



Verkündet am 02.06.2016
ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Ge-
schäftsstelle

AMTSGERICHT ESSEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL



In dem Rechtsstreit

- 1. der
- 2. de

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwältin

g e g e n

Fra

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essenerstr.
89, 46236 Bottrop,

Verfahrensbeteiligte:

a)

— Verwalterin und Zustellungsbevollmächtigte für die Beigeladenen

b)

c)

d)

Beigeladene,

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 02.06.2016
durch die Richterin am Amtsgericht Balster
für **Recht** erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird festgesetzt auf 10.000,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der WEG bis
in Essen.

Die Beigeladenen sind die weiteren Miteigentümer.
Verwalterin ist die in Essen.

Die Kläger bewohnen die Eigentumswohnung Nr. 30 im ersten Geschoss und sind Eigentümer der Wohnung Nr. 33 im Dachgeschoss, die vermietet ist. Die Beklagte bewohnt die Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoss.

Mit Teilungserklärung des Notars Dr. Urkundenrollennummer: 36/1984 ist der Beklagten unter § 4 Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an der zur Wohnung gehörenden Terrasse sowie der jeweils angrenzenden Grundstücksteilfläche eingeräumt worden. Diese Einräumung erfolgte mit der Bestimmung der Verwendung als Rasen und/oder als Ziergarten, jedoch ohne Gestattung von Gewächsen von mehr als 3 m

Höhe und ohne Gestattung von Bauwerken jedweder Art, wozu auch sogenannte Gartenhäuschen gehören verbunden mit der Verpflichtung zur Unterhaltung und gegebenenfalls Instandsetzung, bzw. Erneuerung des Bodenbelags der Terrasse.

Bis zum Jahr 2014 hatte die Beklagte diese Fläche als an die Terrasse grenzende Rasenfläche eingezäunt mit Beetbepflanzung. Ende 2014 beseitigte die Beklagte die gesamte Rasenfläche und bedeckte die Fläche vollständig mit Kies.

Die Beklagte stellte auf die bekieste Fläche Gartenmöbel auf.

Mit Einwurfschreiben vom 28.07.2015 ließen die Kläger die Beklagte zur Beseitigung und zum Rückbau auffordern. Die Beklagte lehnte dies mit Schreiben des vom 03.08.2015 ab.

Die Kläger tragen nunmehr vor, die jährliche Gestaltung der Teilfläche durch die Beklagte stelle eine bauliche Veränderung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar. Der Charakter als Ziergarten, wobei die Kläger meinen, als Fläche mit Gewächsen, sei nicht mehr erhalten. Die nunmehrige Gestaltung der Fläche käme einer Planierung derselben gleich. Die Errichtung einer derart massiven Steinfläche gehe über das hinaus, was üblicher Weise mit Gartengestaltung und Gartenpflege verbunden sei. Dies stelle eine Beeinträchtigung über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus dar und eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes, die optisch nachteilig sei. Die Kläger würden nicht mehr ins Grüne schauen, sondern auf eine graue betonähnliche Fläche.

Es liege zudem ein Verstoß gegen § 4 der Teilungserklärung vor.

Die Kläger beantragen,

der Beklagten aufzugeben, die auf der ihr mit Teilungserklärung vom 06.02.1984 vor dem Notar , Urk.-Nr. 36/1984, zur Sondernutzung zugewiesene Gartenfläche ihrer Eigentumswohnung in Essen errichtete Terrasse zu beseitigen und diese Fläche der zweckgerechten Nutzung als Rasen und/oder als Ziergarten zurückzuführen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, die nunmehrige Gestaltung der streitgegenständlichen Fläche bewege sich in dem durch § 4 der Teilungserklärung bestimmten Maß, was eine gartenarchitektonische Toleranz zulasse.

Eine optische Beeinträchtigung sei nicht gegeben, da man das Splittbeet der Beklagten nur sehen könne, wenn man sich über das Balkongeländer lehnen würde. Die Beklagte leide unter einer Grasmilbenallergie. Von daher habe sie die Rasenfläche vor ihrer Terrasse entfernen müssen. Wenn es den Klägern darauf ankommen würde, würde die Beklagte auch einige Bepflanzungen innerhalb des Splittbeetes vornehmen, bzw. vornehmen lassen.

Das Splittbeet sei nicht als intensivere Nutzung zu sehen. Unter Ziergarten sei auch ein Kies- oder Splittgarten zu verstehen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen und Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Beseitigungsansprüche wie geltend gemacht stehen den Klägern nicht zu.

Diese folgen nicht aus § 1004 BGB in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG.

Denn die von der Beklagten vorgenommene von den Klägern gerügte Umgestaltung der Sondernutzungsgrundstücksteilfläche, die zu ihrem Wohneigentum gehört, bewegt sich im Rahmen von § 4 Nr. 1 der Teilungserklärung.

Die streitgegenständliche Fläche soll nach dieser Vorschrift als Rasen- und/als Ziergarten, jedoch ohne Gestattung von Gewächsen von mehr als 3 m Höhe und ohne Gestattung von Bauwerken jedweder Art, wozu auch sogenannte Gartenhäuschen gehören, ausgestaltet sein.

Ursprünglich war auf der streitgegenständliche Fläche Rasen angelegt.

Die Beklagte hat Ende 2014 die Rasenfläche beseitigen lassen, dies auch ohne vorherige Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Dies führt aber nicht zu einem Beseitigungsanspruch.

Ausweislich der vorher eingereichten Lichtbilder beider Parteien ergibt sich, dass die Beklagte zwar eine große Fläche mit Kies bedeckt hat, gleichwohl aber auf einer ebenso großen Fläche um die Kiesfläche herum auf den Abhängen unterschiedliche Grünpflanzen hat verpflanzen lassen. Die sich insoweit ergebende Gesamtfläche stellt zur Überzeugung des Gerichtes noch einen „Ziergarten“ im Rahmen des § 4 Abs. 1 der Teilungserklärung dar. Als Ziergarten bezeichnet man einen Garten, der im Gegensatz zu einem sogenannten Nutzgarten nicht vorrangig dem Anbau und der Verwertung von Nutzpflanzen dient. Im Ziergarten werden Pflanzen lediglich aufgrund gestalterischer und ästhetischer Aspekte in unterschiedlichen Kombinationen verwendet, insbesondere auch im Zusammenhang mit Pflasterungen und Bekiesungen. Diese Voraussetzungen erfüllt die von der Beklagten gestaltete Fläche.

Um die Kiesfläche herum sind ausreichend abwechslungsreiche Grünpflanzen verpflanzt worden, die im gesamten Bereich einen ebenso abwechslungsreichen, wie auch ästhetisch gelungenen grünen Gesamteindruck geben.

Ausweislich der von beiden Parteien eingereichten Lichtbilder ist es keinesfalls so, dass sich eine betonähnliche Kiesfläche als negativ abschreckend für das Auge darstellt.

Vielmehr ist die Gesamtfläche zu betrachten, die zumindest in gleichwertiger Größe auch eine Grünbepflanzung enthält.

Eine optisch nachteilige Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Deshalb scheidet jedwede Beseitigungsansprüche aus.

Ob zusätzlich auch noch tatsächlich eine Gasmilbenallergie bei der Beklagten vorliegt, die möglicherweise die Beseitigung von Rasen zwingend erforderlich machte, kann dementsprechend unentschieden bleiben.

Es war wie erkannt zu entscheiden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 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 Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund (oder Postanschrift: 44127 Dortmund), 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 Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund 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.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Balster

Ausgefertigt

(Schlenker), Just. Ang.
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

