

I.

334 C 69/23



**Amtsgericht Oberhausen**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der WEG Friedl. Straße 19-25, 46236 Bottrop, Oberhausen, vertr. d. d. ...  
... ..

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter der Klägerin:  
Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

Streithelferin:  
Frau ... ..

gegen

Herrn ... ..

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte des Beklagten:  
Rechtsanwälte ... ..

hat das Amtsgericht Oberhausen  
auf die mündliche Verhandlung vom 19.02.2025  
durch die Richterin am Amtsgericht Schleif

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, Überwachungskameras auf dem gemeinschaftlichen Grundstück der Klägerin anzubringen.

Der Beklagte wird verurteilt, den auf dem Grundstück der Klägerin von ihm in Massivbau errichteten Anbau/Gartenhaus im sondernutzungsberechtigten - gemäß anliegender Skizze grün (Anlage zum Urteil) eingezeichneten - Gartenteil Nr. 2 rechts zu entfernen und den ursprünglichen Zustand als Gartenfläche wiederherzustellen.

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm errichteten Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) zu dem neu errichteten Anbau/Gartenhaus zu entfernen.

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, bauliche Veränderungen auf dem Gemeinschaftsgrundstück ohne Zustimmung der Klägerin vorzunehmen, insbesondere Gartenhäuser aus massivem Stein zu errichten oder neue Versorgungsleitungen zu verlegen.

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, die Wasserversorgung der übrigen Miteigentümer abzustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites trägt der Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 35.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Die Klägerin ist eine Eigentümergemeinschaft bestehend aus zwei Miteigentümern.

Bei der Immobilie handelt sich um einen Wiederaufbau aus dem Jahr 1951, wobei die Baulichkeit und der gesamte Siedlungsbereich im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts errichtet worden ist als Wohnungsbestand für die Beschäftigten der angrenzenden Zinkfabrik Altenberg. Der damaligen Üblichkeit folgend, wurden den jeweiligen Wohnungen große Gartenbereiche mit Stallungen und sonstigen Aufbauten zugewiesen.

§ 17 der Teilungserklärung vom 17.04.1989 lautet:

#### *„Sondernutzungsrechte*

*(1) Es werden folgende Sondernutzungsrechte an den zum Grundstück gehörenden Gartenflächen nebst den aufstehenden Nebengebäuden wie Garage, Gartenlaube, Geräteschuppen etc. eingeräumt:*

*a) Dem jeweiligen Wohnungseigentümer Nummer 1 des Aufteilungsplanes das Sondernutzungsrecht an der mit der Nummer 1 gekennzeichneten, rot umrandet kenntlich gemachten Fläche.*

*b) Dem jeweiligen Wohnungseigentümer Nummer 2 des Aufteilungsplanes das Sondernutzungsrecht an der mit der Nummer 2 gekennzeichneten, grün umrandet kenntlich gemachten Fläche. Die vorgenannten Gartenflächen ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der wesentlicher Bestandteil dieser Teilungserklärung ist.*

*(2) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist auf seine Kosten zur Unterhaltung und Pflege der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenfläche sowie der aufstehenden Nebengebäude verpflichtet.“*

Bereits vor dem Jahre 2003, Erwerbszeitpunkt des Beklagten, befanden sich im Gartenland des Beklagten umfangreiche Aufbauten auf Betonfundamenten. Es handelte sich ursprünglich um eingeschossige Stallungen, welche allerdings durch

die Voreigentümer oder Dritte/Mieter vor dem Jahr 1989 bereits erheblich erweitert worden waren. Hier waren Betonfundamente vorhanden und ein gemauerter großformatiger Aufbau: bestehend aus Ziegelmauerwerk, Kalksandstein und Holz, und zwar im hinteren Gartenbereich an der das Fabrikgelände umfassenden Ziegelmauer.

Die Bestandsbauten hatten eine Höhe von etwa 2,5 m und überragten die die Grundstücksrückseite bildende Mauer. Die Baulichkeit verfügte über eine Frischwasserzuleitung, Strom und Abwasser.

Es befand sich ein mit einer Grundfläche von 4 x 4 m auf Betonfundament ein aus weißen Hochlochsteinen und Holzaufbauten errichtetes Gartenhaus mit Spitzdach mit einer Höhe von etwa 2,5 m. Um das Betonfundament herum befand sich eine gepflasterte Fläche, welche als Terrasse genutzt wurde.

Links von diesem Gebäude befand sich ein kleineres Gebäude, baulich getrennt mit einer Grundfläche von etwa 2 x 2 m und ebenfalls einem Betonfundament. Dieses Gebäude, ebenfalls etwa 2,5 m hoch, wurde als Werkstatt und Toilettenhäuschen genutzt.

Die Aufbauten im Garten der anderen Wohnungseigentümerin in deren Sondernutzungsrecht sind ebenso ausgestattet. Im benachbarten Garten, befinden sich ebenfalls über die ursprüngliche Stallung hinweg vorhandene bauliche Erweiterungen.

Der Beklagte nahm beginnend seit 2021 zahlreiche bauliche Veränderungen vor. Der Beklagte errichtet einen 6 m x 5 m großen und 2,33 m hohen massiven Anbau in seinem sondernutzungsberechtigten Gartenteil, einschließlich der Verlegung von neuen Versorgungsleitungen (Strom/Wasser/Abwasser). Hierzu wurde ein Fundament aus Stahlbeton gegossen und anschließend darauf ein Steinhaus errichtet. Vor dem Anbau befindet sich eine Terrasse in einer Größe von 6 m x 3 m.

Es wurden auch die Versorgungsleitungen neu einschließlich Strom, Frischwasser und Abwasser zu dem Anbau verlegt, und zwar über das gemeinschaftliche Grundstück bis zum Bürgersteig. Der Beklagte grub im Juni 2021 an seiner vorderen Hauswand unten neben dem Regenfallrohr eine circa 30 cm lange Vertiefung, in dieser Tiefe durchbohrte er vorher die Hauswand und verlegte von der gemeinschaftlichen Wasserleitung ein Wasserrohr unter dem Bürgersteig weiter unter dem Garagenvorplatz bis hin zu dem hier streitgegenständlichen Steinhaus. Gleichzeitig verlegte der Beklagte in diesem Graben auch ein Stromkabel. In dem

Graben war auch ein Abwasserrohr zu sehen, welches mitten im Garten endete, an der Stelle, an der das hier streitgegenständliche Haus errichtet wurde. Anschließend wurde alles zugeschüttet. Eine Fachfirma wurde nicht eingesetzt.

Der Beklagte brachte an der Fassade des neu errichteten Gartenhauses eine Kamera bzw. Kameraattrappe an.

Die Klägerin behauptet, auch die Fassade bzw. das Dach des im Bereich des Sondernutzungsrechtes des Beklagten neu errichteten Anbaus sei Gemeinschaftseigentum. Es sei einem Wohnungseigentümer nicht gestattet, an der Außenfassade irgendwelche Veränderungen vorzunehmen. Es sei auch völlig unerheblich, ob die von Beklagtenseite angebrachte Kamera im Betrieb ist oder nicht oder es sich hierbei lediglich um eine Attrappe handelt. Alleine der psychische Überwachungsdruck, der von einer Kameraattrappe ausgeht, genüge.

Der Beklagte habe am 14.09.2023 von 19:00 Uhr bis 21:00 Uhr, 20.09.2023 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr, am 09.02.2024 von 12:00 Uhr bis 12:30 Uhr und am 23.07.2024 um 09:20 Uhr und am 24.07.2024 um 11:00 Uhr ohne ordnungsgemäße Vorankündigung das Wasser abgestellt.

Die Errichtung des ca. 40 m<sup>2</sup> großen Anbaues auf dem Gartenteil des Beklagten beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Wohnanlage nachhaltig. Der Beklagte habe angekündigt den Anbau zu Wohnzwecken zu nutzen. Hierfür sei der Garten nicht vorgesehen. Die zweckwidrige Nutzung würde zu einer Benachteiligung der übrigen Miteigentümer bei der Kostenberechnung führen, als die Teilungserklärung von einer geringeren Nutzfläche ausgehe, als diese nunmehr nachträglich geschaffen worden sei. Eine Gartenlaube von circa 30 Kubikmetern sei nicht vergleichbar mit dem hier errichteten Gebäude von 150 Kubikmetern. Im Übrigen habe auch ein Abriss der Gartenlaube nicht dazu geführt, dass ein Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft ein neues Gebäude errichten darf. Denn mit jedem Abriss eines in der Vergangenheit genehmigten Gebäudes sei die erteilte Genehmigung erloschen und es bedürfe einer neuen Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft. Diese Genehmigung liege nicht vor. Der Beklagte habe ein großes Stahlbetonfundament für den Anbau gegossen. Auch die Verlegung von neuen Versorgungsleitungen nur im Bereich des Sondernutzungsrechtes sei rechtswidrig. Denn auch bei diesen Teilen des Grundstückes handele es sich um Gemeinschaftseigentum. Es hätte der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümerin bedürft.

Ursprünglich beantragte die Klägerin die von dem Beklagten auf dem Dach des neu errichteten Gartenhauses angebrachten Überwachungskamera zu entfernen. Unstreitig hat der Beklagte diese demontiert. Die Parteien erklärten im Ortstermin vom 14.10.2024 die Klage insoweit unter wechselseitigen Kostenanträgen für übereinstimmend erledigt.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1. den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, Überwachungskameras auf dem gemeinschaftlichen Grundstück der Klägerin anzubringen,
2. den Beklagten zu verurteilen, den auf dem Grundstück der Klägerin von ihm in Massivbau errichteten Anbau/Gartenhaus im sondernutzungsberechtigten - gemäß anliegender Skizze grün eingezeichneten - Gartenteil Nr. 2 rechts zu entfernen und den ursprünglichen Zustand als Gartenfläche wiederherzustellen,
3. den Beklagten zu verurteilen, die von ihm errichteten Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) zu dem neu errichteten Anbau/Gartenhaus zu entfernen,
4. den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, bauliche Veränderungen auf dem Gemeinschaftsgrundstück ohne Zustimmung der Klägerin vorzunehmen, insbesondere Gartenhäuser aus massivem Stein zu errichten oder neue Versorgungsleitungen zu verlegen,
5. den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, die Strom- und Wasserversorgung der übrigen Miteigentümer abzustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, er habe nur eine Kameraatrappe an der Fassade rechts des errichteten Gartenhauses straßenseitig installiert. Hierzu sei er berechtigt gewesen. Die Kameraatrappe habe dem Einbruchsschutz im Hinblick auf den straßenseitigen Wohnungszugang gedient. Überwachung des Grundstücks sei, insbesondere nicht auf den gartenseitigen Zugang oder Terrasse und Garten der weiteren Wohnungen, sei nicht erfolgt. Optische Beeinträchtigungen für Ansicht von Fassade und Dach des Gebäudes hätten nicht vorgelegen, da die Kameraatrappe kleinformatig gewesen sei und bei unbefangenen Blick auf das Gebäude praktisch nicht aufgefallen sei. Es würden sich weitere mobile Einrichtungen auf dem Dach befinden, etwa seit Jahrzehnten große Satellitenanlagen.

Bei dem Neubau des Anbaus im Gartenteil des Beklagten habe dieser nur die in die Jahre gekommenen und nach seiner Auffassung auch baufälligen Baulichkeiten, welche teilweise ein Alter von mehr als 100 Jahren gehabt hätten, zurückgebaut und etwa im selben baulichen Umfang in ansprechender Optik wiedererrichtet. Die von dem Beklagten errichtete Baulichkeit sei von der Straße aus oder von dem dahinterliegenden Fabrikgelände aufgrund der starken Begrünung nicht zu erkennen. Soweit der Beklagte Versorgungsleitungen geschaffen habe, würden sich diese ausschließlich im Erdreich in seinem Garten befinden. Eine Nutzung zu Wohnzwecken sei nicht geplant. Die Toilettenanlage sei beseitigt worden. Es liege eine Baugenehmigung vor.

Würde man die Ansicht vertreten, der Beklagte habe eine bauliche Veränderung im Gartenland durch Errichtung eines Gartenhauses vorgenommen, so würde die Miteigentümerin derselbe Vorwurf treffen und die Gemeinschaft könne nicht gleichartige Sachverhalte unterschiedlich handhaben. Bereits dieser Sachverhalt zeige, dass hier eine bestandskräftige Beschlussfassung erforderlich sei zur Frage der Regelung der Ausgestaltung von Gartenflächen im jeweiligen Sondernutzungsrecht.

Eine Beschlussfassung zur Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Durchsetzungen der Beseitigungsansprüche gegen den Beklagte gebe es nicht.

Das Amtsgericht Oberhausen habe im Verfahren 334 C 49/23 alle im August 2023 gefassten Beschlüsse aufgehoben. Es fehle daher dem Beseitigungsverlangen der Klägerin die erforderliche Grundlage.

Der Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

Am 14.09.2023 seien der Beklagte und seine Ehefrau nicht zu Hause gewesen. Am 20.09.2023 habe der Zeuge O. den Sohn der Mieterin und Zeugin Z vor dem Abstellen des Wassers informiert. Im Februar 2024 habe es einen Leitungswasserschaden im Bad des Beklagten gegeben. Die Vorverwaltung habe die Firma R. GmbH beauftragt, welche zwischen dem 09.02.2024 und 13.02.2024 den Schaden beseitigt habe. Im Rahmen dessen sei die Wasserversorgung unterbrochen worden, was der Zeugin Z mitgeteilt worden sei.

Der Beklagte bestreitet die Prozessvollmacht des Rechtsanwalts Dohrmann. Die Vorverwalterin Frau D. habe im März 2024 mitgeteilt, dass sie die Verwaltung niederlege. Die Klägerin ist seit dem 01.04.2024 verwalterlos. Die Vollmachterteilung durch die Vorverwalterin sei daher unwirksam. Soweit auf eine E-Mail der Vorverwalterin vom 16.11.2023 Bezug genommen werde, so sei dieser E-Mail der Umfang der Mandatierung nicht zu entnehmen.

Der Beklagte macht ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Ihm stehe ein Zahlungsanspruch in Höhe von 1.222,22 € aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss aus dem Verfahren 334 C 49/23 zu.

### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

#### I.

Es liegt eine ordnungsgemäße Beauftragung des Rechtsanwalts Dohrmann durch die E-Mail der Vorverwaltung vom 16.11.2023 vor. Die Vorverwalterin hat dem



Rechtsanwalt ausdrücklich im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Mandat erteilt und die Prozessvollmacht am 06.03.2024 unterschrieben (Bl. 84, 97 GA).

## II.

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Unterlassung gegen den Beklagten Kameras bzw. Kameraattrappen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück anzubringen gem. § 1004 I 2 BGB iVm § 20 WEG.

Bauliche Veränderung ist nicht nur eine Veränderung bereits vorhandener Gebäudeteile, sondern jede auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung realer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die von dem im Aufteilungsplan vorgesehenen Zustand abweicht, wenn sie über eine ordnungsmäßige Erhaltung hinausgeht. Allerdings werden auch die ohne Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommenen Maßnahmen, wie etwa die einer „erheblichen Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Gebäudes“, nach den gleichen Maßstäben betrachtet (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Unzulässige bauliche Veränderung im Gemeinschaftseigentum und Sanktionen Rn. 16, 17, beck-online).

Der Beklagte als Handlungsstörer hat unstreitig eine Kamera bzw. Kameraattrappe an der rechten Seite des von ihm errichteten Anbaus angebracht. Bei dem Anbau handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Der Beklagte hat nur ein Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil und den vor dem Abriss darauf stehenden Anbauten. Das bedeutet sowohl das Grundstück, wie auch die früheren Aufbauten, wie auch der neu errichtete Anbau stehen im Gemeinschaftseigentum. Durch das Anbringen der Kamera bzw. Kameraattrappe in das Gemeinschaftseigentum unberechtigt eingegriffen und den optischen Gesamteindruck der Gesamtwohnanlage nachteilig verändert.

Des Weiteren kann aufgrund der Art der Kamera und der Ausrichtung der Kamera nicht ausgeschlossen werden, dass über die Fläche des Sondernutzungsrechts auch die Gemeinschaftsfläche des Gemeinschaftseigentums, die an die den Beklagten als Sondernutzungsfläche zugewiesene Gartenfläche angrenzt, überwacht wird. Denn bei der Anbringung der Kamera an der rechten Seite des Anbaus besteht die Möglichkeit auch den davorliegenden Weg bis zur Straße zu erfassen. Diese Beeinträchtigung muss die Klägerin nicht dulden.

Die weiteren Wohnungseigentümer sind nicht nur in ihrem Miteigentumsrecht, sondern zugleich in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht betroffen. Da das Recht am eigenen Bild eine besondere Erscheinungsform des allgemeinen Persönlichkeitsrechts darstellt (vgl. nur BVerfGE 35, 202), kann die Herstellung eines Bildes ohne Einwilligung des Abgebildeten einen unzulässigen Eingriff in dessen - verfassungsrechtlich und zivilrechtlich geschütztes - allgemeines Persönlichkeitsrecht darstellen (vgl. BGH NJW 1995, 1955). Ob und in welchem Umfang dies rechtswidrig und unzulässig ist oder aber vom Betroffenen hingenommen werden muss, ist unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und durch Vornahme einer unter Berücksichtigung aller rechtlich, insbesondere auch verfassungsrechtlich geschützten Positionen der Beteiligten durchgeführten Güter- und Interessenabwägung zu ermitteln.

Das mögliche Interesse des Beklagten sein Eigentum vor unberechtigten Übergriffen Dritter zu schützen, überwiegt das Persönlichkeitsrecht der weiteren Wohnungseigentümer und deren Mieterin nicht.

Insoweit ist der empfundene Überwachungsdruck durchaus nachvollziehbar. Dieser entsteht auch, wenn es sich bei der von dem Beklagten angebrachten Kamera nur um eine Attrappe gehandelt hat. Im Gegensatz dazu fällt das Interesse des Beklagten, sein Sondernutzungsrecht mit einer Videokamera zu überwachen und um möglicherweise Einbrecher abzuschrecken, kaum ins Gewicht. Dieser Überwachungsdruck wäre auch gegeben, sollte sich herausstellen, dass die Kamera lediglich auf den Gartenteil und die Terrasse gerichtet ist, da sich die Kamera jederzeit hätte verstellen lassen. Von außen ist nicht erkennbar, in welche Richtung die Kamera ausgerichtet ist.

Auch konnte die Klägerin selbst nicht feststellen, wann die Kamera eingeschaltet war bzw. wird. Eine solche - objektiv bestehende - Möglichkeit sogar dauernder Beobachtung stellt eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung, einen nicht hinzunehmenden Nachteil dar, da die Überwachung sich nicht zuverlässig sicher auf den privaten, dem Sondernutzungsrecht des Beklagten unterliegenden Bereich beschränkt, sondern darüber hinaus einen Bereich des Gemeinschaftseigentums erfasst und der Maßnahme überwiegende schutzwürdige Interessen nicht gegenüberstehen.

Die Beseitigung der Kamera vor dem Ortstermin vom 14.10.2024 steht dem Merkmal der Wiederholungsgefahr nicht entgegen.

Hat bereits eine Eigentumsbeeinträchtigung stattgefunden, so soll die Wiederholungsgefahr zu vermuten sein. Es liegt dann am Anspruchsgegner, diese Vermutung zu widerlegen. Der Störer kann die Vermutung der Wiederholungsgefahr widerlegen, indem er Tatsachen darlegt und ggf. beweist, die ernsthaft nahelegen, dass es künftig nicht mehr zu einer weiteren Störung kommen wird. An die Entkräftung der Vermutung sind hohe Anforderungen zu stellen (BeckOGK/Spohnheimer, 1.2.2025, BGB § 1004 Rn. 270, 270.3, beck-online)

Der Beklagte hat zu keinem Zeitpunkt verbindlich erklärt, nie wieder eine Kamera oder eine Kameraattrappe zu installieren.

### III.

#### 1.

Der Klägerin steht auch ein Anspruch auf Beseitigungsanspruch gem. § 1004 I 2 BGB iVm § 20 WEG gegen den Beklagten auf Rückbau des von ihm auf seinem Sondernutzungsrecht errichteten Anbau sowie der errichteten Versorgungsleitung zusteht. Denn es fehlt an einem Beschluss gem. § 20 Abs. 1 WEG. Der Beklagte als Handlungsstörer ist zum Rückbau auf seine Kosten verpflichtet.

Eine bauliche Veränderung ist positiv jede Maßnahme eines Wohnungseigentümers, die über eine ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht, dieses durch Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums umgestaltet und auf Dauer angelegt ist (BeckOK WEG/Elzer, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 20 Rn. 20).

Aus der bloßen Einräumung eines Sondernutzungsrechts folgt nicht ohne Weiteres die Berechtigung zu grundlegenden Umgestaltungen der jeweiligen Sondernutzungsfläche, die über die nach dem Inhalt des Sondernutzungsrechts übliche Nutzung hinausgehen und der Anlage ein anderes Gepräge geben. So hat der BGH etwa in der Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einer Terrasse nicht auch die Ermächtigung gesehen, die Terrasse zu überdachen und die Überdachung an einer im Gemeinschaftseigentum stehenden angrenzenden Wand zu befestigen (BGH NJW 2014, 1090BGH NJW 2017, 2184; BGH ZWE 2023,211). So verhält es sich auch hier.

Denn § 17 „Sondernutzungsrechte“ räumt dem jeweiligen Wohnungseigentümer nur das Sondernutzungsrecht an den bestehenden zum Grundstück gehörenden

Gartenflächen nebst den aufstehenden Nebengebäuden wie Garage, Gartenlaube, Geräteschuppen etc. ein. Eine grundlegende Umgestaltung durch Abriss und Neubau mit dem Gießen neuer Fundamente ist von dem Sondernutzungsrecht nicht umfasst. Auch die Verlegung neuer Versorgungsleitungen durch das Grundstück im Bereich des Sondernutzungsrechts und des Gemeinschaftseigentums stellt eine bauliche Veränderung dar, welche durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genehmigt werden muss.

Dabei ist es unerheblich, dass der Anbau nicht zu sehen, denselben Umfang wie die abgerissenen Anbauten hat oder eine Baugenehmigung vorliegt. Allein schon in dem Abriss der bestehenden Bebauung im Gartenteil des Beklagten liegt ein erheblicher, rechtswidriger Eingriff in das Gemeinschaftseigentum vor, der nicht von dem eingeräumten Sondernutzungsrecht umfasst ist.

Das Gericht konnte sich im Ortstermin selbst, sowie durch die zur Akte gereichten Fotos, einen Eindruck über die Erheblichkeit der baulichen Veränderungen machen, die durch die Errichtung des Anbaus durch den Beklagten entstanden sind.

Schon allein der Eingriff der Versorgungsleitungen, egal ob neue Leitungen geschaffen oder alte Leitungen beseitigt wurden, stellt einen massiven Eingriff in das Gemeinschaftseigentum an den Versorgungsleitungen dar. Es ist auf den Fotos (Bl. 245 ff. GA) sehr gut zu erkennen, dass durch den Beklagten umfangreiche Arbeiten an den Versorgungsleitungen von dem Gartenteil bis zum Bürgersteig, teilweise sogar am Haus vorgenommen wurden.

Der neu errichtete Anbau selber stellt ebenfalls einen massiven Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums dar, der nicht von dem eingeräumten Sondernutzungsrecht erfasst wird.

Der Anbau, wie das Gericht selbst gesehen hat und mit Fotos dokumentiert hat, ist ein massives Gebäude mit großer Terrasse, welche vollständig aus Stein errichtet ist. Es stellt sich vollständig anders dar, als die hölzernen Anbauten auf im Bereich des Sondernutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümerin. Insofern wird auf die zum Protokoll des Ortstermins gefertigten Fotos verwiesen (Bl. 225 ff. der Akte).

Da es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 WEG handelt, muss an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden. Dies ist eindeutig.

Der Anspruch ist durchsetzbar. Der Anspruch gegen den Beklagten ist nicht verjährt, §§ 204 Nr. 1, 199 Abs. 5, 195 BGB.

Der Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung verjährt gemäß §§ 195, 199 Abs. 5 BGB in drei Jahren nach der Zuwiderhandlung (BGH NJW 2007, 2183 Rn. 15; OLG Hamm ZMR 2009, 386; LG Hamburg ZMR 2012, 128). Unstreitig fanden die Bauarbeiten im Jahr 2021 statt. Die Verjährung begann somit am 31.12.2021 und endete erst am 31.12.2024. Die Klage wurde am 18.12.2023 anhängig und am 13.01.2024 dem Beklagten zugestellt. Auf den Zustand der Anbauten davor kommt es hier nicht an, sondern allein auf die seitens des Beklagten vorgenommenen Abriss- und Neuerrichtungsarbeiten. Er ist der Handlungsstörer.

Der Anspruch ist auch ohne vorherigen Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Durchsetzung des Beseitigungsanspruchs gegen den Beklagten einklagbar.

Für die Begründung des Anspruchs auf bauliche Beseitigung fehlt es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon an der Beschlusskompetenz, da Leistungspflichten einzelner Wohnungseigentümer nicht durch Beschluss begründet werden können.

Auch für die Durchsetzung des Beseitigungsanspruches bedarf es keines Beschlusses. Zur Geltendmachung des Anspruchs bedarf der Verwalter im Außenverhältnis keiner besonderen Ermächtigung durch Eigentümerbeschluss (MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 61, beck-online).

Im Weiteren ist er auch wie im vorliegenden Fall einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft nicht realisierbar.

Dem Beklagten steht kein Zurückbehaltungsrecht aufgrund seines Zahlungsanspruches aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss gegen den Beseitigungsanspruch zu.

Zurückbehaltungsrechte können gegen den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nur in eng begrenzten Ausnahmefällen, vor allem wenn die Störung durch den Zustand einer Sache bedingt ist, gelten gemacht werden. Insbesondere, wenn die Störung auf einem gegenwärtigen Verhalten beruht, kann der Störer nicht so lange weiterhin störend auf fremdes Eigentum einwirken, bis der Beeinträchtigte eine andere, gegen ihn gerichtete Forderung erfüllt hat. Das käme im Ergebnis einer unzulässigen Selbsthilfe gleich. Dogmatisch lässt sich, dass mit der in § 273 BGB selbst vorgesehenen Ausnahme begründen, wonach ein Zurückbehaltungsrecht (nur) besteht, soweit sich aus der Natur des

Schuldverhältnisses nichts anderes ergibt (BeckOGK/Spohnheimer, 1.2.2025, BGB § 1004 Rn. 53, beck-online).

2.

Über den Beseitigungsanspruch hinaus steht der Kläger ein Unterlassungsanspruch zu.

Durch den rechtswidrigen Eingriff ist eine Wiederholungsgefahr begründet.

#### IV.

Die Klägerin hat den Beklagten einen Anspruch auf Unterlassen der Unterbrechung der Wasserversorgung in der Immobilie nach §1004 BGB i.V.m. § 14 Abs. Nr.1 WEG.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht davon überzeugt, dass der Beklagte am 13.09.2023, am 20.09.2023, am 23.07.2024 und am 24.07.2024 die Wasserversorgung in der gemeinsamen Wohnimmobilie stundenweise abgestellt hat ohne dies vorher ordnungsgemäß anzukündigen.

Nach der Aussage der Zeugin Z... wurde in an den vorgenannten Tagen jeweils das Wasser für mehrere Stunden abgestellt. Dabei konnte sich die Zeugin Z... im Besonderen an das Abstellen am 13.09.2023 und 23.07.2024 erinnern. Da es einmal der Tag einer Gerichtsverhandlung vor dem Amtsgerichts Oberhausen war, an welchem sie den Zeugen Gerstenberger das erste Mal seit sieben Monaten wieder traf. An die Unterbrechung der Wasserversorgung am 23.07.2024 konnte sich die Zeugin Z... ebenfalls besonders gut erinnern, da sie zu diesem Zeitpunkt unter der Dusche stand und sich die Reste der Seife mit Mineralwasser auswaschen musste.

Die Aussage der Zeugin Z... war detailreich. Auch wenn gerichtsbekannt ist, dass das Verhältnis zwischen dem Beklagten und der Zeugin Z... angespannt ist, mindert dies nicht die Glaubwürdigkeit der Zeugin. Denn ihre Aussage war durch lebensnahe Schilderungen geprägt.

Auch wird die Aussage der Zeugin Z... durch die Aussagen des Zeugen Zobel und O... gestützt.

Beide bestätigen, dass es am 20.09.2023 das Wasser abgestellt wurde. Dass der Zeuge O... den Sohn der Zeugin Z..., den Zeugen Z..., kurz vor der Unterbrechung der Wasserversorgung darüber informiert hat, ist insofern

unerheblich. Denn der Beklagte wäre verpflichtet gewesen die Zeugin rechtzeitig, nach Ansicht des Gerichtes mindestens 24 Stunden zuvor, von der Unterbrechung zu informieren. Dabei ist bei der Anlieferung einer Küche davon auszugehen, dass diese nicht spontan geschieht, so dass dies auch möglich war.

Sofern es im Februar des Jahres 2024 zu einem Wasserschaden in der Einheit des Beklagten gekommen ist und das Abstellen des Wassers als Notmaßnahme erforderlich war, war dies gerechtfertigt. Ebenso konnte die Klägerin nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung des Gerichtes nachweisen, dass am 14.09.2023 das Wasser abgestellt wurde.

Da mehrfach ohne Vorankündigung das Wasser abgestellt wurde, besteht ihr Wiederholungsgefahr.

Soweit die Klägerin auch das Unterlassen der Unterbrechung der Stromversorgung beantragt, war die Klage abzuweisen. Es ermangelt hierzu schon am substantiierten Vortrag.

## V.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91a, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Soweit die Klage teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, waren insoweit die Kosten des Rechtsstreits dem Beklagten aufzuerlegen, da die Klage insoweit begründet war. Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zu Ziffer II. verwiesen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1 ZPO.

Streitwert: 30.000,00 €