

Abschrift

20 C 53/17



Verkündet am 18.06.2018

Becker, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

Vert.	Frist ret.		IG/KA	Mdt.
RA		<b>EINGETRAGEN</b>		Kenn- ziff.
SB		<b>05. JULI 2018</b>		Rück- spr.
Rück- spr.		<b>FRANK DOHRMANN</b>		Zah- lung
StA		<b>RECHTSANWALT</b>		Stel- lungn.

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

**[REDACTED]** Bottrop

an dem beteiligt sind:

- 1. Frau **[REDACTED]** 46238 Bottrop,
- 2. Herr **[REDACTED]** 46238 Bottrop,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:                      Rechtsanwalt    Frank    Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Herr **[REDACTED]** 46238 Bottrop,

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter :                      Rechtsanwälte

Verwalterin Hausverwaltung **[REDACTED]** Bottrop,  
weitere Beteiligte,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 18.06.2018  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der  
Zuwerhandlung fälligen Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €,  
ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten oder Ordnungshaft zu  
unterlassen, den Klägern die Benutzung des sich auf dem Grundstück der  
Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop  
befindlichen Gemeinschaftsweges zu versagen, insbesondere den Weg  
durch Verschließen eines Gartentores zu erschweren oder zu vereiteln.

Der Beklagte wird verurteilt, die Kläger in Höhe von 406,50 € an  
außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber  
Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen  
Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages  
abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Zwangsvollstreckung  
Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft  
[REDACTED] in Bottrop. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus  
zwei separaten Häusern, die Wohnung der Parteien liegen beide im Haus  
Morianstraße 19.

Die Kläger bewohnen eine Wohnung im ersten Obergeschoss links, der Beklagte  
bewohnt die darunterliegende Erdgeschoßwohnung.  
Unmittelbar an der linken Außenseite des Hauses führt ein Gemeinschaftsweg in die  
dahinterliegenden Gartengrundstücke sowie zum Ende des gemeinschaftlichen  
Grundstücks.

Der Garten der Wohnungseigentümergeinschaft ist in verschiedene Gartenteile unterteilt worden, deren Nutzung einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen wurde. In Richtung Grundstücksgrenze sind dem Beklagten die links und rechts neben dem Gemeinschaftsweg liegenden Gartenteile Nr. 14 und Nr. 10 zugewiesen. Zwischen diesen beiden Gartenparzellen verläuft der Gemeinschaftsweg.

Ursprünglich hatten die Kläger ein Sondernutzungsrecht am Gartenteil Nr. 14. Dieses Recht haben sie an den Rechtsvorgänger des Beklagten, den ehemaligen Miteigentümer [REDACTED] übertragen. Dieser hat ein Gartentor errichtet, welches die Kläger nunmehr verschlossen halten, so dass der Gemeinschaftsweg nicht benutzt werden kann.

Die Kläger sind der Auffassung, der Gemeinschaftsweg gehöre ausweislich der Teilungserklärung nicht zu den sondernutzungsberechtigten Gartenteilen, so dass die Kläger das Recht hätten, den Weg weiterhin ungehindert zu nutzen.

Die Kläger beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten oder Ordnungshaft zu unterlassen, den Klägern die Benutzung des sich auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] Bottrop befindlichen Gemeinschaftsweges zu versagen, insbesondere den Weg durch das Verschließen eines Gartentores zu erschweren oder zu vereiteln;
2. den Beklagten zu verurteilen, die Kläger i.H.v. 406,50 € an außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, der streitgegenständliche Weg diene allein dazu, dass die hinter dem Haus liegenden Sondernutzungsrechte erreicht werden können um z.B. Dinge in die jeweiligen Gärten zu bringen oder aus den Gärten abzutransportieren.

Es bestehe damit überhaupt keine Notwendigkeit für die Kläger, den Weg zu betreten.

Demgegenüber weisen die Kläger darauf hin, dass der Weg nicht nur dazu diene, die Gartengrundstücke zu erreichen, sondern auch zum Kellerausgang des Hauses [REDACTED] führe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Die Kläger haben einen Anspruch gegen den Beklagten, es zu unterlassen, die Kläger an der Benutzung des streitgegenständlichen Gemeinschaftsweges zu hindern.

Ausweislich der für die streitgegenständliche Wohnungseigentümergeinschaft maßgeblichen Teilungserklärung gibt es einen Gemeinschaftsweg, der grundsätzlich allen Wohnungseigentümern offensteht.

Auch wenn dieser Weg in erster Linie dem Zweck dient, die jeweiligen Gartenparzellen zu erreichen, führt er darüber hinaus zum Hinterausgang des Hauses, so dass es zumindest den Bewohnern des Hauses Nr. 19 möglich sein muss, ungehindert diesen Weg zu benutzen.

Der Umstand, dass die Bewohner des Hauses Nr. 19 offenbar jahrelang die Existenz eines Tores geduldet haben, führt nicht dazu, dass der Beklagte dieses Tor eigenmächtig abschließen kann, da er in diesem Fall faktisch den anderen Bewohnern den Zugang zum Gemeinschaftsweg unmöglich macht.

Der Beklagte ist daher nach Überzeugung des erkennenden Gerichts gehalten, künftig das Tor entweder offen stehen zu lassen oder auch dem Beklagten einen Schlüssel auszuhändigen, damit dieser das Tor im Bedarfsfall öffnen kann.

Solange nicht in der Eigentümerversammlung die Teilungserklärung geändert wird, muss der Beklagte sich an diese Regelung halten.

Der Klage war daher stattzugeben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 € 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.

Dr. Helf