

1 S 26/23  
20 C 15/22  
Amtsgericht Bottrop



**Landgericht Dortmund**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn
2. der Frau

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

die WEG  
gesetzlich vertreten durch den Verwalter, Herrn  
46240 Bottrop,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 19.09.2023  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am  
Landgericht Krüger und den Richter Stefanski

**für Recht erkannt:**

Die Berufung der Beklagten gegen das am 02.02.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop (20 C 15/22) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

I.

Die Kammer verzichtet gemäß §§ 540 Abs. 1, 2, 313a Abs. 1 S. 1, 544 Abs. 2 ZPO auf die Darstellung des Tatbestandes.

II.

Die Berufung ist unbegründet.

Die Beklagten zeigen weder auf, dass die erstinstanzliche Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht, noch, dass die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen.

1.

Zu Recht hat die erstinstanzliche Entscheidung die Beklagten zur Unterlassung einer persönlichen oder privaten Nutzung des Garagendaches der Garage „G6“ gem. §§ 1004 Abs. 1 BGB, 16 Abs. 1 S. 3, 14 Abs. 1 WEG verurteilt.

a)

Die Berufung unterliegt bereits aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung der Zurückweisung. Die Berufungskammer schließt sich der rechtlichen Würdigung der angefochtenen Entscheidung aufgrund eigener Prüfung der Sach- und Rechtslage zwecks Vermeidung von Wiederholungen umfänglich an.

b)

Die Klage ist zulässig. Die Klägerin ist prozessführungsbefugt. Für den hiesigen Rechtsstreit kann dahinstehen, ob der Verwalter zur alleinigen Entscheidung über die Handhabung der Ausübungsbefugnis berechtigt war. Selbst wenn der Verwalter die ihm in § 27 Abs. 1 WEG eingeräumten Entscheidungsbefugnisse überschreitet, lässt dies seine Vertretungsbefugnisse im Außenverhältnis gegenüber Dritten oder Wohnungseigentümern unberührt (so auch Suilmann, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 9a, Rn. 51). Über die Befugnis im Innenverhältnis ist hier nicht zu entscheiden. Darüber hinaus wäre eine Vorbefassung angesichts der unstreitigen Mehrheitsverhältnisse auch eine bloße Förmelerei.

c)

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Unterlassung gem. §§ 1004 Abs. 1 BGB, 16 Abs. 1 S. 3, 14 Abs. 1 WEG.

aa)

Es ist dabei unerheblich, ob die Garage – für sich genommen – im Teileigentum der Beklagten steht, da das Dach der Garage im Gemeinschaftseigentum der Klägerin steht. Dies folgt aus § 5 Abs. 2 WEG. Als konstruktiver Bestandteil ist das Dach für den Bestand und die Sicherheit der Garage nicht sondereigentumsfähig (vgl. BGH NJW-RR 2001, 800).

bb)

Durch die Nutzung des Garagendaches als Lager- und Nutzfläche durch die Beklagten liegt eine konkrete und objektive Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums vor.

(1)

Zu Recht stellt die erstinstanzliche Entscheidung fest, dass das Dach einer Garage weder zum Lagern, noch zur Nutzung gewidmet oder vorgesehen ist, da durch eine anderweitige Nutzung als zu Zwecken der Instandsetzung- oder Instandhaltung die Dachkonstruktion beschädigt werden kann. Insofern kommt es auch nicht darauf an, ob den Beklagten Sondereigentum an der Garage zusteht.

(a)

Zumindest die Dachfläche der Garage stellt keine Lagerfläche dar.

(b)

Darüber hinaus nutzen die Beklagten die Fläche nicht nur als Lagerraum, sondern auch als Aufenthaltsstelle. Die Nutzung als Aufenthaltsstelle steht zur Überzeugung der Kammer aufgrund des seitens der Klägerin zu den Akten gereichten Fotos (Bl. 89 d. A. I. Instanz) fest, auf dem der Beklagte zu 1) unbestritten auf dem Dach der Garage auf einer Bierzeltgarnitur sitzt.

(2)

Sofern die Beklagten behaupten, die Bierzeltgarnituren hätten sich nur zu Trocknungszwecken dort befunden, hat die Klägerin das durch das Foto (Bl. 89 d. A. I. Instanz) widerlegt. Das Garagendach ist im Übrigen kein Trockenboden.

cc)

Die Beklagten sind aufgrund der Nutzung des Garagendaches unmittelbare Handlungsstörer, da sie die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums durch eigene Handlungen adäquat und kausal verursachen (vgl. BGH NZM 19, 893, Rn. 25).



dd)

Für die Klägerin besteht auch keine Duldungspflicht. Die Klägerin ist nach der Verkehrsanschauung beeinträchtigt, da es sich bei typisierender Betrachtungsweise nicht nur um hypothetische Risiken handelt. Für die Klägerin ergibt sich aus der Nutzung des Daches als Lager- und Aufenthaltsfläche eine nicht unerhebliche Gefahr von Schäden am Garagendach. Die Kosten für etwaige Schäden sind von allen Eigentümern gemeinschaftlich zu tragen (OLG Hamm, Beschluss vom 03.03.1992 – 15 W 99/91). Auch das Betreten von Personen beeinträchtigt die Klägerin, da durch diese Nutzung erhöhte Verkehrssicherungspflichten zu beachten sind, damit niemand von dem Dach herunterstürzen kann. Die GdWE hat im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht auch sicherzustellen, dass sich niemand unbefugt auf dem Dach aufhält.

ee)

Die notwendige Wiederholungsgefahr ergibt sich bereits aus der erstmaligen Begehung durch die Beklagten (vgl. BGH, Urteil vom 10.07.2018 – VI ZR 225/17 mwN), da diese nicht widerlegt haben, dass weitere Störungen nicht zu befürchten sind. Vielmehr besteht darüber hinaus die auf Tatsachen gegründete objektive ernstliche Besorgnis weiterer Störungen, da die Beklagten in der E-Mail vom 09.03.2022 (Bl. 59 d.A. I. Instanz) erklärt haben, dass sie sich bzgl. der Nutzung des Garagendaches „keine Vorschriften machen“ ließen.

d)

Eine Vorbefassung war nicht notwendig. Durch die E-Mail der Beklagten vom 09.03.2022 stand fest, dass eine Vorbefassung eine bloße Förmerei dargestellt hätte (BGH 17.10.2014 – V ZR 9/14, ZWE 2015, 88). Durch die E-Mail vom 09.03.2022 haben die Beklagten zum Ausdruck gebracht, dass sie sich sinnvollen Argumenten von vornherein verschlossen hätten. Sofern die Beklagten sich nunmehr auf eine fehlende Vorbefassung berufen, handeln sie widersprüchlich und treuwidrig i.S.d. § 242 BGB.

e)

Im Übrigen verkennen und verdrehen die Beklagten die Sach- und Rechtslage. Die Beklagten hätten – unabhängig davon, dass die Genehmigung ordnungsmäßiger Verwaltung widersprochen hätte – die entsprechende Zustimmung zur Nutzung des Garagendaches beantragen müssen. Die übrigen Wohnungseigentümer waren nicht verpflichtet, zunächst über die Nutzung des Garagendaches zu beschließen. Auch wenn das Garagendach eine Gemeinschaftsfläche darstellt, ist es nicht der beliebigen Nutzung durch die Eigentümer gewidmet und daher frei zu halten.

f)

Der etwaige dolo-agit Einwand der Beklagten greift nicht, da die Beklagten keinen Anspruch haben, dass Garagendach in der von ihnen gewählten Form überhaupt zu nutzen. Für die Gestattung bedarf es eines Beschlusses (vgl. BGH, Urteil vom 17.03.2023 – V ZR 140/22 m.w.N.).

2.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 544 Abs. 2, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Bünnecke

Krüger

Stefanski