

KANZLEI KERKAMM

Rechtsanwälte & Notar & Fachanwalt

Kanzlei Carsten Kerkamm, Postfach 1474, 25966 Sylt-Westerland

Mitglied der Schles.-Hol. Rechtsanwaltskammer und der Schles.-Hol. Notarkammer

per e-mail info@dr-theissen-gmbh.de und
info@dr-theissen-rechtsanwaelte.de

Eheleute

Dr. Ursula Elisabeth Theissen
und

Herr Hubertus-Johannes Thiessen
Alpenstraße 2 b

82467 Garmisch-Partenkirchen

Carsten Kerkamm

Rechtsanwalt & Notar

zus. Fachanwalt für Miet- und WohnungseigentumsR

Anne Gaedtke

Rechtsanwältin

Jan Michaelis

Rechtsanwalt

Keitumer Chaussee 16

25980 Sylt-Westerland

Telefon: 04651 / 299 133 Telefax: 04651 / 299 134

eMail: ra@kanzlei-kerkamm.de

Internet: www.kanzlei-kerkamm.de

Westerland, 01.10.2019

Bitte angeben: 543/19JM/

Sachbearbeiterin: Frau Radünz

e-mail: rz@kanzlei-kerkamm.de

Dr. Ursula und Hubertus Theissen ./ WEG Alpenstraße 2 b-c

Sehr geehrte Frau Kollegin Dr. Theissen,
sehr geehrter Dr. Herr Theissen,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit überreiche ich das anliegende Schriftstück der Kanzlei
Lorenz, Jaud, Radtke & Kollegen vom 21. September 2019 in Abschrift zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen


Jan Michaelis

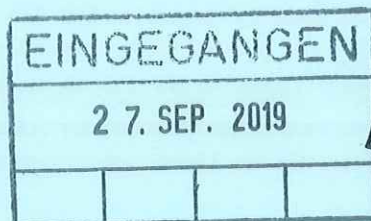
Rechtsanwalt

LORENZ | JAUD | RADTKE | COLL.

RECHTSANWÄLTE UND FACHANWÄLTE

Lorenz | Jaud | Radtke | Coll. • Hauptstraße 25 • 82467 Garmisch-Partenkirchen

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen
- Wohnungseigentumsgericht -
Rathausplatz 11
82467 Garmisch-Partenkirchen



Ihr Zeichen
6 C 369/19 WEG

Unser Zeichen
AJ 367-2019/jg

Garmisch-Partenkirchen, den
21.09.2019

Klageerwiderung

In dem Rechtsstreit

**Frau Dr. Ursula Elisabeth Theissen
Herrn Hubertus-Johannes Theissen**

- Kläger -

g e g e n

**die übrigen Miteigentümer der WEG Alpenstraße 2a, 2b - 82467
Garmisch-Partenkirchen, vertreten durch die Hausverwaltung Karin
Schickl GmbH, diese vertreten durch deren Geschäftsführer Carl F.
Hauer und Tobias-M. Treder**

- Beklagte -

wegen: Beschlussanfechtung

erwidern wir nunmehr auf die Klage und beantragen:

- 1. Die Klage wird abgewiesen.**
- 2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.**

Hinweis für die Geschäftsstelle: Auf nochmalige Nachfrage bei der Hausverwaltung wurde die Begründung der Anfechtungsklage vom 01.09.2019 dem Unterzeichner nunmehr erst von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Eine Übersendung durch das Gericht erfolgte bisher nicht.

Christina Lorenz
Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Alexander Jaud
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- u. WEG-Recht

Thomas Radtke
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Familienrecht
Notary Public, Florida, USA

Hans Reisberger
Rechtsanwalt

in Bürogemeinschaft mit:
Melike
Tatlici-Dumlupinar
Rechtsanwältin

Hauptstraße 25
(im Advocatenhaus)
82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel. (0 88 21) 5 30 11
Fax. (0 88 21) 5 30 14

ra.jaud@advocatenhaus.de
(Keine Zustellungen/Fristsachen!)
www.advocatenhaus.de

Bankverbindung RA Jaud:
DE17 7032 0090 0006 1647 22
BIC: HYVEDEMM654

UST-ID: DE 175 436 790 RA Jaud

Begründung:

Die Kläger wenden sich mit der Beschlussanfechtung gegen den

Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen dessen die Wohnungseigentümer einen den jeweils einzelnen Miteigentümern zustehenden Unterlassungsanspruch zur Durchsetzung der gewollten Unterlassung auf den teilrechtsfähigen Verband übertragen haben und sodann dieser teilrechtsfähige Verband vertreten durch die Hausverwalterin zur außergerichtlichen und gegebenenfalls gerichtlichen Durchsetzung dieses Unterlassungsanspruchs einen Rechtsanwalt beauftragt.

Die Kläger wenden ein, dass dieser Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. Insoweit wird vorgetragen, dass der Inhalt des Unterlassungsanspruchs und des Rechtsschutzziel der Beklagten „*nicht näher definiert*“ sein sollen.

Der Sachvortrag der Kläger ist insgesamt nicht nachvollziehbar und rechtlich nicht haltbar. Die Begründungen gehen an der Sache ohnehin vorbei.

Der erfolgte Sachvortrag sowie die Ausführungen zur Rechtslage erscheinen unverständlich und in sich widersprüchlich.

- Soweit im Rahmen Klagebegründung vom 01.09.2019 auf die Frage der vermeintlichen Rechtmäßigkeit der (tatsächlich widerrechtlichen) Errichtung des Fahnenmastes bzw. der Werbeanlage eingegangen wird, hat dies mit der vorliegenden Beschlussanfechtung und dem tatsächlichen Streitgegenstand der hier vorliegenden Klage nichts zu tun.
- Es geht bei dem hier streitgegenständlichen Beschluss, welcher von den Klägern angefochten wurde gerade (noch) **nicht** um die Frage,
 - ob die beklagten Miteigentümer bezüglich des Fahnenmastes bzw. der Werbeanlage, die die Kläger hier entgegen der ausdrücklich definierten Beschlusslage (!) aus dem Jahr 2018 auf ihrem Sondernutzungsrecht (nicht Sondereigentum!) und damit auf Gemeinschaftseigentum errichtet haben
 - eine bauliche Veränderung darstellt,
 - bezüglich der ein Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich besteht, sondern zunächst lediglich um den
 - Entschluss der Wohnungseigentümer einen möglichen Unterlassungsanspruch
 - auf den teilrechtsfähigen Verband zu übertragen und
 - dann die Unterlassungsansprüche außergerichtlich bzw. gerichtlich durchzusetzen.

Insoweit kann bereits denklogisch an dieser Stelle bei der Überprüfung des allein maßgeblichen Beschlusses noch nicht die (vermeintliche) Rechtmäßigkeit der Errichtung der Werbeanlage überprüft werden.

Soweit Kläger im Rahmen der Begründung hierzu Ausführungen machen, gehen diese einerseits an dem Streitgegenstand der tatsächlichen Beschlussanfechtung vorbei, sie wären aber andererseits auch nicht haltbar, wenn die Frage der Rechtmäßigkeit der Errichtung der Werbeanlage bereits Streitgegenstand wäre.

Es bleibt in diesem Zusammenhang jedoch ausdrücklich vorbehalten, gegebenenfalls eine entsprechende Widerklage auf Unterlassung/Beseitigung zu erheben.

Hierzu im Detail:

1. Rechtmäßigkeit des angefochtenen Beschlusses, Umfang der Anfechtung

Zunächst ist festzustellen, dass den beklagten Wohnungseigentümern jeweils Unterlassungsansprüche als Individualansprüche zustehen, wenn und soweit der Gebrauch sowohl des Sondereigentums, als auch des gemeinschaftlichen Eigentums dem Gesetz, Vereinbarungen oder den wirksamen Beschlüssen widerspricht. Diese Abwehransprüche ergeben sich aus § 15 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 1004 BGB. Jeder beeinträchtigte Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ein unzulässiger Gebrauch beendet wird. Dieser Anspruch wird also im Wesentlichen als Unterlassungsanspruch ausgeprägt, wobei hierin darüber hinaus ein eventueller Beseitigungsanspruch und gegebenenfalls auch ein Wiederherstellungsanspruch konsequenterweise enthalten ist.

Die Beklagten haben im Rahmen der Besprechung zur Beschlussfassung und Erörterung in der Versammlung klar definiert, dass der beleuchtete Fahnenmast, wie dieser im konkreten Fall von den Klägern in widerrechtlicher Weise gegen die geltende Beschlusslage aufgestellt wurde und trotz Aufforderung durch die Hausverwaltung nicht entfernt wurde, von den Beklagten als rechtswidrige bauliche Veränderung klassifiziert wird und die Beklagten insoweit die außergerichtliche bzw. gerichtliche **Durchsetzung dieses Unterlassungsanspruchs** wünschen.

Was an dieser klar strukturierten und eindeutig gefassten Zieldefinition unklar sein soll und aus welchem Grund **„der Inhalt eines solchen Unterlassungsanspruchs und des Rechtsschutzziel der Beklagten nicht näher definiert“** (Zitat klägerischer Schriftsatz vom 31.07.2019) sein soll bleibt unklar.

Deutlicher kann man es doch gar nicht sagen: Die beklagten Miteigentümer haben bereits im Jahr 2018 einen Antrag der Kläger auf Genehmigung der Errichtung des Fahnenmastes abgelehnt. Die Kläger haben diesen Fahnenmast dennoch errichtet. Der Fahnenmast muss nach Meinung der Beklagten entfernt werden, zunächst soll dieser Anspruch außergerichtlich geltend gemacht werden, notfalls soll der Unterlassungsanspruch der Beklagten gerichtlich geklärt

werden. Der gesamte Tagesordnungspunkt 10 beschäftigt sich im Detail mit der Vorgeschichte, der entsprechend rechtlichen Würdigung sowie der unterschiedlichen Möglichkeiten (individuelle Geltendmachung der einzelnen Miteigentümer oder nach Übertragung durch den teilrechtsfähigen Verband) gegen die widerrechtliche Errichtung und bereits im Jahr 2018 erfolgte Versagung vorzugehen.

Der Beschluss hierzu wäre selbst dann wirksam, wenn sich im Verlaufe der anwaltlichen Überprüfung herausstellen würde, dass der von den Beklagten insoweit zu verfolgende Unterlassungsanspruch nicht bestehen würde. Die Wohnungseigentümer möchten ja gerade, dass diesbezüglich eine anwaltliche Tätigkeit erfolgen soll welche die (rechtliche) Überprüfung des gegebenen Anspruchs, die ordnungsgemäße Beratung und Führung dieses Geschäfts und gegebenenfalls die Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs im Rahmen eines gerichtlichen beinhaltet.

2. Leuchtstrahler, behauptete Ladungsmängel

Die Einwendungen im Rahmen des Schriftsatzes zu Beschlussanfechtung vom 31.07.2019 hinsichtlich des „Leuchtstrahlers“ sind ebenfalls nicht nachvollziehbar, jedenfalls unbegründet.

Im Rahmen der Tagesordnung wird vorliegend die **Errichtung des Fahnenmastes angesprochen, welcher auf der Sondernutzungsflächen eines einzelnen Eigentümers errichtet wurde**. Insoweit weist die Versammlung im Rahmen der Tagesordnung und der Einladung vom 12.06.2019 auf genau diesen Beschlussgegenstand bezüglich der **„Notwendigkeit einer Genehmigung zur Aufstellung eines Fahnenmastes“** ausdrücklich hin.

Aus der Überschrift ergibt sich bereits als Gesamthematik:

„Entfernung des Fahnenmastes im Garten der Anlagealpenstraße 2b und 2c“

Dies (allein) wäre für eine ordnungsgemäße Aufnahme in die Tagesordnung schon ausreichend gewesen. Alle Beteiligten hätten sich bereits anhand dieser Überschrift mit dem tatsächlichen Lebenssachverhalt und den möglichen Konsequenzen dieses Tagesordnungspunktes befassen können. Die zusätzliche im Tagesordnungspunkt selbst erfolgte Erläuterung der Hausverwaltung macht die Gesamtsituation umso deutlicher.

Nachdem allen Beteiligten bekannt ist, dass es sich bei dem hier genau bezeichneten Fahnenmast um einen beleuchteten Fahnenmast handelt, also tatsächlich eine **Werbeanlage**, die auf das Unternehmen der Kläger hinweist – damit sogar eine **rein gewerbliche Nutzung** vorliegt! – und diese Werbeanlage nachts angestrahlt wird, um besser erkennbar zu sein, ist der Beschlussgegenstand hinsichtlich der Gesamtanlage völlig klar und eindeutig definiert.

Insoweit muss nicht jeder einzelne Bestandteil dieses Fahnenmastes, welche als Gesamtanlage zu klassifizieren ist, im Rahmen der Einladung dargestellt

werden. Diesbezüglich muss im Hinblick auf diese Einheitlichkeit auch der Leuchtstrahler nicht extra erwähnt werden.

Wie hätten sich denn die Kläger noch intensiver darauf vorbereiten können, als wenn die hier streitgegenständliche von Ihnen entgegen der sich aus dem Jahr 2018 erfolgten Beschlusslage erfolgte Errichtung dieses Fahnenmastes auf der Tagesordnung steht ?

Der Lichtstrahler ist insoweit kein einzelner „Beschlussgegenstand“, sondern zählt zu der baulichen Anlage „Fahnenmast“ tatsächlich und auch für alle Beteiligten klar erkennbar hinzu. Genauso wenig müsste im Rahmen der Einladung zu Eigentümersammlung gesondert beschrieben werden, welche Art von Fahne (wie erwähnt tatsächlich eine Werbefahne für das Unternehmen der Kläger) angebracht ist und dies ebenfalls extra in der Tagesordnung aufgeführt wird.

Der Wohnungseigentümer soll die Möglichkeit haben, sich anhand der Tagesordnung auf die Versammlung vorzubereiten und sich zu entscheiden, ob er daran teilnehmen will. § 23 Abs. 2 WEG bestimmt, dass insoweit die Wohnungseigentümer vor überraschenden Beschlüssen zu schützen sind. Um dem Wohnungseigentümer diese Entscheidung der Teilnahme an der Eigentümersammlung möglich zu machen, ist es

„erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet sind, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und den einzelnen hat; regelmäßig reicht eine schlagwortartige Bezeichnung aus“ (vergleiche Spielbauer/Then, § 24 Rn. 25 – auch BGH, Urteil v. 13. 1. 2012 – V ZR 129/11 in ZWE 2012, 125).

Die Behauptung, dass die Erörterung der Thematik über die Errichtung des Leuchtstrahlers für die Kläger „vollkommen überraschend“ gekommen sein soll wird zurückgewiesen. Die Kläger werden in diesem Zusammenhang hinsichtlich des Sachvortrags auf die prozessualen Wahrheitspflicht hingewiesen. Die Thematik der Gesamtanlage war allen Beteiligten bekannt.

Bereits aus der **Anlage K1** (Protokoll der Eigentümersammlung unter dem dortigen Tagesordnungspunkt 10) geht hervor, dass die Thematik der widerrechtlichen und eigenmächtigen Errichtung des Fahnenmastes insbesondere den Klägern sehr wohl bekannt war. Die Kläger hatten ja im Jahr 2018 bereits einen Antrag auf Genehmigung zur Errichtung eines Fahnenmastes gestellt. Dieser Antrag wurde abgelehnt.

Die Kläger haben sich jedoch an die Ablehnung und die eindeutige Entscheidung der Beklagten, eine derartige Werbeanlage nicht dulden zu wollen, nicht gehalten, sondern in eigenmächtiger Art und Weise und ausdrücklich entgegen

des erklärten Willens der Beklagten diesen Fahnenmast errichtet und ständig mit der Fahne „*Unternehmensgruppe Theissen*“ beflaggt. Die Hausverwaltung hat die Kläger auch bereits dazu aufgefordert, den Fahnenmast zu entfernen. Die Kläger haben schriftlich erklärt, dieser Aufforderung nicht nachkommen zu wollen. Was sollte also nach Meinung der Kläger den anders im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes besprochen und erörtert werden, als die vollständige Beseitigung der eigenmächtig errichteten Gesamtanlage, also Fahnenmast und Beleuchtung?

An dieser Stelle sei auch nochmals darauf hingewiesen, dass es vorliegend bei der Beschlussfassung noch nicht um die endgültige Beseitigung geht, sondern zunächst um die rechtliche Überprüfung, die entsprechende Vergemeinschaftung und daran anschließende anwaltliche Bearbeitung nach Beauftragung. Einer Heilung bedarf es damit gar nicht.

3. Zwischenergebnis

Die Anfechtungsklage ist unbegründet und zurückzuweisen.

Die Beklagten können zur gemeinsamen Ausübung eines Unterlassungsanspruchs diesen Unterlassungsanspruch auf den teilrechtsfähigen Verband wirksam übertragen. Dies ist üblich und anerkannt. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, den insoweit übertragenen Unterlassungsanspruch dann durch eine entsprechende Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der dafür vorgesehenen Qualifikation weiter zu verfolgen und hier die Hausverwaltung zur Auftragserteilung der außergerichtlichen und gerichtlichen Tätigkeit zu beauftragen.

An dieser Stelle kommt es noch nicht darauf an, ob der Unterlassungsanspruch tatsächlich besteht, sodass die weiteren Ausführungen im Rahmen der Klagebegründung vom 01.09.2019 zur – vermeintlichen – Rechtmäßigkeit der widerrechtlichen Errichtung des Fahnenmastes bzw. der Werbeanlage nicht Streitgegenstand sein dürften.

4. Hilfsweise:

Den Beklagten steht gegenüber den Klägern ein Unterlassungsanspruch sowie ein Anspruch auf Beseitigung der widerrechtlich errichteten Werbeanlage in Form eines beleuchteten Fahnenmastes zu.

a. die Errichtung des hier streitgegenständlichen Fahnenmastes stellt eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG dar.

Bereits ein Antennenmast (vergleiche OLG München – 13.12.2006 – 34 Wx 109/06 in WuM 2007, 34) stellt eine bauliche Veränderung dar.

Der hier errichtete Fahnenmast ist auch nicht, wie wenig nachvollziehbar im Rahmen der Klagebegründung lapidar bezeichnet „*ortsüblich*“.

Ortsüblich ist überhaupt kein Fahnenmast.

Wäre dies der Fall, müssten in „ortsüblicher Weise“ in sämtlichen, jedenfalls in der überwiegenden Anzahl von Grundstücken Fahnenmasten stehen. Diese Fahnenmasten müssten dann in *ortsüblicher Weise* jeweils mit den Firmenflaggen der auf dem Grundstück oder in einzelnen Eigentumswohnungen lebenden Firmeninhabern beflaggt sein.

Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass die Ortsgestaltung der Gemeinde Garmisch-Partenkirchen die Errichtung von Fahnenmasten erlaubt oder vorschreiben dürfte. Die Kläger mögen doch hier sachlich bleiben und nicht die in selbstherrlicher Weise errichtete Werbeanlage außerhalb von Gewerbegebieten oder größeren Gewerbeobjekten als „ortsüblich“ bezeichnen.

Im Gegenteil: eine derartige bauliche Anlage verstößt ausdrücklich gegen die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 07.12.2016:

(7) Vorgartenbereiche

¹Vorgartenbereiche dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht für Lagerzwecke und auch nicht für die Errichtung von baulichen Anlagen verwendet werden.

(Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen, zuletzt abrufbar am 21.09.2019 unter:

<https://buergerservice.gapa.de/buergerservice/satzungen-und-verordnungen/bau--und-umweltrecht/ortsgestaltungssatzung.pdf>)

Unter einer baulichen Veränderung ist jeder auf Dauer angelegte gegenständliche Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentumsgebäude oder Grundstück zu verstehen, durch den dauerhaft andere Funktionalitäten oder eine abgeänderte Optik geschaffen werden.

Der Fahnenmast bzw. die hier errichtete Werbeanlage stellt eine bauliche Veränderung im Sinne der oben genannten Vorschrift des § 22 Abs. 1 WEG dar.

Beweis: richterlicher Augenschein

Eine Werbeanlage ist ohnehin baugenehmigungsbedürftig. Eine Baugenehmigung ist nicht erteilt.

b. Keine Einschränkung der Beschlusskompetenz durch die Gemeinschaftsordnung

Im Rahmen der Klagebegründung wird behauptet, dass die Beklagten hinsichtlich des hier angefochtenen Beschlusses bzw. hinsichtlich konk-

ret eines Unterlassungsanspruchs *keine Beschlusskompetenz* hätten, weil im Ergebnis die Kläger dazu berechtigt sein sollen, die in ihrem Sondernutzungsrecht stehende Gartenfläche nach Gutdünken uneingeschränkt so zu nutzen, wie Ihnen dies beliebt, d.h. die Kläger insoweit diese Fläche wie ein Sondereigentum nutzen dürften.

Diese Darstellung hält einer Überprüfung der Gemeinschaftsordnung nicht stand.

Zunächst ist festzustellen, dass die hier übergebene Gemeinschaftsordnung nahezu unleserlich ist und die Kläger aufgefordert werden, im Termin eine gut leserliche Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorzulegen.

Unabhängig davon bestimmt § 3 der Gemeinschaftsordnung die **„Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums“**.

Vorab ist klarzustellen:

- auch wenn Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten belastet ist, bleibt diese Fläche Gemeinschaftseigentum,
- eine Fläche, die insoweit zwingendes Gemeinschaftseigentum darstellt, kann nicht zu einem Sondereigentum werden. Ohnehin können Außenbereichsflächen nicht zu Sondereigentum erklärt werden, es fehlt die Abgeschlossenheit.

§ 3 der Gemeinschaftsordnung weist zunächst bestimmte Bereiche des Gemeinschaftseigentums einzelnen Eigentümern zur Sondernutzung zu. Hier ist (tatsächlich) einschlägig § 3 Nummer 8 der Gemeinschaftsordnung. Insoweit wird die hier betroffene Terrassen und Gartenfläche, in der Urkunde „orange“ dargestellt, den Klägern als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Damit werden diese Flächen des Gemeinschaftseigentums jedoch einem Sondereigentum in keiner Weise dahingehend gleichgestellt, dass die Kläger jetzt dazu berechtigt wären, auf dieser Garten Sondernutzungsflächen bauliche Anlagen zu errichten.

Im Gegenteil:

aus § 3 der vorgelegten Gemeinschaftsordnung ergibt sich unmittelbar nach der Nummer 8 eine genaue Definition, was auf diesen Sondernutzungsflächen zulässig ist – und was eben gerade nicht:

„Die zulässige Nutzung der Gartenflächen ist auf Zier- und Nutzgarten beschränkt. Sondernutzungsflächen am Garten dürfen gegeneinander nur mit einer Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,5 m abgegrenzt werden.“

Damit führt auch die von den Klägern im Rahmen der Klagebegründung erfolgte Bezugnahme auf die Gemeinschaftsordnung gerade nicht zu ei-

ner Berechtigung der Kläger, die streitgegenständliche Werbeanlage im Bereich des Gartensondernutzungsrechts zu errichten, sondern – im Gegenteil – ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung im Zusammenhang mit § 22 Abs. 1 WEG und § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 BGB gegenüber den Klägern der weitergehende Unterlassungsanspruch.

Die Kläger wären nur dann dazu berechtigt, die hier streitgegenständliche bauliche Anlage eine Werbeanlage, vorbehaltlich der wohl nicht zu erreichenden öffentlich-rechtlichen Genehmigung – zu errichten, wenn sämtliche hier betroffenen Miteigentümer, im Ergebnis die Beklagten – Ihre Zustimmung erteilen, denn alle Kläger sind von dieser baulichen Anlage betroffen. Die Betroffenheit ergibt sich bereits dadurch, dass der zusätzlich nachts beleuchtete Fahnenmast mit der Firmenbeflaggung, die offensichtlich nur dem klägerischen Geltungsbedürfnis Rechnung tragen soll oder eine entsprechende Werbewirksamkeit darstellen soll, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage gegeben ist. Der Wohncharakter der parkähnlichen Anlage wird hierdurch ad absurdum geführt.

Darüber hinaus besteht durch die Errichtung einer derartigen baulichen Anlage die berechtigte Befürchtung, dass die Miteigentümer hinsichtlich der nicht unerheblichen Gefahr einer solchen Anlage einer entsprechend weitergehenden Haftung ausgesetzt sind. Darüber hinaus würde eine derartige bauliche Anlage durch die Errichtung selbst zum Gemeinschaftseigentum werden. Streng genommen ergäbe sich dadurch die Instandhaltung- und Instandsetzungspflicht zulasten der Miteigentümer, was von den Beklagten selbstverständlich konsequent verhindert werden wird.

Die Beklagten haben einen entsprechenden Unterlassungsanspruch und darüber hinausgehend einen Beseitigungs- und Schadensersatzanspruch gegenüber den hier widerrechtlich handelnden Klägern.

Rechtsanwälte
durch:

Alexander G. Jaud
Rechtsanwalt

