

# Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 906 BGB; § 31 BauGB; § 6 HBauO; § 22 WEG

- 1. Ist § 22 I WEG wirksam abbedungen, sind die allgemeinen nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts (insbesondere die §§ 906 ff. BGB und das landesrechtliche Nachbarrecht) und des öffentlichen Rechts, soweit sie drittschützenden Charakter haben (zB Abstandsflächenvorschriften), entsprechend anzuwenden.**
- 2. Zudem darf die Gestattung der Vornahme von baulichen Veränderungen nicht zu einer unzumutbaren Benachteiligung der übrigen Wohnungseigentümer führen.**

LG Hamburg, Urteil vom 07.11.2019, Az.: 318 S 47/18

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 16.05.2018, Az. 539 C 27/17, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die angefochtene Entscheidung ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 30.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

Die Kläger, die mit der Beklagten die Wohnungseigentümergeinschaft W.weg , H. bilden, verlangen von dieser die Unterlassung eines Bauvorhabens.

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Schluss-Urteil vom 16.05.2018 abgewiesen, soweit die Kläger beantragt hatten, es der Beklagten zu untersagen, auf der Grundlage des ihr von der F. und H. H. Bezirksamt A. erteilten Bauvorbescheides vom 31.07.2017 ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft zu

errichten. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Teilungserklärung vom 15.08.1986 § 22 Abs. 1 WEG wirksam abbedungen habe. Die maßgebliche Teilungserklärung habe unter Ziffer II. 6. Zweifelsfragen dahingehend geklärt, dass die Zustimmung bereits in der Teilungserklärung erteilt werde. Eine Zustimmung der Kläger für das Bauvorhaben sei daher nicht erforderlich. Erhebliche nachbarrechtliche Belange würden vorliegend nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig sei die Zufahrtsbreite ein Hindernis für die von der Beklagten geplante Bebauung. Die Kläger könnten sich insbesondere nicht auf die Richtlinie über Flächen für die Hamburger Feuerwehr berufen. Diese habe keinen „drittschützenden Charakter“ und stelle auch nur eine Richtlinie dar. Soweit das Bauamt ein neues Baufenster genehmigt habe, bestehe kein „Bestandsschutz“ für die Kläger. Hinzukomme, dass nach Ziffer II. 5. der Teilungserklärung „beliebige“ bauliche Veränderungen gestattet würden. Eine Eingrenzung werde nicht vorgenommen. Im vorliegenden Verfahren sei lediglich zu prüfen, ob unabhängig von der endgültigen Baugenehmigung der Neubau zivilrechtlich von den Klägern verhindert werden könne. Dies sei nicht der Fall. Sollte die Beklagte zur Erfüllung öffentlich rechtlicher Auflagen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums die Zustimmung der Kläger brauchen, wäre das Bauvorhaben zumindest solange blockiert, bis die Zustimmung erkaufte oder gerichtlich ersetzt sei.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 24.05.2018 zugestellte Urteil haben die Kläger mit einem am 13.06.2018 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und ihr Rechtsmittel nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 24.08.2018 mit einem am 24.07.2018 und einem am 20.08.2018 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Kläger tragen vor, dass Amtsgericht habe die Klage zu Unrecht abgewiesen. Das Bauvorhaben widerspreche der Teilungserklärung sowie nachbarrechtlichen Belangen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sei § 22 Abs. 1 WEG nicht wirksam abbedungen. Das Amtsgericht verkenne, dass Sondereigentum nur an umschlossenen Gebäuden entstehen könne. Soweit es um Grundstücksflächen gehe, könne daran lediglich ein Sondernutzungsrecht bestehen. Durch die beabsichtigte Errichtung des Hauses durch die Beklagte werde deren Sondernutzungsrecht und dessen Ausübung betroffen. Hinsichtlich des Sondernutzungsrechts sei § 22 WEG durch die Teilungserklärung jedoch nicht abbedungen worden. Hinsichtlich baulicher Veränderungen sei in Ziffer II. 5 der Teilungserklärung eine Sonderregelung vereinbart worden. Die Vergrößerung des vorhandenen Baukörpers und Neubauten würden von dieser Regelung nicht erfasst. Die Regelung in Ziffer II. 6. der Teilungserklärung betreffe ausschließlich das Sondereigentum. Bei der Bebauung gehe es aber um die Inanspruchnahme des Sondernutzungsrechtes. Die Beklagte habe auch nicht das Recht, auf ihrem Sondernutzungsrecht ein Gebäude zu erschaffen, das wesentlich von der bisherigen Bausubstanz abweiche. Es lägen auch erhebliche Beeinträchtigungen ihrer Belange vor. Der neue Baukörper rücke dichter an die Grenze zu ihrem Sondernutzungsrecht. Die Bebauung erfolge außerhalb des zulässigen Baufensters. Dies sei unzulässig. Werde an die Grenze des Baufensters gebaut, entstehe ein Gebäude in unmittelbarer Nähe zu ihrem Sondernutzungsrecht. Aufgrund von Baulasten in ihrem Sondernutzungsrecht könnten sie dieses nicht mehr wie im Teilungsvertrag vorgesehen nutzen. Zudem könne das Sondernutzungsrecht der Beklagten wegen der einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht erschlossen werden. Der Zugang zum Grundstück sei nicht hinreichend erschlossen, weil die Zufahrt lediglich eine Breite von 3,47 Metern ausweise und daher der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten bei einer Zufahrtslänge von 39,50 Metern nicht ohne Schwierigkeiten möglich sei. Zudem könne die Beklagte das Gebäude öffentlich-rechtlich nur errichten, weil ihre Sondernutzungsfläche mit einbezogen werde. Die Umsetzung des Bauvorhabens würde dazu führen, dass sie gehindert seien, den auf ihrer Sondernutzungsfläche stehenden Baukörper zu erweitern. Es werde bestritten, dass die Abstandsflächen durch die geplante Bebauung eingehalten würden. Zudem sei die planungsrechtliche Befreiung

nach § 31 Abs. 2 BauGB im Bauvorbescheid unter der Bedingung erteilt worden, dass auf eine entsprechende Bebauung innerhalb des Baufensters mit einer Baulast verzichtet werde. Die beabsichtigte Bebauung sei daher nur unter der Voraussetzung realisierbar, dass sie der Eintragung einer Baulast zustimmen würden. Dies würden sie nicht tun. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Baulast bestehe nicht.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichtes Hamburg-Blankenese vom 16.05.2018, Az.: 539 C 27/17, der Beklagten zu untersagen, auf der Grundlage des ihr von der F. und H. H., Bezirksamt H.- A., erteilten Bauvorbescheides vom 31.07.2017 ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück W.weg , H., zu errichten.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, dass das amtsgerichtliche Urteil nicht zu beanstanden sei. § 22 Abs. 1 S. 1 WEG sei durch die Regelungen in der Teilungserklärung wirksam abbedungen worden. Die Kläger trügen auch nicht vor, gegen welche drittschützende Norm der geplante Neubau verstoße. Es liege auch keine unzumutbare Belastung der Kläger vor. Der Abstand zwischen den Gebäuden würde rd. 24 Meter betragen und der Neubau bis zur Grenze der Sondernutzungsflächen mindestens 5 Meter. Gemäß den Bestimmungen der Feuerwehr der F. und H. H. reiche bei einer einfachen Hinterbebauung eine Zufahrtsbreite von 1,25 Metern aus.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der im Berufungsverfahren wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie hat in der Sache aber keinen Erfolg.

Das Amtsgericht Hamburg hat die Klage insoweit zu Recht abgewiesen.

1. Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Unterlassung der beabsichtigten Baumaßnahme.

Anspruchsgrundlage für den Unterlassungsanspruch der Kläger gegen die Beklagte ist § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG.

Zwar stellt die geplante Errichtung des Wohnhauses durch die Beklagte eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, der die Kläger nicht zugestimmt haben. Jedoch sind im Rahmen der Prüfung der wohnungseigentumsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung des Wohnhauses vorrangig die Regelungen der Teilungserklärung zu beachten. Da die gesetzliche Regelung des § 22 Abs. 1 WEG kein zwingendes Gesetzesrecht darstellt, sondern ganz oder teilweise abdingbar ist (Hanseatisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 22.05.2006 - 2 Wx 42/04, Rn. 10, zitiert nach juris; Vandenhouten in: Niefenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage, § 22 Rn. 151, 156), richtet sich die wohnungseigentumsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Regelungen in der Teilungserklärung. Liegt eine Vereinbarung vor, deren Gegenstand die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung ist, ist ein Beschluss zur Legitimation der baulichen Veränderung nicht mehr erforderlich. Die Reichweite der baulichen Gestattung ist durch Auslegung der Teilungserklärung zu ermitteln (Vandenhouten in: Niefenführ/Vandenhouten, a.a.O., § 22 Rn. 151).

Bei der Auslegung der Teilungserklärung ist wie stets bei der Auslegung von Grundbucheintragungen - nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn der Eintragung sowie der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergeben. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang eines Grundstücksrechts nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Urteil vom 09.12.2016 - V ZR 84/16, Rn. 16, zitiert nach juris).

Rechtlich zutreffend ist das Amtsgericht insoweit davon ausgegangen, dass die in Ziffer II. 5 der Teilungserklärung enthaltene Regelung, dass jeder Sondereigentümer berechtigt ist, an seinem Sondereigentum und an den seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen und auf dem Grundstück Bauwerke, z.B. eine Garage zu errichten, eine Abbedingung des Zustimmungserfordernisses aus § 22 Abs. 1 WEG darstellt. Der Auffassung der Kläger, dass die Befreiung nicht für die Sondernutzungsfläche der Beklagten gilt, folgt die Kammer nicht. Bereits aus der Formulierung „auf dem Grundstück“ ergibt sich unzweifelhaft, dass die Berechtigung auch für eine Bebauung der Sondernutzungsfläche gilt. Dies wird auch deutlich durch die Regelungen in der Teilungserklärung, wonach die Wohnungseigentümer bei der Gestaltung von Haus- und Grundstück (Ziffer II 2.) und in allen Zweifelsfällen (Ziffer II 6.) wie Alleineigentümer zu behandeln sind. Die Kammer vermag der Regelung in Ziffer II. 5 der Teilungserklärung auch keine Beschränkung auf bestimmte bauliche Werke zu entnehmen.

Ist wie hier § 22 Abs. 1 WEG wirksam abbedungen, sind die allgemeinen nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts (insbesondere die §§ 906 ff. BGB und das landesrechtliche Nachbarrecht) und des öffentlichen Rechts, soweit sie drittschützenden Charakter haben (z.B. Abstandsflächenvorschriften), entsprechend anzuwenden (Kammer, Urteil vom 26.06.2013 - 318 S 119/12, Rn. 26, zitiert nach juris; Vandenhouten in: Niedenführ/Vandenhouten, a.a.O., § 22 Rn. 157). Zudem darf die Gestattung der Vornahme von baulichen Veränderung nicht zu einer unzumutbaren Benachteiligung der übrigen Wohnungseigentümer führen (Bärmann/Merle, WEG, 14. Auflage, § 22 Rn. 333)

Daran gemessen ist der der Beklagten mit Bauvorbescheid des zuständigen Bezirksamts A. vom 31.07.2017 genehmigte Neubau nicht zu beanstanden.

Erhebliche Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bauvorbescheides haben die Kläger nicht dargetan. Mit dem Bauvorbescheid ist der Beklagten eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt worden. Warum eine solche Befreiung unzulässig sein soll, erschließt sich der Kammer nicht. Die (nachbarrechtlichen) Rechte der Kläger werden durch das Bauvorhaben in dem genehmigten Umfang unter Berücksichtigung der tatsächlich gegebenen Umstände nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Der Abstand zwischen den Gebäuden würde unstreitig rd. 24 Meter betragen und der Abstand des Neubaus bis zur Grenze der Sondernutzungsflächen mindestens 5 Meter. Ein Verstoß gegen die Abstandsflächenregelung in § 6 HBauO ist daher nicht ersichtlich. Andere zwingende Gesetzesvorschriften mit drittschützender Wirkung, die dem Bauvorhaben in dem genehmigten Umfang entgegenstünden, haben die Kläger nicht dargetan und sind für die Kammer auch nicht ersichtlich. Warum die Kläger in unzulässiger Weise durch eine aus ihrer Sicht unzureichende Zufahrt zum Grundstücksteil der Beklagten beeinträchtigt sein sollen, ergibt sich ebenfalls nicht, zumal der Bauvorbescheid keine Aussage darüber trifft, ob die vorhandene Zufahrt

ausreichend ist. Soweit die Kläger vortragen, dass die Umsetzung des Bauvorhabens dazu führen würde, dass sie gehindert seien, den auf ihrer Sondernutzungsfläche stehenden Baukörper zu erweitern, haben sie dies bereits nicht hinreichend anhand der einschlägigen Grundflächenzahl dargetan.

Die Kläger können sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Bauvorbescheid unter der Bedingung erteilt worden sei, dass auf eine entsprechende Bebauung innerhalb des Baufensters mit einer Baulast verzichtet werde und sie weder gewillt noch verpflichtet seien, der Eintragung einer solchen Baulast zuzustimmen. Gegebenenfalls wäre in einem gerichtlichen Verfahren zu klären, ob die Beklagte gegen die Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer solchen Zustimmung hat. Die Kammer hält es nicht von vornherein für ausgeschlossen, dass - z.B. aufgrund des schuldrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses, das zwischen den Wohnungseigentümern besteht (zur Gemeinschaft als Schuldverhältnis vgl. Kümmel/Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, a.a.O., § 10 Rn. 6 f.) - einer solcher Anspruch bestehen könnte. Die Kläger könnten sich insoweit auch nicht erfolgreich auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 03.02.1989 (Az. V ZR 224/87), sowie des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 01.01.2014 (Az. 11 U 66/13) berufen. Den Entscheidungen lässt sich nicht entnehmen, dass grundsätzlich keine Zustimmungspflicht eines Grundstückseigentümers zur Eintragung einer Baulast besteht. Zudem sind die Entscheidungen nicht vor dem Hintergrund einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft und deren Besonderheiten erfolgt.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 Satz 1 und Satz 2, 713 ZPO.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Die Festsetzung des Streitwerts für das Berufungsverfahren richtet sich nach § 49a Abs. 1 GKG und entspricht der amtsgerichtlichen Streitwertfestsetzung, gegen die sich die Parteien nicht gewendet haben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen sechs Monaten bei dem Landgericht Hamburg Sievekingplatz 1 20355 Hamburg einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.