

Beglaubigte Abschrift

20 C 7/23



Verkündet am 06.09.2024

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**

Vert.:	Frist not.	KR/ K'A	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- nen.
SB	23. SEP. 2024		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft I

an dem beteiligt sind:

die Wohnungseigentümergeinschaft

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau

2. Herrn

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

&

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 16.08.2024
durch den Richter am Amtsgericht Rohl fing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, die auf dem Gemeinschaftseigentum
in Bottrop gehaltenen Laufenten zu entfernen.

Sie werden weiterhin verurteilt, den übrigen Wohnungseigentümern freien
Zugang zum Kellerraum, in der Teilungserklärung als G2 bezeichnet, der
Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop zu gewähren.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits zu 30 %, die Beklagten zu
70%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen
Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages.
Die Klägerin darf die Vollstreckung durch die Beklagten durch
Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages
abwenden, wenn diese nicht zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft
in Bottrop. Die Gemeinschaft besteht aus zwei Parteien. Die Wohnung
im Erdgeschoss gehört den Beklagten, die Eheleute Schulze sind Eigentümer der
Wohnung im Obergeschoss. Die Wohnung der Beklagten ist vermietet. Sie ist
verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an der hinter dem Haus gelegenen
Gartenfläche. Auf dieser Fläche halten die Mieter der Beklagten 3 Laufenten.
Die Heizung für die Wohnung der Beklagten befindet sich in dem Kellerraum, der im
Lageplan mit G2 bezeichnet ist. Diesen Raum haben die Beklagten mit einem
Schloss versehen, so dass die Eheleute Schulze von der Nutzung des Raumes
ausgeschlossen sind.

Am 11.11.2022 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Unter TOP 2
wurde u.a. beschlossen, die Abschaffung der Laufenten auf dem
Gemeinschaftsgrundstück sowie den freien Zugang zum Gemeinschaftskeller G2
gerichtlich durchzusetzen.

Die Umsetzung dieses Beschlusses ist Gegenstand der vorliegenden Klage. So
verlangt die Klägerin von den Beklagten die Entfernung der Enten. Sie trägt vor, die

Entenhaltung sei nie genehmigt worden. Das Geschnatter der Tiere sei für die übrigen Eigentümer störend und stelle eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung dar. Die Klägerin wendet sich zudem gegen das Verschlossen halten des Kellerraumes G2. Der Raum gehöre zum gemeinschaftlichen Eigentum und sei allen Eigentümern zur Nutzung zugewiesen. Ein Sondernutzungsrecht an dem Raum bestehe nicht.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen,

- die auf dem Gemeinschaftseigentum [redacted] in Bottrop gehaltenen Laufenten zu entfernen und
- die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verpflichten, den übrigen Wohnungseigentümern freien Zugang zum Kellerraum, in der Teilungserklärung als G2 bezeichnet, der Wohnungseigentümergeinschaft [redacted] in Bottrop zu gewähren.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Klagebegehren entgegen. Eine Verpflichtung zur Entfernung der Laufenten bestehe nicht. Das Grundstück liege nicht innerhalb eines reinen Wohngebietes, in unmittelbarer Nähe befänden sich Gewerbeflächen. Immissionen wie Gestank oder störendes Geschnatter gingen von den Laufenten nicht aus. Bezüglich der Nutzung des Kellerraumes G2 sei eine Änderung vereinbart worden. Ursprünglich habe der Raum sowohl die Heizung für die Wohnung im Erdgeschoss als auch die für die Obergeschosswohnung beherbergt. Nachdem im Jahre 2019 die Heizung der Eheleute S [redacted] in den Kellerraum G1 verlegt worden sei, seien die Zeugen S [redacted] und der Voreigentümer der Beklagtenwohnung überein gekommen, dass der Raum G1 allein durch die Zeugen S [redacted], der Raum G2 allein durch die Beklagten genutzt werden solle.

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

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Das Ergebnis der Beweisaufnahme ergibt sich aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.08.2023, auf welches verwiesen wird.

Ursprünglich hatte die Klägerin zwei weitere Klageanträge verfolgt. Im Fortsetzungstermin am 16.08.2024 haben die Parteien sowohl den Antrag, auf dem Grundstück angebrachte Überwachungskameras zu entfernen als auch den Antrag, den hinter dem Haus errichteten Entenstall zu entfernen, übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist, soweit noch über sie zu entscheiden war, begründet.

I. Die Klägerin kann von den Beklagten die Entfernung der Laufenten vom gemeinschaftlichen Grundstück verlangen. Das ergibt sich bereits aus dem Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 11.11.2022. Die dort getroffene Regelung, die Abschaffung der Laufenten gerichtlich durchzusetzen, beinhaltet denotwendig die Verpflichtung der Beklagten zur Entfernung der Tiere vom gemeinschaftlichen Grundstück. 1. Der Beschluss ist wirksam. Er ist insbesondere von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gedeckt und daher nicht nichtig. Denn es wurde kein generelles Tierhaltungsverbot ausgesprochen, welches auch Tiere erfasst, von denen naturgemäß keine Beeinträchtigungen ausgehen können. Bei den Enten handelt es sich vielmehr um Tiere, die nicht zu den Haustieren des täglichen Lebens zu zählen sind. Die Exkremeute der Enten können durchaus unangenehme Gerüche verursachen. Die bei Enten unverkennbaren Lautäußerungen wie Quaken und Schnattern können eine beeindruckende und dadurch störende Lautstärke erreichen.

2. Der Beschluss ist nicht angefochten worden. Er ist daher in Bestandskraft erstarkt und für die Beklagten verbindlich.

II. Die Klägerin kann von den Beklagten weiterhin verlangen, dass sie den übrigen Eigentümern freien Zugang zu dem Kellerraum G2 gewähren. Denn diesen steht ein unbeschränktes (Mit-)benutzungsrecht an dem Raum zu. Ein alleiniges Nutzungsrecht zugunsten der Beklagten besteht nicht.

1. Die Klägerin ist aktivlegitimiert, da ihr als Verband die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen ist (§ 18 Abs. 1 WEG) und deshalb die Abwehr von Beeinträchtigungen gemeinschaftlichen Eigentums zu ihren Verbandsaufgaben gehört. Die Klägerin ist mithin befugt, Zugangsrechte an

gemeinschaftlichem Eigentum für einzelne Eigentümer geltend zu machen (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, vor § 43 Rdnr. 30 ff; Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, § 18 Rdnr. 114). An seiner im Termin vom 30.08.23 geäußerten abweichenden Auffassung hält das Gericht nach Überprüfung der Rechtslage nicht mehr fest.

2. Den übrigen Eigentümern steht ein umfassendes Betretungsrecht an dem Kellerraum G2 zu. Dieses gründet auf § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

a) Diese Vorschrift gewährt jedem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung unter Beachtung geltender Beschränkungen zu nutzen. Derartige Schranken werden bestimmt durch gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen oder wirksame Beschlüsse.

b) Vorliegend gewährt § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG den übrigen Eigentümern ein unbeschränktes Betretungsrecht des Kellerraumes G2.

aa) Der Kellerraum G2 gehört unstreitig zum gemeinschaftlichen Eigentum.

bb) Das daran bestehende Nutzungsrecht aller Eigentümer dürfen die Beklagten durch Verschließen der Tür nicht unterbinden. Denn ein die übrigen Eigentümer ausschließendes Recht zur alleinigen Nutzung des Kellerraumes haben sie nicht.

(a) Ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Beklagten ist in der Teilungserklärung nicht begründet worden.

(b) Die Beklagten können sich auch nicht auf eine nachträgliche Vereinbarung berufen, durch die ein alleiniges Nutzungsrecht zu ihren Gunsten begründet wurde. Soweit sie vortragen, zwischen dem Voreigentümer ihrer Wohnung und den Zeugen S() seien alleinige, die anderen Eigentümer ausschließende Nutzungsrechte für die Kellerräume G2 und G1 vereinbart worden, ist ihr Vorbringen unerheblich. Eine derartige Vereinbarung kann nämlich nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten allenfalls schuldrechtliche Wirkung zwischen den vertragsschließenden Parteien – hier den Voreigentümern der Beklagtenwohnung und den Zeugen S() – entfalten. Eine dingliche Wirkung mit der Folge, dass auch die Beklagten als Rechtsnachfolger aus der Vereinbarung Rechte herleiten kann, kann nicht festgestellt werden. Eine derartige Wirkung kann nämlich nur herbei geführt werden, wenn die Vereinbarung als Inhalt des Sondereigentums ins Wohnungsgrundbuch eingetragen wird. Das ist vorliegend nicht geschehen.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus §§ 91 Abs. 1 S. 1 und 91a Abs. 1 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben,

waren die Kosten der Billigkeit entsprechend und unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes wie folgt zu verteilen:

Bezüglich des ursprünglichen Klagebegehrens, die auf dem Grundstück installierten Überwachungskameras zu entfernen, haben die Beklagten die Kosten zu tragen.

Denn durch die Entfernung der Kameras haben sie zu erkennen gegeben, dass sie den geltend gemachten Unterlassungsanspruch anerkennen.

Soweit die Klägerin den Abbau des Entenstalls verlangt hat, trifft hingegen sie die Kostenlast. Denn nach dem bisherigen Sach- und Streitstand wäre die Klägerin unterlegen. Im Rahmen der Ortsbegehung hat das Gericht nämlich die Feststellung getroffen, dass die Aufstellung des streitbefangenen Entenstall keine bauliche Veränderung gemeinschaftlichen Eigentums darstellt und daher zulässig ist.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht insgesamt auf 10.000,00 Euro festgesetzt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Entfernung der Überwachungskameras: 3.000,00 Euro,

Abbau des Entenstalls: 1.000,00 Euro,

Entfernung der Laufenten: 3.000,00 Euro und

Gewährung des Zugangs zum Kellerraum G2: 3.000,00 Euro.

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

