe auf den Bestand der

Teilungserklärung keinen Einfluss, denn die Aufrechterhaltung der Teilungserklärung widerspreche nicht zwingenden Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes. Zwar könnten isolierte Miteigentumsanteile nicht nach §§ 3 Abs. 1, 8 Abs. 1 WEG rechtsgeschäftlich begründet werden; sachenrechtlich seien sie jedoch nicht ausgeschlossen. Ein isolierter Miteigentumsanteil wachse den übrigen Miteigentümern aber nicht entsprechend § 738 Abs. 1 BGB zu; vielmehr seien sämtliche Miteigentümer aufgrund des Gemeinschaftsverhältnisses verpflichtet, den Gründungsakt so zu ändern, dass keine isolierten Miteigentumsanteile bestehen blieben. Hierzu bedürfe es einer Vereinbarung. Der isolierte Miteigentumsanteil müsse im Zweifel durch Vereinigung oder Zuschreibung (§ 890 BGB) auf die anderen Anteile übertragen werden. Da die Beteiligten sich bisher einer einvernehmlichen Regelung zur Schaffung eines Zugangs versperrt hätten und eine solche auch künftig nicht zu erwarten sei, müsse die erforderliche Willenserklärung der Beteiligten zu 2. durch gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden.

Der Zugang zu dem Heizungsraum sei über drei Wege denkbar: zum einen durch den vorhandenen Weg: Hausflur, Kellertreppe, Kellergang, zum anderen durch eine neu zu schaffende Außentreppe als Kellerniedergang zum Heizungsraum, schließlich durch einen Wanddurchbruch von Kellerflur 2 zu Kellerflur 1, also durch Wiederherstellung der ursprünglichen Verbindung beider Kellerbereiche. Die letzte Variante sei nahe liegend, da sie am wenigsten in die Privatsphäre der Beteiligten zu 2. sowie in die Gebäudesubstanz eingreife und von den Kosten her deutlich günstiger sei, als die Herstellung eines Kellerniedergangs von außen.

Die Beteiligten zu 2. seien ferner verpflichtet einzuwilligen, dass der Mauerverschluss zwischen Flur 2 und Flur 1 durch eine abschließbare Stahltür ersetzt werde und alles dazu beizutragen, was der Durchsetzung der Neuregelung zum Erfolg ver helfe.

2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand. Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Beteiligten zu 1. von den Beteiligten zu 2. die Einwilligung zu einer Änderung der Teilungserklärung und zur Eintragung der Rechtsänderung in den Wohnungsgrundbüchern dahingehend verlangen können, dass sowohl der Heizungsraum im Keller als auch der dorthin erforderliche Zugang Gemeinschaftseigentum sind (a). Darüber hinaus können sie - soweit erforderlich - die Herbeiführung der Abgeschlossenheit des sonstigen Kellerbereichs (b) sowie die Ersetzung des Mauerverschlusses zwischen den Kellerfluren der Wohnungseigentumsobjekte durch eine verschließbare Stahltür verlangen (c).

a) Der Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung ergibt sich aus dem Inhalt des Gemeinschaftsverhältnisses i. V. mit § 242 BGB; der Grundbuchberichtigungsanspruch beruht auf § 894 BGB. Sowohl die Teilungserklärung als auch das Grundbuch sind insoweit unrichtig, als darin der Heizungsraum sowie der Kellerbereich, der den Zugang dorthin ermöglicht, als Sondereigentum der Beteiligten zu 2. deklariert sind. Das verstößt gegen § 5 Abs. 2 WEG. Danach können Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein; sie sind also zwingend Gemeinschaftseigentum. Das gilt nach der Entscheidung des BGH vom 05.07.1991 (NJW 1991, 2909) auch für Räume, deren Zweck darin besteht, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen. Dazu gehören einerseits diejenigen Räume, in denen sich die

zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgung befinden, andererseits aber auch die Flure und Flächen, die den notwendigen Zugang dorthin bilden.

aa) Dies zugrunde gelegt, ist der Heizungsraum dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen; er dient zuvörderst der Unterbringung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden zentralen Heizungsanlage. § 2 TE weist die Heizungsanlage ausdrücklich dem Gemeinschaftseigentum zu; im Übrigen dient diese allein der Versorgung der Wohnungseigentümer, so dass es auf die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Heizungsanlage sondereigentumsfähig ist (dazu BGH NJW 1975, 688; BGHZ 1973, 303 = NJW 1979, 2391; BayObLG NJW-RR 2000, 1032 = Rpfleger 2000, 326; Staudinger/Rapp, WEG, 13. Bearb. Rn. 34 ff.), nicht ankommt. Zwar muss ein Raum, der eine Gemeinschaftseinrichtung beherbergt, seinerseits nicht zwingend Gemeinschaftseigentum sein, denn anderenfalls ergäbe § 5 Abs. 2 letzter Halbs. WEG keinen Sinn. Bleibt nämlich eine dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Anlage selbst dann Gemeinschaftseigentum, „wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume“ befindet, so folgt daraus, dass die Zuordnung solcher Räume zum Sondereigentum jedenfalls nicht ausgeschlossen ist. Nach der Entscheidung des BGH vom 02.02.1979 kann Sondereigentum an dem eine gemeinschaftliche Anlage beinhaltenden Raum „vor allem dann in Betracht kommen, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient“ (BGHZ 73, 302, 311 = NJW 1979, 2391, 2393; vgl. auch BayObLG Rpfleger 2004, 214 = DNotZ 2004, 386, 387). Ob ein Kellerraum, in dem die zentrale Heizungsanlage des Objekts untergebracht ist, allein der Energieversorgung oder auch noch anderen Zwecken dient, bestimmt sich in erster Linie nach den Nutzungsangaben in dem der Teilungserklärung anliegenden Aufteilungsplan. Sofern diese nicht als verbindlich anzusehen sein sollten (dazu Senatsbeschluss vom 30.10.2002 - 2 W 39/02 [ZMR 2004, 68]), ist maßgebend, ob der Raum nach seiner Art, Lage und Beschaffenheit, insbesondere auch seiner Größe, objektiv geeignet ist, neben der Unterbringung der Heizungsanlage noch andere, zumindest annähernd gleichwertige Nutzungszwecke zu erfüllen. Untergeordnete oder lediglich periphere Nutzungsmöglichkeiten müssen indes außer Betracht bleiben; sie vermögen den Charakter des Raums als Heizungsraum nicht in Frage zu stellen. Eine subjektive, allein am Nutzungswillen des betroffenen Sondereigentümers orientierte Sichtweise erscheint hingegen nicht sachgerecht. Sie würde diesem gestatten, die in der Teilungserklärung erfolgte fälschliche Zuordnung des Raums zum Sondereigentum durch eine wie auch immer geartete sekundäre Nutzung zu manifestieren. Womöglich könnte er den Mangel der Teilungserklärung bereits dadurch heilen, dass er in den Ecken und Nischen des Heizungsraums - eben dort, wo gerade noch Platz ist - Gegenstände wie Kisten, Kartons oder Fahrräder abstellt. Das erscheint nicht angängig.

Der Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung, auf welchen § 1 TE Bezug nimmt, enthält vorliegend als Nutzungsangabe für den hier in Rede stehenden Raum ausschließlich die Bezeichnung „Heizung“. Aber auch eine objektive Eignung des Raums zu einer weiteren - der Unterbringung der Heizungsanlage annähernd gleichwertigen Nutzung - ist nicht ersichtlich. Zwar haben die Beteiligten zu 2. vorgetragen, dass sie den überwiegenden Teil dieses Raums als Keller bzw. Lagerraum nutzen. Dem ist das Landgericht mit Recht nicht nachgegangen. Im Ergebnis kann es dahin gestellt bleiben, ob das Vorbringen der Beteiligten zu 2. zutrifft. Denn der Raum würde durch eine derartige Nutzung nicht seinen spezifischen Charakter als Heizungsraum verlieren. Nach wie vor gibt ihm die Heizungsanlage das wesentliche Gepräge; eine

Nutzung als Abstell- oder Lagerraum wäre demgegenüber von sekundärer Natur. Eine andere Beurteilung könnte sich ergeben, wenn der Raum, in dem sich die Heizungsanlage befindet, unbeschadet dieser Funktion auch zur Nutzung als Wohn- oder Gewerberaum (z.B. als Arbeitszimmer oder Büroraum) bestimmt oder jedenfalls geeignet wäre. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Nach dem Aufteilungsplan (Anl. AG 7) nimmt der Bereich, in dem sich die Heizungsanlage befindet, nahezu ein Viertel des Raumes ein; das lässt eine Nutzung in der vorgenannten Weise nicht als nahe liegend erscheinen.

bb) Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass auch der Kellerraum „Flur 1“ sowie die in der Planskizze zum angefochtenen Beschluss schraffiert dargestellte Fläche im Bereich des „Flurs 2“ bis zur Eingangstür des Heizungsraums Gemeinschaftseigentum sind. Denn Räumlichkeiten und Flächen, die den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Heizungsraum bilden, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein (BGH NJW 1991, 2909; BayObLGZ 1986, 26 = MDR 1986, 590; Rpfleger 2004, 214 = DNotZ 2004, 386; ferner OLGZ Hamm 1986, 415 = NJW-RR 1986, 1275). Dient ein solcher Raum nämlich dem ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer i. S. des § 13 Abs. 2 WEG, so muss von vornherein ausgeschlossen sein, dass der Zugang dorthin durch eigenmächtiges Verhalten eines Wohnungseigentümers unterbunden wird (BayObLG NJW-RR 1996, 12). Anderes gilt indes, wenn der betreffende Raum im Hinblick auf seinen Nutzungszweck nicht der ständigen Herrschaftsmacht aller Wohnungseigentümer unterliegt, ein jederzeitiges Betreten somit nicht gewährleistet sein muss (BayObLGZ 1991, 165 = NJW-RR 1992, 81, 83). Das ist z.B. bei einem im Gemeinschaftseigentum befindlichen nicht ausgebauten Dachspeicherraum der Fall. Muss ein solcher allein zur Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten am Dach betreten werden, so kann der Zugang auch durch das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers erfolgen, zumal diesen eine entsprechende Duldungspflicht trifft (vgl. § 14 Nr. 4 WEG). So liegt es hier jedoch nicht.

Die Beteiligten zu 2. können nicht mit der Argumentation durchdringen, dass die Flurräume im Keller nicht als Zugang zum Heizungsraum „bestimmt“ seien, über einen „bestimmungsgemäßen Zugang“ insoweit nur sie verfügen. Schreibt die Teilungserklärung einen Raum, der den Zugang zu einer Gemeinschaftseinrichtung ermöglicht, dem Sondereigentum eines Wohnungseigentümers zu, so liegt es in der Natur der Sache, dass allein dieser einen „der Bestimmung gemäßen“ Zugang hat. Das bedeutet aber nicht, dass eine solche Bestimmung mit dem materiellen Recht im Einklang stehen muss. Dieses verlangt nämlich - wie sich aus § 5 Abs. 2 WEG ergibt -, dass ein Zugang zu der zentralen Heizungsanlage des Wohnungseigentumsobjekts allen Wohnungseigentümern gewährleistet ist. Die Vereinbarungen, die der Beteiligte zu 2 b. seinerzeit als Mitglied der Erbengemeinschaft mit dem Rechtsvorgänger der Beteiligten zu 1. getroffen hat, vermögen hieran nichts zu ändern, zumal sie über das Rechtsverhältnis der Vertragsschließenden hinaus keinerlei Wirkung entfalten.

Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 2. ist es ohne Belang, dass das Grundbuchamt hier - anders als in dem vom BayObLG am 6.2.1986 entschiedenen Fall (BayObLGZ 1986, 26 = MDR 1986, 590) - die Teilung und die Auflassung widerspruchsfrei eingetragen hat. Den Beteiligten zu 2. steht selbst mit Blick auf die langjährige Nutzung der streitbefangenen Kellerräume kein Vertrauensschutz zu. Denn § 5 Abs. 2 WEG enthält für die Bildung von Sondereigentum eine absolute Grenze, die nicht durch Billigkeitserwägungen relativiert werden darf (vgl. BayObLG Rpfleger 1980, 477).

cc) Das Landgericht hat darüber hinaus rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die fehlerhafte Ausweisung von Gemeinschaftseigentum als Sondereigentum die Wirksamkeit der Teilungserklärung im Übrigen nicht berührt (ebenso MünchKomm/Commichau, 4. Aufl., § 5 WEG Rn. 14 f.; Röll, DNotZ 1987, 228, 229). Dass diese weiterhin Bestand hat, folgt nach Ansicht des Senats bereits aus § 139 BGB. Danach ist ein teilweise nichtiges Rechtsgeschäft nur dann insgesamt nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die seinerzeitige Erbengemeinschaft, welcher der Beteiligte zu 2 b. angehört hat, von der Abgabe der Teilungserklärung gänzlich Abstand genommen hätte, wenn sie gewusst hätte, dass sie an dem Heizungsraum nebst den erforderlichen Zugangsflächen kein Sondereigentum hat schaffen können.

Nach der Entscheidung der BGH vom 03.11.1989 (BGHZ 109, 179 = NJW 1990, 447) entsteht infolge der unwirksamen Begründung von Sondereigentum an einem Gebäudeteil kraft Gesetzes ein isolierter Miteigentumsanteil. Ein solcher wächst aber nicht - wovon auch das Landgericht zutreffend ausgeht - den Miteigentümern entsprechend § 738 Abs. 1 BGB automatisch zu, weil diese nicht gesamthänderisch miteinander verbunden sind. Vielmehr sind die Miteigentümer aus dem Gemeinschaftsverhältnis verpflichtet, die Teilungserklärung dergestalt anzupassen, dass der isolierte Miteigentumsanteil verhältnismäßig auf die übrigen Miteigentumsanteile verteilt wird. Das geschieht entweder durch Vereinigung gem. § 890 Abs. 1 BGB oder durch Bestandszuschreibung nach § 890 Abs. 2 BGB (sog. dingliche Verstrickung, s. BGHZ 109, 179, 185 = NJW 1990, 447, 448; Röll, DNotZ 1987, 228, 229). Dabei hat der Miteigentümer, der durch die Aufteilung des isolierten Anteils einen Vermögenszuwachs erfährt, einen Wertausgleich zu leisten (BGH a.a.O.). Ausgleichspflichtig wären hier die Beteiligten zu 1. Allerdings haben die Beteiligten zu 2. einen entsprechenden Ausgleichsanspruch bislang noch nicht geltend gemacht; zudem hat das Landgericht einen Hinweis auf diesen Gesichtspunkt offenbar nicht erteilt. Gleichwohl ist der Senat nicht gehalten, die Sache deswegen an das Landgericht zurückzuverweisen. Es bleibt den Beteiligten zu 2. nämlich unbenommen, einen derartigen Ausgleichsanspruch in einem gesonderten Verfahren zu verfolgen. Ohnehin wird ein solcher Anspruch erst fällig, wenn die Aufteilung des isolierten Miteigentumsanteils grundbuchrechtlich vollzogen ist (BGH a.a.O.).

dd) Ohne Rechtsfehler hat das Landgericht die zur Schaffung des notwendigen Zugangs zu der Heizungsanlage und zur Aufteilung des isolierten Miteigentumsanteils erforderliche Einigung der Beteiligten durch Gerichtsentscheidung ersetzt. Dabei ist es davon ausgegangen, dass eine einvernehmliche Regelung infolge der verhärteten Fronten nicht erzielbar ist. Diese Wertung ist nicht zu beanstanden. Hinsichtlich des Zugangs zu der Heizungsanlage hat das Landgericht sodann drei Möglichkeiten aufgezeigt, nämlich:

- entweder den Eingangsbereich der Beteiligten zu 2. über die Kellertreppe und den anschließenden Flur 2

- oder über eine neu zu schaffende Außentreppe als Kellerniedergang direkt zum Heizungsraum

- oder durch einen Wanddurchbruch vom Kellerflur des Sondereigentums der Beteiligten zu 2. über den im Sondereigentumsbereich der Beteiligten zu 1. belegenen Kellerflur direkt bis zur Tür des Heizkellers.

Das Landgericht hat die letztgenannte Variante als vorzugswürdig erachtet, weil von ihr der verhältnismäßig geringste Eingriff in die Privatsphäre der Beteiligten zu 2. sowie in die Gebäudesubstanz ausgehe. Dabei hat es die Interessen der Beteiligten zu 2. an der Nutzung anderer Kellerräume, insbesondere auch der Sauna, angemessen berücksichtigt. Auch hat der Tatrichter Überlegungen angestellt, wie die Beteiligten zu 2. den Vorraum zum Kellertreppenaufgang abdichten können. Der Senat hält die Erwägungen des Landgerichts für rechtsfehlerfrei, so dass er daran gebunden ist; insbesondere ist er nicht befugt, seine eigene Wertung an deren Stelle zu setzen.

Nur am Rande weist der Senat darauf hin, dass das Abgeschlossenheitserfordernis des § 3 Abs. 2 WEG einer solchen Lösung nicht entgegen steht; es betrifft nur die Abgeschlossenheit der mit dem Sondereigentum zu verbindenden Raumeinheiten, nicht aber die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Flächen (vgl. nur MünchKomm/Commichau, a.a.O. § 5 WEG Rn. 14 f.; Röll, DNotZ 1986, 706, 708).

b) Im Übrigen sind die Beteiligten zu 2. - wie das Landgericht zutreffend erkannt hat - gegebenenfalls verpflichtet, die Abgeschlossenheit des sonstigen Kellerbereichs herbeizuführen und dem Grundbuchamt durch eine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung nachzuweisen. Auch ein solcher Anspruch folgt aus dem Gemeinschaftsverhältnis i. V. mit § 242 BGB. Denn es obliegt den Beteiligten zu 2., sämtliche Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass den Beteiligten zu 1. ein Zugang zu der Heizungsanlage gewährt wird.

c) Ohne Rechtsfehler hat das Landgericht schließlich ausgeführt, dass die Beteiligten zu 1. von den Beteiligten zu 2. die Zustimmung zur Vornahme einer baulichen Veränderung in der Weise verlangen können, dass die Kellerwand zwischen den Fluren der Sondereigentumsbereiche 1 und 2 durchbrochen und an diese Stelle eine verschließbare Stahltür gesetzt wird. Zwar erfordert eine bauliche Veränderung nach §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG die Zustimmung aller dadurch betroffenen Wohnungseigentümer; jedoch können die Beteiligten zu 1. eine solche Zustimmung von den Beteiligten zu 2. verlangen. Der Anspruch ergibt sich auch insoweit aus dem Gemeinschaftsverhältnis i. V. mit § 242 BGB. Ein Wanddurchbruch ist im Hinblick auf einen ungestörten Gebrauch des Wohnungseigentums sowie des Gemeinschaftseigentums durch die Beteiligten zu 2. erforderlich; er ermöglicht ihnen den notwendigen Zugang zu der gemeinschaftlichen Heizungsanlage. Es kann auf die obigen Ausführungen Bezug genommen werden.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es hat billigem Ermessen entsprochen, den mit ihrem Rechtsmittel unterlegenen Beteiligten zu 2. die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde aufzuerlegen (§ 47 Satz 1 WEG). Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten hat es bei dem im Wohnungseigentumsrecht geltenden Grundsatz zu bleiben, dass die Beteiligten diese selbst zu tragen haben (vgl. § 47 Satz 2 WEG).

Der Geschäftswert ist nach dem Interesse der Beteiligten an der gerichtlichen Entscheidung festzusetzen (§ 48 Abs. 3 WEG). Der Senat hält für die Verfahren der sofortigen Beschwerde und der sofortigen weiteren Beschwerde einen Geschäftswert in Höhe von 17.500,00 € für angemessen. Neben den für die Herstellung eines gesetzmäßigen Zustands (§ 5 Abs. 2 WEG) aufzuwendenden Kosten, die mit etwa 2.500,00 € zu veranschlagen sind, ist insbesondere der Wertverlust zu berücksichtigen, den das Sondereigentum der Beteiligten zu 2. durch die

Umsetzung der Entscheidung erfährt. Diesen schätzt der Senat auf etwa 5% des Verkehrswerts der Doppelhaushälfte. Liegt dieser - entsprechend den insoweit unwidersprochen gebliebenen Angaben der Beteiligten zu 2. - bei etwa 300.000,00 €, so beläuft sich der Wertverlust auf 15.000,00 €. - Für die erste Instanz bleibt es bei dem vom Amtsgericht im Beschluss vom 16.06.2005 festgesetzten Geschäftswert.