

OLG Köln Beschluss vom 27.06.2005 - 16 Wx 58/05 (gekürzt)

Das OLG Köln hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die Errichtung eines Kaninchengeheges durch einen Wohnungseigentümer im Spielbereich eines ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Gartens, eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG darstellt, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.

Antragsteller und Antragsgegner waren in dem konkreten Fall Eigentümer verschiedener Wohnungen einer Wohnanlage. Der "Spielbereich" des Gartens der Antragsgegner war von dem Balkon der Antragsteller einsehbar. Die Antragsteller fühlten sich durch die Errichtung des Kaninchenkäfigs und durch die Haltung von vier Kaninchen gestört. Sie verlangten daher die Entfernung des Käfigs und die Unterlassung der Kaninchenhaltung.

Das OLG hat ausgeführt, dass die Errichtung des Kaninchenkäfigs eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG darstellt, da diese Umgestaltung über die übliche und ordnungsgemäße Instandhaltung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartens hinaus geht.

Eine Zustimmung ist in einem solchen Fall nur dann entbehrlich, wenn den übrigen Wohnungseigentümern durch die bauliche Maßnahme **kein über das unvermeidbare Maß hinausgehender** **Nachteil** erwachsen wäre (§ 14 Nr. 1 WEG). Ein Nachteil ist dann nicht mehr hinnehmbar, wenn er eine nicht ganz unerhebliche, konkrete und objektive Beeinträchtigung darstellt. Entscheidend ist dabei, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Das OLG hat die Feststellung der Vorinstanzen, dass ein über das unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil im konkreten Fall nicht vorlag, bestätigt. Die geltend gemachten Ansprüche bestanden daher nicht.

„Die Antragsteller können von dem Antragsgegner weder die Entfernung des Kaninchengeheges noch die Unterlassung der Haltung von Kaninchen verlangen. Ohne Rechtsirrtum sehen die Vorinstanzen in der Errichtung eines ca. 6 qm großen, aus

Maschendrahtzaun mit Holzverkleidung bestehenden Kaninchengeheges eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG, da diese Umgestaltung über die übliche und ordnungsgemäße Instandhaltung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartens hinaus geht. Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche gewährt dem Antragsgegner nur das Recht zur üblichen Gartenpflege, nicht aber zu baulichen Veränderungen. Ein Beseitigungsanspruch ist dennoch nicht gegeben..." □

Das Kaninchengehege war in einem Teil des Gartens errichtet worden, der bereits zuvor als Spielwiese genutzt worden war. In diesem Bereich befanden sich schon ein Sandkasten und ein Schaukelgerüst. Die Wohnungseigentümer hatten auch keine Regelung getroffen, dass die Rasenfläche ausschließlich als Zierrasen dienen solle. „In diesem Bereich des Gartens - mit Schaukel, Sandkasten und Gartenhäuschen - fügt sich das an das Gartenhäuschen angrenzende Kaninchengehege [...] in die natürliche Umgebung ein und verändert den Gesamteindruck der Gartenanlage nur unerheblich, weil der Spielbereich nur einen kleinen Teil des insgesamt 600 qm großen Gartens ausmacht und im Übrigen der Charakter des Gartens als Grünanlage und Ziergarten erhalten bleibt.“

Darüber hinaus war das Kaninchengehege nur ca. 6 qm groß und machte somit nur etwas mehr als 1 % der Gesamtfläche des Gartens aus. Die Errichtung eines entsprechend kleinen Geheges veränderte den Gesamteindruck der Gartenanlage nur unerheblich. Seine Errichtung war daher nicht zustimmungsbedürftig.

Schließlich konnten die Antragsteller von dem Antragsgegner auch nicht die Unterlassung der Kaninchenhaltung gemäß §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB verlangen.

Die Haltung der 4 Kaninchen in dem für sie errichteten Gehege stellt nach Ansicht der Gerichte für die Antragsteller ebenfalls keinen über das unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil dar. „Die Haltung der Tiere führt weder zu einer Geräusch- noch zu einer Geruchsbelästigung. Auch vermögen die 4 Kaninchen den Gesamteindruck der Gartenanlage, wenn überhaupt, nur unwesentlich zu verändern. Soweit sie im Gehege das dort wachsende Gras verbrauchen, kann diese kleine Gartenfläche ohne weiteres durch eine Nachsaat wiederhergestellt werden, so dass eine Zerstörung der Gartenfläche mit der Tierhaltung nicht verbunden ist. Die Ansicht der grünen Gartenfläche wird durch eventuelle Kahlstellen in dem nur 6 qm großen Kaninchengehege allenfalls unerheblich beeinträchtigt.“

"Bauantrag" für Kaninchenstall?

Mittwoch, den 26. November 2008 um 16:38 Uhr

Vorinstanzen:

LG Köln (Beschluss vom 08.02.2005; Aktenzeichen 29 T 302/03)

AG Köln (Beschluss vom 02.12.2003; Aktenzeichen 202-II 310/03)