

**Beglaubigte Abschrift**

20 C 10/17



Verkündet am 05.01.2018

Nickel, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

Ver.	Fehl rot		ISV KSA	Abz.
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Verh. NSA
SB	15. JAN. 2018			Rück- SZK
Recht- Zpt.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zuh- ANG
zdA				Besl- FERN

[REDACTED] Bottrop,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 20.12.2017  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, die von ihnen eingebrachte  
Wohnungseingangstür rückzubauen und durch eine der in der  
Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED],  
gewöhnlich eingebauten Wohnungseingangstüren zu ersetzen.



Beseitigung eines durch die Gebäudeaußenwand auf dem Balkon der Beklagten geführten Dunstabzuges. Schließlich begehrt sie die Entfernung einer Klimaanlage, die von den Beklagten auf dem Dachboden des Hauses installiert wurde. Sämtliche Maßnahmen stellten bauliche Veränderungen dar, die ohne Abstimmung mit den übrigen Eigentümern erfolgt seien. Sie – die Klägerin – sei dadurch in ihren Rechten beeinträchtigt. So bewirke der Austausch der Wohnungseingangstür eine optische Veränderung des Treppenhauses. Durch den Umbau im Keller sei der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Zwischenraum vor der Waschküche für sie nicht mehr nutzbar. Durch die in die Außenwand eingelassene Abzugsöffnung werde sie durch auftretende Küchengerüche in der Benutzung ihres Balkons behindert. Die auf dem Dachboden installierte Klimaanlage, von deren Existenz sie erst nach Entrümpelung des Speichers im Jahre 2016 Kenntnis erlangt habe, verstoße gegen Brandschutzvorschriften.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen,

1. die von ihnen eingebrachte Wohnungseingangstür rückzubauen und durch eine der in der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED], gewöhnlich eingebauten Wohnungseingangstüren zu ersetzen,
2. den von ihnen vorgenommenen Umbau im Keller rückzubauen und die im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerteile, die durch den Umbau in ihr Sondereigentum integriert wurden, der Gemeinschaft wieder zur Verfügung zu stellen,
3. die von ihnen in dem Gemeinschaftseigentum (Außenwand) installierte Dunstabzugseinrichtung zu entfernen das betreffende Loch in der Außenwand ordnungsgemäß fachgerecht zu schließen und
4. die von ihnen auf dem Speicher des Anwesens [REDACTED], installierte Klimaanlage einschließlich der eingebrachten Leitungen zu ihrer Wohnung zu entfernen und vorgenommene Durchbrüche

ordnungsgemäß fachgerecht zu verschließen und den diesbezüglichen Ursprungszustand wiederherzustellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Eine optische Beeinträchtigung durch die ausgetauschte Wohnungseingangstür sei nicht gegeben, da diese farblich mit den übrigen Türen abgestimmt sei. Sämtliche im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Kellerräume seien offen und für jeden zugänglich. Der durch die Außenwand geführte Dunstabzug sei von ihnen nicht geschaffen worden. Er sei schon im Jahre 1995 vorhanden gewesen, als sie – die Beklagten – ihre Wohnung erworben hätten. Diesbezüglich und auch bezüglich des streitgegenständlichen Klimagerätes berufen sich die Beklagten auf die Einrede der Verjährung. Das Klimagerät sei bereits im Jahre 2003 auf dem Dachboden installiert worden.

Die Beklagten beantragen (hilfsweise für den Fall des Unterliegens bzgl. Klageantrag zu 1) im Wege der Widerklage,

die Klägerin zu verurteilen, das in deren Wohnungseingangstür eingebaute runde Schloss in der Mitte des Türblattes zu entfernen und die Wohnungseingangstür in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Hierzu tragen die Beklagten vor: Die Klägerin habe selber eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen. So habe sie ein 10 cm großes Loch in ihre Wohnungseingangstür bohren und ein Metallschloss einsetzen lassen. Dies stelle eine wesentliche optische Beeinträchtigung dar, da sich die Tür nun massiv von den übrigen Türen abgrenze.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Der Einbau eines Sicherheitsschlusses sei keine gravierende Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnungsabschlusstür. Eine Zustimmung der anderen Miteigentümer sei daher nicht erforderlich gewesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten und durch Vernehmung des Zeugen [REDACTED]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 28.09.2017 und vom 20.12.2017 Bezug genommen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Klage und Widerklage sind gemäß § 43 Nr. 1 WEG zulässig. Die Klage hat in der Sache nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang Erfolg. Im Übrigen ist sie unbegründet. Die Widerklage hingegen ist begründet.

A. Die Klage ist begründet, soweit die Klägerin von den Beklagten den Rückbau der Wohnungseingangstür (Klageantrag zu 1), der Umbauten im Keller (Klageantrag zu 2) sowie des Klimagerätes auf dem Dachboden (Klageantrag zu 4) verlangt. Ein Anspruch gegen die Beklagten auf Beseitigung des durch die Außenwand geführten Dunstabzuges (Klageantrag zu 3) steht ihr hingegen nicht zu.

I. Die Klägerin kann die Beklagten auf Beseitigung der ausgetauschten Wohnungseingangstür in Anspruch nehmen. Dieser Anspruch folgt aus §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG.

1. Unstreitig steht die Etagentür der Beklagten im gemeinschaftlichen Eigentum sämtlicher Eigentümer. Derartige Türen gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes und sind daher nicht sondereigentumsfähig. Das entspricht ganz überwiegender Auffassung in Literatur und Rechtsprechung (vgl. nur [REDACTED], Wohnungseigentumsgesetz, § 5 Rn. 124 mN), der sich das Gericht anschließt. Das hat zur Folge, dass die Beklagten mit diesem Gebäudeteil nicht nach Belieben umgehen dürfen. Insbesondere dürfen sie ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer keine diese beeinträchtigenden baulichen Veränderungen vornehmen, die über eine ordnungsgemäße Instandsetzung oder Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, § 22 Abs. 1 WEG.

2. Bei dem Austausch der Tür handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne dieser Vorschrift, weil die Maßnahme zu einer Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums führt. Die Maßnahme geht auch über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus. Dem Beklagtenvorbringen ist nämlich nicht zu entnehmen, dass der Austausch zu Beseitigung von Schäden und Mängeln erforderlich war.

3. Die Maßnahme war rechtswidrig, weil sie unstreitig ohne Zustimmung der Klägerin erfolgte. Deren Zustimmung war erforderlich. Denn durch den Türaustausch werden deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest. Im Rahmen der Ortsbegehung am 28.09.2017 hat das Gericht festgestellt, dass die neue Wohnungseingangstür der Beklagten ein dreifach getäfeltes Design mit drei Querstegen im Landhausstil aufweist. Die Tür unterscheidet sich damit in der äußeren Form von den übrigen Wohnungstüren, die als sog. „Glatttüren“, also ohne jede Ornamentierung gestaltet sind.

Damit verändert die neue Tür den optischen Eindruck des gemeinschaftlichen Grundstücks zumindest im Treppenhaus im ersten Obergeschoss. Das genügt für einen Nachteil im Sinn des § 14 Nr. 1 WEG, da die Klägerin derartige Abweichungen ihres Miteigentums in Form und Gestaltung nicht hinnehmen muss.

II. Die Klage ist ebenfalls begründet, soweit die Klägerin die Beseitigung der im Keller vorgenommenen Umbauten fordert. Auch hierbei handelt es sich um bauliche Veränderungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung bzw. Instandsetzung hinausgehen und der Zustimmung der Klägerin bedurft hätten. Denn durch die Installation einer Tür und das Zumauern eines zuvor offenen Durchgangs zur Waschküche haben die Beklagten gemeinschaftliches Eigentum auf Dauer verändert, indem sie einen zuvor offenen Zwischenraum zu einem geschlossenen Raum umgestaltet haben. Diese Maßnahme beeinträchtigt die Klägerin schon deshalb in nicht hinzunehmender Weise, weil ihr sowohl ein direkter Zugang zur Waschküche als auch eine ungehinderte Nutzung des zuvor offenen gemeinschaftlichen Zwischenraumes nicht mehr möglich ist.

III. Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Beseitigung der durch die Außenwand geführten Dunstabzugseinrichtung besteht hingegen nicht. Es kann offenbleiben, ob es sich hierbei um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG handelt, die ohne Zustimmung der Klägerin nicht hätte vorgenommen werden dürfen. Denn die Beklagten sind nicht passivlegitimiert. Die Klägerin hat nämlich nicht bewiesen, dass die Beklagten diejenigen waren, die die Dunstabzugsöffnung

installiert haben. Das geht zu ihren Lasten, da sie insoweit die Beweislast trägt. Denn nach allgemeinen Beweislastregeln hat die Klägerin alle für sie günstigen Tatsachen zu beweisen. Dazu gehört der Umstand, dass die Beklagten als Handlungsstörer für die Installation des Dunstabzugs verantwortlich sind. Denn nur in diesem Falle kann sie persönlich eine Rückbaupflicht treffen.

Der bloße Umstand, dass die Entlüftungseinrichtung ihre Wohnung bedient, genügt nicht. Das kann allenfalls dazu führen, dass sie als Zustandsstörer zur Duldung von Einwirkungen auf ihr Sondereigentum verpflichtet sind, die zur Beseitigung der rechtswidrig erfolgten baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum erforderlich sind (vgl. [REDACTED], Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rdnr. 329).

IV. Schließlich sind die Beklagten verpflichtet, das von ihnen auf dem Dachboden der Liegenschaft installierte Klimagerät zu entfernen, §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG. Unstreitig handelt es sich bei der Montage dieses sog. Splitgerätes um eine über eine ordnungsgemäße Instandhaltung bzw. Instandsetzung hinausgehende bauliche Veränderung. Das dementsprechend geltende Allstimmigkeitsgebot ist verletzt worden, da die übrigen Eigentümer dieser Maßnahme nicht zugestimmt haben. Das ist erheblich und führt zur Rechtswidrigkeit der Maßnahme, da die Installation eines Elektrogerätes an einem der Aufsicht weitgehend entzogenen Ort wegen der erhöhten Brandgefahr jeden Eigentümer und damit auch die Klägerin nachteilig betrifft.

Der der Klägerin zustehende Beseitigungsanspruch ist auch durchsetzbar. Die Beklagten können sich nicht auf die Einrede der Verjährung berufen. Die Voraussetzungen der §§ 195, 199 BGB liegen nicht vor. Die für Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB geltende regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren ist noch nicht abgelaufen. Denn sie begann mit Schluss des Jahres 2016 (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Denn erst 2016 hat die Klägerin nach ihrem unbestrittenen Vortrag Kenntnis von der Existenz des Klimagerätes auf dem Dachboden erlangt. Dieser späte Zeitpunkt ist maßgeblich. Denn – ebenfalls unbestritten – war ihr die Kenntnisnahme erst nach Entrümpelung des Dachbodens möglich. Das hat zur Folge, dass ihr der Vorwurf grob fahrlässiger Unkenntnis nicht zu machen ist.

Die absolute Verjährungsfrist des §§ 199 Abs. 4 BGB greift ebenfalls nicht. Danach verjähren (bis auf Schadensersatzansprüche) alle Ansprüche ohne Rücksicht auf Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis grundsätzlich in zehn Jahren von ihrer Entstehung an. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Beklagten haben ihre Behauptung nicht bewiesen, dass das Klimagerät bereits im Jahre 2003 und damit

vor mehr als zehn Jahren installiert wurde. Die in der mündlichen Verhandlung vom 20.12.2017 erfolgte Vernehmung des Zeugen [REDACTED] war unergiebig. Der Zeuge konnte nämlich nur bestätigen, dass vor ca. 14-15 Jahren noch kein Klimagerät auf dem Speicher vorhanden war. Angaben zum Zeitpunkt der Montage konnte er nicht machen. Dieses Beweisergebnis geht zulasten der Beklagten, da diese die für sie vorteilhaften tatsächlichen Voraussetzungen der Verjährungseinrede beweisen müssen.

B. Die Widerklage ist begründet. Die Beklagten können von der Klägerin die Entfernung des in deren Wohnungstür eingelassenen Sicherheitsschlusses verlangen, §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG.

I. Durch die Installation des Sicherheitsschlusses hat die Klägerin die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Wohnungseingangstür auf Dauer umgestaltet. Diese bauliche Veränderung diente nicht der ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Instandsetzung. Sie erfolgte eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer und stellt sich daher als rechtswidrig dar. Dabei kann offenbleiben, ob die bauliche Veränderung als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren ist. Denn auch in diesem Falle fehlt es an der rechtfertigenden Zustimmung der in dieser Vorschrift näher bestimmten qualifizierten Mehrheit der Eigentümer.

Die Zustimmung der übrigen Eigentümer, insbesondere der Klägerin, war nicht entbehrlich. Denn durch die Montage des Sicherheitsschlusses werden deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest. Die Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten hat ergeben, dass sich das in die Türbohrung eingelassene Sicherheitsschloss in der Mitte der Tür leicht unterhalb des Türknops befindet. Es wirkt als nicht zum Türdesign gehörender Fremdkörper und zerstört damit die Symmetrie des Gesamtbildes. Diese optische Veränderung muss die Klägerin nicht hinnehmen.

Das Gericht hat den Streitwert auf insgesamt 9.000,00 Euro festgesetzt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Klageantrag zu 1): 1000,00 €

Klageantrag zu 2): 3000,00 €

Klageantrag zu 3): 2000,00 €

Klageantrag zu 4): 2000,00 €

Widerklageantrag: 1.000,00 €

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 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,

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

Beglaubigt

als Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

