

OLG Frankfurt

BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 S. 1 WEG, 1004 BGB

- 1. Bereits die Gefahr einer intensiveren Nutzung des Gemeinschaftseigentums, an dem einem Wohnungseigentümer hinsichtlich der Terrassen- und Gartenflächen ein Sondernutzungsrecht zusteht, stellt eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung im Sinn der §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 14 NR. 1 WEG dar.**
- 2. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Terrasse deutlich vergrößert wird.**
- 3. Vereinbarungen des Erwerbers einer Eigentumswohnung mit dem Verkäufer hat im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keine rechtliche Bedeutung, solange sie nicht im Grundbuch durch Änderung des Aufteilungsplans als Bestandteil der Teilungserklärung gewahrt worden sind.**
- 4. Dies gilt jedenfalls dann, wenn für alle Erwerber Auflassungsvormerkungen eingetragen waren, so dass bereits eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft bestand, in welcher der Bauträger seine Gestaltungsbefugnis verliert.**

OLG Frankfurt; Beschluss vom 24.07.2007; Az.: 20 W 538/05

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner tragen die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 20.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Beteiligten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft A-Str. in O1 und die Antragsteller und die Antragsgegner streiten um den Rückbau von Terrassen und eines Balkons.

Vor der Teilung war die weitere Beteiligte zu 3) Alleineigentümerin des Grundstücks. Nach den Feststellungen des Landgerichts war sie zur Zeit der Antragstellung vor dem Amtsgericht im Oktober 2003 noch als Wohnungseigentümerin aller vier durch die Teilungserklärung vom 20.10.2000 (Bl. 10- 21 d. A.) gebildeten Wohnungen im Grundbuch eingetragen. Weiter waren an der Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss links) seit 27.12.2000 eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Antragsgegner zu 1) und 2), an der Wohnung Nr. 3 (Erdgeschoss rechts) seit 03.07.2001 eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Antragsgegnerin zu 3), an der Wohnung Nr. 2 (Obergeschoss und Dachgeschoss links) seit 21.02.2002 eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der weiteren Beteiligten zu 1) und 2) sowie an der Wohnung Nr. 4 (Obergeschoss und Dachgeschoss rechts) seit 19.04.2001 eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Antragsteller in den angelegten Wohnungsgrundbüchern eingetragen. Die Antragsteller waren seit 10.01.2005 als Eigentümer der Wohnung Nr. 4 und die weiteren Beteiligten zu 1) und 2) als Eigentümer der Wohnung Nr. 2 im Grundbuch eingetragen, der Besitz an den jeweiligen Wohnungen war an die Antragsteller, die Antragsgegner und die weiteren Beteiligten zu 1) und 2) schon vor Verfahrenseinleitung übergegangen. Nach der Teilungserklärung gehören die Balkone der Wohnungen Nr. 2 und 4 zum Sondereigentum. Bei den Wohnungen Nr. 1 und 3 bestimmt die Teilungserklärung: "...Mit diesem Sondereigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Nutzung der im Sondernutzungsplan jeweils...gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche... verbunden.

Wie das Landgericht nach Beiziehung der Grundakten festgestellt hat, stimmt der Aufteilungsplan (Grundriss Erdgeschoss), auf den in Abschnitt 2 der Teilungserklärung Bezug genommen wird und der der Teilungserklärung beigelegt war, überein mit der Anlage Ast2, die der Antragschrift beigelegt gewesen ist (Bl. 23 d. A). Auf diesem Grundriss sind auf der Freifläche zur westlichen Grundstücksgrenze vor den Wohnungen Nr. 1 und 3 mit gestrichelter Linie jeweils getrennte Terrassen vor den Wohnzimmern eingezeichnet und 4,46 qm innerhalb des gestrichelten Rechtecks vermerkt. Zusätzlich ist mit durchgezogener Linie eine Fläche eingezeichnet, die die beiden Rechtecke umfasst, aber ca. 4 mal so groß ist, da sie weiter in Richtung westlicher Grundstücksgrenze und mit Ausnahme einer Sichtschutzwand in der Mitte durchgehend an den Wohnungen 1 und 3 entlang verläuft. Die weitere Beteiligte zu 3) hatte die Terrassen so ausgeführt, dass sie in etwa der eingezeichneten durchgezogenen Linie entsprach mit einer Größe der durchgehenden Terrasse von etwa 2,50m x 7,50 m. Die Antragsgegner haben eine Vergrößerung der Terrassen vorgenommen, indem sie sie sowohl in der Tiefe erweitert, als auch jeweils bis zur Hausgrenze verlängert haben, was nach ihren Angaben zu einer Größe von je 57,80 qm geführt hat. Über die Genehmigung des Terrassenausbaus bzw. den Rückbau hat die Wohnungseigentümerversammlung vom 10.09.2003 unter TOP 6, 7 nicht abgestimmt (Bl. 47 d. A.).

Die Antragsteller haben – neben anderen nicht mehr verfahrensgegenständlichen Anträgen- erstinstanzlich den Rückbau der Terrassen entsprechend der im Aufteilungsplan ersichtlichen Lage und Größe beantragt.

Die Antragsteller haben geltend gemacht, es liege eine unzulässige bauliche Veränderung vor, da nach dem Aufteilungsplan die Terrassen nur jeweils 4,

46 qm groß und nicht tiefer als die Balkone hätten sein sollen. Die erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer liege nicht vor, da die Antragsteller dem Ausbau widersprochen hätten. Die Antragsteller seien durch den Terrassenausbau beeinträchtigt, da er eine erheblich intensivere Nutzung der Terrassenfläche ermögliche. Damit seien u. a. erheblich größere Lärm- und Geruchsimmissionen nach oben verbunden als bei einer Terrassenfläche, die nur unter den Balkonen liege.

Die Antragsgegner sind dem Beseitigungsantrag entgegengetreten und haben vorgetragen, die in dem Aufteilungsplan enthaltenen Größenangabe von jeweils 4,46 qm für die Terrassen gelte nur für die Wohnflächenberechnung, die Terrassen seien entsprechend der gestrichelten Linie im Aufteilungsplan geplant worden. Der Antragsteller zu 2) sei der im Auftrag der Antragsgegner vorgenommenen Vergrößerung der Terrassen erst nach Fertigstellung entgegengetreten. Auch die weitere Beteiligte zu 3) habe der Vergrößerung zugestimmt und nur verlangt, dass die Vergrößerung für beide Erdgeschosswohnungen identisch sein und die Kosten von den Antragsgegner getragen werden sollten.

Mit einem Gegenantrag haben die Antragsgegner ihrerseits beantragt, die Antragsteller zu verpflichten, den der Eigentumswohnung Nr. 4 zugeordneten Balkon entsprechend der im Aufteilungsplan ersichtlichen Lage und Größe zurückzubauen.

Nach den unbeanstandet gebliebenen Feststellungen des Landgerichts wurden die Balkone der Wohnungen im Obergeschoss, die laut Aufteilungsplan hätten getrennt ausgeführt werden sollen, von der Beteiligten zu 3) durchgehend mit einer einheitlichen Bodenplatte ausgeführt, was nach der Behauptung der Antragsgegner zu einer Vergrößerung von jeweils 9,13 qm auf 13,83 qm geführt habe.

Das Amtsgericht hat am 12.05.2004 eine Ortsbesichtigung durchgeführt, seine tatsächlichen Feststellung aber nicht in das Protokoll aufgenommen (Bl. 197,198 d. A.). Es hat weiter zur im Zeitpunkt der Teilungserklärung geplanten Größe der Terrasse Beweis erhoben durch die Vernehmung des planenden Architekten A und des Geschäftsführers der Beteiligten zu 3). Für das Ergebnis der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf den Inhalt des Protokolls vom 12.03.2004 (Bl. 167-171 d. A. samt Anlagen).

Mit Beschluss vom 30.06.2004 (Bl. 212-221 d. A.) hat das Amtsgericht die Antragsgegner zum Rückbau der Terrassen und die Antragsteller u. a. zum Rückbau des Balkons entsprechend der im Aufteilungsplan ersichtlichen Lage und Größe verpflichtet. Hinsichtlich der Terrassen hat die Amtsrichterin ausgeführt, da die Terrasse optisch schön und hochwertig angelegt sei, könne zwar keine optische Beeinträchtigung festgestellt werden, auch stünden die in Anspruch genommenen Gartenflächen im Sondernutzungsrecht der Antragsgegner. Durch die Vergrößerung der Terrassenfläche auf etwa 64 qm bestehe aber die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung, durch die die Antragsteller in der Nutzung ihres direkt über der Terrasse liegenden Balkons über das unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt würden.

Auch der vergrößerte Balkon stelle aus den gleichen Gründen eine bauliche Veränderung dar, der die Antragsgegner mehr als nur unerheblich

beeinträchtigt, zumal er den darunterliegenden Terrassen auch mehr Licht wegnehme als die ursprünglichen kleiner und getrennt geplanten Balkone.

Gegen den amtsgerichtlichen Beschluss haben sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegner Beschwerde eingelegt und ihre auf Rückbau der Terrassen bzw. des Balkons gerichteten Anträge weiterverfolgt sowie jeweils die Zurückweisung der Beschwerde der Gegenseite beantragt.

Die Antragsteller haben geltend gemacht, die Balkonplanung sei nach der Erstellung der Teilungserklärung durch den Bauträger geändert worden. Wegen der Südwestlage seien die Antragsgegner durch die Vergrößerung des Balkons der Antragsteller nicht beeinträchtigt. Die Antragsgegner hätten die Balkongröße bei der Bauabnahme nicht beanstandet. Es sei treuwidrig, nur die Antragsteller auf Rückbau in Anspruch zu nehmen und nicht auch die weiteren Beteiligten zu 1) und 2). Die Antragsgegner haben geltend gemacht, abgesehen davon, dass ihnen auf Grund ihres Sondernutzungsrechts größere Recht zustünden, sei eine intensivere Nutzung der Terrasse nur wegen der Vergrößerung kaum denkbar. Da es sich um einen baulichen Sonderwunsch gehandelt habe, komme es nur auf das Einverständnis des Bauträgers an, das vorgelegen habe. Die Antragsteller handelten schikanös, da sie mit der Vergrößerung der Terrassen einverstanden gewesen und bei einem Rückbau auch ihres Balkons erst recht beeinträchtigt seien.

Das Landgericht hat mit Beschluss vom 13.07.2005 (Bl. 309-315 d. A.) auf die Beschwerde der Antragsteller den Beschluss des Amtsgerichts abgeändert und die Antragsgegner verpflichtet, die von ihnen auf der ihrer Wohneinheit jeweils zugeordneten Terrassen- und Gartenfläche errichtete Terrasse entsprechend der hierfür im Aufteilungsplan vorgesehenen Lage und Größe zurückzubauen.

Die Beschwerde der Antragsgegner und ihren Gegenantrag auf Rückbau des Balkons hat das Landgericht dagegen zurückgewiesen, da die Antragsteller auf Grund der –wenn auch planwidrigen Errichtung- durch die weitere Beteiligte zu 3) als Bauträgerin nicht Störer im Sinn des § 1004 BGB seien. Nur bei der durch die Antragsgegner vorgenommenen Terrassenvergrößerung handele es um eine bauliche Veränderung im Sinn des § 22 Abs. 1 WEG, der die Antragsteller hätten zustimmen müssen. Anders als das Amtsgericht ist die Kammer davon ausgegangen, dass der optische Eindruck der Wohnungseigentumsanlage beeinträchtigt sei in Folge der unterschiedlichen Tiefe von Terrassen und darüberliegenden Balkonen. Darüber hinaus bedinge die größere Fläche der Terrassen eine intensivere Nutzung.

In der Äußerung des Antragstellers zu 1), dass die Terrassengestaltung gut aussehe, liege keine Zustimmung zu der baulichen Veränderung, auf die Zustimmung der weiteren Beteiligten zu 3) komme es nicht an, da sie jedenfalls nicht im Grundbuch gewahrt worden sei.

Gegen den Beschluss des Landgerichts, der ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 04.08.2005 zugestellt worden ist, wenden sich die Antragsgegner mit der sofortigen weiteren Beschwerde, die per Fax-Schreiben am 18.08.2005 bei Gericht eingegangen, aber nicht begründet worden ist.

Entscheidungsgründe:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist gemäß den §§ 45 Abs. 1 WEG a. F., 62 Abs. 1 WEG n. F. statthaft und auch ansonsten zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt. Sie ist aber nicht begründet.

Das Landgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass den Antragstellern der geltend gemachte Beseitigungsanspruch gemäß den §§ 1004 Abs. 1 BGB, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG zusteht. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der § 22 Abs. 1 WEG in seiner früheren Fassung oder in der seit 01.07.2007 geltenden Fassung anzuwenden ist, da dies nicht zu unterschiedlichen Ergebnissen führen würde.

Ohne Rechtsfehler hat das Landgericht die Verfahrensvorschriften und die das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer regelnden Vorschriften des WEG angewendet, obwohl bei Antragstellung weder die Antragsteller, noch die Antragsgegner als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen waren, da die Voraussetzungen für eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft, nämlich Anlegung der Wohnungsgrundbücher, Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Inbesitznahme vorlagen (OLG Köln FGPrax 2006, 60; OLG München ZMR 2006, 308, 309; Palandt/Bassenge: WEG, 66. Aufl., Einleitung vor § 1, Rdnr. 7 m. w. H.) Zu Recht ist die Kammer auch von der Antragsbefugnis der Antragsteller ausgegangen, da der geltend gemachte Anspruch nicht zu dem Verbandsvermögen der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft gehört (BGH NJW 2006, 2187; Palandt/Bassenge, aaO., § 1, Rdnr. 16).

Die Antragsgegner sind als Handlungsstörer auch passivlegitimiert.

Wie sie selbst vorgetragen haben, ist die Terrassenvergrößerung durch eine von ihnen beauftragte Firma erstellt worden, nachdem sie mit der von der Bauträgerin bereits vorgenommenen Ausführung nicht zufrieden waren. Also handelt es sich um eine bauliche Veränderungen im Sinn des § 22 Abs. 1 WEG und nicht um die erstmalige Herstellung durch den Bauträger.

Die Vorinstanzen sind zu Recht auch davon ausgegangen, dass eine Zustimmung der Antragsteller zu der Baumaßnahme der Antragsgegner nicht gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG entbehrlich ist. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG hat ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung hinzunehmen, durch die ihm kein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Unter einem Nachteil in diesem Sinn ist jede nicht ganz unerhebliche, objektiv und konkret feststellbare Beeinträchtigung zu verstehen. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGH NJW 1992, 978, 979; Senat, z. B. Beschluss vom 18.02.2002 -20 W 452/2000- und Beschluss vom 14.09.2005 -20 W 305/2003-). Die Vorinstanzen haben sich widersprechende Feststellungen dazu getroffen, ob eine derartige Beeinträchtigung bereits deshalb vorliegt, weil durch die Terrassenvergrößerung das optische Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht nur unerheblich negativ beeinträchtigt worden ist. Dies kann jedoch offen bleiben, da auch bereits die Gefahr einer intensiveren Nutzung des Gemeinschaftseigentums, an dem den Antragsgegnern hinsichtlich der Terrassen- und Gartenflächen ein

Sondernutzungsrecht zusteht, eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung im Sinn der §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 14 Nr. 1 WEG darstellt (BayObLG NJW-RR 1992, 272; KG NJW-RR 1997, 587; Niefenführ/Schulze: WEG, 7. Aufl., § 22, Rdnr. 22; Bärmann/Pick/Merle: WEG, 9. Aufl., § 22 Rdnr. 147, 148). Abstrakte Gefahren begründen zwar keinen Nachteil im Sinn des § 14 Nr. 1 WEG, sondern im Einzelfall muss geprüft werden, ob nicht nur eine erhöhte Nutzung möglich ist, sondern dies auch zu konkreten, nicht ganz unerheblichen und höheren Beeinträchtigungen führen kann (Staudinger/Bub: WEG, 2005, § 22, Rdnr. 80 m. w. H.). Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung in diesem Sinne darstellt, handelt es sich weitgehend um eine Tatsachenfeststellung der Kammer als Tatsacheninstanz, die das Rechtsbeschwerdegericht gemäß §§ 27 Abs. 1 Satz 2 FG, 559 Abs. 2 ZPO nicht auf ihre sachliche Richtigkeit überprüfen kann, sondern nur darauf, ob das Ergebnis auf einem Rechtsfehler beruht (Bärmann/Pick/Merle, aaO., § 22, Rdnr. 130). Ein derartiger Rechtsfehler ist der Kammer nicht unterlaufen. Da jede Terrasse nach den eigenen Angaben der Antragsgegner um ca. 10 qm größer ist als im Aufteilungsplan und sowohl tiefer als auch länger als die darüber liegenden Balkone, folgt aus diesen Verhältnissen sowohl die intensivere Nutzungsmöglichkeit als auch das größere Störpotential gegenüber den Ausmaßen laut Aufteilungsplan. Insoweit ist eine andere Sachlage gegeben, als in der Entscheidung des BayObLG NJW-RR 1997, 971, wo es nur um eine Erweiterung um 0,50 bis 0,60 Meter ging. Auf einer so viel größeren Terrasse haben mehr Besucher Platz, es können andere Aktivitäten entwickelt und dadurch höhere Lärmimmissionen verursacht werden. Der Hinweis der Antragsgegner darauf, dass bei einer kleineren Terrasse die angrenzende Rasenfläche in gleicher Weise genutzt werden würde, verfängt nicht, da eine Rasenfläche nicht in gleicher Weise z. B. durch Aufstellung von Gartenmöbeln oder längeres Betreten strapaziert oder sogar bei Einladungen als Tanzfläche benutzt werden kann wie eine befestigte Terrasse.

Die Antragsteller sind auch nicht zur Duldung dieser Vergrößerung verpflichtet, § 1004 Abs. 2 BGB.

Zu Recht sind die Vorinstanzen dem Vortrag der Antragsgegner zu einer Zustimmung durch den Antragsteller zu 2) nicht nachgegangen, da er nicht zur Darlegung einer rechtserheblichen Zustimmung im Sinn des § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG ausreichend ist. Dafür hätte der Antragsteller zu 2) im Bewusstsein handeln müssen, eine entsprechende Erklärung abzugeben, was sowohl vom Zeitpunkt als auch dem Anlass dieser Erklärung, nämlich der Enttäuschung der Antragsgegner über die Ausführung der Terrassen durch den Bauträger, nicht angenommen werden kann. Vor allem aber bestand vor Abschluss der Erweiterungsmaßnahmen und Inbetriebnahme der vergrößerten Terrasse keine Vertrauensbasis der Antragsgegner, eine Zustimmung des Antragstellers zu 2) anzunehmen (Staudinger, aaO., § 22, Rdnr. 4). Äußerungen des Antragstellers zu 2), er fände die Terrassen schön, belegen noch keinen rechtlichen Bindungswillen im Hinblick auf eine Duldung eines Zustandes, der gegen den Aufteilungsplan verstößt.

Schließlich hat das Landgericht bereits zutreffend ausgeführt, **dass Vereinbarungen der Antragsgegner mit ihrem Verkäufer im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keine rechtliche Bedeutung haben, solange sie nicht im Grundbuch durch Änderung des Aufteilungsplans als Bestandteil der Teilungserklärung gewahrt worden**

sind, was nicht der Fall ist. Als Zeitpunkt der Fertigstellung der von ihnen beauftragten Arbeiten haben die Antragsgegner Februar 2003 angegeben. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt bereits bezogen. Der Sachverständige SV1 hat bei seiner Ortsbesichtigung am 27.08.2002 bereits den Bezug festgestellt (Bl. 24 ff d. A.). Im Februar 2003 **waren für alle Erwerber Auflassungsvormerkungen eingetragen, wie sich aus den vom Landgericht beigezogenen Grundakten ergab, und es bestand somit bereits eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft, so dass der Bauträger seine Gestaltungsbefugnis verloren hatte** (Niedenführ/Schulze, aaO., § 22, Rdnr. 8 b). Auch das den Antragsgegnern jeweils eingeräumte Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Terrassen- und Rasenflächen berechtigt sie nicht zu der Terrassenvergrößerung ohne die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung. Die Teilungserklärung enthält über die Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Aufteilungsplan hinaus keine entsprechende inhaltliche Ausgestaltung der Sondernutzungsrechte, auch überschreitet die Terrassenvergrößerung den Rahmen der normalen und durch den Gegenstand des Sondernutzungsrechts vorgegebenen Nutzung (Senat ZWE 2006, 243, 246; Palandt/Bassenge, aaO., § 13, Rdnr. 18; Staudinger/Bub: WEG, Stand 2005, § 22, Rdnr. 17; Weitnauer/Lüke: WEG, 9. Aufl., § 15, Rdnr. 27). Darüber hinaus sanktioniert auch ein Sondernutzungsrecht nicht eine das Maß des § 14 Nr. 1 WEG überschreitende Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer.

Das Beseitigungsverlangen der Antragsteller ist auch nicht rechtsmissbräuchlich. Regelmäßig ist ein Beseitigungsverlangen nicht rechtsmissbräuchlich im Sinn von §§ 226, 242 BGB, wenn ein Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen vornimmt und dabei wissentlich ein hohes Risiko eingeht. Allein der Umstand, dass zur Erfüllung des Beseitigungsanspruchs erhebliche finanzielle Mittel erforderlich sind – der landgerichtlichen Schätzung von 10.000,00 € Rückbaukosten sind die Antragsgegner nicht entgegengetreten- und die bereits getätigten Aufwendungen wirtschaftlich sinnlos werden, reicht für einen Verstoß gegen Treu und Glauben deshalb nicht aus (OLG Köln NZM 2000, 764; Niedenführ/Schulze, aaO., § 22, Rdnr. 44; Palandt/Bassenge: WEG, 66. Aufl., § 22, Rdnr. 21)

Der Senat sah auch keine Veranlassung, im Interesse einer reibungslosen Vollstreckung den Tenor des landgerichtlichen Beschlusses etwa durch Bezugnahme auf eine Skizze zu konkretisieren. Abgesehen davon, dass die Antragsteller in den Vorinstanzen dies nicht bei ihrer Antragstellung berücksichtigt haben, ergibt sich aus den Beschlussgründen Seite 6 oben, dass die Terrassen entsprechend der Auslegung des Aufteilungsplans durch das Landgericht, der sich der Senat anschließt, jeweils auf eine Breite von 7,5 m ab Sichtschutzwand und mit einer Tiefe von 2,5 m zurückzubauen sind.

Auch soweit das Landgericht die Beschwerde und den Antrag der Antragsgegner auf Rückbau des Balkons der Antragsteller zurückgewiesen hat, hält der angefochtene Beschluss der rechtlichen Überprüfung stand.

Nach den unangefochtenen tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts, wie sie sich aus der Aussage des Zeugen Z1 (= Architekt A; die Red.) vor dem Amtsgericht ergeben, wurde die Balkonplatte im Obergeschoss bereits bei

Errichtung des Hauses durch den Bauträger entgegen dem Aufteilungsplan durchgehend bis auf eine Sichtschutzwand hergestellt an Stelle der ursprünglich getrennten Balkone jeweils vor den Wohnzimmern der Wohnungen Nr. 2 und 4. Eine bauliche Veränderung im Sinn des § 22 Abs. 1 WEG liegt aber nicht vor, wenn ein Wohnungseigentum vom Bauträger, wenn auch auf Verlangen des künftigen Wohnungseigentümers, abweichend vom Aufteilungsplan erstellt wird. Deshalb besteht kein Beseitigungsanspruch gegen den einzelnen Wohnungseigentümer, sondern allenfalls ein gegen die Gesamtheit der Wohnungseigentümer gerichteter Anspruch auf Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustandes (BayObLG NJW-RR 1994, 276; OLG Celle OLG-Report 1999, 367; OLG Zweibrücken NZM 2002, 253, 254; Niedenführ/Schulze, aaO., § 22, Rdnr. 8 b; Weitnauer/Lüke, aaO., § 22, Rdnr. 5).

Da die Antragsgegner mit ihrem Rechtsmittel unterlegen sind, entspricht es billigem Ermessen, dass sie die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde tragen, § 47 Satz 1 WEG.

Dagegen bestand keine Veranlassung hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten von dem in Wohnungseigentumsverfahren geltenden Grundsatz abzuweichen, wonach jeder Beteiligte seine außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen hat, § 47 Satz 2 WEG. Die Festsetzung des Geschäftswertes des Verfahrens der weiteren Beschwerde folgt aus § 48 WEG und orientiert sich an der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Landgericht.