



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 02.05.2017

Becker, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Schlussurteil



In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Amster Berufsschule 50, 46235~~ Bottrop, vertr.
d. d. ~~Hugo Schmitz~~ Immobilien GmbH, vertr. d. d. GF, Herrn ~~Dipl.-Ing. Stephan~~
~~Osterhoff, Quersstr. 15, 46064 Gladbeck,~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Wina & Co., Bockelhofstr.~~
~~1, 46236 Bottrop,~~

gegen

1. Frau
2. Herrn
3. Frau
4. Herr
5. Frau
6. Herrn
7. Herrn
8. Herrn
9. Frau
10. Herrn

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:Rechtsanwälte

Bottrop,

zu 3-6: Rechtsanwalt

zu 7-10: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop auf die mündliche Verhandlung vom 04.04.2017 durch den Richter Siebecke

für Recht erkannt:

Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten um die Verpflichtung der Beklagten zur Beteiligung an den Kosten, die für die Unterhaltung und Wartung an der mitbenutzten Wegefläche, Gemarkung Bottrop, Flur 44, Flurstück 161, mit einer Größe von 126 m², anfallen.

Die Firma [redacted] GmbH hat als Bauträgerin an den Grundstücken [redacted], Wohnungseigentum geschaffen, woraus die klagende Wohnungseigentümergeinschaft hervorging. Die klagenden Wohnungseigentümer sind sämtlich in Bl. 30169 bis 30182 eingetragen. Auf der Wohnungseigentumsanlage der Klägerin befinden sich 14 Garagen und 3 Fahrzeugstellplätze sowie ein Stellplatz, der dem Anlieferungsverkehr zum Be- und Entladen dienen soll.

Zusätzlich erwarb die Fa. [redacted] GmbH durch notariellen Kaufvertrag des Notars H [redacted] vom 08.10.2012, Urkundenrolle-Nr.: 460/2012, von der Stadt Bottrop die streitgegenständliche Wegefläche [redacted], Gemarkung Bottrop, Flur 44, Flurstück 161 (ehemals Flurstück 25), Verkehrsfläche mit einer Größe von 126 m², eingetragen in den Grundbüchern von Bottrop Blatt 30169 bis 30182, welche den klagenden Wohnungseigentümer zu je 1/14 Anteil übertragen und dies in die vorbezeichneten Grundbücher eingetragen wurde.

Über die streitgegenständliche Wegefläche werden neben den Garagen und Stellplätzen der klagenden Eigentümergemeinschaft auch die benachbarten Grundstücke Gemarkung Bottrop, Flur 44, Flurstücke 20, 22, 23, 24 und 26 rückseitig erschlossen. Die Wegefläche wird dabei von allen anliegenden Grundstücken als Zuwegung für den Kraftfahrzeugverkehr genutzt.

Das Flurstück 22 steht im Eigentum der streitverkündeten Stadt Bottrop, die das Grundstück verpachtet. Das Flurstück 20 steht im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft ..., deren Miteigentümer die Beklagten zu 7) – 10) sind. Die Beklagten zu 1) und 2) sind Eigentümer des Grundstücks ...

Flurstück 24. Die Beklagten zu 3) – 6) wiederum bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ..., in deren Eigentum das Flurstück 26 steht. Auf den Grundstücken der beklagten Parteien befinden sich insgesamt 9 Garagenplätze.

Die streitgegenständliche Wegefläche stand ursprünglich im Eigentum der Stadt Bottrop. Diese hatte mit der Eigentümergemeinschaft ... (Beklagte zu 3) – 6)) einen Mietvertrag vom 04.11.1985 geschlossen, der es den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft ermöglichen sollte, das heutige Flurstück 161 als Zuwegung zu den im hinteren Teil des Grundstücks ... zu errichten- den Garagen zu nutzen. Zur Sicherung dieses vertraglichen Anspruchs wurde eine entsprechende Baulast eingetragen. Die Klägerin ist in diesen Mietvertrag als Rechtsnachfolgerin der Stadt Bottrop eingetreten. Mit Schreiben vom 25.11.2016 kündigten die Beklagten zu 3) – 6) das Mietverhältnis gegenüber der Klägerin ordentlich zum Ablauf des 28.02.2017.

In dem Kaufvertrag vom 08.10.2012, mit dem die Stadt Bottrop die streitgegenständliche Wegefläche an die ... GmbH veräußerte, machte die Stadt Bottrop die weitere Gewährung der Zufahrt über diese Verkehrsfläche zur Bedingung für den Verkauf des Grundstücks. Der Vertrag enthält in § 5 insbesondere folgende Regelungen:

„[...] Die Wegefläche wird seit Jahren von den Eigentümern der Flurstücke Gemarkung Bottrop, Flur 44, Flurstücke 20, 22, 23 und 24, bzw. deren Mieter, als Zuwegung zu ihren Grundstücken genutzt. Die Andienung der Grundstücke wird allen Nutzern vom Käufer auch weiterhin entschädigungslos gestattet. Die Rechte sind auf Verlangen der Nutzer per Baulast zu sichern. [...] Im Falle der Veräußerung des Kaufobjektes hat der Käufer die Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und mit diesem eine entsprechende Weitergabeverpflichtung zu vereinbaren.“

Bereits in der Präambel enthält der Kaufvertrag zudem folgende Erklärung:

„[...] ... GmbH erwirbt in dem Bewusstsein, dass sämtlichen bisherigen Nutzern auch weiterhin die uneingeschränkten Nutzungsrechte an dem Flurstück im bisherigen Umfang einzuräumen sind.“

Die Klägerin holte durch die Hausverwaltung ein Angebot für die Pflege und Wartung der Wegefläche und für den Winterdienst bei der Firma [redacted] Immobilien GmbH ein. Nach deren Angebot vom 04.12.2015 soll die Pflege der Zuwegung 600 € pro Jahr betragen und der Winterdienst 36 € je Einsatz kosten.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass sich die Beklagten zu je 1/27 Anteil an den Unterhaltungskosten für die Zuwegung zu beteiligen hätten, da insgesamt 27 Stellplätze/Garagen an die Wegefläche angeschlossen seien. Hierzu behauptet sie, dass hinsichtlich des klägerischen Grundstücks nur 16 Stellplätze zu berücksichtigen seien, und dass auf dem Grundstück der Stadt Bottrop, Flurstück 22, nur 2 Stellplätze vorhanden seien.

Mit Teil-Anerkenntnisurteil des Amtsgerichts Bottrop vom 21.10.2016 sind die Beklagten zu 3) bis 6) bei vorbehaltener Kostenentscheidung gemäß dem ursprünglichen Klageantrag zu 3) als Gesamtschuldner zur Zahlung von 230,07 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 76,69 € seit dem 06.11.2013, 06.11.2014 und 06.11.2015 verurteilt worden.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1. die Eheleute [redacted] und [redacted] die Eheleute [redacted] und [redacted] die Eheleute [redacted] und [redacted] die Eheleute [redacted] und [redacted] als Gesamtschuldner, die Herren [redacted] und [redacted] als alleinige Schuldner, zu verurteilen, an die Klägerin jeweils einen Betrag von 22,22 € p.a. pro Stellplatz/Garage nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,
2. die Eheleute [redacted] und [redacted] die Eheleute [redacted] und [redacted] die Eheleute [redacted] und [redacted] die Eheleute [redacted] und [redacted] als Gesamtschuldner, die Herren [redacted] und [redacted] als alleinige Schuldner, zu verurteilen, an die Klägerin 1/27 Anteil der Winterdienstkosten in Höhe von 36,00 € Gesamtbetrag pro Einsatz jährlich pro Stellplatz/Garage zu zahlen,
3. die Beklagten zu verpflichten, zukünftig entstehende Instandsetzungs- und Reparaturkosten an der Wegefläche, Gemarkung Bottrop, Flur 44, Flurstück 161, Verkehrsfläche, [redacted] ca. 126 m² groß, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Bottrop Blatt 30169 bis 30182, pro Stellplatz/Garage zu 1/27 Anteil zu tragen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten rügen ihre Passivlegitimation. Sie bestreiten die geltend gemachten Pflegekosten und eine Kostenaufteilung zu je 1/27 Anteilen. Hierzu behaupten sie, dass allein auf die Klägerin 18 Stellplätze entfallen würden und im Übrigen eine Aufteilung nur im Rahmen der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse hinsichtlich tatsächlich angefallener und notwendiger Kosten erfolgen könne.

Mit Schriftsatz vom 12.09.2016 haben die Beklagten zu 7) – 10) der Stadt Bottrop den Streit verkündet, welche mit Schriftsatz vom 09.12.2016 zum Verfahren Stellung genommen hat, dem Rechtsstreit jedoch nicht beigetreten ist.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise unzulässig und hat in der Sache insgesamt keinen Erfolg.

I.

Die Klage ist hinsichtlich des nunmehrigen Klageantrags zu 3) unzulässig.

Mit diesem Antrag begehrt die Klägerin dem Wortlaut nach eine Zahlungspflicht künftiger, noch nicht fälliger Leistungen. Unabhängig davon, dass der Antrag in der Sache mangels konkreter Bezifferung zu unbestimmt ist, ist eine Klage auf zukünftige Leistungen nur unter den engen Voraussetzungen der §§ 257-259 ZPO zulässig. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

Sofern der Antrag in einen grundsätzlich zulässigen Feststellungsantrag umgedeutet werden kann, fehlt es einer solchen Feststellungsklage jedoch an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis. Denn es ist der Klägerin zuzumuten, unter Beachtung des Vorrangs der Leistungsklage erst nach erfolgten Reparaturmaßnahmen die anteilige, konkret bezifferbare Entschädigung hinsichtlich der tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten geltend zu machen. Einer Feststellung hierzu bedarf es vorab nicht. Im Übrigen haben sich die Beklagten einer Beteiligung an den tatsächlich angefallenen und notwendigen Instandhaltungskosten grundsätzlich nicht verwehrt.

II.

Die Klage ist insgesamt unbegründet, sofern nicht durch Anerkenntnis entschieden worden ist.

1.

Der von der Klägerin mit den Anträgen zu 1) und 2) geltend gemachte Entschädigungsanspruch entbehrt einer tragfähigen Rechtsgrundlage.

a)

Ein allenfalls in Betracht zu ziehender Anspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB besteht hier nicht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung über das zumutbare Maß hinaus liegt nicht vor. Dem steht bereits das vertraglich vereinbarte Überwegungsrecht entgegen. Ebenso gewährt die Norm keine abstrakte Geldzahlungspflicht, losgelöst von der tatsächlichen Einwirkung und Belastung. Ein etwaig ersatzfähiger Vermögensschaden beginnt erst mit dem Verlust der eigenen Nutzungsmöglichkeit, kann aber nicht - wie es die Klägerin fordert - für die Zukunft pauschal geltend gemacht werden.

b)

Ebenso kommt ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB nicht in Betracht. Ein Anspruch auf eine abstrakte, von der tatsächlichen Beeinträchtigung losgelöste Geldzahlungspflicht für die Zukunft ist auch dem Bereicherungsrecht fremd. Aufgrund des in dem Kaufvertrag vom 08.10.2012 vereinbarten Andienungs-/Überfahrtsrecht besteht zudem ein Rechtsgrund für die „erlangte“ Nutzung der Wegefläche.

c)

Ein rechtsgeschäftlicher Anspruch scheidet mangels einer vertraglichen Beziehung der Beklagten zu der Klägerin von vornherein aus.

2.

Darüber hinaus sind zumindest die Beklagten zu 3) bis 10) in Person nicht passivlegitimiert. Denn die Beklagten zu 3) – 6) und die Beklagten zu 7) -10) bilden jeweils selbst Wohnungseigentümergeinschaften, die nur gemeinschaftlich Eigentum an den Grundstücken der Flurstücke 20 und 26 begründen. Eine abstrakte Verpflichtung der Eigentümer, zu gleichen Teilen für den Winterdienst und die Instandhaltung der Wegefläche aufzukommen, läge in der Wahrnehmungspflicht der gemäß § 10 Abs. 6 WEG teilrechtsfähigen Eigentümergeinschaften, da es sich hierbei um gemeinschaftsbezogene Pflichten handeln würde, die auch gemeinschaftlich zu erfüllen wären.

Sofern die Entschädigungspflicht laut den Klageanträgen zudem nicht grundstücksbezogen begehrt wird, sind die Anträge nicht hinreichend bestimmt. Ein Eigentümerwechsel und damit eine abweichende tatsächliche Nutzung der Wegefläche sind jederzeit möglich.

3.

Mangels eines bestehenden Hauptanspruchs hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf die begehrten Zinsen, die als Nebenforderung das Schicksal der Hauptforderung teilen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 2 ZPO i.V.m. Baumbach-scher Formel. Gegenüber den Beklagten zu 1), 2), 7) – 10) hat die Klägerin aufgrund des vollständigen Unterliegens die Kosten zu tragen. Sofern die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 3) – 6) in Höhe des Teil-Anerkenntnisurteils obsiegt, liegt die auf den fiktiven Streitwert bezogene Kostenquote der Beklagten zu 3) – 6) mit 4 % unterhalb der Geringfügigkeitsgrenze von 10 %. Da die miteingeklagte Mietforderung mangels eines hierdurch veranlassten Gebührensprungs auch keine höheren Kosten verursacht hat, können die Kosten des Rechtsstreits insgesamt der Klägerin auferlegt werden (§ 92 Abs. 2 ZPO).

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.500 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Siebecke

Beglaubigt

Becker

Justizbeschäftigte (m.B.)

