



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 341/03 OLG Hamm
9 T 32 und 34/03 LG Essen
5 II 46/02 AG Bottrop

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage B... in Bottrop

Beteiligte:

- 1) Eheleute I und I, 46236 Bottrop,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann in Bottrop -
- 2) Frau I, 46236 Bottrop,
- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwältin in Dorsten -
- 3) die weiteren Miteigentümer der vorbezeichneten Wohnungseigentumsanlage
gem. beigefügter Eigentümerliste,
- 4) Fa. I Objektverwaltungen GmbH,
45136 Essen,

als Verwalterin und zugleich Zustellungsbevollmächtigte der Beteiligten zu 3).

Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am 16. Oktober 2003 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten 1) vom 06. August 2003 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 17. Juni 2003 durch die Richter am Oberlandesgericht Budde, Engelhardt und Lohmeyer

b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1) tragen die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Sie haben die in dieser Instanz den Beteiligten zu 2) entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert des Verfahrens dritter Instanz wird auf 1.000,00 Euro festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 3) sind die Miteigentümer der vorbezeichneten Wohnungseigentumsanlage. Zu dem im Erdgeschoß des Hauses B _____ gelegenen Wohnungseigentum der Beteiligten zu 1) gehört eine Terrassenfläche, die vom Wohnzimmer aus über eine Schiebetür erschlossen wird. Im zweiten Obergeschoß dieses Hauses liegt die Wohnung der Beteiligten zu 2), der ein Balkon zugeordnet ist, der die vorgenannte Terrassenfläche in der seitlichen Anordnung vollständig und in der Tiefe teilweise überdeckt. Die Beteiligte zu 2) hat an der Brüstung ihres Balkons mehrere Blumenkästen angebracht, die sie im Sommer mit Blumen (Geranien) bepflanzt. In der Eigentümerversammlung vom 10.04.2001 wurde zu Tagesordnungs-

punkt 14 „im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt, die Blumenkästen in den oberen Etagen von innen an den Balkonbrüstungen aufzuhängen“.

In dem vorliegenden Verfahren nehmen die Beteiligten zu 1) die Beteiligte zu 2) auf Entfernung der Blumenkästen, hilfsweise auf Unterlassung der Beschmutzung ihrer Terrassenfläche durch Laub- und Blütenfall der genannten Bepflanzung sowie ferner auf Unterlassung der Beschmutzung sowohl ihrer Terrassenfläche als auch des gemeinsamen Hauseingangs durch Wasser in Anspruch, das beim Gießen der Pflanzen herunterfließt. Zur Begründung haben sie die Auffassung vertreten, bei den angebrachten Blumenkästen handele es sich um eine unzulässige bauliche Veränderung. Ferner haben sie behauptet, die Nutzung ihrer Terrassenfläche werde im Sommer durch täglich herabfallende Blüten der in den Blumenkästen gepflanzten Geranien stark beeinträchtigt; diese führten zu einer starken Verschmutzung, die sich bei geöffneter Schiebetür bis in ihr Wohnzimmer ausbreite. Beim Gießen dieser Blumen fließe regelmäßig Wasser auf ihre Terrassenfläche herab. Auf diese Weise seien auf ihren Terrassenfliesen weiße Kalkablagerungen entstanden, zumal das Bottroper Leitungswasser einen besonders hohen Kalkgehalt aufweise. Durch das herabfließende Gießwasser entstehe darüber hinaus eine hohe Unfallgefahr.

Die Beteiligte zu 2) ist dem Antrag entgegengetreten. Sie hat darauf hingewiesen, dass bereits seit dem Erstbezug der Anlage im Jahre 1969 Blumenkästen an der Balkonbrüstung angebracht seien, die nie zu Beanstandungen geführt hätten. Sie hat in Abrede gestellt, dass durch herabfallende Blüten Verschmutzungen der Terrassenfläche und des Wohnzimmers der Beteiligten zu 1) entstünden. Sie hat ferner bestritten, dass Gießwasser auf die Terrasse der Beteiligten zu 1) gelange und dort zu Kalkablagerungen geführt habe. Die sichtbaren Verschmutzungen seien kreisrund, lägen außerhalb des Bereichs des überhängenden Balkons und seien auf Gegenstände (Blumenkübel) zurückzuführen, die die Beteiligten zu 1) selbst dort aufgestellt hätten.

Das Amtsgericht hat durch Beschluss vom 22.01.2003 die Anträge zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten zu 1) mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 10.03.2003 rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat in öffentlicher Sitzung vom 17.06.2003 vor der vollbesetzten Zivilkammer mit den Beteiligten mündlich verhandelt und durch Beschluss vom 25.06.2003 die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1), die sie mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 05.08.2003 bei dem Landgericht eingelegt haben.

Die Beteiligte zu 2) beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) folgt bereits daraus, daß ihre sofortige erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) ausgegangen. Auch in der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung stand.

Soweit das Landgericht den Hauptantrag der Beteiligten zu 1) auf Beseitigung der Blumenkästen für unbegründet erachtet hat, nimmt der Senat auf die Gründe der Entscheidung des Landgerichts Bezug, das in rechtlich nicht zu beanstandender Weise das Vorliegen einer nach § 22 Abs. 1 WEG zustimmungsbedürftigen baulichen Veränderung verneint hat. Beanstandungen werden insoweit auch in der Begründung der weiteren Beschwerde nicht erhoben.

Die Kammer hat ferner zu Recht angenommen, dass die Beteiligten zu 1) etwaige Beeinträchtigungen durch auf ihre Terrassenfläche herunterfallende Blüten aus den Bepflanzungen der von den Beteiligten zu 2) angebrachten Blumenkästen hinnehmen müssen. Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum 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. Die Vorschrift bringt das Gebot zu gegenseitiger Rücksichtnahme unter Wohnungseigentümern zum Ausdruck. Dabei können keine verallgemeinernden Maßstäbe für die Anforderungen an die gegenseitige Rücksichtnahme entwickelt werden. Welche Art und welches Maß von Beeinträchtigungen der einzelne Wohnungseigentümer durch den Gebrauch des Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentums durch einen anderen Wohnungseigentümer als im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlich hinzunehmen hat, kann nur nach den jeweiligen Verhältnissen der einzelnen Gemeinschaft, insbesondere den baulichen Gegebenheiten, beurteilt werden (Staudinger/Kreuzer, BGB, 12. Bearb., § 14 WEG, Rdnr. 15). Der Senat kann in diesem Zusammenhang offen lassen, inwieweit Beurteilungsmaßstäbe, die für das Verhältnis von Grundstücksnachbarn auf der Grundlage des § 906 BGB entwickelt worden sind – pflanzliche Immissionen wie Blüten- und Laubfall werden dort vielfach als unwesentliche Beeinträchtigungen bewertet (OLG Stuttgart NJW-RR 1988, 204; OLG Düsseldorf NJWE-MietR 1996, 2) - im Verhältnis von Wohnungseigentümern entsprechende Anwendung finden können. Bezogen auf die örtlichen Gegebenheiten der vorliegenden Wohnungseigentumsanlage bietet sich jedoch eine Begründung der ansonsten kahl wirkenden Balkonbrüstungen geradezu an. Das Landgericht hat in diesem Zusammenhang rechtsfehlerfrei hervorgehoben, dass von der Möglichkeit einer Begründung durch angebrachte Blumenkästen sowohl die Beteiligte zu 2) als auch die Miteigentümerin Worblewski betreffend ihre im zweiten Obergeschoß gelegene Wohnung Gebrauch gemacht haben und sich dadurch unter Berücksichtigung der von den Beteiligten zu 1) selbst angelegten Gartenanlage ein harmonischer Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage ergibt. In diesem durch die Art der Anlage geprägten Rahmen liegt es, wenn die Beteiligte zu 2) die Blumenkästen in der Vegetationsperiode mit Sommerblumen bepflanzt hat. Dass von diesen Blumen Blüten auf die Terras-

senfläche der Beteiligten zu 1) herunterfallen können, ist nicht zu vermeiden. Wenn den Beteiligten zu 1) auf diese Weise ein etwas höherer Pflegeaufwand für ihre ohnehin exponierte Terrassenfläche entsteht, handelt es sich um einen Nachteil, den sie im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG mit Rücksicht auf die berechtigten Nutzungsinteressen der Beteiligten zu 2) hinnehmen müssen (§ 14 Nr. 3 WEG).

Das Landgericht hat ferner einen Unterlassungsanspruch der Beteiligten zu 1) im Hinblick auf Beschmutzungen ihrer Terrassenfläche durch unsachgemäßes Gießen der Pflanzen in den Blumenkästen ohne Rechtsfehler für unbegründet erachtet. In tatsächlicher Hinsicht hat die Kammer dazu festgestellt, sofern überhaupt durch das Gießen Wasser auf die Terrasse der Beteiligten zu 1) gelange, handele es sich jedenfalls nur um eine unwesentliche Beeinträchtigung. Die Auswertung der zu den Akten gelangten Fotos der Terrassenfläche ergebe, dass dort zwar kreisrunde Verschmutzungen sichtbar seien. Diese könnten ihrer Art und Lage nach jedoch nur von Gegenständen (etwa Blumenkübeln) stammen, die die Beteiligten zu 1) selbst dort aufgestellt hätten. Soweit von den Beteiligten zu 1) vorgetragen worden sei, auf der Terrassenfläche seien weitere Kalkflecken vorhanden, die auf das Blumengießen zurückzuführen seien, so seien diese auf den vorgelegten Fotos nicht sichtbar und bereits deshalb als unwesentlich einzustufen.

Diese tatsächliche Würdigung kann im Verfahren der weiteren Beschwerde nur beschränkt auf Rechtsfehler überprüft werden (vgl. Keidel/Meyer-Holz, FG, 15. Aufl., § 27, Rdnr. 42 m.w.N.). Einen solchen Rechtsfehler lässt die Entscheidung des Landgerichts nicht erkennen. Die Rüge der weiteren Beschwerde, das Landgericht habe unter Verletzung seiner Amtsermittlungspflicht von der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur näheren Feststellung der Kalkablagerungen abgesehen, greift nicht durch. Der Amtsermittlungsgrundsatz (§ 12 FGG) verpflichtet das Gericht nämlich nicht, allen nur denkbaren Möglichkeiten nachzugehen. Eine Aufklärungspflicht besteht vielmehr nur so weit, wie das Vorbringen der Beteiligten dazu Anlass gibt. Das Gericht darf die Ermittlungen abschließen, wenn von einer weiteren Beweisaufnahme kein sachdienliches, die Entscheidung beeinflussendes Ergebnis erwartet werden kann (Keidel/Schmidt, a.a.O., § 12, Rdnr. 118 f.). Nach den vorgelegten Fotos steht fest, dass die Beteiligte zu 2) die Blumenkästen auf die Innenseite

der Balkonbrüstung gehängt hat, auf diese Weise also bereits um die Vermeidung einer Beschmutzung der Terrassenfläche bemüht ist. Die Balkone sind außenseitig mit einer Regenrinne ausgestattet, so dass überfließendes Wasser beim Gießen weitestgehend bereits im Bereich des Sondereigentums der Beteiligten zu 2) abgeleitet wird. Wenn gleichwohl noch Wasser auf die Terrassenfläche der Beteiligten zu 1) gelangen sollte, kann es sich der Menge nach nur um einzelne Tropfen handeln. Wenn in diesem Zusammenhang auf den bei den Akten befindlichen Fotos Beschmutzungen der Terrassenfläche im Bereich des überhängenden Balkons nicht sichtbar sind, wohl aber kreisrunde Verschmutzungsränder, die ersichtlich nur von Gegenständen stammen können, die die Beteiligten zu 1) in dem weiter außenliegenden Bereich ihrer Terrassenfläche selbst aufgestellt haben, so ist die Schlussfolgerung des Landgerichts tragfähig, dass durch überfließendes Gießwasser – wenn überhaupt – allenfalls unwesentliche Beeinträchtigungen ausgehen können. Hinzu kommt, dass durch Einholung eines Sachverständigengutachtens lediglich weitere Kalkablagerungen als solche festgestellt werden könnten, ohne dass angesichts der vielfältig denkbaren Ursachen für die Entstehung solcher Kalkablagerungen, die auch im Bereich der Beteiligten zu 1) selbst liegen können, daraus allein überzeugend der Schluss gezogen werden könnte, diese seien auf überfließendes Gießwasser der Beteiligten zu 2) zurückzuführen.

Soweit die Beteiligten zu 1) eine Unterlassung des Blumengießens auch zur Vermeidung von Unfallgefahren begehrt haben, hat das Landgericht ausgeführt, ihrem tatsächlichen Vorbringen ließen sich keine hinreichenden Anhaltspunkte für das Entstehen solcher Unfallgefahren entnehmen, die im Wege der Amtsermittlung näher aufgeklärt werden könnten. Auch diese Würdigung lässt keinen Rechtsfehler erkennen. Beanstandungen werden insoweit von der weiteren Beschwerde auch nicht erhoben.

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es billigem Ermessen im Sinne des § 47 S. 1 WEG, dass die Beteiligten zu 1) die Gerichtskosten dieser Instanz zu tragen haben.

Darüber hinaus hält es der Senat für angemessen, die Beteiligten zu 1) auch mit der Erstattung der der Beteiligten zu 2) im Verfahren dritter Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten zu belasten (§ 47 S. 2 WEG). Zwar haben die Beteiligten im WEG-Verfahren grundsätzlich ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen. Hier liegen jedoch besondere Umstände vor, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz rechtfertigen. Denn das Landgericht hat seine Entscheidung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ausführlich begründet. Die weitere Beschwerde hat keine Gesichtspunkte vortragen können, die die Entscheidung des Landgerichts ernstlich hätten in Zweifel ziehen können. Unter diesen Umständen entspricht es billigem Ermessen, dass die Beteiligten zu 1) auch die außergerichtlichen Kosten der Beschwerdegegnerin zu tragen haben, die sie durch ihr Rechtsmittel veranlasst haben.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren dritter Instanz beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Angesichts der vom Landgericht festgestellten Geringfügigkeit der Beeinträchtigungen folgt der Senat dem vom Landgericht für das Erstbeschwerdeverfahren gebildeten Wertansatz von 1.000,00 Euro. Entgegen dem Begehren der weiteren Beschwerde sieht der Senat deshalb keinen Anlass, gem. § 31 Abs. 1 S. 2 KostO den Wertansatz für die Vorinstanzen abzuändern.

Budde

Engelhardt

Lohmeyer

