

20 C 53/11

Ausfertigung



Verkündet am 15.03.2012

Ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

1. der [REDACTED]
2. des [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

Frau [REDACTED]
Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

hat das Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 17.02.2012
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, den vor dem Müllstellplatz angebrachten
Lamellenzaun hin zum Gemeinschaftsweg zu entfernen.

Sie wird weiterhin verurteilt, die Kläger in Höhe von 234,97 Euro an Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt [REDACTED] freizustellen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der 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.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der aus mehreren Häusern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Die Kläger bewohnen die Erdgeschosswohnung rechts im Hause [REDACTED] die Beklagte die danebenliegende Erdgeschosswohnung links. An der linken Außenseite des Hauses grenzt an den der Beklagten zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Gartenteil eine gemeinschaftliche Fläche an, die als Müllstellplatz ausgewiesen ist. Auf der Grenze zwischen diesem Stellplatz und ihrem Gartenteil hat die Beklagte auf einer Länge von ca. 7 Metern einen Lamellenzaun errichtet. Zur näheren Darstellung der örtlichen Umstände wird auf den zu den Akten gereichten Lageplan Bl. 5 d.A. Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, die Beklagte habe den Müllstellplatz eigenmächtig verändert. Sie habe die vorhandenen Bodenplatten aus Beton komplett beseitigt.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen,

1. den in der Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop ausgewiesenen Müllstellplatz zwischen den

sondernutzungsberechtigten Gartenflächen 13 und 14 wiederherzustellen, insbesondere die fort entfernten Bodenplatten wieder fachgerecht zu verlegen und den vor dem Müllstellplatz angebrachten Lamellenzaun hin zum Gemeinschaftsweg zu entfernen.

2. die Kläger in Höhe von 383,66 Euro an außergerichtliche entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt [REDACTED] freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Klagebegehren entgegen. Den Klägern fehle die Aktivlegitimation, da der geltend gemachte Anspruch nur von der Gemeinschaft als solcher geltend gemacht werden könne. Sie – die Beklagte – habe von dem Müllstellplatz keine Steine versetzt. Der Platz sei nie mit Betonplatten abgesichert gewesen. Es lägen dort unverändert lediglich 4 Platten. Die Fläche befinde sich daher in dem Zustand, in dem sie sich immer befunden habe.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.02.2012 Bezug genommen.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur zum Teil begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet. Die Kläger können von der Beklagten verlangen, den auf der Grenze zwischen ihrem Gartenteil Nr. 14 und dem Müllstellplatz errichteten Lamellenzaun zu entfernen. Bei der Errichtung des Zaunes handelt es sich nämlich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG, da gemeinschaftliches Eigentum umgestaltet wurde und der Örtlichkeit ein optisch vom ursprünglichen Zustand abweichendes Gepräge gegeben wurde. Eine solche bauliche Veränderung ist nur dann rechtmäßig, wenn alle Eigentümer der Maßnahme zustimmen. Daran fehlt es unstreitig, so dass der Zaun zu entfernen ist, §§ 1004 Abs. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG. Die Kläger können diesen Anspruch auch als Individualanspruch und auch ohne Genehmigung der

Gemeinschaft geltend machen (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rdnr. 303). Denn sowohl bei dem sondergenutzten Gartenteil der Beklagten als auch bei dem Müllstellplatz handelt es sich um Flächen, die nach wie vor im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Das hat zur Folge, dass die Kläger Mitinhaber der Eigentumsrechte sind, die sie für sich alleine geltend machen können.

Die weitergehende Forderung auf Wiederverlegung der Bodenplatten auf dem Müllstellplatz ist hingegen unbegründet. Denn die Kläger haben nicht bewiesen, dass die Beklagte die ursprünglichen Bodenplatten entfernt hat. Das geht zu Lasten der Kläger, die die Beweislast tragen. Weil die Kläger insofern unterlegen sind, können sie die geltend gemachten außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten nur für den halben Streitwert geltend machen (= 1.500,00 Euro: Geschäftsgebühr gem. Nr. 2300 VV RVG = 136,50 Euro + Erhöhungsgebühr gem. Nr. 1008 VV RVG = 40,95 Euro + Auslagenpauschale 20,00 Euro + 19 % MwSt) .

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rohling

Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

