

Abschrift

20 C 39/16



Verkündet am 27.07.2017

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der
- 2. des

Kläger,

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

g e g e n

Prozessbevollmächtigter:

- 2.
- 3.

Beklagten,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 20.07.2017
durch den Richter am Amtsgericht Rohlbing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, das auf dem sondernutzungsberechtigten
Gartenteil des Beklagten zu 1) errichtete zweistöckige Kinderspielhaus auf



dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft in
Bottrop zu entfernen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Kläger und der Beklagte zu 1) sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zu Bottrop. Die Beklagten zu 2) und 3) sind die Mieter des Beklagten zu 1). Diese haben im Frühsommer 2016 im Einverständnis mit ihrem Vermieter auf dem zur Wohnung gehörenden Gartenteil, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht, ein Kinderspielhaus mit Treppe und Rutsche errichtet.

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Beseitigung dieses Spielhauses. Sie meinen, es handele sich um eine von ihnen nicht genehmigte bauliche Veränderung, die sie optisch beeinträchtigt und daher von ihnen nicht zu dulden sei.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, das auf dem sondernutzungsberechtigten Gartenteil des Beklagten zu 1) errichtete zweistöckige Kinderspielhaus auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft in
46238 Bottrop zu entfernen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen

Vor Aufbau des Spielhauses habe man von allen Eigentümern das mündliche Einverständnis eingeholt. Die Kläger seien nicht beeinträchtigt, denn sie könnten das Haus von ihrer Wohnung allenfalls durch einen gezielten Seitenblick bemerken. Weil das Spielhaus folgenlos entfernt werden könne, handele es sich nicht um eine bauliche Veränderung.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Das Ergebnis der Beweisaufnahme ergibt sich aus dem Protokoll vom 20.07.2017, auf das Bezug genommen wird.

Entscheidungsgründe:

I. Die Klage ist zulässig gemäß § 43 Nr. 1 WEG. Obwohl die Beklagten zu 2) und 3) keine Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind und daher nicht zu dem Personenkreis derer gehören, für die das erkennende Gericht als WEG-Gericht zur Streitentscheidung berufen ist, hat dieses in ständiger Rechtsprechung seine Zuständigkeit für die gegen die Beklagten zu 2) und 3) gerichtete Klage gleichwohl aus Gründen des Sachzusammenhanges und der Rechtssicherheit bejaht, um abweichende Entscheidungen verschiedener Gerichte zu vermeiden.

II. Die Klage hat auch in der Sache Erfolg. Die Kläger können die Beklagten auf Beseitigung des Kinderspielhauses gemäß §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. 22 Abs. 1, 15 Abs. 3 WEG in Anspruch nehmen. Bei dem Kinderspielhaus handelt es sich nach Auffassung des Gerichts um eine bauliche Veränderung gemeinschaftlichen Eigentums, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht, § 22 Abs. 1 S. 1 WEG. Eine solche ist nur zulässig, wenn sämtliche Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, deren Rechte in einem zu berücksichtigenden Maß betroffen sind, zustimmen. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Das hat zur Folge, dass die Beklagten zur Beseitigung des Spielhauses verpflichtet sind. Das gilt für den Beklagten zu 1) als Zustandsstörer und für die Beklagten zu 2) und 3), die das Spielhaus errichtet haben, als Handlungsstörer.

1. Das streitbefangene Kinderspielhaus ist eine bauliche Veränderung gemeinschaftlichen Eigentums.

Der streitbefangene Gartenteil ist dem Beklagten zu 1) zwar zur alleinigen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zugewiesen. Das ändert aber nichts daran, dass der Garten insgesamt gemeinschaftliches Eigentum verbleibt. Durch den Aufbau des Spielgerüsts wird der frühere Zustand dieses gemeinschaftlichen Gartengrundstücks auf Dauer umgestaltet. Das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest. Denn das Spielhaus ist mit dem Boden fest verbunden. Die Verbindung wird hergestellt durch so genannte Einschlagbodenhülsen. Dabei handelt es sich um aus Metall gefertigte tief in den Boden eingelassene Erdanker, auf denen die das Spielhaus tragende Holzpfiler befestigt sind. Diese offensichtlich auf Dauer angelegte feste und nicht ohne weiteres zu lösende Verbindung mit dem

Boden führt zu einer gegenständlichen Veränderung des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gartenteils, die eine übliche Gartenpflege übersteigt.

2. Das Spielhaus ist ohne die Zustimmung der Kläger errichtet worden. Der Vortrag der Beklagten, man habe das mündliche Einverständnis eingeholt, ist unerheblich. Denn für die eine bauliche Veränderung rechtfertigende Zustimmung beeinträchtigter Eigentümer bedarf es der Stimmabgabe zur Fassung eines förmlichen Beschlusses auf einer Eigentümerversammlung (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 123). Die formlose Erklärung betroffener Eigentümer außerhalb einer Eigentümerversammlung genügt daher nicht.

3. Die Kläger müssen den mit dem Aufbau des Kinderspielhauses einhergehenden gegenständlichen Eingriff in die Gemeinschaftsfläche nicht dulden. Denn ihre Zustimmung war nicht entbehrlich. Durch die Aufstellung des Spielgeräts werden sie nämlich in ihren Rechten über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Auch das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest. Denn das in der Fläche 2,00 m x 1,20 m messende und ca. 3,50 m hohe und mit einer 3 m langen Rutsche versehene Spielhaus prägt aufgrund seiner Größe und der mehrfarbigen Gestaltung den architektonischen und damit optischen Gesamteindruck des mit 120 m² sehr kleinen Gartenteils insgesamt. Durch die auffällige Form und Farbgebung passt es sich in das bisherige Bild der Gesamtanlage nicht ein.

Die Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums benachteiligt die Kläger auch persönlich. Denn das Gerüst ist schon nach eigenem Vorbringen der Beklagten von der Wohnung der Kläger aus einsehbar, wenn auch durch gezielten Seitenblick. Durch die nicht unerhebliche Höhe des Spielgerätes ist es aber auch von anderen gemeinschaftlichen Flächen, zu deren Betreten die Kläger berechtigt sind, erkennbar. Davon hat sich das Gericht in der Ortsbegehung überzeugt. Diese Auffälligkeit des Spielhauses führt dazu, dass sich die Kläger nach dem objektiven Maßstab der Verkehrsauffassung in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigt fühlen dürfen. Das folgt aus der niedrig anzusetzenden Schwelle dafür, ob eine optische Veränderung nur unerheblich und damit hinzunehmen oder als zu berücksichtigende Beeinträchtigung anzusehen ist. Denn grundsätzlich ist eine auch nur optische Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne oder gegen den Willen der mitberechtigten Eigentümer nicht zulässig (Bärmann, aaO, § 22 Rn. 191).

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

Der Streitwert wird auf 4.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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.

Rohlfing