

## Beglaubigte Abschrift

1 S 357/16

94 C 59/16  
Amtsgericht Bochum



Verkündet am 10.10.2017

als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund**  
**IM NAMEN DES VOLKES**



## Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte

g e g e n

Klägerin und Berufungsbeklagte,

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

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 10.10.2017  
durch die Richterin am Landgericht Brögeler, die Richterin am Landgericht Anders  
und die Richterin am Landgericht Dr.Schuberth  
für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 31.08.2016 verkündete Urteil  
des Amtsgerichts Bochum – 94 C 59/16 – abgeändert und zur Klarstellung  
insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, es zu unterlassen, die Gemeinschaftsfläche der Wohnungseigentümergeinschaft Am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_, als Parkfläche für Personenkraftwagen zu nutzen oder eine derartige Nutzung durch Besucher zu dulden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu  $\frac{1}{2}$  und die Beklagten zu  $\frac{1}{2}$ .

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe

#### I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

#### II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist zulässig, aber nur teilweise begründet.

##### 1.

Das Amtsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Klage zulässig ist. Die seitens der Beklagten angeführte Subsidiarität der Anrufung des Gerichts in einer Wohnungseigentumssache greift vorliegend nicht ein. Denn den Klägern geht es nicht darum, eine gemeinsame Regelung gemäß § 21 Abs. 8 WEG zu erzielen, die den Beteiligten die Nutzung der streitgegenständlichen Gemeinschaftsfläche als Parkfläche ermöglicht. Vielmehr geht es ihnen darum, dieses Verhalten gerade zu unterbinden. Für die Geltendmachung des diesem Ziel verpflichteten Unterlassungsanspruchs gemäß § 15 Abs. 3 WEG gilt der Subsidiaritätsgrundsatz nicht. Insbesondere muss ein Wohnungseigentümer nicht versuchen, eine ein Nutzungsverbot aussprechende Benutzungsregelung in einer

Wohnungseigentümersversammlung beschließen zu lassen, wenn die geltende Rechts- und Beschlusslage ein solches Verbot bereits begründet.

2.

Die Klage ist nur teilweise begründet.

Das Amtsgericht geht zwar im Ansatz zutreffend davon aus, dass die von den Beklagten praktizierte Nutzung der Gemeinschaftsfläche gemeinschaftswidrig und nicht zu dulden ist. Indes ist der seitens des Amtsgerichts erkannte Umfang des Unterlassungsanspruchs zu weit gefasst, weil nur das Parken von Fahrzeugen, nicht aber das Befahren der Fläche und kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen zum Be- und Entladen einen unzulässigen Gebrauch darstellt.

a.

Die Kammer geht mit den Feststellungen des Amtsgerichts davon aus, dass die Beklagten und ihnen zuzurechnende Besucher seit Mitte Mai 2016 ihre Fahrzeuge nicht nur einmalig und nicht nur kurzzeitig auf der Gemeinschaftsfläche abgestellt haben. Denn diesen Feststellungen des Amtsgerichts sind die Beklagten in der Berufung nicht entgegengetreten. Es steht damit fest, dass die Beklagten und ihre Besucher die Fläche zum Parken genutzt haben.

b.

Das Amtsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass dieses Nutzungsverhalten der Beklagten und ihrer Gäste weder von der Teilungserklärung noch von sonstigen Vereinbarungen oder Beschlüssen innerhalb der Gemeinschaft gedeckt ist und somit einen unzulässigen Gebrauch darstellt. Denn die zulässige Nutzung von Gemeinschaftsflächen bestimmt sich nach der Zweckbestimmung und unterliegt den Schranken des Rücksichtnahmegebots (Suilmann in: Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 14 Rn. 37).

aa.

In der Anlage 2 der Teilungserklärung vom 04.11.1999 ist der Beginn der Zuwegung von der Straßenseite aus gesehen mit der Bezeichnung „Einfahrt“ gekennzeichnet. Dies ergibt sich aus den für die Kammer gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bindenden Feststellungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung.

Vom Wortlaut ausgehend – und insofern hat die Berufung Erfolg – kann diese Bezeichnung nur dahingehend verstanden werden, dass ein Befahren der Fläche zulässig sein soll, denn sonst würde sie keine Einfahrt darstellen und hätte etwa mit der Bezeichnung „Zuwegung“ oder „Zugang“ versehen werden können. Da gleichzeitig keine Ausweisung von Stell- oder Parkplätzen vorgenommen wurde,

kann nur die Schlussfolgerung gezogen werden, dass zwar ein Befahren und kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen zum Be- und Entladen, nicht aber das längerfristige Abstellen Fahrzeugen zulässig sein sollte. Diese Auslegung trägt auch dem Umstand Rechnung, dass sich der Hauseingang der Parteien im hinteren Grundstücksbereich befindet.

Dass die Bezeichnung als „Einfahrt“ die Erlaubnis des Befahrens durch Fahrzeuge nahelegt, hat auch das Amtsgericht gesehen. Es hat diesen Gesichtspunkt indes fehlerhaft als unerheblich angesehen mit der Begründung, dass die von den Beklagten praktizierte Nutzung einen gleichberechtigten Gebrauch durch alle Miteigentümer unmöglich machen würde. Zwar trifft zu, dass ein „Zuparken“ der Einfahrt durch die Beklagten ein Befahren der Zuwegung zum Zwecke der Be- oder Entladung unmöglich macht. Daraus folgt jedoch nicht, dass jedes Befahren unzulässig wird. Denn durch ein Befahren zwecks Be- und Entladung wird die Gemeinschaftsfläche nur kurzfristig in Anspruch genommen, so dass eine gleichberechtigte Ausübung des zulässigen Gebrauchs der Miteigentümer gerade möglich bleibt.

bb.

Eine darüber hinausgehende Nutzung ist dagegen nicht vom Wortlaut gedeckt. Es ist auch keine abweichende oder modifizierende Benutzungsregelung am 27.12.2014 beschlossen oder vereinbart worden. Die entsprechenden Ausführungen in den Gründen der angefochtenen Entscheidung haben die Beklagten nicht beanstandet.

cc.

Auch die von den Beklagten behauptete von 2010 bis 2014 praktizierte Nutzung in der Vergangenheit führt nicht zu einer Erweiterung des zulässigen Gebrauchs.

(1)

Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass eine konkludente Vereinbarung über die Nutzung als Parkfläche dadurch nicht zustande gekommen ist. Zwar bedürfen Vereinbarungen keiner besonderen Form und können daher auch stillschweigend und konkludent durch schlüssiges Verhalten zustande kommen (Suilmann in: Bärmann, a.a.O., § 10 Rn. 67). Es sind jedoch strenge Maßstäbe zu stellen, so dass auch eine langjährige Übung nur dann für die Annahme einer Vereinbarung genügt, wenn die Eigentümer damit bewusst eine dauerhafte Regelung und eine dauerhafte Änderung der bestehenden Rechtslage herbeiführen wollten, was allenfalls dann angenommen werden kann, wenn den Eigentümern die zu ändernde Vereinbarung positiv bekannt ist (Suilmann in: Bärmann, a.a.O.).

(2)

Daran fehlt es vorliegend. Denn es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass den Wohnungseigentümern bekannt war, dass ihre Handhabung von der in der Teilungserklärung vereinbarten Zweckbestimmung abwich. Im Gegenteil vertreten die Beklagten noch in der Berufung die Auffassung, dass sich aufgrund der Bezeichnung als Einfahrt in der Teilungserklärung bindend ergebe, dass sowohl das Befahren als auch das Parken einen zulässigen Gebrauch darstellen (S. 3 der Berufungsbegründung vom 24.10.2016, Bl. 90 d.A.). Dann wäre mit der langjährigen Übung aber gerade keine Abweichung von der in der Teilungserklärung vereinbarten Zweckbestimmung verbunden gewesen, weil sie dieser entsprochen hätte.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass den Klägern und den übrigen Wohnungseigentümern die Bezeichnung als Einfahrt in der Anlage 2 zur Teilungserklärung im Zeitraum bis 2014 bekannt war. Jedenfalls fehlt Vortrag dazu.

(3)

Auf die Frage, ob die in der Vergangenheit praktizierte Nutzung nach dem Prinzip „wer zuerst kommt“ rechtswidrig ist, kommt es danach nicht an.

c.

Ob die Kläger durch die unzulässige Nutzung beeinträchtigt sind, ist im Rahmen des schuldrechtlichen Anspruchs gemäß § 15 Abs. 3 WEG, der neben die dinglichen Abwehrrechte aus § 1004 BGB tritt, unerheblich. Eine Beeinträchtigung wäre aber auch offenkundig gegeben, weil die Fläche während eines Parkvorgangs längerfristig nicht zum Befahren bis in den hinteren Bereich durch andere Eigentümer offen steht.

d.

In der Rechtsfolge ist ein Unterlassungsanspruch der Kläger hinsichtlich einer Nutzung der Gemeinschaftsfläche als Parkfläche und der Duldung der Nutzung als Parkfläche durch ihre Besucher begründet.

Die Unterlassungsverpflichtung stellt indes keine Gesamtschuld der Beklagten im Sinne von § 421 BGB dar. Denn die Kläger können die Leistung nicht nur einmal von einem der beiden Beklagten fordern, sondern sie nebeneinander in Anspruch nehmen. Dass eine Gesamtschuld nicht vorliegt, lässt sich auch daran ablesen, dass bei der Erfüllung der Unterlassungsverpflichtung durch einen Schuldner die Verpflichtung des anderen Schuldners nicht entfällt, wie es § 422 Abs. 1 BGB für Gesamtschulden anordnet. Denn ansonsten dürfte etwa der Beklagte zu 2 sein Fahrzeug in der Einfahrt parken, solange die Beklagte zu 1 dies unterlässt. Das ist offenkundig nicht gewollt.

d.

Die Ausführungen des Amtsgericht, dass die Beklagten dem Unterlassungsanspruch der Kläger nicht den Einwand unzulässiger Rechtsausübung gemäß § 242 BGB im Hinblick auf ihr eigenes Parkverhalten entgegenhalten können, sind die Beklagten in der Berufung nicht entgegengetreten.

3.

Die Androhung von Ordnungsmaßnahmen für den Fall der Zuwiderhandlung beruht auf § 890 Abs. 2 ZPO.

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Kammer hält es für angemessen, das Befahren der Gemeinschaftsfläche und Abstellen von Personenkraftwagen zwecks Be- und Entladung gleich hoch zu bewerten wie das Parken von Fahrzeugen, so dass die Parteien in gleichem Umfang obsiegen und unterliegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG § 26 Nr. 8 EGZPO.

(Brögeler)

(Anders)

(Dr. Schuberth)

Beglaubigt

Intreß

Justizsekretär

