

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

Az.: 539 C 35/11

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verkündet am 06.06.2012

..., Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

...

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: ...

gegen

1) ...

- Beklagter -

2) ...

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2: ...

wegen Unterlassung

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Blankenese - Abteilung 539 - durch den Richter am Amtsgericht ... am 06.06.2012 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23.05.2012 für Recht:

1. Die Beklagten haben es zu unterlassen, im Bereich des in der Flurkarte vom 24. April 1986 Karte Nr. ... Baublock Nr. ... gelb eingezeichneten Fläche - belegen auf dem Grundstück ... in ... und im Teilungsvertrag vom 15.8.1986, beurkundet vom Notar ... zur UR-Nr. .../1986 in II 1, als bereits hergestellte Zufahrt bezeichnet - die Durchfahrt zum/vom hinteren Grundstücksbereich, zugeordnet dem Wohnungseigentumsrecht eingetragenen Grundbuch von ... durch Abstellen von Fahrzeugen

oder in anderer Weise zu behindern, soweit es sich nicht um ein kurzzeitiges Be- oder Entladen handelt.

Ein evtl. weitergehender Antrag wird zurückgewiesen.

2. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Unterlassungsverpflichtung gemäß Ziffer 1 wird den Beklagten ein Ordnungsgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- Euro und wenn dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.

3. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in von 4.000,- Euro vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien bilden als einzige Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft ...

Die Klägerin wendet sich gegen das Dauerparken von Kraftfahrzeugen durch die Beklagten im Bereich außerhalb ihres Sondernutzungsrechts.

In dem notariellen Teilungsvertrag nach § 3 WEG vom 15.8.1986 heißt es unter II 1 Sondernutzungsrechte u. a.:

„Die gelb gekennzeichnete Fläche wird von sämtlichen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt; es handelt sich hierbei um eine Zufahrt, die mit Pkw genutzt werden kann. Die Zufahrt ist bereits hergestellt“

Der Teilungsvertrag und die Grundakte nehmen Bezug auf den „Auszug aus der Flurkarte“, inhaltlich der Anlage K 1, Bl. 15 d. A. entspricht.

Im Original ist rot die Sondernutzungsfläche zum klägerischen Sondereigentum, grün die Sondernutzungsfläche des Eigentums der Beklagten und gelb die „Zufahrt“ eingezeichnet.

Der als Anlage B 5 vorgelegte Lageplan (Bl. 50 d. A.) ist nicht Bestandteil des Teilungsvertrages. Ergänzend wird auf die Grundakte von ... verwiesen.

Wegen der sonstigen Entstehungsgeschichte der Eigentümergeinschaft wird verwiesen auf das Urteil vom 7.1.2009 zu 539 C 23/08.

Die jetzige Klägerin trat als Erbin nach ... in deren Rechte ein.

Bereits 2008 hatte die Klägerin von den Beklagten gefordert, die Zufahrt Tag und Nacht frei zu halten. Die Beklagten parken ihre Fahrzeuge (vgl. Fotos Bl. 110 d. A.) so, dass jedenfalls kein weiteres Fahrzeug an diesem vorbei Richtung Gebäude der Klägerin fahren kann.

Zwischen den Parteien besteht Streit, ob der gelb eingezeichnete Bereich (sondernutzungsfrei) von der Grundstücksgrenze gemessen 3 m oder bis zu 4,5 m beträgt.

Die Klägerin will derzeit keine Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbarn ... mitfinanzieren. Sie möchte lediglich die Zufahrt zu ihrem gelegentlich genutzten Gebäude, das zwischenzeitlich mit Strom, Gas und Wasser versorgt ist, freibekommen.

Für eine Übergangszeit haben sich die Parteien vor dem Landgericht Hamburg am 21.6.2010 verglichen und sich u. a. darauf geeinigt dass die Beklagten sich verpflichteten, Fahrzeuge nicht auf der Zufahrt zu parken, sofern sie nicht selbst zu Haus seien und geparkte Fahrzeuge nach vorheriger Ansprache durch die Klägerin zu entfernen. Diese Regelung sollte lediglich Bestand haben bis zur rechtskräftigen Entscheidung in einem Verwaltungsrechtsstreit.

Der Verwaltungsrechtsstreit ist zwischenzeitlich beendet. Auf das als Anlage B 2 vorgelegte Urteil im Verfahren der Klägerin gegen Freie und Hansestadt wird verwiesen (Bl. 31 ff d. A.).

Mit dem als Anlage K 8 vorgelegten Schreiben vom 14. Mai 2008 heißt es:

„Die gemeinsam zu nutzende Zufahrt ist in den Bebauungsplan eingezeichnet und ... verläuft in 3 m Breite gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze zu ihrem Grundstücksanteil“

Im Übrigen bezieht sich die Klägerin auf 3 Fotos aus der Zeit um 1980 sowie um 1986. Auf diesen Fotos ist ein Fahrweg zum klägerischen Gebäude erkennbar.

Die Klägerin beantragt

wie erkannt mit der Maßgabe, dass der gelb eingezeichnete Bereich der Zufahrt 4 m von der nördlichen Grenze gemessen betrage.

Die Beklagten beantragen

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Klägerin dürfe ihr Gebäude nicht zu Wohnzwecken nutzen, es handele sich um ein Behelfsheim. Sie berufen sich insoweit auf das Schreiben der Bauprüfungsabteilung vom 6.7.2011 (Anlage B 3, Bl. 47 d. A.). Außerdem soll eine Zufahrtsmöglichkeit baurechtlich nicht erforderlich sein. Die Beklagten behaupten, eine „gemeinsam zu nutzende Zufahrt“ gäbe es nicht.

Zum Teil betreffe die klägerseits erwähnte Fläche Sondernutzungsflächen der Beklagten.

Auch nach dem Vorprozess sei es nicht zu einer Beschlussfassung über die Errichtung der Zufahrt gekommen.

Im Übrigen sind die Beklagten der Auffassung, dass wenn die Zufahrt direkt an die Grenze gelegt werde zum Nachbargrundstück ausreichend Platz sei um auf der Zufahrt auch noch Pkws zu parken.

Es könne hier nicht über die Berechnung der Flächengrößen auf eine Breite der zu schaffenden Zufahrt geschlossen werden.

Im Übrigen verhalte die Klägerin sich widersprüchlich, da sie im Vorprozess noch die erstmalige Herstellung der Zufahrt verfangt habe und dieses Begehren rechtskräftig abgewiesen wurde.

Den vorderen Teil der Zufahrt hätten die Beklagten auf eigene Kosten verbreitert. Insoweit wird auf Anlage B 6, Bl. 73 d. A. verwiesen.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung und die beigezogene Akte 539 C 23/08.

Entscheidungsgründe

Der klägerische Unterlassungsanspruch ergibt sich § 1004 BGB i. V. m. den Regelungen des Teilungsvertrages vom 15.8.1986.

Unabhängig davon, ob die gelb gekennzeichnete Fläche - die frei von Sondernutzungsrechten der Parteien ist - von der Grundstücksgrenze zur Hausnummer ... nun 3 m oder 4 m breit ist, steht den Beklagten kein Recht zu, dort dauerhaft Fahrzeuge zu parken.

Die Beklagten konnten jedenfalls nicht nachweisen, dass zwischen ihrer Hausaußenwand und der möglicherweise nicht teilungsvertragsgemäßen Zufahrtsmöglichkeit sich ein Sondernutzungsstreifen der Beklagten befindet, der so breit ist, dass dort ein Auto geparkt werden kann, ohne den „Durchgangsverkehr“ zu behindern.

Die Beklagten können auch nicht ohne weiteres - selbst wenn ihnen ein Sondernutzungsrecht zusteht - dieses etwa einzäunen oder zum Parken von Fahrzeugen benutzen. Es ist bereits entschieden worden, dass auf terrassennahen Sondernutzungsflächen keine Oldtimer geparkt werden dürfen (BGH MDR 1981, 937).

Im vorliegenden Fall dürften die Beklagten ihre Fahrzeuge dauerhaft auch nur im Bereich der Zuwegung parken, wenn hierdurch das Nutzungsrecht der Klägerin nicht mehr als unerheblich beeinträchtigt würde.

Das Unterlassungsbegehren der Klägerin ist auch nicht treuwidrig, da nach Abschluss des verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreits jedenfalls feststeht, dass das Gebäude - der Umfang ist streitig - weiterhin bestehen bleiben und auch temporär genutzt werden darf.

Es gibt auch keine Haus- oder Gartenordnung die den Beklagten das Dauerparken auf der Zuwegung gestatten würde.

Es ist aufgrund der grünen Einzeichnungen der Sondernutzungsfläche der Beklagten im Teilungsvertrag zwar nachvollziehbar, dass vor dem Baukörper noch ein Sondernutzungsstreifen verlaufen soll. Dieser erlaubt jedoch nur eine zweckbestimmungsgemäße Nutzung. Dazu gehört allein schon aufgrund der geringen Breite des Streifens - sicherlich nicht das Dauerparken von Pkw.

Ein - wenn auch nicht sehr starkes - Indiz für die Unzulässigkeit des Parkens vor dem Baukörper ergibt sich aus dem Lageplan (Anlage B 5, Bl. 50 d. A.), denn dort ist unter Ziffer 2 ausdrücklich ein Stellplatz im hinteren Teil der Sondernutzungsfläche (grün) eingezeichnet und nicht etwa nördlich des Baukörpers.

Ein schrankenloses Sondernutzungsrecht haben sich die Parteien hier wechselseitig nicht eingeräumt.

Zumindest das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme unter Wohnungseigentümern spricht dagegen, dass Fahrzeuge im Bereich der Zuwegung direkt an der Hauswand geparkt werden. Gerade im Winter sind hierdurch mögliche Unfallgefahren zu bejahren.

Ansonsten haben sich die Parteien im Teilungsvertrag weitgehende Freiheiten eingeräumt wenn es dort heißt, dass jeder Sondereigentümer grundsätzlich so zu behandeln ist, als ob er Alleineigentümer wäre.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.