



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist not.	KPI/ KSA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kennt nis.
SB	06. JAN. 2014		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DÖHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lung

In dem Rechtsstreit

1. der [REDACTED] Klägerin,

2. der [REDACTED] Drittwiderbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwalt [REDACTED]

zu 2: Rechtsanwälte [REDACTED]

gegen

1. Frau [REDACTED]
2. Herrn [REDACTED] Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 28.11.2013
durch den Richter am Amtsgericht Rohlhing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die auf ihrem Balkon
befindliche Markise und die an der Vorderfront des Hauses [REDACTED] auf

der Fensteraußenbank befestigten Blumenkästen (Befestigung im Gemeinschaftseigentum) zu entfernen.

Die Beklagten werden weiterhin verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten der Kanzlei [REDACTED] in Höhe von 229,55 Euro zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die gegen die Eigentümerin [REDACTED] erhobene Widerklage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits zu 1/5, die Beklagten zu 4/5.

Hiervon ausgenommen sind die außergerichtlichen Kosten der drittwiderbeklagten Eigentümerin [REDACTED]. Diese Kosten tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem jeweiligen Kostenschuldner bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der Gläubiger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] bis [REDACTED] in Bottrop. Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Rückbau von Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum in Anspruch.

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 2 Häusern. Den Beklagten gehört die von ihnen bewohnte Wohnung im 1. Obergeschoss links des Hauses [REDACTED]. Die Klägerin hat ihre Wohnung, die sich ebenfalls im Hause Nr. [REDACTED] befindet, vermietet.

Alle Wohnungen im Hause [REDACTED] verfügen über einen Balkon. Bei diesen Balkonen handelt es sich um zusammenhängende, an die Rückwand des Hauses angesetzte Konstruktionen aus Holz. Die Farbgestaltung der jeweiligen Balkone differiert in der Helligkeit der Holztöne. Die Beklagten haben über ihrem Balkon an der Außenwand des Hauses eine Markise befestigt. Unterhalb ihrer drei Fenster an der Vorderfront des Hauses haben die Beklagten Blumenkästen aufgehängt.

Die Beklagte verlangt die Beseitigung der Markise und der Blumenkästen sowie eine farbliche Angleichung des Balkons. Es handele sich um bauliche Veränderungen, denen nicht alle Eigentümer zugestimmt hätten.

Die Klägerin beantragt,

- die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen,
- a) die auf dem Balkon befindliche Markise zu entfernen,
 - b) den Balkon mit der Farbe zu versehen, mit der auch alle anderen Balkone versehen sind,
 - c) die an der Vorderfront des Gebäudes auf der Fensteraußenbank befestigten Blumenkästen (Befestigung im Gemeinschaftseigentum) zu entfernen.
 - d) an sie – die Klägerin – die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten der Kanzlei [REDACTED] in Höhe von 489,45 Euro zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen.

Die Markise stelle zwar eine bauliche Veränderung dar, die übrigen Eigentümer seien davon aber nicht beeinträchtigt. Die einfahrbare, an der Hinterfront des Hauses montierte Markise falle optisch nicht auf. Ein einheitliches Bild sei ohnehin nicht gewährleistet, da die übrigen Eigentümer ebenfalls Markisen oder Vordächer installiert hätten.

Sie – die Beklagten – hätten ihren Balkon nicht mit Farbe angestrichen, sondern lediglich einen Holzschutz aufgetragen.

Die Befestigungsvorrichtungen an der Außenwand für die Blumenkästen seien schon bei Errichtung des Hauses angebracht worden. Die Beklagten erheben die Einrede der Verjährung. Die Begrünung der Fensterbänke beeinträchtige die Eigentümer nicht, sondern werte die Gesamterscheinung des Hauses auf.

Die Beklagten beantragen widerklagend,

die Miteigentümerin [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Bottrop, zu verpflichten, die unter dem Balkon der Beklagten angebrachten Plexiglasscheiben zu entfernen.

Für den Fall, dass die Klägerin mit einem ihrer Anträge durchdringen sollte, beantragen sie hilfsweise widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, die an der Hauswand angebrachten Verdübelungen zur Befestigung des Lamellenzaunes zu entfernen.

Die Verdübelung sei nicht gestattet, da Gemeinschaftseigentum betroffen sei.

Für den Fall, dass sie teilweise oder im Ganzen zu Antrag 1 b) verurteilt werden, beantragen die Beklagten weiterhin hilfsweise widerklagend,

die Klägerin zu verurteilen, ihren Balkon mit einem einheitlichen Anstrich zu versehen, welcher sich in das Gesamtgefüge der Eigentumsanlage einfügt.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2013 verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 1 WEG zulässig. Sie ist in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang begründet. Im übrigen ist sie unbegründet.

I. Die Beklagten haben die über ihrem Balkon angebrachte Markise zu entfernen. Der Beseitigungsanspruch der Klägerin folgt aus §§ 1004 BGB, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 WEG.

Die Markise ist an der Außenwand des Hauses befestigt. Bei der Außenwand handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum. Die Montage der einfahrbaren Markise stellt daher eine Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und damit eine bauliche Veränderung im Sinn des § 22 WEG dar. Das räumt die Beklagtenseite auch selber ein. Diese Veränderung beeinträchtigt die Klägerin auch in einem nicht hinnehmbaren Maße in ihren Rechten. Denn die Markise verändert das optische Erscheinungsbild des Hauses. Das gilt auch bereits im eingefahrenen Zustand. Von diesem Umstand hat sich das Gericht anlässlich der Ortsbegehung überzeugt. Es

konnte daher darauf verzichtet werden, die aus blau-weißem Stoff bestehende Markise ausfahren zu lassen.

Das Gericht hat weiterhin folgende Feststellungen getroffen: Die Markise erstreckt sich über die gesamte Breite des Balkons. Der graue Kasten, in dem sich die zusammengerollte Stoffbahn befindet, ist von der Gartenseite aus sichtbar. Nicht alle Balkone verfügen über eine Markise, so dass der Gesamteindruck des Gebäudes beeinflusst wird. Der Montage der Markise hätten daher alle Eigentümer zustimmen müssen. Das ist unstreitig nicht der Fall mit der Folge, dass die Markise zu entfernen ist.

II. Die Klägerin kann die Beklagten weiterhin auf Beseitigung der Blumenkästen vor deren Fenstern an der vorderen Außenfront des Hauses in Anspruch nehmen. Der Anspruch folgt ebenfalls aus §§ 1004 BGB, 22 WEG. Bei der an der Außenfassade angebrachten Konstruktion zur Aufnahme von Blumenkästen handelt es sich nach Auffassung des Gerichts auch um eine bauliche Veränderung im Sinne § 22 WEG. Denn die an der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wand unterhalb der Fenster angebrachten Eisenstreben verändern das optische Erscheinungsbild des Hauses. Das Gericht hat sich im Rahmen der Ortsbegehung davon überzeugt, dass die zur Aufnahme von Blumenkästen dienenden Streben der Form und Größe nach nicht derart unerheblich sind, dass sie nicht ins Auge springen und den Gesamteindruck unbeeinflusst lassen. Das hat zur Folge, dass die Klägerin in ihren Rechten beeinträchtigt ist. Eine Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks und damit der Miteigentumsrechte der Klägerin folgt auch aus dem Umstand, dass die Streben nach dem Eindruck des Gerichts nicht fachmännisch angebracht, sondern wegen der Montage in lockerer Reihe einzeln nebeneinander eher einer „Baumarktlösung“ entsprechen und daher insgesamt nur den Eindruck einer behelfsmäßigen Einrichtung zur Aufnahme von Blumenkästen hinterlassen.

Der Einwand der Beklagten, die Befestigungsstreben seien schon immer vorhanden gewesen, ändert an der Beseitigungspflicht der Beklagten nichts. Denn die Beklagten haben ihre Behauptung, die Streben seien schon bei Erstellung des Hauses, zumindest aber lange vor Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft vorhanden gewesen, nicht bewiesen. Das geht zu ihren Lasten, da sie nach Auffassung des Gerichts insofern die Beweislast trifft. Denn die Beklagten müssen als Anspruchsgegner beweisen, dass die Klägerin als Anspruchstellerin die Störung zu dulden hat (vgl. Palandt/Bassenge, Bürgerliches Gesetzbuch, § 1004 Rdnr. 52).

Die von den Beklagten erhobene Einrede der Verjährung greift aus den gleichen Gründen nicht. Denn die Beklagten haben nicht bewiesen, dass die Streben schon seit 2009 oder vorher vorhanden waren und damit Verjährung eingetreten ist. Das

geht zu ihren Lasten, da sie sowohl Beginn und Ablauf der Verjährungsfrist zu beweisen haben.

III. Die Klägerin kann von den Beklagten nicht verlangen, deren Balkon mit einem angepassten Farbanstrich zu versehen. Der Balkon der Beklagten ist zwar farblich dunkler gestaltet als die anderen Balkone des Hauses [REDACTED]. Das folgt aus dem Ergebnis der Ortsbegehung. Die Klägerin hat aber den Beklagtenvortrag, man habe den Balkon lediglich mit einem Holzschutzmittel versehen, nicht widerlegt. Das geht zu ihren Lasten. Denn die Beklagte trifft die Beweislast, dass die Beklagten ihren Balkon farblich abweichend behandelt und damit durch Umgestaltung gemeinschaftlichen Eigentums eine bauliche Veränderung vorgenommen haben. Nach Auffassung des Gerichts fällt die Behandlung von Holz mit einem Holzschutzmittel nicht darunter. Dies dient vielmehr der Instandhaltung des Balkons und entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung.

IV. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten nur in Höhe von 229,55 Euro zu, da die Beklagten sich nur mit der Entfernung der Markise und der Blumenkästen (Streitwert je 1.000,00 Euro = 2.000,00 Euro) in Verzug befunden haben.

V Die gegen die Eigentümerin [REDACTED] erhobene Widerklage ist nicht zulässig. Die Widerklage richtet sich gegen eine bisher am Prozess nicht beteiligte Person. Derartige „Drittweiterklagen“ können nur dann als parteierweiternde Widerklagen zulässig sein, wenn der Dritte ausdrücklich zustimmt oder die Einbeziehung des Dritten für diesen zumutbar ist, weil der gegen ihn erhobene Anspruch in einem engen Zusammenhang mit den zwischen den Hauptparteien streitigen Ansprüchen steht oder alle Ansprüche auf einem einheitlichen Lebenssachverhalt beruhen. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Drittwiderbeklagte hat ihrer Einbeziehung in den Prozess ausdrücklich nicht zugestimmt. Auch steht der gegen sie geltend gemachte Anspruch – Entfernung von Plexiglasscheiben am Balkon – in keinem Zusammenhang mit den von der Klägerin gegenüber den Beklagten geforderten Handlungen. Das einzige, was die Hauptparteien mit der Drittwiderbeklagten verbindet, ist der Umstand, dass alle Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft sind. Das genügt nicht für die Begründung eines die Drittwiderklage zulässig machenden inneren Zusammenhanges.

VII. Weil die Klägerin mit den Klageanträgen zu 1 a) und a) obsiegt, kommt nur der Widerklageantrag der Beklagten gerichtet auf Entfernung der Verdübelung des Lamellenzaunes zum Tragen. Ein solcher Anspruch besteht allerdings nicht.

Ihren Antrag haben die Beklagten nicht näher begründet. Das Gericht hat sich im Rahmen der Ortsbegehung einen persönlichen Eindruck von der streitbefangenen

Verdübelung verschafft. Es handelt sich um die Befestigung des an der Hausecke ansetzenden Holz-Lamellenzaunes mittels eines an Zaun und Hauswand befestigten Flacheisens. Das Gericht kann nicht erkennen, dass es sich hierbei um eine bauliche Veränderung handelt, da die Befestigung nicht als Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums angesehen werden kann. Das Flacheisen, um das es hier allein geht, ist völlig unauffällig und hat keinen separaten Einfluss auf die Optik des Gesamtgebäudes. Es dient zudem allein der Befestigung des – zulässigen – Lamellenzaunes und hält sich daher im Rahmen eines ordnungsgemäßen Zustandes der Gesamtanlage.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO, 49 WEG. Bei der Bemessung des Streitwertes hat das Gericht für jeden der Anträge, über den zu entscheiden war, einen solchen in Höhe von 1.000,00 Euro für angemessen erachtet und dementsprechend festgesetzt.

Rohlfing

Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

