

94 C 59/16

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 31.08.2016

Duchek, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bochum

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.:	Frist not.	KRV/KIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kenntnisn.
SB	13. SEP. 2016		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zDA			Stellungn.

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Christine Dohrmann, geb. Jürgens, Essen, ...~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Frank, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau ~~Christine Dohrmann, geb. Jürgens, Essen, ...~~
2. Herrn ~~Stefan Dohrmann, geb. Jürgens, Essen, ...~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Christine Dohrmann, Frank Dohrmann, Essen, ...~~

hat das Amtsgericht Bochum
auf die mündliche Verhandlung vom 31.08.2016
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Bosse
für Recht erkannt:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, es zu unterlassen, auf der Gemeinschaftsfläche der Wohnungseigentümergeinschaft ~~in [REDACTED]~~ in ~~[REDACTED]~~ Gemarkung ~~[REDACTED]~~, Flur ~~[REDACTED]~~, Flurstück ~~[REDACTED]~~ Personenkraftwagen abzustellen, zu parken oder diese Fläche zu befahren und derartige Handlungen von Besuchern zu dulden.

Den Beklagten wird im Fall der Zuwiderhandlung angedroht:

- die Festsetzung eines Ordnungsgeldes in Höhe von bis zu 250.000,00 EUR ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, die Anordnung von Ordnungshaft bis zu sechs Monaten.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,- € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Bei den Parteien handelt es sich um Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ~~in [REDACTED]~~ in ~~[REDACTED]~~.

Neben der Klägerin und den beiden Beklagten sind außerdem Miteigentümer Frau ~~[REDACTED]~~, die zugleich die Verwaltung ausübt, sowie Herr ~~[REDACTED]~~ und Frau ~~[REDACTED]~~; es bestehen demnach insgesamt vier WEG-Parteien.

Bei dem WEG-Objekt handelt es sich um eine Zechenhausanlage, wobei es so ist, dass eine Zuwegung seitlich am Haus entlang hin zum hinteren Grundstück sowie zu dort teils vorhandenen Wohnungseingangstüren (u.a. der Klägerin) führt.

Mit der Klage wendet sich die Klägerin dagegen, dass die Beklagten diese Zuwegungsfläche neben dem WEG-Objekt insbesondere zum Parken und Abstellen

von Personenkraftwagen nutzen. Vorgerichtlich forderte die Klägerin die Beklagten mit Schreiben vom 18.02.2016 zur Unterlassung dieser Nutzung auf.

Unstreitig handelt es sich bei der hier streitgegenständlichen Zuwegung um eine Gemeinschaftsfläche, für die kein Sondereigentum und auch kein Sondernutzungsrecht besteht.

Die der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde liegende Teilungserklärung vom 04.11.1999 sieht für die Zuwegung keine Widmung oder Zweckbestimmung als Stellplatz oder Parkfläche für Personenkraftwagen vor. Wegen der weiteren Einzelheiten zur Teilungserklärung wird auf Bl. 5 – 21 d.A. Bezug genommen.

Die Beklagten berufen sich insoweit allerdings auf die Anlage 2 der Teilungserklärung vom 04.11.1999, wonach der Beginn der Zuwegung von der Straßenseite aus gesehen mit der Bezeichnung „Einfahrt“ gekennzeichnet ist.

Hierzu entgegnet die Klägerin, es heiße dort zwar unstreitig „Einfahrt“, aber eben nicht „Parkplatz“ oder „Stellplatz“.

§ 5 Ziff. 3 der Teilungserklärung sieht vor, dass Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung und sonstigen Benutzungsregelungen geregelt werden kann. Eine solche förmliche Hausordnung bzw. Benutzungsregelung in Bezug auf die Nutzung der hier streitgegenständlichen Zuwegung existiert unstreitig nicht.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten würden insbesondere – nachdem zunächst das Aufforderungsschreiben vom 18.02.2016 kurzzeitig Wirkung gezeigt habe – wieder seit dem 13.05.2016 ihre Fahrzeuge dauerhaft auf der Zuwegungsfläche abstellen, dies gelte auch für Besucher der Beklagten.

Die Klägerin trägt weiter vor, durch die Art und Weise und Intensität der Nutzung der Beklagten werde sie an der Nutzung der Gemeinschaftsfläche gehindert. Sie verweist darauf, dass nach ihrer Auffassung genügend Parkflächen auf der öffentlichen Straße in unmittelbarer Nähe vorhanden seien.

Die Beklagten entgegnen, dass man sich in der Vergangenheit immer geeinigt habe und die Fahrzeuge kurzfristig verstellt habe, wenn ein anderes Fahrzeug herausfahren

wollte. Ferner verweisen die Beklagten auf TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 27.12.2014. Der Wortlaut des diesbezüglichen Versammlungsprotokolls lautet wie folgt:

„Das Parkplatzproblem in der Einfahrt wird erörtert. Wünschenswert ist, dass aufgrund des zunehmenden Parkproblems in der Straße die Einfahrt effektiv genutzt wird, indem die Autos einer Familie hintereinander abgestellt werden. Es sollte jedoch kein Auto eines Nachbarn zugeparkt werden.“

Die Beklagten behaupten hierzu und sind der Auffassung, insoweit sei am 27.12.2014 zwischen den Eigentümern eine rechtsverbindliche Regelung zustande gekommen und die Beklagten würden sich an dieser Regelung orientieren und diese praktizieren.

Die Klägerin entgegnet, in der Eigentümerversammlung 27.12.2014 sei die Parkplatzthematik zwar besprochen worden, es sei aber keine rechtsverbindliche Lösung bzw. Vereinbarung getroffen worden, insbesondere auch keine Beschlussfassung hierzu.

Zwischen den Parteien ist insoweit unstrittig, dass die auf den klägerseits zu Bl. 4 d.A. eingereichten Lichtbildern, die das Gericht in Augenschein genommen hat, die dort abgebildeten Fahrzeuge Suzuki Swift, [REDACTED] – [REDACTED], Peugeot, [REDACTED] – [REDACTED] und Citroen, [REDACTED] – [REDACTED] den Beklagten zuzuordnen sind und diese drei Fahrzeuge von ihnen bzw. ihren Familienangehörigen genutzt werden.

Ferner ist insoweit unstrittig, dass das auf den klägerseits eingereichten Lichtbildern zu sehende Fahrzeug Audi, [REDACTED] – [REDACTED], einem Besucher der Beklagten zuzuordnen ist.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, auf der Gemeinschaftsfläche der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] Bochum, Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED] als Parkfläche für Pkws zu nutzen oder

eine derartige Nutzung durch Besucher zu dulden, ferner das Gemeinschaftseigentum mit einem Pkw zu befahren oder ein derartiges Befahren durch Besucher zu dulden.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, sie hätten teilweise nur einen Platz der Zuwegung genutzt, sodass die Klägerin eine weitere Stellmöglichkeit für ihr Fahrzeug hätte nutzen können. Die Beklagten bestreiten auch, dass die klägerseits fotografierten Situationen ein Dauerparken darstellen, es handele sich jeweils nur um Einzelsituationen.

Die Beklagten tragen außerdem vor, die Klägerin hätte teilweise noch viel ungünstiger geparkt, nämlich so, dass eine Zufahrt auf die gemeinschaftliche Zuwegungsfläche durch das am Straßenrand abgestellte Fahrzeug der Klägerin gänzlich unmöglich gemacht worden sei und die Zufahrt dadurch versperrt bzw. blockiert worden sei.

Die Beklagten tragen außerdem vor, das eigene Parkverhalten der Klägerin verstoße zudem gegen die Vorschrift des § 12 Abs. 3 Ziff. 3 StVO.

Die Beklagten berufen sich hinsichtlich des Parkverhaltens der Klägerin auf die von ihnen eingereichten Lichtbilder aus dem Zeitraum 15.07.2016 – 24.07.2016 wie Bl. 46 – 50 d.A., die das Gericht ebenfalls in Augenschein genommen hat.

Die Klägerin entgegnet, dass ihr eigenes Parkverhalten nicht zu beanstanden sei, von einem Blockieren der Zufahrt könne schon keine Rede sein, da sich dort keine Einfahrt befinde, die befahren werden dürfe, im Übrigen sei das Parken der Klägerin wie beklagenseits dargestellt verkehrsrechtlich nicht zu beanstanden.

In Bezug auf das ihr vorgeworfene Parkverhalten entgegnet die Klägerin außerdem, dass die Beklagten, was unstrittig ist, wie auf den im Termin vom 31.08.2016 zu sehenden drei Lichtbildern ersichtlich ebenfalls in gleicher Weise wie der Klägerin vorgeworfen parken.

Wegen der Erörterungen im Termin und der im Termin in Augenschein genommenen Lichtbilder und zur Akte gereichten weiteren Lichtbilder wird auf das Sitzungsprotokoll vom 31.08.2016, wie Bl. 56 – 57 d.A., Bezug genommen.

Schließlich wird wegen der weitergehenden Einzelheiten zum wechselseitigen Parteivortrag auf die Schriftsätze der Klägerin vom 13.06.2016, Bl. 1 – 3 d.A., vom 29.07.2016, Bl. 38 – 39 d.A., vom 11.08.2016, Bl. 51 – 52 d.A. und vom 16.08.2016, Bl. 54 – 55 d.A., sowie auf die Schriftsätze der Beklagten vom 19.07.2016, Bl. 32 – 34 d.A., vom 26.07.2016, Bl. 35 – 36 d.A., und vom 08.08.2016, Bl. 43 – 45 d.A., nebst ihrer jeweiligen Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin kann von den Beklagten die aus dem Tenor ersichtliche Unterlassung gem. §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG verlangen.

Die beklagtenseitige Nutzung der streitgegenständlichen Zuwegungsfläche ist gemeinschaftswidrig und ist von der Klägerin nicht zu dulden.

1.

Aufgrund des unstreitigen Parteivortrags und in Verbindung mit der Inaugenscheinnahme der klägerseits zu Bl. 4 d.A. eingereichten Lichtbilder steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Beklagten im Zeitraum ab Mitte Mai 2016 mit von ihnen genutzten Fahrzeugen jedenfalls nicht nur einmalig und nicht nur ganz kurzzeitig die gemeinschaftliche Zuwegungsfläche genutzt haben und damit die (Mit-) Nutzung der Fläche jedenfalls überwiegend den anderen Miteigentümern, hier konkret der Klägerin, unmöglich gemacht haben.

Die in Augenschein genommenen Lichtbilder sind eindeutig. Dort sind in verschiedenen Konstellationen zu verschiedenen Tagen die Fahrzeuge der Beklagten bzw. ihrer

Besucher zu sehen. Der klägerseits erfolgten Fahrzeugzuordnung sind die Beklagten nicht entgegen getreten, sodass das Gericht es als unstreitig ansieht, dass die dort zu sehenden Fahrzeuge (Suzuki Swift, ~~BMW - VW Golf~~, Peugeot, ~~BMW - VW Golf~~, Citroen, ~~BMW - VW Golf~~, Audi, ~~BMW - VW Golf~~) entweder den Beklagten oder Besuchern der Beklagten, die ihnen zuzurechnen sind, zuzuordnen sind.

2.

Das Nutzungsverhalten der Beklagten (bzw. ihrer Gäste) ist weder von der Teilungserklärung, noch von sonstigen Vereinbarungen oder Beschlüssen innerhalb der Gemeinschaft gedeckt.

a)

) Eine Widmung bzw. Zweckbestimmung der Zuwegung als Park- oder Stellfläche sieht die Teilungserklärung nicht vor. Auch soweit Anlage 2 der Teilungserklärung vom 04.11.1999, wonach der Beginn der Zuwegung von der Straßenseite aus gesehen mit der Bezeichnung „Einfahrt“ gekennzeichnet ist, rechtfertigt nicht das Nutzungsverhalten der Beklagten. Selbst wenn man annähme, dass damit konkludent eine grundsätzliche Erlaubnis zum Befahren der Zuwegung einherginge, so verkennen die Beklagten, dass eine solche grundsätzliche Erlaubnis allen Miteigentümern in gleicher Weise gleichberechtigt zustünde, was aber durch das aufgezeigte Nutzungsverhalten der Beklagten unmöglich war.

b)

) Soweit sich die Beklagten auf TOP 5 der Versammlung vom 27.12.2014 stützen, so kann das Gericht bereits anhand des mitgeteilten Protokollwortlauts nicht feststellen, dass insoweit ein (einstimmiger?) Beschluss der Eigentümer ergangen ist. Derartiges tragen die Beklagten auch nicht mit der nötigen Substanz vor.

c)

Soweit sich die Beklagten darauf stützen sollten, dass am 27.12.2014 außerhalb einer förmlichen Beschlussfassung eine konkludente Vereinbarung der Eigentümer unter TOP 5 getroffen worden sein soll, so verfängt dies deswegen nicht, weil der mitgeteilte Regelungswortlaut zur Parkplatzthematik zu unbestimmt ist, als dass er eine für jedermann nachvollziehbare, eindeutige Parkplatzregelung darstellen könnte.

d)

Soweit sich die Beklagten darauf berufen, man sich zuvor stets geeinigt und habe Fahrzeuge kurzfristig auf Zuruf bzw. nach einem Klingeln versetzt, sodass der jeweils

andere herausfahren konnte, so verfängt auch dies nicht, weil offenkundig ist, dass eine derartig vage und unkoordinierte Handhabungspraxis von einem sich täglich (konkludent) wiederholenden Einverständnis aller abhängig ist, welches indes auf Seiten der Klägerin jedenfalls seit dem vorgerichtlichen Aufforderungsschreiben vom 18.02.2016 nicht mehr angenommen werden kann. Es wäre nämlich lebensfremd, anzunehmen, dass die Eigentümer allein durch eine solche Praxis mit dauerhaftem Rechtsbindungswillen eine verbindliche Parkregelung treffen wollten.

3.

Ob das Parkverhalten der Klägerin, wie die Beklagten meinen, gegen § 12 Abs. 3 Ziff. 3 StVO verstößt, kann bereits deshalb dahinstehen, weil diese Vorschrift nicht das Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander regelt.

4.

Soweit die Beklagten behaupten, die klägerseits fotografisch festgehaltenen Parksituationen stellten kein Dauerparkverhalten der Beklagten, sondern lediglich „Einzelsituationen“ dar, so ist dieser Vortrag bzw. dieses Bestreiten zu unsubstantiiert.

Angesichts und im Lichte dessen, dass die unter Bl. 4 d.A. klägerseits eingereichten Lichtbilder ganz überwiegend auf der Vorder- oder der Rückseite mit einem konkreten Datum versehen sind, hätten die Beklagten schon konkret zu jedem einzelnen Tag erwidern müssen, warum jeweils kein länger andauerndes Parken, sondern lediglich eine (offenbar: kurze) „Einzelfallsituation“, etwa zum kurzzeitigen Entladen (mit welcher Dauer?) z.B. nach einem Einkauf etc. pp., vorgelegen haben soll.

5.

Die Klägerin muss das Nutzungsverhalten der Beklagten auch nicht dulden.

a)

Das Nutzungsverhalten der Beklagten macht eine gleichmäßige Nutzung der Zuwegungsfläche durch alle Wohnungseigentümer, hier konkret der Klägerin, unmöglich.

Insoweit ist nämlich zu beachten, dass alle Wohnungseigentümer, mithin auch die Klägerin, einen Anspruch auf gleichberechtigten Mitgebrauch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen haben.

Das von den Beklagten zur Überzeugung des Gerichts praktizierte Prinzip „Wer zuerst kommt“, verhindert diesen Anspruch auf gleichberechtigte Mitbenutzung. Es ist nämlich nicht ersichtlich, dass neben den Beklagten auch die Klägerin eine gleichberechtigte Chance gehabt hätte, die Zuwegungsfläche im gleichen Umfang zu nutzen. Ohne sachgerechte und hinreichend bestimmte Gebrauchsregelung ist die eigenmächtige Inanspruchnahme der Gemeinschaftsfläche durch Abstellen von Fahrzeugen unter den derzeitigen Gegebenheiten als gemeinschaftswidrig jedenfalls nicht zu dulden. Das Gericht hat den Parteien im Termin vom 31.08.2016 aufgezeigt, wie / nach welchen Kriterien man eine Parkplatzregelung umsetzen könnte, wenn der mehrheitliche Wille dahin geht, die Zuwegungsfläche zum Parken zu nutzen. Es ist den Parteien unbenommen, eine diesbezügliche Gebrauchsregelung in einer Eigentümerversammlung zu beschließen, wobei das Gericht (erneut) anmerkt, dass eine solche Regelung sachgerechte Kriterien (im Sinne einer Gleichberechtigung aller) enthalten müsste und ausreichend hinreichend bestimmt und nachvollziehbar sein müsste, damit auch etwaige Sonderrechtsnachfolger genau wissen, wer wann wie und wo parken darf.

b)

Auch das beklagtenseits dargelegte Parkverhalten der Klägerin (vgl. Bl. 46-50 d.A.) führt – insbesondere unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben, § 242 BGB – nicht zur Duldungspflicht der Klägerin, weil die Klägerin ihrerseits durch Vorlage der drei Lichtbilder im Termin vom 31.08.2016 glaubhaft und nachvollziehbar dargelegt hat, dass es vorkommt, dass auch die Beklagten in gleicher Weise bereits geparkt haben, was die Beklagten zudem auch nicht bestritten haben. Aufgrund welcher Motivation dies die Beklagten getan haben, ist insoweit nicht von Relevanz.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO.

III.

Die klägerseits beantragte Androhung von Zwangsmitteln folgt aus § 890 ZPO.

IV.

Mangels anderweitiger, konkreter Anhaltspunkte schätzt das Gericht das Interesse der Parteien gem. § 49a GKG auf **bis zu 3.000,- €**.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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, 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.

B) **Gegen die Streitwertfestsetzung** ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bochum 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 Bochum, Viktoriastr. 14, 44787 Bochum, 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.

Dr. Bosse

Beglaubigt

Duchek

Justizbeschäftigte

