

# OLG Frankfurt

## BESCHLUSS

§§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 13 Abs. 1, 14 Nr. 1, 15 Abs. 1 WEG

- 1. In der näheren Bezeichnung eines Sondereigentums in der Teilungserklärung liegt mithin in der Regel, jedenfalls sofern die Gemeinschaftsordnung für das Sondereigentum keine hiervon abweichende Benutzungsregelungen enthält, eine die Nutzung des Sondereigentums einschränkende Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß den §§ 5 Abs. 4, 15 Abs. 1, 10 Abs. 2 WEG.**
- 2. Für Gemeinschaftseigentum, das lediglich einem Sondernutzungsrecht unterliegt, kann hinsichtlich der Auswirkung einer Zweckbestimmung nichts anderes gelten als für Sondereigentum.**
- 3. Es ist anerkannt, dass Einzelregelungen in der Gemeinschaftsordnung Nutzungsbezeichnungen in der Teilungserklärung vorgehen können; letzteren kommt dann nicht die Bedeutung einer Nutzungsbeschränkung zu (vgl. OLG Hamm OLGZ 1990, 34; BayObLG ZMR 1998, 184).**
- 4. Es hängt von den Gegebenheiten des Einzelfalles ab, ob Grillen wegen Verstoßes gegen §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG uneingeschränkt zu verbieten, zeitlich und/oder örtlich begrenzt zu erlauben oder ohne Einschränkung zu gestatten ist. Maßgebend für die Entscheidung sind insbesondere Lage und Größe des Gartens bzw. der sonstigen Örtlichkeiten, die Häufigkeit des Grillens und das verwendete Grillgerät. Welche Entscheidung zu treffen ist, obliegt in erster Linie der Beurteilung durch den Tatrichter.**
- 5. Eine Zweckbestimmung des Sondereigentums als Wohnung durch die Teilungserklärung wird durch die Bezeichnung der einzelnen Räume in dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan nicht auf die so umrissene konkrete Nutzungsart beschränkt. Ein Wohnungseigentümer ist deshalb berechtigt, im Rahmen der Wohnnutzung die Art der Nutzung der einzelnen Räume zu verändern, so dass auch die Verlegung der Küchennutzung eines Raums in einen anderen Raum grundsätzlich zulässig ist.**

OLG Frankfurt; Beschluss vom 10.04.2008; Az.: 20 W 119/06

### **Tenor:**

Der angefochtene Beschluss und der Beschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 22.09.2005 werden im Hinblick auf Abs. 1 des Tenors des letztgenannten Beschlusses teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Den Antragsgegnern wird untersagt, Mülltonnen sowie sich außerhalb von Tonnen befindlichen Müll auf dem in der Teilungserklärung vom 23.10.1995 als „Abstellplatz für Fahrräder“ und in dem dieser beigefügten Freiflächen- und

Ausgleichsplan mit „Fahrräder“ bezeichneten Teil der in ihrem Sondernutzungsrecht stehenden Garagenhälfte abzustellen.

Im Übrigen werden die sofortige Beschwerde und die Anschlussbeschwerde zurückgewiesen.

Die darüber hinausgehenden sofortigen weiteren Beschwerden werden zurückgewiesen.

Von den Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde haben die Antragsteller 85% und die Antragsgegner 15% zu tragen.

Außergerichtliche Kosten werden im Verfahren der weiteren Beschwerde nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das amtsgerichtliche Verfahren wird – insoweit in Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Friedberg vom 22.09.2005 – bis zum 13.05.2004 auf 7.512,- EUR,

ab dem 14.05.2004 bis zum 16.09.2004 auf 7.812,- EUR, ab dem 17.09.2004 bis zum 01.03.2005 auf 13.481,36 EUR und ab dem 02.03.2005 auf 6.812,- EUR festgesetzt.

Wert des Verfahrens der weiteren Beschwerde: 6.212,- EUR.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Die Beteiligten sind jeweils zur Hälfte Miteigentümer der sich aus dem Rubrum ergebenden Liegenschaft. Die Antragsteller sind Sondereigentümer der Doppelhaushälfte A-Straße ..., die Antragsgegner sind Sondereigentümer der Doppelhaushälfte A-Straße ... a.

Nach der notariellen Teilungserklärung vor dem Notar A vom 23.10.1995 (Bl. 16 ff. d. A.) steht den Beteiligten das Sondereigentum an jeweils einer Doppelhaushälfte sowie das Sondernutzungsrecht an den im Freiflächen- und Ausgleichsplan bezeichneten Frei- bzw. Garagenflächen zu. Im Freiflächen- und Ausgleichsplan sind das Sondereigentum und die zum Sondernutzungsrecht gehörenden Grundstücksteile der Antragsteller mit Nr. 1, die der Antragsgegner mit Nr. 2 bezeichnet. Danach steht den Antragstellern ein Sondernutzungsrecht an der zu ihrer Haushälfte gehörenden Terrasse nebst dem südlich ihrer Haushälfte gelegenen Gartenanteil sowie an einem Teil der im Aufteilungsplan mit Garage bezeichneten Freifläche („Garage 1“) zu. Den Antragsgegnern steht nach der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche südlich, westlich und nördlich ihrer Doppelhaushälfte zu, ferner an dem wesentlichen Teil der mit Garage bezeichneten Grundstücksfläche („Garage 2“). Wegen der genauen Einzelheiten wird auf die Fotokopie des Freiflächen- und Ausgleichsplans Blatt 15 d. A. verwiesen, in welchem der dem Sondernutzungsrecht der Antragsteller unterliegende Grundstücksteil dick und eng schraffiert, der dem Sondernutzungsrecht der Antragsgegner unterliegende Grundstücksteil dünn und weit schraffiert dargestellt ist. Der dem Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrecht unterliegende Teil des Grundstücks ist in dem Plan nicht schraffiert. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Eingangsbereich zur Doppelhaushälfte der Antragsteller, der gleichzeitig als Garagenzufahrt dient.

Im Aufteilungsplan (Bl. 214 ff. d. A.), auf den die Teilungserklärung „wegen der Aufteilung und Größe der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten“ Bezug nimmt, sind die zu dem jeweiligen Sondereigentum und zum Sondernutzungsrecht der Beteiligten gehörenden Gebäudeteile ebenfalls mit Nr. 1 (Antragsteller) und Nr. 2 (Antragsgegner) bezeichnet.

In der Teilungserklärung haben die Beteiligten ihre Rechtsverhältnisse untereinander dergestalt geregelt, dass der jeweilige Eigentümer des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 2 des Aufteilungsplans verpflichtet ist, seine Mülltonne nur auf der ihm zur Sondernutzung zugeordneten Fläche, welche seinem Sondereigentum angrenzt, aufzustellen (Ziffer IV. 1.). Ferner haben sich die Eigentümer verpflichtet, „das Gemeinschaftseigentum vor den Garagen nur zu überfahren, nicht aber dort Fahrzeuge abzustellen oder zu parken“ (Ziffer IV. 2.).

Anstelle der im Aufteilungsplan vorgesehenen zwei Garagen haben die Beteiligten eine Doppelgarage errichten lassen, wobei sich das Sondernutzungsrecht wie im Aufteilungsplan bestimmt nicht verändern sollte. Auf der an das Sondernutzungsrecht der Antragsgegner angrenzenden Seitenwand der Doppelgarage befindet sich eine Tür, für welche ursprünglich sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegner einen Schlüssel besaßen. Die Antragsgegner haben jedoch das Türschloss ausgetauscht, nachdem die Antragsteller die Tür trotz Anwesenheit der Antragsgegner im Garten abgeschlossen hatten. Die Antragsteller verfügen nicht über einen Schlüssel zu dem neuen Schloss. Während des Urlaubs der Antragsgegner vom 02. bis 10.04.2004 war die Garagentür aufgrund eines Versehens der Antragsgegner unverschlossen.

Die Antragsgegner nutzen den im Freiflächen- und Ausgleichsplan mit der Bezeichnung „Fahrräder“ versehenen Garagenanteil, um dort unter anderem Mülltonnen, Gartengeräte und andere Gegenstände abzustellen.

Ferner halten die Antragsgegner kurz zum Ein- und Aussteigen in der dem Gemeinschaftseigentum unterliegenden und gleichzeitig den Eingangsbereich der Antragsteller darstellenden Garagenzufahrt.

Darüber hinaus nutzen die Antragsgegner die Garagenzufahrt als Durchgang, vor allem um ihre in der Garage aufgestellten Mülltonnen zur Entleerung durch die Müllabfuhr einmal wöchentlich auf die Straße zu fahren. Dies geschieht, um den weiteren Weg um das gesamte Haus herum abzukürzen, weil die Müllabfuhr die am Eingang der Antragsgegner gelegene Straße nicht befährt.

Die Antragsgegner haben auf ihrer Terrasse einen Holzkohle-Tisch-Grill, der im Abstand von ca. 5 m zu der Terrasse der Antragsteller aufgestellt ist. Diesen benutzten sie im Jahr 2002 während der Grillsaison etwa vier- bis fünfmal, im Jahr 2003 am 29.04., 06.05., 14.06. und 13.07.. Während des Anheizens entsteht Rauch, der zu der Terrasse der Antragsteller und bei geöffneten Fenstern auch in ihren Wohnraum hinüberzieht.

Die Antragsgegner haben in dem im Aufteilungsplan als „Büro 2“ bezeichneten Raum des Erdgeschosses ihrer Doppelhaushälfte ihre Küche eingerichtet. Die beim Kochen entstehenden Dünste und Gerüche leiten sie über einen Dunstabzug ins Freie, dessen Ausgang sich neben der Doppelhaushälfte der Antragsteller in unmittelbarer Nähe zum Esszimmerfenster befindet.

Am 16.06.2003 stellten die Antragsgegner ihr Fahrzeug auf der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teil der Doppelgarage in einem Abstand von ca. 40 cm zum Fahrzeug der Antragsteller ab. Auf die Lichtbilder Bl. 45 d. A. wird verwiesen. Der Aufforderung des Antragstellers zu 1. um 6.30 Uhr, das Fahrzeug weg zu bewegen, kamen sie nicht nach. Der Antragsteller zu 1. fuhr daraufhin mit dem Taxi zu seiner Arbeitsstelle, wofür er 12,-- EUR bezahlen musste.

Die Antragsteller haben vor dem Amtsgericht zuletzt beantragt,

den Antragsgegnern zu untersagen, Mülltonnen, Gartengeräte und andere Gegenstände als Fahrräder auf dem Fahrradabstellplatz ihrer Garage abzustellen, den Antragsgegnern zu untersagen, auf dem Gemeinschaftseigentum vor der Garage zu halten oder zu parken, die Antragsgegner zu verpflichten, ihren Holzkohlegrill nur jenseits des Weges zu betreiben, der auf der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Freifläche verläuft, und zwar maximal fünfmal jährlich, einmal kalendermonatlich und nach einer Vorankündigung von mindestens 48 Stunden, die Antragsgegner zu verpflichten, den von ihnen durchgeführten Austausch des Garagentürschlosses rückgängig zu machen, die Antragsgegner zu verpflichten, an die Antragsteller 12,-- EUR nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz zu zahlen, den Antragsgegnern zu untersagen, den Eingangsbereich der Doppelhaushälfte A-Straße ... als Durchgang zur Doppelhaushälfte A-Straße ... a zu benutzen, die Antragsgegner zu verpflichten, die Außentür des Anwesens A-Straße ... a so einzurichten, dass von dieser keine störenden Geräusche ausgehen, die Antragsgegner zu verpflichten, die von ihrer Küche ausgehenden Gerüche so abzuleiten, dass die Antragsteller hierdurch nicht beeinträchtigt werden, die Antragsgegner zu verpflichten, das Abluftrohr ihres Wäschetrockners so zu verlegen, dass die Abluft nicht an die Außenwand des Hauses A-Straße ... geleitet wird.

Die Antragsgegner haben beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Hilfsweise haben die Antragsgegner den Gegenantrag gestellt,

den Antragstellern zu untersagen, ihre Mülltonnen auf den Flächen des Gemeinschaftseigentums, die als Pkw-Plätze ausgewiesen sind, aufzustellen.

Das Amtsgericht hat Beweis durch Augenscheinseinnahme gemäß Beweisbeschluss vom 13.07.2005 (Bl. 148 d. A.) erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll des Amtsgerichts vom 31.08.2005 (Bl. 209 d. A.) Bezug genommen.

Durch Beschluss vom 22.09.2005 (Bl. 217 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, hat das Amtsgericht den Antragsgegnern untersagt, Mülltonnen auf dem als im Aufteilungsplan als Fahrradabstellplatz bezeichneten Teil der in ihrem Sondernutzungsrecht stehenden Garagenhälfte abzustellen und sie verpflichtet, den von ihnen durchgeführten Austausch des Garagentürschlosses rückgängig zu machen. Die weiteren Anträge der Antragsteller sowie den Gegenantrag der Antragsgegner hat das Amtsgericht zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss haben sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt.

Die Antragsteller haben die Auffassung vertreten, die Antragsgegner dürften ihre Mülltonnen und Geräte nicht in der Garage aufstellen, die Abstellfläche sei vielmehr alleine Fahrrädern vorbehalten. Vor der Garagenzufahrt dürften die Antragsgegner weder parken noch zum Ein- oder Aussteigen bzw. Be- oder Entladen halten. Wenn die Antragsgegner zu Fuß unterwegs seien, dürften sie nicht über die Garagenzufahrt (durch die Garage hindurch) zu ihrer Eingangstür laufen, sondern müssten ausschließlich ihren Eingangsbereich nutzen. Das Grillen müssten die Antragsgegner zeitlich einschränken und dürften es nicht auf ihrer Terrasse, sondern nur jenseits des durch ihren Garten verlaufenden Weges durchführen. Sie haben behauptet, das Einsteigen in ihr Fahrzeug am 16.06.2003 sei aufgrund des zu geringen Abstands des Fahrzeugs der Antragsgegner nicht möglich gewesen, weil die Antragsgegner ihr Fahrzeug zu nahe zur Mitte der Garage hin geparkt hätten. Der Dunstabzug der Küche belästige die Antragsteller, weil die Gerüche in ihr Esszimmer gelangten. Die Antragsgegner dürften einen Küchendunstabzug schon deshalb nicht betreiben, weil nach dem Aufteilungsplan dort, wo sie die Küche eingerichtet hätten, ein Büro vorgesehen gewesen sei.

Die Antragsteller haben beantragt,

den Beschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 22.09.2005 abzuändern und a) den Antragsgegnern zu untersagen, Gartengeräte und andere Gegenstände als Fahrräder auf dem Fahrradabstellplatz in der Garage abzustellen; b) den Antragsgegnern zu untersagen, auf dem Gemeinschaftseigentum vor der Garage zu halten oder zu parken; c) die Antragsgegner zu verpflichten, ihren Holzkohlegrill nur jenseits des Wegs zu betreiben, der auf der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Freifläche verläuft, und zwar maximal fünfmal jährlich, einmal kalendermonatlich und nach einer Vorankündigung von mindestens 48 Stunden; d) die Antragsgegner zu verpflichten, an die Antragsteller 12,-- EUR nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit Zustellung des Antrags vom 07.04.2004 zu zahlen; e) den Antragsgegnern zu untersagen, den Eingangsbereich der Doppelhaushälfte A-Straße ... als Durchgang zur Doppelhaushälfte A-Straße ... a zu benutzen; f) die Antragsgegner zu verpflichten, die von ihrer Küche ausgehenden Gerüche so abzuleiten, dass die Antragsteller hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Antragsgegner haben beantragt,

den Beschluss des Amtsgerichts insoweit aufzuheben als, 1. den Antragsgegnern untersagt wird, ihre Mülltonnen auf dem im Aufteilungsplan als Fahrradabstellplatz bezeichneten Teil der in ihrem Sondernutzungsrecht stehenden Garagenhälfte abzustellen, 2. die Antragsgegner verpflichtet werden, den von ihnen durchgeführten Austausch des Garagenschlosses rückgängig zu machen und die Anträge der Antragsteller auch insoweit zurückzuweisen.

Die Antragsgegner haben die Auffassung vertreten, die Teilungserklärung verbiete nicht das Abstellen der Mülltonnen in der Garage. Sie haben weiter gemeint, die Teilungserklärung sei einschränkend dahingehend auszulegen, dass Fahrzeuge kurz zum Ein- und Aussteigen auf der Garagenzufahrt halten dürften. Die Antragsteller müssten auch das Grillen bis zu fünfmal jährlich hinnehmen. Dass der Pkw der Antragsgegner am 16.06.2003 dichter an dem Pkw der Antragsteller geparkt gewesen sei, beruhe darauf, dass der Antragsteller zu 1. an diesem Tag 15 bis 25 cm weiter zur Mitte der Garage hin geparkt hätte als sonst üblich. Die Verlegung des Küchen-Dunstabzugsrohrs sei mit erheblichem Aufwand verbunden, im Übrigen seien die davon ausgehenden Beeinträchtigungen gering. Die Antragsgegner haben weiter die Meinung vertreten, die Antragsteller benötigten

keinen Schlüssel für die seitliche Garagentür, da auf Seiten der Antragsgegner ein ebenso großes Interesse daran bestehe, die Garagentür abzuschließen. Im Übrigen hätten die Antragsgegner das Schloss lediglich wegen des schikanösen Verhaltens der Antragsteller ausgetauscht.

Die Antragsteller haben beantragt,

die Beschwerde der Antragsgegner zurückzuweisen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Beteiligten im Erstbeschwerdeverfahren wird auf Seite 8 des angefochtenen Beschlusses des Landgerichts Gießen vom 14.02.2006 (Bl. 287 d. A.) verwiesen.

Durch diesen Beschluss (Bl. 280 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten insgesamt Bezug genommen wird, hat das Landgericht den Beschluss des Amtsgerichts dahingehend abgeändert, dass die Antragsgegner weiter verpflichtet werden, an die Antragsteller 12,- EUR nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 24.04.2004 zu zahlen und den Antragsgegnern weiter untersagt wird, auf dem Gemeinschaftseigentum vor der Garage der Doppelhaushälfte A-Straße .../... a mit dem Pkw zu halten. Im Übrigen hat das Landgericht die sofortige Beschwerde der Antragsteller und die Anschlussbeschwerde der Antragsgegner zurückgewiesen. Wegen der Begründung wird auf die Seiten 8 ff. des bezeichneten Beschlusses (Bl. 287 ff. d. A.) verwiesen.

Gegen den ihnen am 20.02.2006 zugestellten Beschluss haben die Antragsteller mit am 03.03.2006 eingegangenem Schriftsatz sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Auch die Antragsgegner haben gegen den ihnen am 17.02.2006 zugestellten Beschluss mit am 28.02.2006 eingegangenem Schriftsatz sofortige weitere Beschwerde eingelegt.

Die Antragsteller verfolgen mit ihrer sofortigen weiteren Beschwerde ihre oben aufgeführten Anträge weiter, soweit das Landgericht ihre Erstbeschwerde zurückgewiesen hatte. Wegen der genauen Fassung ihrer Rechtsmittelanträge wird auf den Schriftsatz vom 30.05.2006 (Bl. 336 ff. d. A.) verwiesen.

Die Antragsgegner verfolgen mit ihrer sofortigen weiteren Beschwerde die Zurückweisung der Anträge der Antragsteller, soweit ihnen durch das Amts- und Landgericht stattgegeben worden war. Wegen der genauen Fassung ihrer Rechtsmittelanträge wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 11.04.2006 (Bl. 327 ff. d. A.) verwiesen.

Im Übrigen treten die Beteiligten den jeweiligen Rechtsmitteln der Gegenseite entgegen und beantragen, dieses zurückzuweisen. Wegen des Vorbringens der Beteiligten im Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Nachdem die Ehefrau des Antragstellers zu 1., die ursprüngliche Antragstellerin zu 2., verstorben war, hat der Senat mit Beschluss vom 06.03.2007 (Bl. 388 ff. d. A.) das Verfahren in entsprechender Anwendung des § 246 ZPO ausgesetzt. Die Erben, die nunmehrigen Antragsteller zu 2. und 3., haben als Rechtsnachfolger der verstorbenen ursprünglichen Antragstellerin zu 2. mit Schriftsatz vom 04.07.2007 (Bl. 395 ff. d. A.) das Verfahren wieder aufgenommen.

II. Beide sofortigen weiteren Beschwerden sind gemäß § 45 Abs. 1 WEG a. F. statthaft und auch ansonsten zulässig, so insbesondere form- und fristgerecht

eingelegt worden. Lediglich die sofortige weitere Beschwerde der nunmehrigen Antragsteller hat in ganz geringem Umfang Erfolg.

1. Letzteres gilt, soweit die Antragsteller nach wie vor den Antrag (vgl. oben a)) verfolgen, den Antragsgegnern zu untersagen, Gartengeräte und andere Gegenstände als Fahrräder auf dem Fahrradabstellplatz in der Garage abzustellen. Soweit sich die Antragsgegner mit ihrem Rechtsmittel in diesem Zusammenhang gegen die von den Vorinstanzen ausgesprochene Untersagungsverpflichtung wenden, Mülltonnen auf dem im Aufteilungsplan als Fahrradabstellplatz bezeichneten Raum abzustellen (vgl. oben 1.), ist dieses Rechtsmittel demgegenüber unbegründet.

Den Antragstellern steht der geltend gemachte Unterlassungsanspruch lediglich in dem aus dem Tenor dieses Beschlusses ersichtlichen Umfang zu. Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur ein solcher Gebrauch gemacht wird, wie er dem Gesetz, den getroffenen Vereinbarungen, den gefassten Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Dabei sind die Vorinstanzen der Sache nach zu Recht davon ausgegangen, dass die Auslegung von Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung den allgemeinen Grundsätzen für Eintragungsbewilligungen und Grundbucheintragungen unterliegt. Es ist nur auf den Wortlaut und Sinn des im Grundbuch Eingetragenen abzustellen, und zwar so, wie es sich für den unbefangenen Beobachter als nächstliegende Bedeutung der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung ergibt. Damit kommt es also grundsätzlich bei der Auslegung nicht auf den Willen der Erklärenden an, sondern auf das, was jeder gegenwärtige und zukünftige Betrachter als objektiven Sinn der Erklärung ansehen muss. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. Senat NZM 2007, 806; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 10 Rz. 53; Staudinger/Kreuzer, BGB, Stand Juli 2005, § 10 WEG Rz. 116 ff.; Palandt/Bassenge, BGB, 67. Aufl., § 10 WEG Rz. 9; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 10 Rz. 25, je m. w. N.). Diese Auslegung hat das Rechtsbeschwerdegericht selbständig – ohne Bindung an die Auffassung der Vorinstanzen – vorzunehmen (Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 45 Rz. 87; Staudinger/Wenzel, a.a.O., § 45 WEG Rz. 40; Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 45 Rz. 41, jeweils m. w. N.).

Vor diesem Hintergrund ist allerdings zu berücksichtigen, dass Bezeichnungen in der Teilungserklärung im Zweifel eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG darstellen (vgl. Staudinger/Kreuzer, a.a.O., § 10 WEG Rz. 93; Staudinger/Rapp, a.a.O., § 7 WEG Rz. 44; Palandt/Bassenge, a.a.O., § 15 WEG Rz. 12). In der näheren Bezeichnung eines Sondereigentums in der Teilungserklärung liegt mithin in der Regel, jedenfalls sofern die Gemeinschaftsordnung für das Sondereigentum keine hiervon abweichende Benutzungsregelungen enthält, eine die Nutzung des Sondereigentums einschränkende Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß den §§ 5 Abs. 4, 15 Abs. 1, 10 Abs. 2 WEG (vgl. OLG Köln WuM 2005, 71 m. w. N.; OLG Karlsruhe WuM 1999, 51). Für Gemeinschaftseigentum, das lediglich einem Sondernutzungsrecht unterliegt, kann hinsichtlich der Auswirkung einer

Zweckbestimmung nichts anderes gelten als für Sondereigentum (vgl. Senat OLG Frankfurt 2005, 58).

Die Bezeichnung „Abstellplatz für Fahrräder“ in der Teilungserklärung vom 23.10.1995, Ziffer II. b), würde von daher zwar im Grundsatz für einen Vereinbarungscharakter dieser Bestimmung sprechen. Allerdings enthält der ansonsten in der Teilungserklärung auch in diesem Zusammenhang in Bezug genommene Aufteilungsplan gar keine Bezeichnung dieses der Sondernutzung unterliegenden Raums, wie es das Amtsgericht unbeanstandet festgestellt hat (vgl. Seite 4 des Beschlusses vom 22.09.2005). Vorliegend haben die Vorinstanzen im Rahmen der Auslegung jedoch rechtsfehlerfrei berücksichtigt, dass in den der eigentlichen Teilungserklärung im Sinne des § 3 WEG folgenden Vereinbarungen unter Ziffer IV. der Teilungserklärung vom 23.10.1995, die die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander regeln, der sog. Gemeinschaftsordnung (vgl. dazu Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 3 Rz. 43; § 5 Rz. 48; § 10 Rz. 16), dort insbesondere unter Ziffer 1. und 2. differenzierte Nutzungsregelungen getroffen worden sind, die insbesondere auch Rechte und Verpflichtungen enthalten, inwieweit auf den zur Sondernutzung zugeordneten Flächen bestimmte Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig sind. Insofern ist anerkannt, dass Einzelregelungen in der Gemeinschaftsordnung Nutzungsbezeichnungen in der Teilungserklärung vorgehen können (vgl. die Nachweise bei Staudinger/Kreuzer, a.a.O., § 13 WEG Rz. 11; OLG Hamm OLGZ 1990, 34; BayObLG ZMR 1998, 184); letzteren kommt dann nicht die Bedeutung einer Nutzungsbeschränkung zu (vgl. OLG Hamm OLGZ 1990, 34). Dabei ist hier zunächst zu berücksichtigen, dass dem jeweiligen Berechtigten insbesondere in Ziffer IV. 1. und 4. sehr weitgehende Befugnisse für die Nutzung und Veränderung des einem Sondernutzungsrecht unterstehenden Gemeinschaftseigentum zugewilligt werden. Sie haben dort – auch im Hinblick auf zulässige Nutzungen – die Sondernutzungsrechte weitgehend dem Sondereigentum angeglichen (etwa Ziffer IV. 1.), was bei der Auslegung zu berücksichtigen ist (vgl. zu der ansonsten gebotenen unterschiedlichen Auslegung zur Nutzung von Sondereigentum und Sondernutzungsrecht: Staudinger/Kreuzer, a.a.O., § 15 WEG Rz. 32 m. w. N.). Damit korrespondiert die in Ziffer IV. 3 getroffene Regelung zur alleinigen Verwaltungsbefugnis des Sondernutzungsrechts durch den jeweiligen Berechtigten. Insbesondere ist jedoch in diesem Zusammenhang der von den Vorinstanzen angesprochene Gesichtspunkt von Bedeutung, dass dort bestimmte genau bezeichnete Nutzungen für das jeweilige der Sondernutzung unterliegende Gemeinschaftseigentum vorgegeben worden sind, etwa die in Ziffer IV. 1. getroffene Regelung zur Aufstellung von Mülltonnen. Damit korrespondieren die nachfolgenden Nutzungsvereinbarungen im Hinblick auf das sonstige Gemeinschaftseigentum. Vor diesem Hintergrund ist die Auslegung durch die Vorinstanzen, dass die Bezugnahme auf den Flächen- und Ausgleichsplan, die sich in Ziffer II. b) der Teilungserklärung findet, bei der gebotenen objektiven Betrachtungsweise lediglich dazu dienen sollte, eine exakte Zuordnung der Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte zu den jeweils berechtigten Miteigentümern zu ermöglichen, nicht zu beanstanden. Dem folgt die Eintragung im Grundbuch.

Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht der Behauptung der Antragsteller, dass die von ihnen verfolgte eingeschränkte Nutzung für sie eine Kaufbedingung gewesen sei, nicht für erheblich erachtet. Ohnehin wären nach den obigen Ausführungen der Wille bzw. die Absicht der seinerzeitigen Vertragsbeteiligten oder auch dessen Entstehungsgeschichte für die Auslegung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ohne Bedeutung, soweit sie nicht für

jedermann ohne weiteres erkennbar wären (vgl. im Einzelnen Staudinger/Kreuzer, a.a.O., § 10 WEG Rz. 116). Letzteres ist wie ausgeführt nicht der Fall.

Auch wenn es danach nicht mehr entscheidend darauf ankommt, bemerkt der Senat noch, dass selbst für den Fall, dass man im Rahmen der Auslegung der Vereinbarungen anderer Auffassung wäre und eine Zweckbestimmung annehmen wollte, dem Antrag nicht – jedenfalls nicht umfassend – stattgegeben werden könnte. Wie bereits oben ausgeführt, kann für Gemeinschaftseigentum, das lediglich einem Sondernutzungsrecht unterliegt, hinsichtlich der Auswirkung einer Zweckbestimmung nichts anderes gelten als für Sondereigentum. Auch für Räume, die zum Sondereigentum gehören, ist aber auch eine andere Nutzung zulässig, sofern sie nicht mehr stört oder beeinträchtigt als eine Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung, wobei eine typisierende bzw. verallgemeinernde Betrachtungsweise geboten ist (vgl. die Nachweise bei Senat OLGR Frankfurt 2005, 58). Es wäre nicht ersichtlich, dass angesichts der räumlichen und örtlichen Verhältnisse eine generelle Nutzung des Raums zum Abstellen von anderen Gegenständen, etwa den im Antrag ausdrücklich aufgeführten Gartengeräten, mehr stören könnte als die bestimmungsgemäße Nutzung, also das Abstellen von Fahrrädern. Dazu wäre das Vorbringen der Antragsteller zu den damit einhergehenden Beeinträchtigungen kaum hinreichend.

Ausgehend von der in Ziffer IV. 1. der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelung ist jedoch das Abstellen von Mülltonnen in dem bezeichneten Raum nicht erlaubt. Insofern folgt der Senat der diesbezüglichen Auslegung durch die Vorinstanzen. Es handelt sich bei dem bezeichneten Raum um eine den Antragsgegnern zur Sondernutzung zugeordnete Fläche im Sinne dieser Vorschrift; diese grenzt aber nicht ihrem Sondereigentum – der Doppelhaushälfte Nr. ... a, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet – an. Dies haben die Vorinstanzen rechtsfehlerfrei festgestellt. Die derart differenziert formulierte Regelung in Ziffer IV. 1. der Teilungserklärung ist ihrem Wortlaut nach eindeutig. Sie beschränkt sich gerade nicht auf Garten- und Freiflächen. Eine derartige Einschränkung findet weder in der bezeichneten Klausel selber noch im Gesamtzusammenhang der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung einen hinreichenden Anhalt.

Anders als die Vorinstanzen ist der Senat allerdings der Auffassung, dass jene Vereinbarung in Bezug auf das Abstellen von Müll nicht ausschließlich auf Mülltonnen beschränkt werden kann. So haben die Antragsteller in den Tatsacheninstanzen unbestritten vorgetragen (vgl. den Schriftsatz vom 21.11.2005 im Erstbeschwerdeverfahren und den Schriftsatz vom 16.09.2004 in erster Instanz), dass die Antragsgegner in jenem Raum auch losen Müll – also außerhalb von Tonnen - lagern. Auch unter Berücksichtigung des eindeutigen Wortlauts der bezeichneten Vereinbarung wäre die Vorstellung, dass in dem Raum zwar das Abstellen von Mülltonnen untersagt ist, jedoch – wie auch auf anderen Freiflächen – das Ablagern von losem Müll erlaubt sei, einer vernünftigen Betrachtungsweise nicht zugänglich und kann nach der gebotenen objektiven Auslegung auch nicht Sinn und Zweck der getroffenen Vereinbarung sein. Die darauf abzielende Rüge der weiteren Beschwerde der Antragsteller ist insoweit berechtigt. Denkbare Beeinträchtigungen durch das Ablagern von losem Müll dürften bei verallgemeinernder Betrachtungsweise diejenigen durch Abstellen von (verschlossenen) Mülltonnen übersteigen. Der Senat erweitert mithin die Untersagungsverpflichtung auch auf „losen“, also sich außerhalb von Tonnen befindlichen Müll. Nur in diesem Umfang ist die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller begründet.

Lediglich zur Klarstellung hat der Senat den diesbezüglichen Tenor der amtsgerichtlichen Entscheidung neu gefasst. Wie das Amtsgericht zu Recht festgestellt hat, findet sich nämlich im Aufteilungsplan entgegen seinem Tenor keine Bezeichnung als „Fahrradabstellplatz“. Der Senat geht davon aus, dass hiermit der Freiflächen- und Ausgleichsplan gemeint war, der die Eintragung „Fahrräder“ enthält.

2. Im Hinblick auf den Antrag der Antragsteller, den Antragsgegnern zu untersagen, auf dem Gemeinschaftseigentum vor der Garage zu halten oder zu parken (vgl. oben b)), sind beide Rechtsmittel unbegründet. Insoweit weist die Entscheidung des Landgerichts keine Rechtsfehler auf, §§ 43 Abs. 1 WEG a. F., 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO.

Die Auslegung der Regelung in Ziffer IV. 2. der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung durch das Landgericht ist rechtsfehlerfrei. Der Senat folgt dieser Auslegung dahingehend, dass nach der darin eingegangenen Verpflichtung der Eigentümer, das Gemeinschaftseigentum vor den Garagen nur zu „überfahren“, sowohl ein Halten als auch ein Parken untersagt ist. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im angefochtenen Beschluss kann zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden. Die ausdrückliche Verpflichtung, das bezeichnete Gemeinschaftseigentum „nur zu überfahren“, schließt es aus, darin lediglich eine Regelung zu sehen, die die ungehinderte Zufahrt zu den Garagen sichern soll. Sie schließt vielmehr jedenfalls gewollte Fahrtunterbrechungen etwa zum Aus- und Einsteigen sowie Be- und Entladen aus; dass ungewollte „Haltevorgänge“ nicht betroffen sein können und sollen, haben die Antragsteller ausweislich ihres Schriftsatzes im Erstbeschwerdeverfahren vom 21.11.2005, Seite 4, selber eingeräumt. Vor dem Hintergrund dieser ausdrücklich in bestimmter Weise beschriebenen Verpflichtung in der genannten Vereinbarung ändert sich nichts dadurch, dass – worauf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner hinweist – der Begriff „halten“ in der Vereinbarung nicht enthalten ist, sondern die Bezeichnung „abzustellen“. Soweit die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner in diesem Zusammenhang auf die Regelungen und Definitionen in § 12 StVO abstellt, vermag der Senat dem angesichts der genannten konkreten Ausgestaltung der Vereinbarung für die Auslegung keine maßgebliche Bedeutung beizumessen. Die Vorschrift gilt - jedenfalls grundsätzlich - außerhalb des öffentlichen Verkehrsbereichs nicht, was die Antragsgegner auch nicht für sich reklamieren. Sie wäre auch ansonsten nicht ohne weiteres übertragbar. Die gesetzliche Regelung dient im Wesentlichen der Sicherung und Erleichterung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Vorliegend geht es um die zulässige Nutzung von Gemeinschaftseigentum durch Fahrzeuge und den damit einhergehenden Interessenausgleich unter Wohnungseigentümern, die angesichts der örtlichen Verhältnisse gänzlich andere Nutzungsvereinbarungen sinnvoll erscheinen lassen können, als sie § 12 StVO für den öffentlichen Verkehrsbereich vorsieht. Diese hat das Landgericht – wie gesagt – rechtsfehlerfrei erfasst.

Soweit das Landgericht den Unterlassungsantrag hinsichtlich des – nach den obigen Ausführungen mithin ebenfalls untersagten - Parkens an der nicht vorliegenden Wiederholungs- oder Erstbegehungsgefahr hat scheitern lassen, ist die Entscheidung rechtsfehlerfrei. Soweit die weitere Beschwerde der Antragsteller in diesem Zusammenhang lediglich auf die nunmehrigen Rechtsausführungen in der sofortigen weiteren Beschwerde der Gegenseite verweist und dies mit weiterem Vorbringen unterlegt, ist dies aus Rechtsgründen nicht mehr zu berücksichtigen, da Grundlage der Entscheidung des Senats als Gericht der weiteren Beschwerde lediglich die in der Entscheidung des Beschwerdegerichts festgestellten Tatsachen sind, das ist also der Sachverhalt, wie er sich bei Erlass der

Beschwerdeentscheidung darstellt, vgl. §§ 43 Abs. 1 WEG a. F., 27 Abs. 1 FGG, 559 Abs. 2 ZPO. Neue Tatsachen und Beweismittel können, soweit sie sich auf die Sache selbst beziehen, in der Rechtsbeschwerdeinstanz grundsätzlich weder von den Beteiligten noch durch das Gericht eingeführt werden, sie können deshalb im Rechtsbeschwerdeverfahren grundsätzlich keine Berücksichtigung mehr finden. Das gilt sowohl für Tatsachen, die bei Erlass der Beschwerdeentscheidung bereits bestanden, aber nicht vorgebracht wurden, wie für erst nachträglich eingetretene (vgl. hierzu etwa Keidel/Kuntze/Meyer-Holz, FGG, 15. Aufl., § 27 Rz. 45; Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 45 Rz. 85; Senat, Beschluss vom 01.02.2007, 20 W 8/06 = ZWE 2007, 370). Ob die genannten Rechtsausführungen der Antragsgegner überhaupt geeignet wären, eine andere Beurteilung als die vom Landgericht vorgenommene zu rechtfertigen, kann mithin dahinstehen.

3. Unbegründet ist die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller, soweit diese nach wie vor die Verpflichtung der Antragsgegner begehren (vgl. oben c)), ihren Holzkohlegrill nur jenseits des Weges zu betreiben, der auf der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Freifläche verläuft, und zwar maximal fünfmal jährlich, einmal kalendermonatlich und nach einer Vorankündigung von mindestens 48 Stunden. Insoweit sind die Vorentscheidungen rechtsfehlerfrei.

Dabei ist davon auszugehen, dass es von den Gegebenheiten des Einzelfalles abhängt, ob Grillen wegen Verstoßes gegen §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG uneingeschränkt zu verbieten, zeitlich und/oder örtlich begrenzt zu erlauben oder ohne Einschränkung zu gestatten ist. Maßgebend für die Entscheidung sind insbesondere Lage und Größe des Gartens bzw. der sonstigen Örtlichkeiten, die Häufigkeit des Grillens und das verwendete Grillgerät. Welche Entscheidung zu treffen ist, obliegt in erster Linie der Beurteilung durch den Tatrichter (vgl. Senat, Beschluss vom 14.02.2006, 20 W 163/2003; BayObLG NZM 1999, 575).

Nach diesen Maßgaben ist es rechtsfehlerfrei, dass die Vorinstanzen vorliegend keine Veranlassung gesehen haben, das Grillen entsprechend dem Antrag der Antragsteller ganz oder teilweise einzulegen. Amts- und Landgericht haben sich mit den Umständen des Einzelfalles, insbesondere den Örtlichkeiten, hinreichend auseinandergesetzt. Allein der Hinweis der weiteren Beschwerde der Antragsteller darauf, dass die Terrasse der Antragsgegner als Standort des Grills durch einen Balkon überdacht ist, kann ebenfalls nicht dazu führen, die Tatsachenfeststellungen des Landgerichts ernsthaft in Zweifel zu ziehen. Das Landgericht hat eine umfassende und ausgewogene Interessenabwägung vorgenommen und ausgeführt, warum die Nichtnutzung der Terrasse zum Grillen die Antragsgegner unangemessen benachteiligen würde. Die diesbezüglichen Ausführungen (Seiten 12 ff. des angefochtenen Beschlusses) sind nicht zu beanstanden; auf sie ist zu verweisen. Die Ausführungen der weiteren Beschwerde, die darin eine Einschränkung der unbelästigten Gestaltung ihrer Freizeit sehen, vermögen hieran nichts zu ändern. Ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ist darin nicht zu sehen.

5. Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist unbegründet, soweit ihnen bereits durch das Amtsgericht aufgegeben worden ist, den von ihnen durchgeführten Austausch des Garagentürschlosses rückgängig zu machen. Grundlage dieses Anspruchs ist der vom Landgericht im angefochtenen Beschluss zitierte § 15 Abs. 3 WEG. Inhalt des dem Wohnungseigentümer gegen einen anderen Wohnungseigentümer zustehenden Anspruchs nach §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. 1 BGB ist die Unterlassung eines unzulässigen Gebrauchs und zwar

sowohl die Beseitigung des gegenwärtigen störenden Zustandes als auch die Unterlassung einer künftigen gleichartigen Nutzung (vgl. Senat NJW-RR 2005, 1604). Rechtsfehlerfrei haben die Vorinstanzen in diesem Zusammenhang darauf abgestellt, dass es sich bei den Garagen um Gemeinschaftseigentum handelt, an welchem den Antragsgegnern – zum Teil - lediglich ein Sondernutzungsrecht zusteht. Zutreffend hat das Landgericht darauf abgestellt, dass die Garagentür den Zugang zum Gemeinschaftseigentum der Beteiligten insgesamt ermöglicht, und zwar auch zu dem dem Sondernutzungsrecht der Antragsteller unterliegenden Garagenanteil. Das Landgericht hat das schützenswerte Interesse der Antragsteller daran, dass das Schloss der seitlichen Tür auch für sie zu nutzen ist, rechtsfehlerfrei dargestellt. Damit ist auch eine Anwendung von Ziffer IV. 4. der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung auf den vorliegenden Vorgang ausgeschlossen. An dieser rechtmäßigen Nutzung des Gemeinschaftseigentums werden sie durch das eigenmächtige – nicht durch eine Vereinbarung der Beteiligten gestützte – Verhalten der Antragsgegner gehindert.

Ob und inwieweit die Antragsteller die ihnen eingeräumte Verfügungsmacht vorher missbraucht hatten, ist rechtlich unerheblich. Gegebenenfalls hätte den Antragsgegnern insoweit ein Unterlassungsanspruch gegen die Antragsteller zugestanden. Dies würde aber keinen Anspruch auf eigenmächtige Veränderung des Gemeinschaftseigentums im Wege der Selbsthilfe begründen, soweit dies mit einer Beeinträchtigung auch des dem Sondernutzungsrecht der Antragsteller unterliegenden Gemeinschaftseigentums verbunden ist. Ebenfalls unerheblich ist, ab wann und von wem die Antragsteller vor dem Austausch des Schlosses den Besitz an den Schlüsseln für diese Tür erhalten hatten.

6. Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht den Antragsgegnern aufgegeben, Schadenersatz in Höhe von 12,-- EUR nebst den zugesprochenen Zinsen an die Antragsteller zu zahlen. Die dagegen gerichtete sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist unbegründet. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts, an die der Senat – wie oben dargelegt – gemäß den §§ 43 Abs. 1 WEG a. F., 27 Abs. 1 FGG, 559 Abs. 2 ZPO gebunden ist, war es dem Antragsteller zu 1. nicht bzw. nur unter der naheliegenden Gefahr einer Beschädigung des Fahrzeugs der Antragsgegner möglich, in sein Fahrzeug zu gelangen und mit diesem zur Arbeit zu fahren. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im angefochtenen Beschluss des Landgerichts kann Bezug genommen werden. Zutreffend hat das Landgericht hierin eine schuldhafte Besitzstörung im Sinne des § 862 BGB gesehen. Dabei durfte das Landgericht auch in tatsächlicher Hinsicht davon ausgehen, dass die Antragsgegner das Fahrzeug auch auf die Aufforderung des Antragstellers zu 1. nicht wegbewegt haben (Seiten 5, 15 des Beschlusses). Soweit die Antragsgegner dies im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde erstmals bestreiten, ist dies bereits aus den oben dargelegten verfahrensrechtlichen Gründen nicht mehr zu berücksichtigen. Mithin sind die Antragsgegner zur Erstattung der dem Antragsteller zu 1. erwachsenen Taxikosten verpflichtet.

7. Ebenfalls rechtsfehlerfrei sind die vorinstanzlichen Entscheidungen, soweit damit der Antrag der Antragsteller, den Antragsgegnern zu untersagen, den Eingangsbereich der Doppelhaushälfte A-Straße ... als Durchgang zur Doppelhaushälfte A-Straße ... a zu benutzen (vgl. oben e)), zurückgewiesen worden ist. Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG ist grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Dass vorliegend der beanstandeten Nutzung des Gemeinschaftseigentums keine Vereinbarung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG entgegen steht, haben die Vorinstanzen rechtsfehlerfrei festgestellt. Die oben unter Ziffer II. 2. dieses Beschlusses zitierte Regelung in der Gemeinschaftsordnung

bezieht sich erkennbar lediglich auf das Befahren dieser Fläche. In der dortigen Nutzungsvereinbarung ist lediglich von „Gemeinschaftseigentum vor den Garagen“ die Rede. Eine Zweckbestimmung dahingehend, dass diese Fläche von den Miteigentümern nicht betreten werden darf, findet sich darin und auch ansonsten in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht. Ansonsten ist nach § 14 Nr. 1 WEG – wie bereits oben in anderem Zusammenhang erwähnt - jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von 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. Unvermeidbar sind also Beeinträchtigungen, die sich aus dem Zusammenleben von Menschen, aus deren Eigenschaften oder aus der Substanz des Hauses ergeben (vgl. dazu Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 14 Rz. 11). Das bedeutet auch, wie das Landgericht zutreffend festgehalten hat, dass jeder Beteiligte sich des Gemeinschaftseigentums bedienen kann, sofern er nicht deren Bestimmung ändert und die anderen daran hindert, gleichen Gebrauch ihrem Recht entsprechend zu machen. Das Begehen dieser Fläche durch die Antragsgegner – auch zum Zwecke des Erreichens ihres Sondereigentums - ist eine Nutzung des Gemeinschaftseigentums in den Grenzen dieses Rechts. Dass andere Zugänge zum Sondereigentum der Antragsgegner existieren, ändert daran nichts, begründet insbesondere für die Antragsteller noch keine Sonderrechte am Gemeinschaftseigentum. Mit dem Durchgang ist auch nicht zwingend eine Verletzung oder Gefährdung des Sondernutzungsrechts der Antragsteller an dem Garageplatz Nr. 1 oder ihrem sonstigen Eigentum verbunden, die es rechtfertigen könnte, das den Antragsgegnern gesetzlich zustehende Recht zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums einzuschränken.

8. Letztendlich ist die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller unbegründet, soweit diese nach wie vor die Verpflichtung der Antragsgegner begehren, die von ihrer Küche ausgehenden Gerüche so abzuleiten, dass die Antragsteller hierdurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. oben f)). Auch insoweit sind die Entscheidungen der Vorinstanzen rechtsfehlerfrei. Dies gilt insbesondere, soweit die Tatsacheninstanzen übereinstimmend hinreichende tatsächliche Anhaltspunkte dafür vermisst haben, dass die Antragsteller durch den Dunstabzug über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt werden, wobei das Amtsgericht noch zutreffend darauf hingewiesen hat, dass sich Küchengerüche auch außerhalb der Küche grundsätzlich nicht gänzlich vermeiden lassen. Soweit die weitere Beschwerde der Antragsteller noch darauf abstellt, dass die Antragsgegner in der ihnen zum Sondereigentum zugewiesenen Doppelhaushälfte den ursprünglich als „Büro 2“ bezeichneten Raum in eine Küche „umgewidmet“ haben, ist dies in diesem Zusammenhang unerheblich. Die Zweckbestimmung des Sondereigentums als Wohnung durch die Teilungserklärung wird durch die Bezeichnung der einzelnen Räume in dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan nicht auf die so umrissene konkrete Nutzungsart beschränkt. Der Wohnungseigentümer ist deshalb berechtigt, im Rahmen der Wohnnutzung die Art der Nutzung der einzelnen Räume zu verändern, so dass auch die Verlegung der Küchennutzung eines Raums in einen anderen Raum grundsätzlich zulässig ist (vgl. dazu OLG Hamm ZMR 2006, 634). Davon ist im Ergebnis bereits das Amtsgericht zutreffend ausgegangen. Dieses Recht ist nur durch das Rücksichtnahmegebot gemäß § 14 Nr. 1 WEG beschränkt, von dessen Verletzung hier jedoch – wie dargestellt – nicht auszugehen ist.

9. Es entspricht billigem Ermessen, dass die Beteiligten die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde entsprechend dem Anteil des jeweiligen Obsiegens und Unterliegens zu tragen haben, § 47 Satz 1 WEG a. F.. Im Hinblick

auf das jeweils anteilige Obsiegen und Unterliegen der Beteiligten hinsichtlich der oben unter Ziffer II. 1 und 2. abgehandelten Anträge hat der Senat die Kostenverteilung durch das Landgericht für angemessen erachtet. Das lediglich geringfügige (weitere) Obsiegen der Antragsteller im Verfahren der weiteren Beschwerde gibt dem Senat keine Veranlassung, die diesbezügliche Verteilung bzw. auch die Kostenentscheidung des Landgerichts abzuändern.

Gründe, vorliegend ausnahmsweise die Erstattungsfähigkeit außergerichtlicher Kosten anzuordnen, § 47 Satz 2 WEG a. F., liegen für den Senat nicht vor.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der weiteren Beschwerde hat der Senat an der Festsetzung des Landgerichts im Beschluss vom 14.03.2006 orientiert, § 48 Abs. 3 WEG, gegen die Einwendungen nicht mehr erhoben worden sind. Im Hinblick auf den Geschäftswert für das amtsgerichtliche Verfahren hat der Senat von der Möglichkeit des § 31 Abs. 1 Satz 2 KostO Gebrauch gemacht. Er hat sich dabei an den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten in den Schriftsätzen vom 20.02.2006 und 13.03.2006 orientiert, die er für zutreffend erachtet. Eine Veranlassung gerade wegen der diesbezüglichen teilweisen Veränderung dieser Geschäftswerte die landgerichtliche Kostenentscheidung für das Verfahren vor dem Amtsgericht abzuändern, hat der Senat – wie bereits oben ausgeführt – nicht gesehen.