

20 C 52/11

Ausfertigung



Verkündet am 15.03.2012

Ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

g e g e n

[REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

hat das Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 17.02.2012
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, die auf dem sondernutzungsberechtigten
Gartengrundstück Nr. 15 der Wohnungseigentümergeinschaft
[REDACTED] in Bottrop errichtete Gartenlaube zu entfernen.

Sie wird verurteilt, den um das Gartengrundstück Nr. 15 der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] errichteten Gartenzaun insoweit zu entfernen, als dieser über den sondernutzungsberechtigten Grundstücksteils hinausragt, insbesondere den zwischen dem sondernutzungsberechtigten Garten Nr. 15 und der Garage Nr. 15 verlaufenden Wirtschaftsweg versperrt.

Sie wird weiterhin verurteilt, die Kläger in Höhe von 737,80 Euro an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt [REDACTED] freizustellen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt: bis zum 17.02.2012: 7.000,00 Euro, ab dem 17.02.2012: 6.000,00 Euro.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED] in Bottrop. Die Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft sind durch die Teilungserklärung vom 16.01.2008 geregelt. Die Kläger bewohnen die Erdgeschosswohnung rechts im Hause [REDACTED] die Wohnung der Beklagten ist vermietet. Die Beklagte hat im vorderen Bereich auf dem ihr zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Gartenstück Nr. 15 rechts neben dem Wohngebäude eine ca. 6,5 bis 7,5 m² große Gartenlaube errichtet. Der Gartenteil ist nach vorne durch einen ca. 1,80 m hohen Lamellenzaun eingegrenzt, den die Beklagte beginnend an der vorderen rechten Ecke des Hauses rechtwinklig an der linken Ecke der Garagen endend aufgestellt hat. Zur näheren Darstellung der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Lageplan Bl. 5 d.A. Bezug genommen.

Die Kläger sind mit der Gartenlaube und dem Zaun nicht einverstanden. Nach den Vereinbarungen der Teilungserklärung sei nur die Errichtung einer Gartenlaube bis zu einer Größe von 5 m2 erlaubt. Die von der Beklagten errichtete Laube überschreite dieses zulässige Maß und stelle eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Gesamtbildes dar. Das gleiche gelte für den Zaun, der über den sondernutzungsberechtigten Gartenteil hinaus auf einem Teil eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Wirtschaftsweges errichtet worden sei. Die Benutzung des Wegs durch andere Eigentümer sei nicht mehr möglich.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen,

1. die auf dem sondernutzungsberechtigten Gartengrundstück Nr. 15 der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop errichtete Gartenlaube zu entfernen und den um das Gartengrundstück Nr. 15 der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] errichteten Gartenzaun insoweit zu entfernen, als dieser über den sondernutzungsberechtigten Grundstücksteils hinausragt, insbesondere den zwischen dem sondernutzungsberechtigten Garten Nr. 15 und der Garage Nr. 15 verlaufenden Wirtschaftsweg versperrt.
2. die Kläger in Höhe von 737,80 Euro an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt [REDACTED] freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Klagebegehren entgegen. Den Zaun habe sie im Jahre 2008, das Blockhaus im Jahre 1010 aufgestellt. Mit dem Blockhaus hätten sich die Kläger durch ihr Verhalten einverstanden erklärt. Nach dem Aufbau habe man nämlich zusammen gefeiert. Nie hätten die Kläger an dem Gartenhaus etwas auszusetzen gehabt. Der Beseitigungsanspruch der Kläger sei daher verwirkt. Sie – die Beklagten – habe

seinerzeit den Zaun errichtet, da der gemeinschaftliche Weg zu keiner Zeit von den Eigentümern als solcher genutzt worden sei.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.02.2012 Bezug genommen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 1 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Die Kläger können von der Beklagten verlangen, das auf dem der Beklagten zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Gartenstück Nr. 15 errichtete Gartenhaus zu entfernen. Bei der Errichtung der Laube handelt es sich nämlich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG, da gemeinschaftliches Eigentum umgestaltet und der Örtlichkeit ein optisch vom ursprünglichen Zustand abweichendes Gepräge gegeben wurde. Aufgrund der Größe des Gartenhauses ist deren Errichtung nicht von der unter § 3 aE der Teilungserklärung vereinbarten Erlaubnis gedeckt. Denn unstreitig überschreitet die Hütte das dort erlaubte Maß von 5 m² nicht unerheblich.

Die Errichtung des Gartenhauses als bauliche Veränderung wäre daher nur dann rechtmäßig, wenn alle Eigentümer der Maßnahme zugestimmt hätten. Daran fehlt es vorliegend, so dass die Hütte zu entfernen ist, §§ 1004 Abs. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG. Nicht ausreichend und ohne Rechtsfolgen ist in diesem Zusammenhang, dass die Kläger möglicherweise durch konkludentes Handeln ihr Einverständnis signalisiert haben mögen. Denn die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu einer baulichen Veränderung kann nur im Rahmen eines Beschlussverfahrens durch positive Stimmabgabe erklärt werden (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rdnr. 133). Eine solche Beschlussfassung liegt unstreitig nicht vor.

Die Kläger können auch die Entfernung des streitbefangenen Lamellenzaunes verlangen. Denn auch hierbei handelt es sich um eine bauliche Veränderung, da der Zaun das optische Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht unerheblich beeinflusst. Das folgt aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme, in deren Rahmen sich das Gericht einen persönlichen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten verschafft hat. Unstreitig erfolgte die Errichtung des Zaunes auf gemeinschaftlicher Fläche. Eine formelle Zustimmung der übrigen Eigentümer existiert nicht. Die Kläger sind sowohl

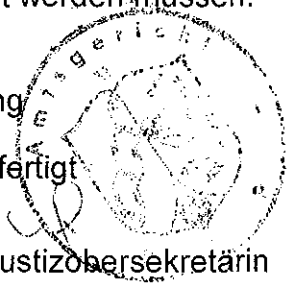
durch die Veränderung des architektonischen Gesamtbildes der Wohnanlage als auch durch die weggefallene Möglichkeit, den versperrten Wirtschaftsweg zu nutzen, nachteilig beeinträchtigt mit der Folge, dass ihr Beseitigungsbegehren begründet ist.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 91 a, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Soweit die Parteien im Rahmen der mündlichen Verhandlung teilweise die Hauptsache für erledigt erklärt haben, trifft auch diesbezüglich die Beklagte die Kostenlast, da sie auch insofern unterlegen gewesen wäre. Denn auch bei dem ursprünglich streitbefangenen an der Außenwand der Garage montierten und nach Rechtshängigkeit entfernten Pissoir nebst Waschbecken hat es sich um nicht genehmigte bauliche Veränderungen gehandelt, die von der Beklagten hätten entfernt werden müssen.

Rohlfing

Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



de