

# Landgericht Hamburg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 10 Abs. 6, 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB

- 1. Ein Anspruch auf Unterlassung von baulichen Veränderungen steht jedem Wohnungseigentümer als Individualrecht zu. Die Wohnungseigentümer können diesen Anspruch durch Mehrheitsbeschluss zur Gemeinschaftsangelegenheit machen, so dass er gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Halbsatz WEG den Verband aktivlegitimiert.**
- 2. Es liegt in diesen Fällen der gekorenen Ausübungsbefugnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer, ob sie ihre Rechte zu einer gemeinschaftlichen Aufgabe machen, oder der individuellen Rechtsverfolgung überlassen wollen. In jedem Fall bedarf es hierzu aber einer entsprechenden Beschlussfassung.**
- 3. Eventuelle Abwehrrechtsklagen gegen das Bauvorhaben eines Miteigentümers sind ausschließlich vor den WEG-Gerichten zu verfolgen. Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen ein solcher Anspruch besteht, ergibt sich aus § 15 Abs. 3 WEG.**
- 4. Soweit keine speziellen vertraglichen Regelungen bestehen, gelten ergänzend auch die Normen des öffentlichen Baurechts. Eine eventuelle materielle Baurechtswidrigkeit wäre im WEG-Verfahren zu prüfen.**

LG Hamburg, Urteil vom 02.05.2012; Az.: 318 S 79/11

#### **Tenor:**

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 16.3.2011 - Az.: 539 C 9/10 - wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Der Streitwert wird für beide Rechtszüge auf 100.000,00 € festgesetzt.

A.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Verpflichtung des Beklagten, Bauarbeiten auf dem gemeinschaftlichen Grundstück zu unterlassen.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 ZPO). Diesem Rechtsstreit vorangegangen waren mehrere Verfahren zwischen dem Beklagten, bzw. seinem Rechtsvorgänger einerseits und den übrigen Eigentümern andererseits. So wurden die übrigen Eigentümer durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 1.7.2002 (Az.: 506 II 7/02), rechtskräftig durch Beschluss der Kammer vom 22.1.2003, Az.: 318 T 112/02 und des HansOLG vom 13.5.2003, Az.: 2 Wx 12/03, verpflichtet, der Errichtung eines eingeschossigen, unterkellerten Flachdachbungalows durch den Rechtsvorgänger des Beklagten vorbehaltlich der bestandskräftigen Baugenehmigung zuzustimmen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 16.3.2011 abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass ein Unterlassungsanspruch nach § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB nicht bestehe, weil die Zustimmung der übrigen Eigentümer zu dem Bauvorhaben durch den rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts vom 1.7.2002 ersetzt worden sei. Zu den weiteren rechtlichen Ausführungen des Amtsgerichts wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. Aus der Vernehmung des Zeugen B. in einem einstweiligen Verfügungsverfahren der Parteien (Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Az.: 539 C 50/09) vom 23.12.2009 hat das Amtsgericht es für bewiesen gehalten, dass der Beklagte noch rechtzeitig von seiner Baugenehmigung Gebrauch gemacht habe.

Gegen das ihrem Prozessbevollmächtigten am 22.3.2011 zugestellte Urteil des Amtsgerichts hat die Klägerin am 29.3.2011 Berufung eingelegt und zugleich beantragt, die Frist zur Begründung des Rechtsmittels bis zum 22.6.2011 zu verlängern. Nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist hat sie die Berufung mit Schriftsatz vom 8.6.2011 begründet.

Die Klägerin trägt vor, in diesem Rechtsstreit sei zu prüfen, ob das Bauvorhaben des Beklagten dem öffentlichen Baurecht entspreche. Eine rechtskräftige Baugenehmigung liege nicht vor. Die Klage ihres Mitglieds S. S. gegen die dem Rechtsvorgänger des Beklagten erteilte Baugenehmigung vom 2.10.2003 sei vom Verwaltungsgericht als unzulässig abgewiesen worden, weil der Zivilrechtsweg eröffnet sei. Das Bundesverfassungsgericht habe in seiner Entscheidung vom 7.2.2006 (Az.: 1 BvR 2304/05) gegen die Nichtzulassungsentscheidung zur Berufung ausgeführt, eine Überprüfung der baurechtlichen Vorschriften müsse durch das WEG Gericht erfolgen. Die Baugenehmigung sei rechtswidrig: Das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um bis zu 14 m<sup>2</sup> auf 56 m<sup>2</sup> entspräche im Wesentlichen einer früheren Planung des Rechtsvorgängers des Beklagten, welche nicht genehmigt worden sei und wogegen dieser erfolglos geklagt habe. Nach dem geltenden Baustufenplan sei das Grundstück zu 3/10 bebaubar, d.h. mit 573,97 m<sup>2</sup>, wovon das vorhandene Haus mit den Eigentumswohnungen der Mitglieder der Klägerin bereits 530,51 m<sup>2</sup> in Anspruch nähme. Für den Beklagten seien danach nur 43,46 m<sup>2</sup> bebaubar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BBauG könne nicht beansprucht werden. Die erteilte Befreiung verletze Grundzüge der Planung. Die Klägerin trägt weiter vor, dass die Baugenehmigung vom 2.10.2003 am 2.10.2009 abgelaufen sei, weil der

Beklagte vor dem 2.10.2009 nicht mit Bauarbeiten begonnen, sondern allenfalls Scheinaktivitäten entfaltet habe. Die Baubeginnsanzeige für den 18.9.2009 sei falsch. Ein Bauzaun genüge nicht für die Aufnahme der Bauarbeiten. Die Baugrube sei nicht Mitte September, sondern erst Anfang Dezember 2009 ausgehoben worden. Die Mitteilung des Bauamtes vom 9.12.2009, wonach die Baugenehmigung weiterhin gültig sei, ändere nichts, da es sich bei ihr um keinen Verwaltungsakt handele. Auch wenn das Bauvorhaben des Beklagten der Teilungserklärung entspräche, sei es öffentlich-rechtlich unzulässig. Das brauche sie, die Klägerin, nicht hinzunehmen. Der Abstand zwischen dem vom Beklagten geplanten Haus und dem vorhandenen Haus mit den Wohnungen der Mitglieder der Klägerin werde nicht eingehalten. Die Standsicherheit des vorhandenen Hauses erscheine gefährdet.

Die Klägerin beantragt

das angefochtene Urteil abzuändern und gemäß ihren erstinstanzlichen Anträgen zu erkennen.

Der Beklagte beantragt,

Klagabweisung.

Er bezweifelt, dass die Klägerin zur Prozessführung befugt sei. Es fehle ein Beschluss über das "an sich Ziehen" eines eventuellen Abwehranspruchs. Die Klägerin gehe nicht auf die -maßgebliche - Norm des § 15 Abs. 3 WEG ein. Er, der Beklagte, sei nach der Teilungserklärung und der bestandskräftigen Baugenehmigung zu dem von ihm geplanten Bauvorhaben berechtigt. Die verwaltungsgerichtliche Klage der Miteigentümerin S. S. sei rechtskräftig abgewiesen worden. Damit sei die Baugenehmigung bestandskräftig. Eine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer durch das von ihm geplante Bauvorhaben liege nicht vor. Die Klägerin handele treuwidrig, erst bei Baubeginn mit einer einstweiligen Verfügung gegen sein Bauvorhaben vorzugehen, nachdem seit 2003 auf dem - falschen - Verwaltungsrechtsweg gegen die Baugenehmigung vorgegangen worden sei. Aufgrund der Bestandskraft der Baugenehmigung drohe keinem Wohnungseigentümer durch sein Bauvorhaben eine Inanspruchnahme durch die Behörde. Dies gelte insbesondere für die Befreiung von der Festsetzung zur bebaubaren Fläche im Baustufenplan, welche die Behörde ermessensfehlerfrei erteilt habe. Die Mitglieder der Klägerin seien nicht schutzbedürftig wie ein Grundstücksnachbar, weil die Teilungserklärung die von ihnen bestrittene Bebauung vorsehe. Der Beklagte trägt schließlich vor, die Baugenehmigung sei nicht verfristet. Dies habe das Bauamt mit Schreiben vom 9.12.2009 an die WEG-Verwalterin bestätigt. Die Klägerin habe nichts dagegen unternommen, obwohl das Bauamt anheim gegeben hatte, einen insoweit rechtsmittelfähigen Bescheid zu beantragen. Das Bauvorhaben sei fristgemäß begonnen worden. Die Behörde gehe gegen sein Bauvorhaben nicht vor und sehe die Baugenehmigung weiterhin als wirksam an.

Ergänzend wird auf die von den Parteien vorgetragene Schriftsätze und den der Klägerin bis zum 22.2.2012 nachgelassenen Schriftsatz Bezug genommen. Die Parteien haben mehrere nicht nachgelassene Schriftsätze eingereicht.

B.

**Entscheidungsgründe:**

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. In der Sache hat sie keinen Erfolg. Die Klägerin hat ihre Aktivlegitimation nicht dargetan (I.). Der Klage stünde zudem die Rechtskraft der Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 1.7.2002 (Az.: 506 II 7/02) entgegen, (II.).

I.

1.

Der geltend gemachte Anspruch auf Unterlassung von baulichen Veränderungen steht jedem Wohnungseigentümer als Individualrecht zu. Die Wohnungseigentümer können diesen Anspruch durch Mehrheitsbeschluss zur Gemeinschaftsangelegenheit machen, so dass er gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Halbsatz WEG den Verband aktivlegitimiert (Niedenführ-Kümmel, 9. Auflage, § 10 WEG, Rz. 74). Es liegt in diesen Fällen der gekorenen Ausübungsbefugnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer, ob sie ihre Rechte zu einer gemeinschaftlichen Aufgabe machen, oder der individuellen Rechtsverfolgung überlassen wollen (Bärman-Merle-Klein, 11. Auflage, § 10 WEG, Rz. 251). In jedem Fall bedarf es hierzu aber einer entsprechenden Beschlussfassung (BGH, NJW 2006, 2187; OLG Köln, WuM 2008, 744).

2.

Die Klägerin hat - trotz Hinweises in der mündlichen Verhandlung vom 18.1.2012 - keinen Beschluss dargetan, nach welchem die Wohnungseigentümer die Geltendmachung eines Unterlassungsanspruchs dem Verband übertragen hätten.

Die Klägerin bezieht sich lediglich auf die Beschlüsse zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 19.1.2010 (Anlage K17, Blatt 357 der Akte) und zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 5.5.2010 (Anlage K18, Blatt 358 der Akte).

a)

Dass mit den vorgenannten Beschlüssen der Unterlassungsanspruch "vergemeinschaftet" (Dötsch in Timme, § 10 WEG, Rz. 482) wurde, behauptet die Klägerin selbst nicht. Denn sie trägt hierzu nur vor, aus ihnen ergebe sich, dass die Klägerin die Wohnungseigentümergeinschaft sei und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer (Schriftsatz vom 13.2.2012, Blatt 353 der Akte). Dass Klägerin "die WEG" ist, ergibt sich schon daraus, dass diese die Klage erhoben hat. Ihre Berechtigung hierzu, die erst aus einem Vergemeinschaftungsbeschluss folgen würde, ergibt sich daraus allerdings noch nicht.

b)

Ein solcher Beschluss ist auch nicht konkludent gefasst worden. Die Auslegung der Beschlüsse vom 19.1. und 5.5.2010 lässt eine dahingehend Willensbildung der Wohnungseigentümer nicht erkennen. Beschlüsse von Wohnungseigentümern sind wegen ihrer Wirkung gegenüber Sondernachfolgern wie im Grundbuch eingetragene Erklärungen aus sich heraus objektiv und normativ auszulegen (BGH, NJW 1998, 3713).

aa)

Nach dem Beschluss vom 19.1.2010 soll Berufung gegen "das Urteil vom 23.12.2009" eingelegt werden. Gemeint ist damit offensichtlich das im einstweiligen Verfügungsverfahren ergangene Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese (Az.: 539 C 50/09). Denn in jenem Verfahren ist ein Urteil am 23.12.2009 verkündet worden. Eine weitergehende Willensbildung im Sinne einer Vergemeinschaftung eines Unterlassungsanspruchs war damit nicht verbunden. Dies folgt auch nicht aus dem ergänzenden Beschlussteil "mit dem Ziel, auf Dauer die Bebauung des unteren Grundstücksteils zu verhindern...". Die Frage einer Übertragung von Ansprüchen einzelner Wohnungseigentümer auf den Verband zur Geltendmachung in einem - weiteren - Hauptsacheverfahren ist damit ersichtlich nicht betroffen. Mit der Weiterverfolgung von Ansprüchen in einem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes kann schon dessen Natur nach eine auf Dauer angelegte Regelung niemals erreicht werden.

bb)

Auch dem Beschluss vom 5.5.2010 kann kein Vergemeinschaftungsbeschluss entnommen werden. Auch dieser Beschluss steht im Zusammenhang mit dem einstweiligen Verfügungsverfahren. Dies folgt aus der Erwähnung des "Protokolls der Sitzung vom 14.4.2010 beim Landgericht Hamburg". An diesem Tag fand die Berufungsverhandlung im einstweiligen Verfügungsverfahren statt. Gegenstand der Erörterungen der Wohnungseigentümer und des von diesen gefassten Beschlusses ist das im einstweiligen Verfügungsverfahren angeregte vergleichsweise Kaufangebot an den Beklagten. Dieses Kaufangebot wird im Beschluss zu TOP 2 a) näher konkretisiert. Der nachfolgende Beschluss zu TOP 2 b) ("das Hauptsacheverfahren im Rechtsstreit mit Herrn B... wird fortgesetzt") ist im Zusammenhang mit dem Beschluss zu TOP 2 a) zu verstehen. Dem Beklagten sollte ein Vergleichsangebot unterbreitet werden und das inzwischen anhängige Hauptsacheverfahren gleichzeitig fortgesetzt werden. Die Frage der Aktivlegitimation der Klägerin in diesem Hauptsacheverfahren spielte dabei keine irgendwie erkennbare Rolle. Die Erforderlichkeit eines Vergemeinschaftungsbeschlusses hat nach der Protokollierung der Eigentümerversammlung keiner der beteiligten Wohnungseigentümer erkannt. Selbst wenn - wovon indes nicht auszugehen ist - der Beschluss zu TOP 2 b) als eine Genehmigung der Prozessführung zu verstehen sein sollte, wäre diese von der materiellen Frage der Vergemeinschaftung eines eventuellen Unterlassungsbeschlusses zu unterscheiden.

II.

Die Berufung der Klägerin hat bereits allein aus den vorstehend unter I. ausgeführten Gründen keinen Erfolg. Unabhängig hiervon folgt die Erfolglosigkeit ihres Rechtsmittels auch aus den folgenden Erwägungen.

1.

Der hier verfolgte Antrag, dem Beklagten Bauarbeiten ohne gültige Baugenehmigung zu untersagen, ist identisch mit dem Streitgegenstand des Vorverfahrens vor dem Amtsgericht Blankenese (Az.: 506 II 7/02 = Landgericht Hamburg, Az.: 318 T 112/02 = HansOLG, Az.: 2 Wx 12/03), in welchem die übrigen Wohnungseigentümer zur Zustimmung zum Bauvorhaben des Rechtsvorgängers des hiesigen Beklagten vorbehaltlich einer bestandskräftigen Baugenehmigung rechtskräftig verpflichtet worden sind. Die Identität der Streitgegenstände beider Verfahren würde zur Unzulässigkeit der zweiten Klage führen (BGHZ 93, 289). Auch wenn keine völlige Identität der Streitgegenstände anzunehmen wäre, würde die rechtskräftige Entscheidung über den Anspruch auf die Zustimmung zum Bauvorhaben für das Nachverfahren binden, so dass diese Klage jedenfalls unbegründet wäre (BGH, NJW 2008, 1227).

2.

Zu Recht weist die Klägerin auf die ständige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte (BVerwG, NVwZ 1990, 655; 1998, 954; 1989, 250) und der Zivilgerichte (BGH, NJW-RR 1991, 907, Bay-ObLG ZMR 2005, 212; NZM 2001, 769, ZWE 2000, 175; OLG München, ZMR 2008, 566) hin, nach welcher eventuelle Abwehrrechtsklagen gegen das Bauvorhaben eines Miteigentümers ausschließlich vor den WEG-Gerichten zu verfolgen sind. Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen ein solcher Anspruch besteht, ergibt sich aus § 15 Abs. 3 WEG. Danach hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf einen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen bestimmen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer aus dem Sondereigentum in erster Linie nach den getroffenen Vereinbarungen und Beschlüssen. Soweit keine speziellen vertraglichen Regelungen bestehen, gelten ergänzend auch die Normen des öffentlichen Baurechts. Eine eventuelle materielle Baurechtswidrigkeit wäre im WEG-Verfahren zu prüfen.

Die diesbezüglich erhobenen Einwendungen der übrigen Wohnungseigentümer haben im Ergebnis im Vorverfahren nicht zum Erfolg ihres Klagabweisungsantrages geführt. Ob das HansOLG in seinem Beschluss vom 13.5.2003 (Az.: 2 Wx 12/03) unter Ziffer II. 2. der Gründe zu Recht angenommen hat, da die (dortigen) Antragsgegner nur zur Zustimmung vorbehaltlich einer rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung verurteilt worden seien, hänge die hiesige Entscheidung nicht von öffentlich-rechtlichen Vorfragen ab (hierzu BVerfG vom 7.2.2006 - Az.: 1 BvR 2304/05 = NJW-RR 2006, 726, Tz. 17), kann im Hinblick auf die Rechtskraft jener Entscheidung dahinstehen. Soweit die Klägerin der Ansicht sein sollte, ihr verfassungsrechtlich geschützter Rechtsschutzanspruch sei damit verletzt, hätte sie dies - ebenso wie von ihr im

Verwaltungsgerichtsverfahren praktiziert - mit einem entsprechenden Rechtsbehelf geltend machen müssen.

3.

Die Parteien dieses Rechtsstreits sind in die Rechtskraftwirkung des Vorverfahrens einbezogen.

a)

Der Beklagte dieses Verfahrens hat seinen Wohnungseigentumsanteil vom Kläger des Vorverfahrens erworben und ist damit nach § 325 ZPO in die Rechtskraft der im Vorverfahren ergangenen Entscheidungen einbezogen.

b)

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft, der teilrechtsfähige Verband im Sinne von § 10 Abs. 6 WEG, ist Rechtsnachfolgerin der im Vorverfahren beklagten Wohnungseigentümer. Der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer ist erst nach rechtskräftigem Abschluss des Vorverfahrens durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl I., 370) zum 1.7.2007 auf der Grundlage der Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 (BGHZ 163, 154) kreiert worden. Zuvor waren die entsprechenden Rechte - wie hier geschehen - durch die Wohnungseigentümer selbst wahrgenommen worden (vgl. BT-Drs. 16/887, S. 61). Da am Vorverfahren als Gegner des Rechtsvorgängers des hiesigen Beklagten sämtliche Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt waren (vgl. Kümmel, a.a.O., § 10 WEG, Rz. 76), erstreckt sich die Rechtskraft der im Vorverfahren ergangenen Entscheidungen auf den Verband. Der Verband kann keine weitergehenden Rechte haben als seine Mitglieder.

Ohne Erfolg wendet die Klägerin ein, die Rechtskraft erstrecke sich nicht auf die Wohnungseigentümerinnen W. und Sp.. Auch diese Eigentümerinnen waren ausweislich des Passivrubrums des Vorverfahrens als dortige Antragsgegnerinnen zu 3) und zu 6) beteiligt. Selbst wenn sie nicht beteiligt gewesen wären - wovon aber nicht auszugehen ist - würde die dort ergangene gerichtliche Entscheidung nach § 10 Abs. 4 WEG gegen sie wirken.

Das von der Klägerin zitierte Urteil des BGH vom 22.3.2011 (II ZR 249/09, NJW 2011, 2048) unterscheidet sich vom hier zu entscheidenden Fall dadurch, dass dort rechtlich verschiedene Ansprüche im Streit waren, nämlich solche gegen die Mitglieder einer BGB-Gesellschaft persönlich einerseits und gegen diese Gesellschaft als eigene Rechtspersönlichkeit andererseits, bezüglich welcher der BGH eine Rechtskrafterstattung abgelehnt hat. Hier jedoch handelt es sich nicht um verschiedene Ansprüche, sondern um ein und denselben Unterlassungsanspruch, den auszuüben die Klägerin hier als Verband in Anspruch nimmt. Die dortigen Erwägungen kommen hier deshalb nicht zum Tragen.

c)

Auf die zwischen den Parteien streitigen Fragen des öffentlich-rechtlichen Baurechts kommt es danach nicht mehr an. Die Frage der Gültigkeit der

Baugenehmigung des Beklagten oder deren Ablauf durch Nichtausübung betreffe im Übrigen nicht das materielle Baurecht.

III.

1.

Weiterer Sachvortrag der Parteien in nicht nachgelassenen Schriftsätzen ist bei der Entscheidung nicht berücksichtigt worden (§ 296 a ZPO). Anlass zur Wiedereröffnung der geschlossenen mündlichen Verhandlung bestand nicht (§ 156 ZPO). Die Rechtsausführungen der Parteien in ihren nicht nachgelassenen Schriftsätzen hat die Kammer zur Kenntnis genommen.

2.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

3.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen das Urteil nicht zulässt und die Erhebung der nicht Zulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

4.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

5.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49 a GKG und erfolgt nach § 63 Abs. 3 GKG auch für den ersten Rechtszug. Bei dem Anspruch auf Unterlassung baulicher Maßnahmen bemisst sich der Streitwert wie bei dem Anspruch auf Beseitigung baulicher Maßnahmen regelmäßig nach der Beeinträchtigung durch den beanstandeten Zustand, aber auch durch das Abwehrinteresse des Gegners (HansOLG, Beschluss vom 25.7.2011, Az.: 2 W 48/11). Die Klägerin befürchtet eine erhebliche Beeinträchtigung des Wertes des Wohnungseigentums ihrer Mitglieder; für den Beklagten steht mit der Ausübung des Baurechts der Wert seines Wohnungseigentums insgesamt auf dem Spiel. Dies rechtfertigt es mangels näherer Anhaltspunkte, von einem Wert von 200.000,00 € auszugehen. Gemäß § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG ist der Streitwert auf 50 % hiervon festzusetzen. Der Streitwert darf nach § 49 a Abs. 1 Satz 2 GKG das Interesse der Klägerin nicht unterschreiten und das fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Das ist bei einem Streitwert von 100.000,00 € nicht der Fall.