

Beglaubigte Abschrift

12 C 624/21



Verkündet am 11.05.2023

Riemann, Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft

Inhaber :

vertr.d.d.Hausverwaltung

4 ... Mülheim an der ...

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

Frau

... Mülheim an der ...

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
auf die mündliche Verhandlung vom 30.03.2023
durch den Richter am Amtsgericht Südfeld

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, den an der Durchgangstür der in der Teilungserklärung
vom 9.7.1996 mit Nr. 3 bezeichneten Garage angebrachten Riegel zu entfernen.

Die Beklagte hat es zu unterlassen, das Gemeinschaftseigentum der WEG N in Mülheim/Ruhr dadurch zweckwidrig zu nutzen, dass sie dauerhaft auf den Flächen des Gemeinschaftseigentums vor der in der Teilungserklärung vom 9.7.1996 mit Nr. 2 bezeichnet Garage und auf dem schmalen Streifen parallel zur Straße parkt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages, im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,- EUR vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die gegen sich gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Gläubiger Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Parteien sind Miteigentümer der WEG neuen N in Mülheim.

Ziff 4 Nr. 2 der Teilungserklärung bestimmt: Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der den Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt entsprechend für die Außenseiten der Balkone und die Außenseiten aller Fenster.

Die Beklagte ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 1 Wohnung im Kellergeschoss. Ihrem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, dem Garten Nr. 1 und der Garage Nr. 2 zugeordnet.

Der Erdgeschoßwohnung, Sondereigentum Nr. 2, ist das Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 3 zugeordnet.

Die Beklagte hat in der Vergangenheit aufgrund einer vergleichweisen Regelung mit einem einzelnen Voreigentümer an der Tür der Garage Nr. 3 einen Riegel befestigt, zwischendurch wieder entfernt und später erneut montiert.

Die Klägerin beansprucht die Sanierung einer Hangabsicherung durch Bahnschwellen im Garten, die Entfernung des Riegels und, das die Beklagte das Parken mit ihrem Pkw auf Gemeinschaftsflächen unterlässt.

In der Eigentümerversammlung vom 16.3.21 hat diese beschlossen, den Hausverwalter zu bevollmächtigen, die klägerischen Prozessbevollmächtigten mit der

Durchsetzung des Rückbaus des Absperrenriegels der außen an der Durchgangstür zur Garage angebracht ist, zu verlangen.

Außerdem hat sie beschlossen, den Hausverwalter zu bevollmächtigen, die Prozessbevollmächtigten zu beauftragen, Instandsetzungsmaßnahmen im Garten sowie die Untersagung einer Gemeinschaftsfläche als Parkplatz von der Beklagten zu verlangen.

Die Klägerin behauptet, der Garten im Sondernutzungsrecht der Beklagten sei durch Bahnschwellen abgestützt, die im Laufe der Jahre marode geworden seien; sie meint, entsprechend der Regelung in der Teilungserklärung sei die Beklagte verpflichtet, den Garten durch Austausch der Bahnschwellen und Absicherung des Hangs zu Kosten i.H.v. 12.034 €, mindestens aber i.H.v. 5372 € zu sanieren.

Sie meint dies ergebe sich aus dem eindeutigen Wortlaut der Teilungserklärung, die von Grundstücksteilen spricht; es wäre andernfalls ein Wertungswiderspruch, wenn die Eigentümer, die über ein Balkon verfügen, dessen Instandsetzungskosten selber tragen müssten. Die Klägerin habe insofern einen Anspruch gegenüber der Beklagten aus § 14 Abs. 1 WEG.

Die Klägerin meint, der von der Beklagten an Garage Nr. 3 befestigte Riegel stelle eine bauliche Veränderung dar, der auch optisch nicht akzeptabel sei und ohne entsprechenden Beschluss nicht rechtmäßig sein könne; die Beklagte verstoße insofern auch gegen die Regelung in der Teilungserklärung, dass das Zugangsrecht in Not- und Eilfällen nur dann gewährleistet sei, wenn insofern ein freier Zugang zu den Flächen bestünde. Ansprüche auf Durchsetzung der ordnungsgemäßen Verwaltung könnten nicht verjähren (BGH V ZR 177 / 11)

Ansprüche der Gemeinschaft bei Vorliegen einer baulichen Veränderung unterlägen nicht der Verjährung, da Ansprüche aus ordnungsgemäßer Verwaltung unverjährbar seien; hierzu zählten auch Ansprüche wegen baulicher Veränderungen, die sich unmittelbar auf das Gemeinschaftseigentum auswirken.

(Landgericht Köln 29 S 159/10)

Die Beklagte dürfe auch nicht auf dem Gemeinschaftseigentum parken; ein Verstoß hiergegen begründe ein Unterlassungsanspruch (Amtsgericht Bochum 94 c 59 / 16, LG Dortmund Az. 1 S 357 / 16)

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, die in der Teilungserklärung vom 9.7. 1996 mit Nr. 1 bezeichnete Gartenfläche des Grundstücks der Wohnungseigentümergeinschaft N , 45472 Mülheim

- an der Ruhr durch Austausch der maroden Bahnschwellen und Absicherung des Hangs auf eigene Kosten zu sanieren
2. die Beklagte zu verurteilen, den an der Durchgangstür der in der Teilungserklärung vom 9.7.1996 mit Nr. 3 bezeichneten Garage angebrachten Riegel zu entfernen
 3. die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, das Gemeinschaftseigentum dadurch zweckwidrig zu nutzen, dass sie dauerhaft auf den Flächen des Gemeinschaftseigentums vor der in der Teilungserklärung vom 9.7.1996 mit Nr. 2 bezeichnet Garage und auf dem schmalen Streifen parallel zur Straße parkt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, die Hebeanlage der Gemeinschaft befinde sich in der Garage Nr. 2 und zum Erreichen dieser Anlage sein Zugangsrecht durch das vordere Garagentor der Garage 2 eingeräumt worden; der Schlüssel sei in der Verwaltung hinterlegt. Es sei nicht notwendig durch das verschlossene Garagentor 3 oder die ebenfalls verschlossene Seitentür der Garage Nr. 3 und durch den Garten zu gehen.

Sie meint, Beseitigungsansprüche im Hinblick auf bauliche Veränderungen unterlägen gemäß § 195 BGB der dreijährigen Verjährungsfrist.

Die Beklagte meint, für das Verlangen, zu unterlassen, auf dem Bereich vor der Garage Nr. 2 zu parken, sei eine Rechtsgrundlage nicht erkennbar; ihr sei auch die Nutzung der Fläche ausdrücklich gestattet worden; dies ergebe sich aus der Anmerkung im Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.6.16, Tagesordnungspunkt 15; insofern solle die Beklagte mit dem Begehren lediglich von ihren Rechten auf anteilige Nutzung von Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist teilweise begründet, im Übrigen nicht begründet.

Die Beklagte ist nicht aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung verpflichtet, den Garten durch Austausch von marode gewordenen Bahnschwellen und Absicherung des Hangs zu sanieren, die Klägerin hat keinen Anspruch gegenüber der Beklagten aus § 14 Abs. 1 WEG.

Das Gericht folgt nicht der Auffassung der Klägerin, die Beklagte sei aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung verpflichtet, den Garten durch Austausch der Bahnschwellen und Absicherung des Hangs zu sanieren.

Entgegen der Auffassung der Klägerin ergibt sich dies nicht aus dem „eindeutigen Wortlaut“ der Teilungserklärung, die von Grundstücksteilen spricht, weil andernfalls ein Wertungswiderspruch vorläge, da die Eigentümer, die über einen Balkon verfügen, dessen Instandsetzungskosten selber tragen müssten.

Die Regelung ist nach Auffassung des Gerichts so zu verstehen, dass nur Renovierungsarbeiten - nicht Sanierungsarbeiten - dem Sondereigentümer oder Sondernutzungsberechtigten auferlegt werden. Sie stellt nämlich klar, dass dies entsprechend „für die Außenseiten der Balkone und die Außenseiten aller Fenster“ gelten würde.

Nach Auffassung des Gerichts muss die Regelung insofern so ausgelegt werden, dass beispielsweise für Anstricharbeiten von Balkonbrüstungen oder Fensterflügeln der Sondernutzungsberechtigte oder Sondereigentümer aufkommt.

Der Sondereigentümer oder Sondernutzungsberechtigte wäre z.B. gerade nicht verpflichtet, auf eigene Kosten eine Fenstersanierung durchzuführen, mithin komplett neue Fenster einbauen zu lassen, denn es geht lediglich um die „Außenseiten“ der Fenster. Die Außenseiten von Fensterflügeln, Blendrahmen oder Flügelrahmen, lassen sich nicht von den Innenseiten separieren. Renovierungsarbeiten der Außenflächen von Fenstern sind möglich, eine Sanierung im Sinne eines Komplettaustauschs allein der Außenflächen von Fenstern ist nicht möglich.

Auch Arbeiten der Außenseiten einer Balkonplatte dürften hierunter fallen, beispielsweise bei Abplatzungen von Beton oder Anstrich der Balkonplatte, wäre der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet, nicht aber etwa zu einem Austausch der kompletten Balkonplatte.

Entsprechend ist die Beklagte nicht verpflichtet, eine Sanierung der Terrassierung des Grundstücks durch Austausch von Bahnschwellen, etwa zu Kosten von 12.000 €, durchzuführen.

Entgegen der Auffassung der Klägerin läge vielmehr hierin genau der Wertungswiderspruch, wenn die Regelung so ausgelegt würde, dass die Beklagte zur Sanierung der Bahnschwellen, Berechtigte an Balkonen aber nicht zum Austausch einer kompletten Balkonplatte verpflichtet wären.

Die Beklagte ist verpflichtet, den an der Durchgangstür der in der Teilungserklärung mit Nr. 3 bezeichneten Garage, Gemeinschaftseigentum, an dem ein Sondernutzungsrecht des Sondereigentümers der Erdgeschoßwohnung, Sondereigentum Nr. 2, besteht, angebrachten Riegel zu entfernen.

Der Beseitigungsanspruch besteht auch als Wiederherstellungsanspruch bezüglich des früheren Zustandes und der am gemeinschaftlichen Eigentum angerichteten Schäden, wie zB zur Befestigung hergestellte Bohrlöcher (Naturalrestitution als Schadensersatz) aus §§ 280, 249 Abs. 1 BGB, §§ 823 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB und §§ 823 Abs. 2 i.V.m. § 1004, 249 Abs. 1 BGB.

Auf die Frage, ob die Fäkalienhebeanlage auch durch das Garagentor der Garage Nr. 2 gewartet werden kann, kommt es insofern nicht an.

Die Wohnungseigentümer können auf der Grundlage der in § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG eingeräumten Beschlusskompetenz beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen und das gemeinschaftliche Eigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen; befindet sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, NZM 2017, 328 Rn. 9) oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden.

Vorliegend hat die Beklagte in Regel allerdings auch selbst montiert oder montieren lassen, sodass sie als Störerin des gemeinschaftlichen Eigentums anzusehen ist.

Der gegen die Beklagte als Störerin gerichtete Anspruch auf Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung in Form der Montage eines Riegels am gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 1004 BGB entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) und der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.

Die Beklagte hat es zu unterlassen, das Gemeinschaftseigentum dadurch zweckwidrig zu nutzen, dass sie dauerhaft auf den Flächen des Gemeinschaftseigentums vor der mit Nr. 2 bezeichnet Garage und auf dem schmalen Streifen parallel zur Straße parkt.

Die Beklagte darf von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur solcher Gebrauch machen, wie er dem Gesetz, den getroffenen Vereinbarungen, den gefassten Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Das Nutzen der Gemeinschaftsfläche durch Parken des VW Golf, wie auf Bl. 49 der Akte ersichtlich, ist nicht erlaubt und entspricht auch nicht nach billigem Ermessen dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer.

Soweit die Gemeinschaftsfläche seitens der Wohnungseigentümer zum Parken genutzt wird, obwohl dieses Nutzungsverhalten weder von der Teilungserklärung noch von sonstigen Vereinbarungen oder Beschlüssen innerhalb der Gemeinschaft

gedeckt ist, stellt dies einen unzulässigen Gebrauch dar, und begründet einen entsprechenden Unterlassungsanspruch (LG Dortmund, Urteil vom 10. Oktober 2017 – 1 S 357/16 –, Rn. 8, juris).

Ein entsprechender Beschluss oder eine entsprechende Vereinbarung, dass der Beklagten die Nutzung als Parkplatz gestattet wird, existiert nicht.

Das Gericht folgt nicht der Auffassung der Beklagten, sie solle mit dem Begehren der Klägerin lediglich von ihren Rechten auf anteilige Nutzung von Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Unwidersprochen hat die Klägerin dargelegt und im Termin vom 17.11.2022 durch Fotovorlage substantiiert, dass der Zugang zu den Müllabfallbehältern über den Fußweg aufgrund des geparkten Beklagten -Fahrzeuges behindert ist. Das - dem Foto nach wenigstens zeitweise sogar mit Pkwplane abgedeckte - geparkte Fahrzeug der Beklagten im Vorgarten und auf dem Bürgersteig widerspricht zudem den optisch zumutbaren Belangen der weiteren Wohnungseigentümer.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 709, 711 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 schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Südfeld

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

