

Beglaubigte Abschrift

20 C 26/18



Verkündet am 12.10.2018

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau ~~Wolfgang Zafra, Glasermittelstraße 23, 46244 Bottrop,~~
2. des Herrn ~~Andreas Bräken, Glasermittelstraße 23, 46244 Bottrop,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

- 1. Frau ~~Wolfgang Zafra, Glasermittelstraße 23, 46244 Bottrop,~~
2. Herrn ~~Gerhard Paas, Glasermittelstraße 23, 46244 Bottrop,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:

Rechtsanwälte ~~Frank Stämpelwitz & Carsten
Weniger, Hauptstr. 53, 46244 Bottrop,~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 28.09.2018
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, das von ihnen angebrachte Stahlgitter zum
Flurfenster des Objekte ~~Glasermittelstraße 23~~ in Bottrop zu entfernen.

Sie werden weiterhin verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, die gemeinschaftliche Hauseingangstür abzuschließen, insbesondere zur Nachtzeit.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der zweigliedrigen Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ zu Bottrop.

Mit vorliegender Klage nehmen die Kläger die Beklagten auf Entfernung eines Stahlgitters in Anspruch, welches diese im Frühsommer 2018 ohne Zustimmung der Kläger von außen an dem gemeinschaftlichen Hausflurfenster angebracht haben. Sie meinen, bei der Montage des Gitters handele sich um eine bauliche Veränderung, die von ihnen nicht zu dulden sei. Die Gesamtopik des Hauses sei beeinträchtigt, es entstehe ein beklemmender Eindruck.

Die Kläger wenden sich weiterhin gegen die Praxis der Beklagten, insbesondere in den Abendstunden die Hauseingangstür abzuschließen. Da es sich bei dieser Tür um einen Fluchtweg handele, müsse aus bauordnungsrechtlichen Gründen sichergestellt sein, dass die Haustür jederzeit von innen ohne Schlüssel zu öffnen sei.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu verurteilen,

1. das von ihnen angebrachte Stahlgitter zum Flurfenster des Objekte ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Bottrop zu entfernen und
2. es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, die gemeinschaftliche Hauseingangstür abzuschließen, insbesondere zur Nachtzeit.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen

Sie tragen vor, die Montage des Fenstergitters sei wegen bestehender Einbruchsgefahren erforderlich gewesen. Es liege weder eine optische Beeinträchtigung vor, noch entstehe ein beklemmender Eindruck.

Die Haustür werde abgeschlossen, da ihnen daran gelegen sei, sicher zu wohnen. Das werde seit 1988 so gehandhabt. Die Kläger verfügten über einen Fluchtweg von ihrem Balkon in den Garten.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Das Ergebnis der Beweisaufnahme ergibt sich aus dem Protokoll vom 28.09.2018, auf das Bezug genommen wird.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig gemäß § 43 Nr. 1 WEG. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

I. Die Kläger können die Beklagten auf Beseitigung des Stahlgitters gemäß §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. 22 Abs. 1, 15 Abs. 3 WEG in Anspruch nehmen.

Durch die Montage des Stahlgitters haben die Beklagten auf das gemeinschaftliche Eigentum eingewirkt und dieses umgestaltet. Dazu waren sie nicht berechtigt. Denn bei der durchgeführten Maßnahme handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG, da dadurch das gemeinschaftliche Eigentum im Vergleich zum ursprünglichen Zustand in einer Weise umgestaltet wurde, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Derartige bauliche Veränderungen sind nur dann rechtmäßig, wenn sämtliche Miteigentümer zustimmen, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Nachteilig in diesem Sinne ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Letztlich kommt es darauf an, ob sich ein Wohnungseigentümer aus verständiger Sicht in seinen Rechten verletzt fühlen kann.

Nach diesen Grundsätzen ist aufgrund der Feststellungen im Ortstermin vom 28.09.2018 eine relevante Beeinträchtigung der Kläger zu bejahen. Das hat zur Folge, dass die Montage des Stahlgitters ohne Zustimmung der Kläger nicht rechtmäßig sein kann. Die Maßnahme beeinträchtigt die Kläger nämlich in ihren Rechten dadurch, dass sie den optischen Gesamteindruck der Fassade verändert. Das zuvor freie Flurfenster wird nunmehr bedeckt durch die farblich weiß hervorstechende Stahlkonstruktion. Diese Veränderung ihres Miteigentums müssen die Kläger nicht hinnehmen. Denn grundsätzlich ist eine auch nur optische Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne oder gegen den Willen der mitberechtigten Eigentümer nicht zulässig (Bärmann, aaO, § 22 Rn. 191).

II. Die Beklagten haben es auch gemäß §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG zu unterlassen, die Hauseingangstür von ihnen zu verschließen. Denn diese Praxis entspricht nicht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, weil sie zu einer erheblichen Gefährdung der Wohnungseigentümer führt. Bei abgeschlossener Haustür wird die Fluchtmöglichkeit im Falle eines Brandes oder eine andere Notsituation dadurch eingeschränkt, dass ein Verlassen des Hauses durch die Haustür nur möglich ist, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird. Gerade in Paniksituationen ist nicht sichergestellt, dass ein Bewohner diesen Umstand vor Augen hat. Das Abschließen der Haustür kann daher im Notfall zur tödlichen Falle werden.

In der Vergangenheit war diese Frage nach der Zulässigkeit der von den Klägern monierten Praxis in der Rechtsprechung umstritten. Denn es galt abzuwägen zwischen dem Schutzbedürfnis der Bewohner vor Einbrechern und dem Interesse, im Notfall das Haus ungehindert verlassen zu können. Dieses Spannungsverhältnis besteht nicht mehr. Denn es gibt Türschließsysteme, die beiden Interessen dadurch gerecht werden, dass sie einen Verschluss der Tür zulassen, gleichzeitig aber ein Öffnen von innen ohne Schlüssel ermöglichen. Angesichts dieser technischen Möglichkeit widerspricht das Abschließen der Haustüre den wohlverstandenen Interessen der Eigentümer und ist von den Beklagten zu unterlassen.

Anzumerken bleibt, dass nach Auffassung des Gerichts die Installation eines derartigen Panikschlosses ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und daher von jedem Miteigentümer – notfalls gerichtlich – durchgesetzt werden kann.