



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 19.06.2019

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

Verf.	Post. not.	100	100
RA	ESSENER STRASSE 89		100
SB	27. JUNI 2019		100
FRÜH-SPK	FR. DR. DOHRMANN RECHTSANWALT		100
ZdA			100

In dem Rechtsstreit

des Herrn MICHAEL B... (Name partially illegible)

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau ... (Name partially illegible)
2. Herrn I. ... (Name partially illegible)

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:

Rechtsanwälte ... (Name partially illegible)

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 28.05.2019
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

1. Die Beklagten werden verurteilt, die im Gemeinschaftsgarten errichtete Gartenlaube im rechten hinteren Bereich des Grundstücks zu entfernen und
2. Sie werden weiterhin verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro,

ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Zuwegungen im Hausflur und im Keller mit Gegenständen zuzustellen (insbesondere schränke, Tüten, Tierfutter, Wäschekörbe, Schrott, Müll).

3. Der Kläger wird ermächtigt, eine Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages“ einzuberufen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits zu 86 %, der Kläger zu 14 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages. Diesem wird nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagten auf Entfernung nicht genehmigter baulicher Veränderungen sowie auf Unterlassung in Anspruch. Er begehrt zudem die Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung.

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft „

in Bottrop. Hinter dem Haus liegt ein längliches Gartengrundstück. Dieses ist der Länge nach in der Mitte durch einen hölzernen Sichtschutzzaun getrennt. Die linke Hälfte des Gartens wird vom Kläger genutzt, die rechte von den Beklagten. Sondernutzungsrechte an dem Gartengrundstück bestehen nicht.

Der Kläger nimmt die Beklagten auf Entfernung einer Gartenlaube in Anspruch, die diese auf dem von ihnen genutzten Gartenteil ohne seine – des Klägers – Zustimmung errichtet haben.

Er verlangt weiterhin die Unterlassung zweckwidriger Nutzung gemeinschaftlichen Eigentums durch Abstellen von Gegenständen im Hausflur und im Keller sowie seine Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung. Die Gemeinschaft verfüge weder über einen Verwalter noch einen Beirat und sei heillos zerstritten.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten zu verurteilen,

1. die im Gemeinschaftsgarten errichtete Gartenlaube im rechten hinteren Bereich des Grundstücks zu entfernen und
2. es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Zuwegungen im Hausflur und im Keller mit Gegenständen zuzustellen (insbesondere schränke, Tüten, Tierfutter, Wäschekörbe, Schrott, Müll).

Der Kläger beantragt weiterhin,

3. ihn zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages“ einzuberufen und
4. die Beklagten zu verurteilen, ihn von außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren i.H.v. 334,75 € freizustellen:

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Kläger verhalte sich treuwidrig, da er selber in seinem Gartenteil ein Gartenhaus nebst plattierter Terrasse sowie einer fest installierten Toilette errichtet habe. Sämtliche abgestellten Gegenstände im Hausflur und Keller seien entfernt worden. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung sei von ihnen nie abgelehnt worden. Damit und mit der Bestellung eines externen Verwalters seien sie einverstanden. Ein Anspruch auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren bestehe schon deshalb nicht, da die Tätigkeit des Anwalts verzugsbegründend gewesen sei.

Ursprünglich umfasste die erhobene Klage auch das Begehren, eine von den Beklagten im Garten errichtete Voliere zu entfernen. Insofern haben die Parteien jedoch übereinstimmend den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.05.2019 (Bl. 32 der Akten) verwiesen.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang begründet, im Übrigen ist sie unbegründet.

1. Der Kläger kann die Beklagten als Handlungsstörer auf Entfernung des von diesen errichteten Gartenhauses in Anspruch nehmen, §§ 1004 Abs. 1 BGB, 22 WEG.

a) Bei der fest auf dem Gartengrundstück errichteten Laube handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die den Kläger als Mitglied der Eigentümergemeinschaft in seinen Rechten beeinträchtigt. Diese rechtliche Bewertung wurde von den Beklagten nie in Abrede gestellt und kann durch das Gericht nach Durchführung der Beweisaufnahme bestätigt werden. Denn durch die Errichtung des Gartenhauses wurde das gemeinschaftliche Eigentum im Vergleich zum ursprünglichen Zustand in einer über die normale Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehenden Weise umgestaltet. Derartige bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums 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 (BGHZ 116, 392).

b) Nach diesen Grundsätzen ist aufgrund der Feststellungen im Ortstermin vom 28.05.2019 eine relevante Beeinträchtigung des Klägers zu bejahen. Das hat zur Folge, dass die Errichtung der Gartenhütte ohne die – unstrittig nicht erfolgte – Zustimmung des Klägers nicht rechtmäßig sein kann. Diese Maßnahme beeinträchtigt den Kläger nämlich in einer Weise, die über das bei einem geordneten

Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht, weil sie den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft nachhaltig verändert. Das Gartenhaus bedeckt bei einer Größe von nahezu 20 m² einen nicht unerheblichen Teil der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gartenfläche. Es ist zudem von der Wohnung des Klägers sowie von den anderen Sondereigentumseinheiten unverstellt einsehbar. Die Veränderung seines Miteigentums muss der Kläger daher nicht hinnehmen.

c) Der Kläger ist nicht gehindert, seinen Unterlassungsanspruch geltend zu machen, weil er selber eigenmächtig bauliche Veränderungen im gemeinschaftlichen Garten vorgenommen hat.

aa) Entgegen der Auffassung der Beklagten steht dem Anspruch der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht entgegen. Denn es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass nur derjenige Rechte geltend machen kann, der sich selber rechtstreu verhalten hat (vgl. nur BGH NJW 2007, 504). Die Verletzung eigener Pflichten führt daher in der Regel nur zu Gegenansprüchen des Schuldners ohne Auswirkung auf den Anspruch des Gläubigers.

bb) Nur in Ausnahmefällen kann die Geltendmachung eines Rechts nach Treu und Glauben unzulässig sein, wenn dem Berechtigten eigene schwerwiegende Pflichtverletzungen vorzuwerfen sind. Dabei ist die Gesamtsituation zu bewerten, die die Rechtsausübung des Gläubigers nicht als unbillig und ungerecht erscheinen lassen darf. Der bloße Rechtsverstoß des Gläubigers allein genügt daher nicht, um eine Korrektur des o.a. Trennungsgrundsatzes zu begründen. Das Versäumnis muss vielmehr in einem inneren Zusammenhang mit dem geltend gemachten Anspruch stehen (BGH aaO; BGH NJW-RR 2005, 743). Erst diese enge Beziehung beider Versäumnisse zueinander kann deren Wechselwirkung rechtfertigen.

cc) Ein innerer Zusammenhang zwischen den baulichen Maßnahmen der Parteien ist vorliegend nicht gegeben. Denn der eigene Aufbau eines Gartenhauses unter Missachtung der im WEG-Recht vorgesehenen Beteiligungsrechte hat mit dem Verlangen, die durch einen anderen Eigentümer unrechtmäßig errichtete bauliche Veränderung zu entfernen, außer der Gleichartigkeit des Rechtsverstoßes nichts zu tun.

2. Die Klage ist ebenfalls begründet, soweit der Kläger verlangt, die Zuwege im Flur und Keller nicht mit Gegenständen zuzustellen, §§ 1004 BGB, 14 Abs. 1 WEG. Mangels vereinbarter oder beschlossener Gebrauchsregelung sind die Beklagten zum Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums nur im Rahmen der Zweckbestimmung und nur in solcher Weise berechtigt, dass den anderen

Eigentümern kein Nachteil erwächst, der das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß übersteigt. Die Lagerung von Gegenständen auf gemeinschaftlicher Zuwege im Flur und Keller dient nicht deren Zweckbestimmung, die darin liegt, den Zugang zu den anderen Räumen zu ermöglichen. Die Beklagten sind daher nicht berechtigt, dort Gegenstände abzustellen. Das Unterlassungsbegehren ist begründet, obwohl die dieser Rechtslage nicht widersprechenden Beklagten die Gegenstände mittlerweile entfernt haben. Denn ihrem Vorbringen ist nicht zu entnehmen, dass eine Wiederholungsgefahr auszuschließen ist. Die Zusage, sich in Zukunft rechtskonform zu verhalten, genügt nicht. Dieses Darlegungsdefizit geht zu ihren Lasten, da eine rechtswidrige Beeinträchtigung eine tatsächliche Vermutung für die Wiederholungsgefahr begründet, die sie als Störer widerlegen müssen (vgl. BGH NJW 2012, 3781).

3. Soweit der Kläger verlangt, ihn zur Einberufung einer Eigentümerversammlung zu ermächtigen, ist die Klage ebenfalls begründet. Die Voraussetzungen für das Ermächtigungsverlangen liegen vor. Die Organe, die gemäß § 24 Abs. 1, Abs. 3 WEG ausschließlich zu Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung berechtigt sind, existieren nicht. Denn die Eigentümergemeinschaft verfügt weder über eine Verwaltung noch einen Verwaltungsbeirat. Der Kläger hat zudem Gründe vorgetragen, die die Durchführung einer Versammlung dringend erforderlich machen. Aufgrund bestehender Meinungsverschiedenheiten der Eigentümer und damit einhergehender Defizite in der Verwaltung der Gemeinschaft ist die Bestellung eines – möglichst neutralen – Verwalters geboten. Unschädlich ist, wenn im Vorfeld keine Versuche unternommen wurden, eine einvernehmliche Versammlung zustande zu bringen. Denn im Hinblick auf das Zerwürfnis der Parteien kann davon ausgegangen werden, dass ein derartiges Unterfangen von vornherein zum Scheitern verurteilt wäre.

4. Die Klage ist unbegründet, soweit der Kläger die Beklagten auf Freistellung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Anspruch nimmt. Der Kläger begründet sein Begehren mit zwei anwaltlichen Schreiben, mit denen die Beklagten jeweils unter Fristsetzung aufgefordert wurden, die Gartenlaube bzw. die im Hausflur und Keller abgestellten Gegenstände zu entfernen. Die für diese anwaltliche Tätigkeit entstandenen Kosten sind nicht ersatzfähig. Denn die Schreiben enthalten die Erstmahnung und begründen damit erst den Verzug der Beklagten mit der Folge, dass die Kosten hierfür keine Rechtsverfolgungskosten im Sinne des § 280 Abs. 2 BGB sind, da sie nicht durch Verzug verursacht wurden.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 91 a, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit im Hinblick auf den rechtshängig gemachten Klageantrag, eine im Garten errichtete Voliere zu entfernen, in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, hat das Gericht eine Kostenteilung vorgenommen. Nach dem bisherigen Sach- und Streitstand kann nicht entschieden werden, ob die eine oder andere Partei unterlegen gewesen wäre. Denn ohne Ortsbegehung und Inaugenscheinnahme ist eine Entscheidung; ob es sich bei der Voliere um eine die Beklagten benachteiligende bauliche Veränderung gehandelt hat, nicht möglich.

Das Gericht hat den Streitwert insgesamt auf 11.000 € festgesetzt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Entfernung der Gartenlaube: 3000 €,

Entfernung der Voliere: 3000 €,

Unterlassung, Gegenstände in Hausflur und Keller abzustellen: 3000 €

Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung: 2000 €

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 Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, 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 Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund 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.

Rohlfing

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

