

Beglaubigte Abschrift

20 C 15/22



Verkündet am 02.02.2023

Humpf, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist:	KPU:	Mkt.:
RA	EINGEGANGEN	KFA	Kart- nen.
SB	08. FEB. 2023		Rück- sp.
Rück- sp.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zda			Stel- lung.

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

A , Bottrop,

an dem beteiligt sind:

Wohnungseigentümergeinschaft , Bottrop,
Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

gegen

- Herrn , Bottrop,
- Frau , Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 19.01.2023
durch den Richter am Amtsgericht Rohl fing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 25.000,00 Euro ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten es zu unterlassen, auf dem in der Teilungserklärung vom 20.10.1983 als Garage „G6“ bezeichneten Garagendach ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer erneut Tische und Sitzbänke aufzustellen oder das Garagendach der Garage „G6“ anderweitig nach Belieben zu persönlichen und/oder privaten Zwecken zu nutzen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % abzuwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft „Am Schoolkamp 22-24“ in Bottrop. Die Beklagten sind Mitglieder der Gemeinschaft. Ihnen gehört eine Wohnung im Erdgeschoss des Hauses sowie die im Aufteilungsplan mit G6 bezeichnete Garage. Auf dem Dach ihrer Garage hatten die Beklagten eine Bierzeltgarnitur, bestehend aus Bänken und Tischen, gelagert. Damit war die Klägerin nicht einverstanden. Es existiert eine Email-Korrespondenz vom 08./09.03.2022 zwischen dem Verwalter und den Beklagten. Diese wiesen die Aufforderung, die Nutzung des Garagendaches durch Aufstellen von Tischen und Bänken zu unterlassen, mit dem Argument zurück, die Garage gehöre zu ihrem Sondereigentum und auf den Sondereigentumsflächen lasse man sich keine Vorschriften machen.

Ursprünglich hatte die Klägerin mit ihrer am 14.03.2022 bei Gericht eingegangenen und am 22.04.2022 zugestellten Klage auch den Antrag angekündigt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die auf dem in der Teilungserklärung vom 20.10.1983 als Garage „G6“ bezeichneten Garagendach aufgestellten Sitzbänke und Tische zu entfernen. Das Dach sei zwingend Gemeinschaftseigentum, welches die Beklagten nicht „als Biergarten“ nutzen dürften.

Diesen Antrag verfolgt die Klägerin nicht weiter und erklärt den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache für erledigt, weil die Gegenstände mittlerweile vom Dach der Garage entfernt wurden. Die Beklagten haben der Erledigungserklärung nicht zugestimmt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 25.000,00 Euro ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten es zu unterlassen, auf dem in der Teilungserklärung vom 20.10.1983 als Garage „G6“ bezeichneten Garagendach ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer erneut Tische und Sitzbänke aufzustellen oder das Garagendach der Garage „G6“ anderweitig nach Belieben zu persönlichen und/oder privaten Zwecken zu nutzen,

festzustellen, dass die Klage im Übrigen in der Hauptsache erledigt ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Man habe die Bierzeltgarnitur seit mehr als 5 Jahren in Schutzfolie auf dem Garagendach gelagert. Die Klägerin habe ihre diesbezügliche Duldung bis zum heutigen Tage nicht widerrufen. Bis zu einer gegenteiligen Beschlussfassung sei jeder Eigentümer berechtigt, das gemeinschaftliche Eigentum zu nutzen, solange kein anderer Eigentümer gestört werde.

Am 08. und am 09.03.2022 habe man die Garnitur auf dem Garagendach zum Trocknen ausgelegt, da sie verschenkt werden sollte. Im Zeitpunkt der Klageeinreichung sei die Bierzeltgarnitur bereits vom Dach entfernt und in der Garage zur Abholung bereit gelegt worden.

Der Verwalter sei im Übrigen nicht berechtigt, den vorliegenden Rechtsstreit für die Klägerin zu führen. Denn es fehle die erforderliche Vorbefassung der Eigentümer. Der geltend gemachte Unterlassungsanspruch sei zudem zu weit gefasst und nicht hinreichend bestimmt. Darüber hinaus bestehe keine Wiederholungsgefahr.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

A. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist die Klägerin prozessführungsbefugt. Daran ändert auch der Hinweis der Beklagten nichts, es existiere kein Beschluss der Eigentümer, die den Verwalter ermächtigt, den vorliegenden Rechtsstreit zu führen. Denn der Verwalter verfügt gem. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG über eine umfassende, nach außen unbeschränkte gesetzliche Vertretungsmacht, die ihn unabhängig von Beschlüssen der Eigentümer (s. Bärmann, aaO, § 9b Rdnr. 28 ff) berechtigt, eigenständig Prozesse für die WEG zu führen. Die mangelnde Rückendeckung durch die Eigentümer berührt die Außenvollmacht nicht, sie betrifft lediglich das Innenverhältnis zwischen WEG und Verwalter (vgl. Bärmann, aaO, § 27 Rdnr. 179), so dass sich dieser bei unbefugter Prozessführung nur gegenüber der WEG zu verantworten hat.

B. In der Sache hat die Klage nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang Erfolg. Im Übrigen ist sie unbegründet.

I. Die Klägerin kann von den Beklagten verlangen, das Lagern oder Aufstellen von Tischen und Bänken auf dem streitbefangenen Garagendach zu unterlassen. Der Anspruch folgt aus §§ 1004 BGB, 16 Abs. 1 Satz 3, 14 WEG und umfasst auch das Unterlassen privater Nutzung jeglicher Art.

1. Entgegen der in der Email-Korrespondenz aus März 2022 vertretenen Auffassung der Beklagten dürfte zwischen den Parteien mittlerweile Einigkeit herrschen, dass das Dach der Garage „G6“ - auch wenn diese im Sondereigentum der Beklagten steht - zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen ist, weil es ein konstruktiver Teil der Garage und damit für deren Bestand und Sicherheit unabdingbar ist (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 5 Rdnr. 26 und 50). Den Beklagten steht zwar gem. § 16 Abs. 3 S. 1 WEG ein Recht zum Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums zu, dies jedoch nur in den Grenzen des § 14 WEG. Gebrauchsbeschränkungen nach dieser Vorschrift ergeben sich

insbesondere aus der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. nur Bärman, aaO, § 14 Rdnr. 64).

2. Das Lagern von Gegenständen gehört nicht zum erlaubten Gebrauch eines Garagendaches. Denn dabei handelt es sich nicht um eine der Beschaffenheit eines Garagendaches gemäße Nutzung.

a) Ein Dach dient dem Abschluss eines Gebäudes nach oben und soll das Eindringen von Feuchtigkeit in die darunter liegenden Räume verhindern. Darin erschöpft sich die Zweckbestimmung eines Daches, so dass auch jede weitere Nutzung zu anderen – privaten – Zwecken verboten ist. Das Betreten von Dächern ist daher nur zu Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen erlaubt. Jede anderweitige Nutzung, die das Betreten eines Daches erfordert, kann die hierfür nicht ausgelegte Dachkonstruktion beschädigen und gefährdet damit deren Schutzzweck.

b) Diese Grundsätze gelten auch für das streitbefangenen Dach der Garage „G6“. Denn weder ist dem Parteivorbringen zu entnehmen noch sonst ersichtlich, dass die Dachkonstruktion besondere Umstände aufweist, die eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten. Das hat zur Folge, dass sowohl die unstreitig erfolgte Lagerung als auch das klägerseits behauptete Aufstellen der Tische und Bänke – was die Beklagten nicht dezidiert bestritten haben und was sich auch aus den zu den Akten gereichten Lichtbildern Bl. 9 und 10 d.A. ergibt – dem Nutzungszweck des Garagendaches widerspricht und zu unterbleiben hat. Das gleiche gilt für jede andere private Nutzung. Nach Auffassung des Gerichts genügt der entsprechende Klageantrag dem Erfordernis hinreichender Bestimmtheit. Denn aus der Reduzierung der erlaubten Nutzung auf Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung folgt, dass jede Art der Nutzung zu anderen Zwecken klar abgrenzbar und als dem erlaubten Gebrauch widersprechend erkennbar ist.

3. Die für den Unterlassungsanspruch erforderliche Wiederholungsgefahr ergibt sich aus der Erstbegehung (vgl. nur BGH, Urteil vom 10.07.2018 – VI ZR 225/17 - , BGHZ 219, 233).

II. Der Antrag auf Feststellung der Hauptsacheerledigung indes ist unbegründet.

1. Die Klägerin kann mit ihrem ursprünglich angekündigten Antrag, die Beklagten zur Beseitigung der auf dem Garagendach aufgestellten Bierzeltgarnitur zu verpflichten, keinen Erfolg mehr haben, da die Gegenstände sich unstreitig nicht mehr auf dem Dach befinden. Ihre entsprechende Erledigungserklärung ist einseitig geblieben. In diesem Fall ist die Erledigungserklärung als stets zulässige Klageänderung (§ 264 Abs. 2 ZPO) auszulegen (stRspr, vgl. nur BGH NJW 2002, 442), gerichtet auf die

Feststellung, dass sich der Rechtsstreit infolge eines außerprozessualen Ereignisses in der Hauptsache erledigt hat.

2. Der Feststellungsantrag der Klägerin bleibt jedoch erfolglos, weil eine Erledigung der Hauptsache nicht vorliegt. Denn nach dem unbestrittenen Vorbringen der Beklagten waren Tische und Bänke im Zeitpunkt der Klageerhebung bereits vom Garagendach entfernt worden. Das schadet. Denn von einer Hauptsacheerledigung kann nur dann die Rede sein, wenn der ursprüngliche Klageantrag im Zeitpunkt der Anhängigkeit zulässig und begründet war und durch das erledigende Ereignis unzulässig oder unbegründet geworden ist. Das ist vorliegend nicht der Fall, da der Antrag auf Beseitigung der Bierzeltgarnitur vom Dach bereits vor Klageerhebung durch Erfüllung erloschen und der Beseitigungsantrag von Anfang an unbegründet war. Es hat durch diesen Umstand mithin gar keine Hauptsache gegeben, die sich nach Klageerhebung hätte erledigen können.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf insgesamt 3.000,00 EUR festgesetzt. Dabei hat das Gericht sowohl für den Unterlassungs- als auch für den Feststellungsantrag einen solchen von 1.500,00 Euro für angemessen erachtet.

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

