



Aktenzeichen: 20 C 51/10



Verkündet am 24.02.2011

Vert.	Frist not.	KFV KSA	MdL.
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Konst. nien.
SB	1.1. MRZ. 2011		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zuf- lung
zdA			Stel- lung

**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der [REDACTED]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

weitere Beteiligte:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

als Eigentümer,

Verwalterin:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Bottrop  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing  
am 17.03.2011  
für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verpflichtet,

1. die auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop angebrachte Verkleidung der Stellplätze für die Mülltonnen zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen,
2. die auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop errichtete Gartenlaube zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen,
3. den auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop angebrachten Ölabscheider im Waschkeller zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen,
4. den auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] im Gartenteil angebrachten Sichtschutz am Treppengeländer zum Kellerabgang zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen,
5. das durch das Sondereigentum der Klägerin im Keller verlegte Rohr zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits zu 60 %, die Klägerin zu 40 %.  
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch

Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 16.000,00 Euro festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Der Beklagte betreibt im Erdgeschoss der Wohnanlage einen Imbissbetrieb. Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Entfernung verschiedener Veränderungen in Anspruch, die dieser an Gemeinschafts- und Sondereigentum vorgenommen hat. Hierbei handelt es sich um eine Verkleidung der Stellplätze für die Mülltonnen, ein Außenrollo vor dem Eingang des Imbisses nebst dort angebrachter Auffahrrampe, eine als Gerätehaus genutzte Gartenlaube auf dem von dem Beklagten sondergenutzten Teil des Gartens, ein Ölabscheider im Waschkeller, ein Sichtschutz am Treppengeländer zum Kellerabgang im Garten, eine Veränderung am Kellerfenster und eine durch den im Sondereigentum der Klägerin stehenden Kellerraum gezogene Gasleitung. All diese Dinge seien ohne Zustimmung der Eigentümergeinschaft bzw. der Klägerin angebracht worden und seien, da es sich um bauliche Veränderungen handele, zu entfernen.

Die Klägerin beantragt,

1. die auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop angebrachte Verkleidung der Stellplätze für die Mülltonnen zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;
2. das auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop angebrachte Außenrollo zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;
3. die auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop angebrachte Rampe auf dem Lichtschacht zu Keller zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;

4. die auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop, zu dem gehörenden Sondernutzungsrecht des Beklagten errichtete Gartenlaube zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen,
5. den auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop, angebrachten Ölabscheider im Waschkeller zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;
6. den auf dem Gemeinschaftsgrundstück [REDACTED] Bottrop, angebrachten Sichtschutz am Kellerabgang im Garten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;
7. das auf dem Gemeinschaftseigentum [REDACTED] Bottrop veränderte Kellerfenster in den ursprünglichen Zustand zu versetzen;
8. das auf dem Sondereigentum der Klägerin im Keller verlegte Rohr (offensichtlich Gasleitung) zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er tritt dem Begehren der Klägerin entgegen. Er trägt im Wesentlichen vor, durch die Veränderungen sei die Klägerin nicht beeinträchtigt. Alle Veränderungen fügten sich in das optische Gesamtbild ein. Mit der Montage der Rohrleitung durch den Kellerraum der Klägerin sei diese ausdrücklich einverstanden gewesen.

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

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme des Augenscheins. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 24.02.2011 Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig gemäß § 43 Nr. 1 WEG. In der Sache hat sie in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang Erfolg. Im Übrigen ist sie unbegründet.

1. Die Klägerin kann von dem Beklagten gemäß §§ 1004 Abs. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG die Beseitigung der im Garten aufgestellten Verkleidung des Stellplatzes für die Mülltonnen verlangen. Die Errichtung des Sichtschutzes stellt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 22 WEG dar (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rdnr. 98), weil sie das optische Erscheinungsbild der Anlage nicht unerheblich verändert. Das folgt aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme. Das Gericht hat sich im Wege des Augenscheins ein persönliches Bild von den örtlichen Gegebenheiten gemacht und festgestellt, dass die aufgestellte Verkleidung um die Mülltonnen im Gartenteil der Anlage aufgrund ihres Umfangs sofort ins Auge springt und ästhetisch prägend ist. Das hat zur Folge, dass die Rechte der Eigentümer durch den Sichtschutz über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt ist und deren Zustimmung zu der baulichen Veränderung erforderlich gewesen wäre. Weil eine Zustimmung der Eigentümer zur Aufstellung der Sichtschutzwand unstreitig nicht vorliegt, muss der Beklagte diese entfernen.

2. Gleiches gilt für die im Garten aufgestellte Laube, die von dem Beklagten als Geräteschuppen benutzt wird. Die auf dem dem Beklagten zu alleinigen Benutzung zugewiesenen Gartenteil aufgestellte Laube nimmt aufgrund ihrer Größe einen nicht unerheblichen Teil der Gartenfläche in Beschlag und prägt die optische Erscheinung des Gartens insgesamt. Die Errichtung des Gartenhauses stellt daher eine bauliche Veränderung dar (vgl. nur OLG Zweibrücken NZM 2000, 293), die die Klägerin mangels allgemeiner Zustimmung der Eigentümer nicht hinnehmen muss. Unschädlich ist, dass dem Beklagten für den Garten ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden ist. Denn trotz dieses alleinigen Nutzungsrechts handelt es sich bei dem Garten nach wie vor um gemeinschaftliches Eigentum, mit dem der Beklagte nicht nach Gutdünken verfahren kann.

3. Der im Waschkeller montierte Ölabscheider ist schon deshalb von dem Beklagten zu beseitigen, weil die Klägerin spätestens mit Erhebung der vorliegenden Klage dies verlangt. Denn den Beklagten bindet der bestandskräftige Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.05.2010 zu TOP 6, mit dem die Aufstellung des Ölabscheiders nur gegen die Verpflichtung des Beklagten genehmigt wurde, den

Ölabscheider auf Anforderung eines Miteigentümers, aus dem Waschkeller wieder zu entfernen.

4. Die Montage des am Geländer des Kellerabgangs im Garten angebrachten Sichtschutzes stellt ebenfalls eine bauliche Veränderung dar, da hiermit nach dem persönlichen Eindruck des Gerichts eine optische Veränderung des Erscheinungsbildes einhergeht. Der Beklagte hat diesen Sichtschutz, dem die Eigentümer unstreitig nicht zugestimmt haben, daher zu entfernen.

5. Der Beklagte hat schließlich auch die durch den Kellerraum der Klägerin durchgeführte Rohleitung zu beseitigen. Es kann dahinstehen, ob die Klägerin entsprechend dem Beklagtenvorbringen die Montage des Rohres gegenüber Mitarbeitern der ausführenden Fachfirma genehmigt hatte. Dem Beklagtenvorbringen ist nämlich nicht zu entnehmen, dass der Beklagte für eine vertragliche Grundlage gesorgt hat, die die Klägerin verpflichtet, die durch ihr Eigentum geführte Rohleitung auch für die Zukunft zu dulden. Es gilt daher der allgemeine Rechtssatz, dass eine nicht auf vertraglicher Grundlage erteilte Genehmigung von Eingriffen in fremdes Eigentum frei widerrufbar ist (vgl. nur Palandt/Bassenge, Bürgerliches Gesetzbuch, 70. Auflage 2011, § 1004 Rdnr. 37 mN). Diesen Widerruf hat die Klägerin spätestens mit Erhebung der vorliegenden Klage erklärt.

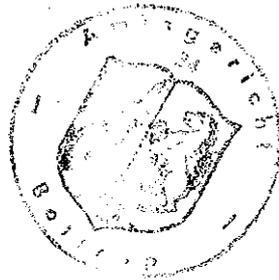
6. Die Klägerin kann den Beklagten nicht auf Entfernung des Außenrollos und der Rampe im Eingangsbereich des Imbissbetriebes sowie des Rückbaus des Kellerfensters unterhalb der Rampe in Anspruch nehmen. Diese Dinge gehören zum Betrieb des Schnellrestaurants, der dem Beklagten nach der Teilungserklärung unstreitig gestattet ist. Daher muss dem Beklagten auch erlaubt sein, den gewerblichen Bereich für alle Kunden gefahrlos zugänglich zu machen bzw. ihn außerhalb der Geschäftszeiten vor unbefugtem Betreten zu schützen. Dadurch verursachte Beeinträchtigungen der Klägerin – sei es durch Änderung der optischen Erscheinung des Hauses oder durch akustische Beeinträchtigung durch den Mechanismus des Rollos bei Betätigung – erreichen lediglich ein Maß, welches bei einem geordneten Zusammenleben, das durch die in der Teilungserklärung enthaltenen Vereinbarungen vorgegeben wird, unvermeidbar ist.

62

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rohlfing

Ausgefertigt



Schiel, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle