

Ausfertigung



Verkündet am 31.01.2014

Ohne Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.:	KR/KA:	Mit.:
RA	EINGEGANGEN		Kennzeichen:
SB	07. FEB. 2014		Rücksp.:
Rücksp.:	FRANK LOHFMANN RECHTSANWALT		Zahlung:
zDA			Stellungen:

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau ~~Elisabeth Grossbeck, Am St. Nikolaus 22, 46238 Bottrop,~~
2. des Herrn ~~Willy Grossbeck, Am St. Nikolaus 22, 46238 Bottrop,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Johann, Essener Straße 39, 46238 Bottrop,~~

gegen

1. Frau ~~Maria Epping-Bündick, Winkelstraße 53, 46238 Bottrop,~~
2. Herrn ~~Bischoff, Winkelstraße 53, 46238 Bottrop,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Köhler & Partner GbR, Winkelstraße 28, 46238 Bottrop,~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop auf die mündliche Verhandlung vom 17.01.2014 durch den Richter am Amtsgericht Rohlving

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, in dem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller der Wohnungseigentümergeinschaft ~~des St. Nikolaus 22/24~~ in 46238 Bottrop die Benutzung von Ablufttrocknern durch die Mieter der Beklagten

in der Gestalt zu gestatten, dass die Entlüftung des Kondenswassers über Abluftschläuche, welche durch dem sich unter der im Erdgeschoss befindlichen Eigentumswohnung der Kläger befindlichen Lichtschacht abgeleitet wird, ohne dafür Sorge zu tragen, dass die Kläger durch die von der Abluft ausgehenden Immissionen in der Nutzung ihres Sondereigentums sowie Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt werden.

Die Beklagten tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits bei einem Streitwert von 4.000,00 Euro.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~22-24~~ ~~22-24~~ 22-24 in Bottrop. Den Klägern gehört die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses. Sie bewohnen ihre Wohnung selber. Die Beklagten sind Eigentümer der beiden anderen Wohnungen. Beide Wohnungen sind vermietet. Der Beklagte ist Verwalter der Gemeinschaft.

Die Kläger nehmen die Beklagten auf Unterlassung in Anspruch. Ein Mieter der Beklagten hat im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller der Liegenschaft einen Abluftwäschetrockner aufgestellt. Der Kellerraum verfügt über zwei Lichtschächte. Diese Lichtschächte liegen an der Seite der Einfahrt zu den Garagen des Hauses. Oberhalb der Lichtschächte befinden sich die Fenster zum Kinder- und zum Arbeitszimmer der klägerischen Wohnung.

Der Wäschetrockner verfügt über einen Abluftschlauch. Dieser ist an einem Fensterflügel des rechten Lichtschachtes befestigt, um über diesen die Abluft des Trocknungsvorganges ins Freie abzuleiten.

Die Kläger monieren, dass es durch die intensive Nutzung des Trockners zu Beschädigungen der Aussenfassade oberhalb der Lichtschächte komme. Zudem gerieten Gerüche und Feuchtigkeitsschwaden in ihre Wohnung mit der Folge, dass es dort wie in einem Waschsalon rieche.

14

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, in dem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller der Wohnungseigentümergeinschaft ~~46238 Böttrop~~ 22/24 in 46238 Böttrop die Benutzung von Ablufttrocknern durch die Mieter der Beklagten in der Gestalt zu gestatten, dass die Entlüftung des Kondenswassers über Abluftschläuche, welche durch dem sich unter der im Erdgeschoss befindlichen Eigentumswohnung der Kläger befindlichen Lichtschacht abgeleitet wird, ohne dafür Sorge zu tragen, dass die Kläger durch die von der Abluft ausgehenden Immissionen in der Nutzung ihres Sondereigentums sowie Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt werden;
2. hilfsweise den Beklagten bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu untersagen, die Entlüftung von zwei Ablufttrocknern durch den unter der Eigentumswohnung der Kläger befindlichen Luftschacht zu führen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten seien nicht passivlegitimiert, da allenfalls die Mieter Störer seien. Mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.12.2012 sei die Aufstellung von Wäschetrocknern erlaubt worden. Die Klageanträge seien zudem nicht hinreichend spezifiziert.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 1 WEG zulässig. Sie ist auch begründet.

I. Die Kläger können von den Beklagten verlangen, die Nutzung der Lichtschächte als Abluftkanal durch deren Mieter zu unterbinden.

M2

Dieser Anspruch folgt aus §§ 14 Ziffern 1 und 2, 1004 BGB. In diesen Vorschriften ist das im WEG-Recht geltende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme oder negativ formuliert, das Verbot der Nachteilszufügung normiert. Jeder Wohnungseigentümer darf danach das gemeinschaftliche Eigentum nur soweit benutzen, dass den übrigen Eigentümern daraus keine vermeidbaren Nachteile entstehen. Der Eigentümer hat deshalb alles zu unterlassen, was die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung ihres Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums vermeidbar stören würde. Unter Störung ist dabei jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen. Jeder Wohnungseigentümer hat darüber hinaus für die Einhaltung dieser Verpflichtung durch Personen zu sorgen, denen er die Nutzung des Sondereigentums überlässt, § 14 Nr. 2 WEG. Deshalb obliegt es dem vermietenden Eigentümer, auf seinen Mieter, der das Gemeinschaftseigentum in unzulässiger Weise benutzt und dadurch die Rechte der übrigen Eigentümer beeinträchtigt, dahingehend einzuwirken, die Rechtsverletzungen einzustellen. Die Einhaltung dieser Regeln darf jeder Eigentümer von seinen Miteigentümern einfordern.

II. In Anwendung dieser Grundsätze ergibt sich ein Unterlassungsanspruch der Kläger in Bezug auf die Nutzung der Lichtschächte als Abluftkanal. Eine derartige Nutzung ist nicht zulässig. Sie stellt einen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums dar und benachteiligt die Kläger in unangemessener Weise.

1. Die Ableitung der Trocknerabluft durch die Lichtschächte ist nicht bestimmungsgemäß. Ein Lichtschacht bzw. ein Kellerschacht hat zum einen den Sinn, Tageslicht in den Gebäudekern einzuführen, zum anderen, für eine Belüftung des Kellers zu sorgen. Lichtschächte sind damit die Fenster des unterflurig angelegten Kellers. Als Fenster haben sie nicht den Sinn, Abluft von technischen Geräten ins Freie zu leiten.

2. Die Ableitung der Trocknerabluft durch den Schacht benachteiligt die Kläger nicht nur unerheblich. Bei dem im Waschkeller aufgestellten Wäschetrockner handelt es sich um einen sogenannten Ablufttrockner. Davon hat sich das Gericht im Rahmen der Ortsbegehung überzeugt, ist im übrigen auch unstrittig. Die Funktion eines Ablufttrockners besteht darin, dass er feuchte Textilien unter Zufuhr von warmer Luft in kurzer Zeit trocknet. Anders als andere Trockner gibt ein Ablufttrockner die feuchte Luft durch einen Abluftschlauch ab. Um feuchte Räume zu vermeiden, muss die Abluft durch einen Schlauch ins Freie geleitet werden. Mit der feuchten Luft werden auch feine Textilfasern ausgeblasen. Die feuchte Abluft ist geruchsintensiv. All das ist gerichtsbekannt und bedarf keiner näheren Erläuterung.

Das Gericht hat sich im Rahmen der Inaugenscheinnahme ein Bild von den örtlichen Gegebenheiten gemacht. Die streitbefangenen Lichtschächte liegen unmittelbar unterhalb der Fenster zur Wohnung der Kläger. Diese haben ein Lichtbild zu den Akten gereicht, auf dem die Situation während eines Trocknungsvorganges dargestellt ist. Man sieht deutlich Schwaden von Feuchtluft aus dem Lichtschacht steigen. Dass diese durch die offenen Fenster in die Wohnung der Kläger geraten und dort zumindest Geruchsbelästigungen auslösen, ist - durch die Lage der Kellerschächte bedingt - unvermeidbar. Diese Würdigung folgt aus den zu den Akten gereichten Lichtbildern und entspricht im Übrigen allgemeiner Lebenserfahrung und damit feststehenden Erfahrungssätzen.

Diese Belästigungen brauchen die Kläger nicht hinzunehmen, da sie nach Auffassung des Gerichts nicht nur unerheblich sind. Das Gericht hat im Rahmen der Ortsbegehung auf der Einfahrt zu den Garagen im Bereich der Kellerschächte deutlich „Waschküchengerüche“ wahrnehmen können. Der Wäschetrockner war zu diesem Zeitpunkt nicht in Betrieb.

III. Der Einwand der Beklagten, der Klageantrag sei nicht hinreichend spezifiziert, geht fehl. Denn im Rahmen eines begründeten Unterlassungsbegehrens darf der Schuldner vom Grundsatz her selber entscheiden, wie er den Anspruch erfüllen und Abhilfe schaffen will (vgl. nur BayObLG NJW-RR 1994, 337). Der Klageantrag muss daher weit gefasst sein, um den Auswahlrechten des Schuldners zu genügen.

IV. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.12.2012 steht dem Unterlassungsanspruch der Kläger nicht entgegen. Dort wurde unter Ziffer 3.8 nur die Aufstellung von Wäschetrocknern im Keller erlaubt, nicht aber die Nutzung der Lichtschächte als Abluftkanal.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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 Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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 Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen 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

Ausgefertigt



Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

