

# Beglaubigte Abschrift

8 C 57/21



Verkündet am 11.02.2022

Caló, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Duisburg-Ruhrort**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau / ... Hamburg,
2. des Herrn ... ) Hamburg,

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:  
Rechtsanwälte  
Immobilienrecht,

gegen

Frau

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

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

hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort  
auf die mündliche Verhandlung vom 11.02.2022  
durch die Richterin Lange

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Vert.:	Frist not.	KP/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kannt- nen.
SB	17. FEB. 2022		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zur- lung
zdA			Stel- lungen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Kläger begehren von der Beklagten die Räumung und Herausgabe eines im Klageantrag näher bezeichneten Kellerraums.

Das streitgegenständliche Objekt in der K... 3/3a in 47139 Duisburg ist in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Kläger sind hierbei Eigentümer der Wohnung mit der Nummer 06 des Aufteilungsplanes. Die Beklagte ist Eigentümerin der Wohnung mit der Nummer 05 des Aufteilungsplanes.

Anlässlich eines Wasserschadens in dem streitgegenständlichen Kellerraum am 30.01.2021 stellten die Kläger fest, dass dieser zum Ablagern von Müll und Unrat genutzt wird. Zudem wurden an die Beklagte adressierte Postsendungen und ein abgemeldetes Kennzeichen mit den Initialen der Beklagten vorgefunden.

Bereits am 01.02.2021 räumte der Zeuge F... einige Gegenstände aus dem streitgegenständlichen Kellerraum aus.

Die von den Klägern beauftragte... Grundbesitzverwaltung AG forderte die Beklagte mit Schreiben vom 02.02.2021 (Bl. 8 d.A.) auf, bis zum 05.02.2021 eine vollständige Räumung des Kellerraums vorzunehmen.

Mit E-Mails vom 13.02.2021 reagierte die Beklagte auf dieses Schreiben. In den E-Mails, welche als Anlage K6 (Bl. 60 ff. d.A.) und K7 (Bl. 64 ff. d.A.) zur Akte gereicht wurden, lautet es auszugsweise:

*„(...) zuerst erkläre ich Ihnen mal, dass meine Sachen durch den xten Rohrbruch in Mitleidenschaft gezogen wurden (...).“*, *„(...) Dass meine Sachen den Anschein haben, als sei es Müll, bleibt durch den emensen Wasserschaden nicht aus (...).“*, *„UND MIR, WOLLEN SIE WAS FASELN von widerrechtlichen Nutzung des Kellerraums? Geht's noch! (...) Die Wohnung mit Kellerraum, ist Bestandteil des Mietvertrags und der Mieter B. zahlt somit dafür als Gegenleistung Miete. (...) Sollten Sie der Meinung sein, Sie müssten ihn den Kellerraum willkürlich entziehen, (...)“* und *„Im Absatz 2, Satz 1, unterstellen Sie mir, dass ich den Keller ungefragt und ungenehmigt nutzen würde? (...) Dass man die beschädigten, nassen Sachen aus dem Keller entfernt, dürfte Ihnen eigentlich einleuchten und ist eine ganz normale Reaktion. Das Sie aber mit „100% Müll“ bezeichnen, damit können Sie uns nicht mehr schocken“.*

Mit anwaltlichem Schreiben vom 25.02.2021 (Bl. 9 f. d.A.) forderten die Kläger die Beklagte erneut unter Fristsetzung bis zum 04.03.2021 erfolglos zur Räumung des Kellerraums auf.

Die Kläger behaupten, der Kellerraum stünde in ihrem Eigentum und werde von der Beklagten genutzt. Dass die Gegenstände in dem streitgegenständlichen Kellerraum ausschließlich von der Beklagten seien und in deren Eigentum stehen würden, folge schon bereits aus den E-Mails vom 13.02.2021. Der Zeuge F... habe eingeräumt, dass die Gegenstände von der Beklagten seien. Zudem habe der Zeuge F... gegenüber den Zeugen H... und B... gesagt, der Kellerraum sei von der Beklagten verschlossen worden und die in dem Kellerraum befindlichen Gegenstände seien von der Beklagten. Der Zeuge F... habe sodann den streitgegenständlichen Kellerraum mit einem Schlüssel geöffnet. In dem Kellerraum befänden sich auch weiterhin die Gegenstände, die sich bereits am 01.02.2021 in dem Kellerraum befunden hätten.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, den in dem Objekt K... 3a in ... Duisburg gelegenen Kellerraum, in dem als Anlage beigefügten Lageplan mit Nr. 06 bezeichnet, zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie habe lediglich einzelne Gegenstände in dem streitgegenständlichen Kellerraum abgestellt. Diese seien auch bereits im Februar 2021 entfernt worden. Auch andere Bewohner des Hauses hätten in dem streitgegenständlichen Keller Gegenstände abgestellt. Zudem habe der Zeuge F... auch nicht den streitgegenständlichen Kellerraum, sondern vielmehr den ihr zugewiesenen Kellerraum anlässlich einer Begehung auf Grund des Wasserschadens mit einem dazugehörigen Schlüssel geöffnet. Der streitgegenständliche Keller sei mit einem Vorhängeschloss versehen gewesen, zu

welchem der Zeuge F. keine Schlüssel besessen habe, sodass der Kellerraum von der Verwaltung mit einem Seitenschneider aufgebrochen worden sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen S. H. Fr. und B. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird vollumfänglich auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 01.10.2021 (Bl. 157 ff. d.A.) und vom 21.01.2022 (Bl. 230 ff. d.A.) Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

A)

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ergibt sich die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Duisburg-Ruhrort sächlich aus § 23 Nr. 2 lit. c) GVG und örtlich ausschließlich aus § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG n.F., da die Parteien über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander streiten. Als Streitigkeiten nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG gilt unter anderem der Streit um die Herausgabe von Sondereigentum (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG, § 43 Rn. 55).

II.

Die Klage ist unbegründet.

a)

Ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe des Kellerraumes folgt nicht aus § 985 BGB.

aa)

Zwar sind die Kläger hinsichtlich eines Herausgabeanspruchs nach § 985 BGB aufgrund ihres ihnen nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan eingeräumten Sondernutzungsrechts (Bl. 44 ff. d.A.) aktivlegitimiert und die Beklagte hat hier gegenüber den Klägern kein Recht zum Besitz gemäß § 986 Abs. 1 BGB, da den Klägern das alleinige Besitzrecht an dem Keller zusteht. Die Kläger haben hieran nämlich ein Sondernutzungsrecht. Dies ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts nach § 286 Abs. 1 ZPO aus dem als Anlage K4 vorgelegten Grundbuchauszug betreffend die Wohnung mit der Nr. 6 des Aufteilungsplanes (Bl. 44 ff. d.A.), dem als Anlage K5 vorlegten Grundbuchauszug betreffend die Wohnung mit der Nr. 5 des Aufteilungsplanes (Bl. 51 ff. d.A.) und dem Lageplan (Bl. 7 d.A.). Dieses Sondernutzungsrecht schließt die übrigen Eigentümer vom Mitbesitz aus (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 13 Rn. 10).

bb)

Allerdings steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung des Gerichts nach § 286 Abs. 1 ZPO fest, dass die Beklagte Alleinbesitzerin des streitgegenständlichen Kellerraumes ist. Dies geht zu Lasten der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Kläger.

Die Kläger tragen die Beweislast für den Alleinbesitz durch die Beklagte. Diese hat insoweit substantiiert dargelegt, dass nur einige der in dem streitgegenständlichen Kellerraum vorhandenen Gegenstände in ihrem Eigentum und Besitz stehen würden. Der Zeuge Fr hat unter Bezugnahme auf die Bilder Bl. 11. und Bl. 113 ff. ausgesagt, er habe lediglich zwei Umzugskartons und drei Schranktüren in den streitgegenständlichen Kellerraum geräumt. Als er diese Sachen in den Kellerraum geräumt habe, seien schon ganz viele anderen Sachen in dem Kellerraum gewesen, wie z.B. Fliesen usw. Die vorgefundenen, an die Beklagten adressierten Briefe hätten sich in diesen Kartons befunden. Mehr Sachen seien weder von ihm noch von der Beklagten, insbesondere auch nicht die Sachen, die er auf Aufforderung des Zeugen B bereits aus dem Kellerraum rausgeräumt habe. Diese Aussage hat die Beklagte ihrem Vortrag zu Eigen gemacht, indem sie – persönlich angehört. –

ausgesagt hat, dass Herr F. die Gegenstände in den Kellerraum geräumt habe und diese näher bezeichnen könne.

Es oblag nunmehr den Klägern den (Haupt-)Beweis für den Alleinbesitz der Beklagten zu führen. Dies ist ihnen nicht gelungen, sodass es auf den Gegenbeweis nicht ankam.

Insoweit waren die Zeugenaussagen der vernommenen Zeugen H. S. und B. nicht hinreichend ergiebig. Denn sie konnten keine Aussage dazu treffen, dass alle in dem Kellerraum vorhandenen Gegenstände im Besitz der Beklagten stehen und/oder die Beklagten einen Alleinbesitz eingeräumt hat.

Der Zeuge H. hat insoweit ausgesagt, dass der streitgegenständliche Kellerraum bereits geöffnet gewesen sei, als er zur Reparatur des Wasserschadens in dem Objekt eingetroffen sei und den Kellerraum mit dem Zeugen F. der bereits im Keller gewesen sei, angeschaut habe. Ob dieser Kellerraum ursprünglich mal verschlossen gewesen sei, könne er nicht sagen. Er hat zudem ausgesagt, dass er bei seinen weiteren Besuchen zwar gesehen habe, wie ausschließlich der Zeuge F. Sachen aus dem Kellerraum rausgeräumt habe. Dieser habe ihm gegenüber aber niemals geäußert, dass er Mieter sei und die in dem Kellerraum vorhandenen Sachen ihm gehörten.

Auch der Zeuge S. hat lediglich ausgesagt, Anfang Februar bei einer gemeinsamen Besichtigung mit den Zeugen B. und F. sei der streitgegenständliche Kellerraum mit einem Schloss verschlossen gewesen. Da der Zeuge F. gesagt habe, dass er keinen Schlüssel für dieses Schloss habe, sei das Schloss aufgebrochen worden. Ihm gegenüber habe der Zeuge F. nie gesagt, dass dieser Kellerraum ihm gehöre oder dass die Gegenstände in diesem Keller ihm oder der Beklagten gehören würden. Er habe auch nie gesehen, wie der Zeuge F. Gegenstände aus dem Kellerraum entfernt oder rausgetragen habe.

Der Zeuge B. hat – insoweit übereinstimmend mit dem Zeugen S. ausgesagt – sie hätten bei gemeinsamer Begehung des Kellerraums festgestellt, dass der Zeuge F. keinen Schlüssel zu dem Kellerraum habe, sodass das Schloss aufgebrochen worden sei. Der Zeuge B. konnte sich nicht daran erinnern, dass der Zeuge F. ihm mal gesagt habe, dass alle Sachen in dem Kellerraum von der Beklagten seien. Ihm seien allein deshalb keine Zweifel daran verblieben, weil der Zeuge F. ihm gegenüber bestätigt habe, dass der Keller von der Beklagten genutzt würde und zugesagt habe, den Keller leer zu räumen. Er

konnte auch keine Aussage dazu treffen, wann er den streitgegenständlichen Kellerraum mal vor dem Wasserschadenereignis besichtigt hat und wie er zu diesem Zeitpunkt aussah.

Insoweit konnte keiner der Zeugen bestätigen, dass alle Gegenstände im Eigentum und Besitz der Beklagten stehen. Auch konnte keiner der Zeugen bestätigen, dass der Kellerraum in einem leeren Zustand von der Beklagten in Besitz genommen und so verschlossen worden ist, dass weitere Mitbewohner von dem Zugang hieran ausgeschlossen waren, was den logischen Schluss auf einen Alleinbesitz durch die Beklagte zulassen würde.

Der Beweis des Alleinbesitzes durch die Beklagte ist auch nicht in der Gesamtschau der Aussagen und weiterer Indizien zur Überzeugung des Gerichts bewiesen.

Auch wenn der Kellerraum bei Besichtigung durch den Zeugen H. am 31.01.2021 geöffnet und bei der Besichtigung durch die Zeugen F., S. und B. kurz danach verschlossen war, spricht dies nicht dafür, dass der Kellerraum im Alleinbesitz der Beklagten steht. Es kann zum einen nicht zwingend der Schluss daraus gezogen werden, dass der Kellerraum in der Zwischenzeit gerade durch den Zeugen F. verschlossen worden ist. Auch hat der Zeuge H. nicht gesehen, wer den Keller auf- oder verschlossen hat. Zum anderen schließt dies nicht aus, dass selbst, wenn der Kellerraum nach der Besichtigung durch den Zeugen H. und vor Besichtigung durch die Zeugen Seimann und Büschgens durch den Zeugen F. verschlossen wurde, er vor Verschließen durch den Zeugen F. von anderen (Vor-)Mietern bzw. Miteigentümern genutzt wurde. Dass der Zeuge F. irgendwann, gegebenenfalls auch unmittelbar zum Zeitpunkt des Wasserschadens einen Schlüssel zu dem Kellerraum besessen hat, lässt nicht den zwingenden Schluss zu, dass er ausschließlich von der Beklagten genutzt wird. Denn seit wann der Kellerraum von dem Zeugen F. verschlossen wurde, wie lange und welche Gegenstände sich vor dem Verschluss in dem streitgegenständlichen Kellerraum befunden haben, lässt sich dadurch für das Gericht nicht sicher feststellen.

Zwar haben der Zeuge S. und der Zeuge B. zudem übereinstimmend ausgesagt, der Zeuge F. habe zugesagt, den Kellerraum leer zu räumen. Dies alleine spricht aber nicht für ein Eingeständnis der Alleinnutzung durch die Beklagte oder den alleinigen Besitz. Ebenso wenig wie die – für das Gericht auf Grund der glaubhaften Aussage des Zeugen S. bewiesene – Tatsache, dass die Beklagte einmal zu Zeugen gekommen ist und ihn aufgefordert habe, eine leere

Eckes des Kellerraums zu fotografieren und ihm fünf Euro dafür gab. Vielmehr kann dies auch so gedeutet werden, dass die Beklagte auf Grund der von ihr eingewandten Mitbenutzung den Anschein erwecken wollte, sie habe ihre Sachen bereits aus dem Kellerraum entfernt.

Auch die E-Mails der Beklagten vom 13.02.2021 vermögen die verbleibenden Zweifel des Gerichts an dem Alleinbesitz der Beklagten nicht zu beseitigen. Diese E-Mails bestätigen zwar, dass die Beklagte in dem Kellerraum Gegenstände einlagerte und diesen nutzte, überzeugen aber nicht dahingehend, dass alle Sachen im Besitz und Eigentum der Beklagten stehen. Schon der Wortlaut der E-Mails spricht lediglich allgemein gehalten von „meinen Sachen“.

cc)

Unerheblich für einen Herausgabe- und Räumungsanspruch ist insoweit, ob die Beklagte, die in ihrem Eigentum stehenden Gegenstände bereits aus dem Kellerraum herausgeräumt hat. Denn für schlichte „Mitbesitzer“ (§ 866 BGB) wird angenommen, dass diese nur zur Herausgabe des jeweiligen eigenen Mitbesitzes verpflichtet sind. Bei schlichtem Mitbesitz schuldet jeder in der Regel nur Herausgabe des auf ihn entfallenden Besitzanteils. Eine gesamtschuldnerische Haftung ohne das Vorliegen eines besonderen die Gesamtschuld begründenden Umstandes ist zu verneinen. Ein Mitbesitzer – wie vorliegend – kann daher nicht, wie von Beklagtenseite begehrt, auf Herausgabe der gesamten Sache in Anspruch genommen werden (Baldus in: MüKo, BGB, 8. Aufl. 2020, § 985 Rn. 36 ff.; Herrler in: Palandt, BGB, 77. Aufl., § 866 Rn. 5).

dd)

Darüber hinaus lautet der Anspruch aus § 985 BGB in der Rechtsfolge nur auf Herausgabe. Der Schuldner muss die Sache, d.h. hier den Kellerraum nur in dem Zustand herausgeben, in dem er sich befindet. Darüber hinausgehende aktive Tätigkeiten (wie Räumen etc.) sind nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB. Die über die Übertragung des Besitzes hinausgehende Entfernung der von dem Besitzer eingebrachten Gegenstände (Räumung) ist nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs nach § 985 BGB, sondern des Beseitigungsanspruchs nach § 1004 Abs. 1 BGB (vgl. LG München I, Beschl. v. 14.11.2018 – 36 S 12013/17 WEG



–, Rn. 32, juris; BGH, Urteil vom 28.01.2011, V ZR 147/10, Rn. 12; BGH, Urt. v. 05.07.2001 - IX ZR 327/99, NJW 2001, 2966, beck-online).

b)

Der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch folgt aus denselben Gründen auch nicht aus § 1004 Abs. 1 BGB.

Die Kläger hätten hier vielmehr einen Anspruch auf Beseitigung von konkret zu benennenden Gegenständen aus dem Kellerraum gehabt. Einen solchen Anspruch machen sie jedoch schon nicht geltend.

c)

Die Kläger haben gegen die Beklagten auch keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe gem. § 861 BGB. Zu besitzschutzrechtlichen Ansprüchen (§§ 861, 1007 BGB) wird nicht vorgetragen, wobei diese im Übrigen nur die Wiederherstellung des Zustands vor Besitzentziehung, d.h. gerade nicht Herausgabe im Sinne der Verschaffung von Alleinbesitz beinhalten würden (Bassenge in: Palandt, BGB, 77. Auflage, § 861, Rn. 8; § 1007, Rn. 2).

B)

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

C)

Der Streitwert wird auf 600,00 EUR festgesetzt.

D)

Die Berufung wird nicht zugelassen, da Gründe für eine solche Zulassung nicht ersichtlich sind (§ 511 Abs. 4 ZPO).

**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 bei dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg, 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 gegenüber dem Landgericht Duisburg zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg 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.

Lange