

Beglaubigte Abschrift

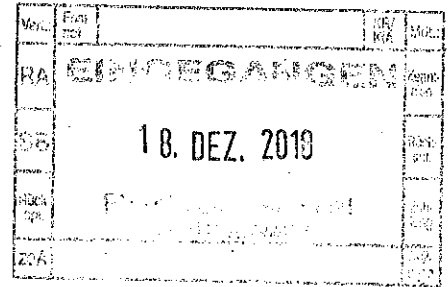
3 C 54/18



Verkündet am 18.12.2018

Kemper, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Dorsten
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop,

gegen

- 1.
- 2.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

hat das Amtsgericht Dorsten
auf die mündliche Verhandlung vom 06.11.2018
durch die Richterin am Amtsgericht

für Recht erkannt:

Den Beklagten wird untersagt, den in ihrem Sondereigentum stehenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Booten Abstellraum im Spitzboden der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Dachgeschosswohnung als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Den Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten angedroht.

Die Beklagten werden verurteilt, die in dem gemeinschaftlichen Kellerraum, in welchem sich die Wasseruhr und Gaszähler befinden, eingelagerten Gegenstände zu entfernen, sofern es sich dabei nicht um Fahrräder, Werkzeug oder Inventar aus dem Wohnmobil der Beklagten oder Aufbewahrungsgegenstände für das Werkzeug oder Inventar handelt, insbesondere die Tiefkühltruhe, die eingelagerten Holzstühle, Schubladen, Körbe sowie das Brennholz.

Die Beklagten werden verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, künftig den im Sondereigentum der Klägerin stehenden Raum im Spitzboden, in der Teilungserklärung mit I gekennzeichnet als Abstellraum für private Gegenstände zu nutzen.

Die Beklagten werden verurteilt, die von ihnen im Hausflur aufgestellten Gegenstände, insbesondere einen Kühlschrank sowie drei Schränke zu entfernen.

Die Beklagten werden verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes in Höhe von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, die gemeinschaftlichen Zuwegung des gemeinschaftlichen Hausflurs mit Gegenständen aller Art, insbesondere Schränke und Kühlschränke zuzustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin wird verpflichtet, das gelegentliche Be- und Entladen des Wohnmobils der Beklagten an max. 20 Tagen im Jahr zu je bis zu 45 Minuten auf der im Gemeinschaftseigentum stehenden Zuwegung zu dem Eingang des Hauses _____, als weitere Gebrauchsregelung zu dulden.

Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten gemeinschaftlich 239,94 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 14 % und die Beklagten zu 86 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 6900,00 € und für die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 32000,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien sind Miteigentümer der ... Unter dem 07.04.2016 wurde das Wohnungseigentum durch die teilenden Beklagten begründet. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung nebst einzelner Kellerräume wurde an die Klägerin veräußert. Die Beklagten bewohnen das erste Obergeschoss. Ausweislich der Teilungserklärung § 1 steht der Spitzboden im anteiligen Sondereigentum, wobei festgelegt wurde, dass der Spitzboden nicht zu Wohnzwecken dient. Auf die Teilungserklärung Bl. 8 ff. der Gerichtsakte wird Bezug genommen. In § 3 der Gemeinschaftsordnung (Bl. 10 der Gerichtsakte) wurde darüber hinaus geregelt, dass die Beklagten im gemeinschaftlichen Kellerraum, in welchem sich die Wasseruhr und der Gaszähler befinden, ihre Fahrräder, Werkzeug und Inventar aus dem Wohnmobil abstellen dürfen. Nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft durch Teilungserklärung und Veräußerung der Erdgeschoßwohnung an die Klägerin vollzogen wurde, entschlossen sich die Beklagten dazu, den Spitzboden nicht mehr als Abstellraum, sondern zu Wohnzwecken zu nutzen. Dass im Spitzboden eingerichtete Zimmer weist eine Fläche von 14,24 m² aus und wird an den Wochenenden von der Tochter der Beklagten genutzt. Ein Teil der zuvor im Spitzboden gelagerten Gegenstände verbrachten die Beklagten sodann in den gemeinschaftlichen Kellerraum, in welchem sich der Gaszähler und die Wasseruhr befinden. In dem gemeinschaftlichen Hausflur in der ersten Etage vor der Wohnungseingangstür zu der Wohnung der Beklagten haben diese einen Kühschrank und drei weitere Schränke aufgestellt. Auf dem Treppenabsatz im Dachgeschoss lagern die Beklagten einige Leergutkisten.

Am 24.06.2018 parkten die Beklagten ihr Wohnmobil auf der gemeinschaftlichen Fläche vor dem Haus, welche unter anderem die Zufahrt zum klägerischen Carport darstellt.

Im Jahr 2017 existierte für die Wohnungseigentümergeinschaft noch keine Hausverwaltung. Die Beklagten entrichteten diverse Grundbesitzabgaben i.H.v. 644,44 € für das gesamte Grundstück, wobei ein Betrag i.H.v. 399,90 € umlagefähig ist. Die Beklagten teilten der Klägerin mit Schreiben vom 27.06.2018 den Nachzahlungsbetrag i.H.v. 239,94 € mit und forderten diese zur Zahlung auf (Anl. B2, Bl. 101 der Gerichtsakte). Eine Zahlung durch die Klägerin erfolgte nicht.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beklagten die Teilungserklärung zu respektieren haben. Durch den Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken erfahre das Sondereigentum der Beklagten eine intensivere Nutzung. Die in dem gemeinschaftlichen Keller eingelagerten Gegenstände der Beklagten führten faktisch zu einem in der Teilungserklärung nicht normierten Sondernutzungsrecht der Beklagten. Den Beklagten sei es auch nicht gestattet, ihr Wohnmobil auf dem gemeinschaftlichen Grundstück dauerhaft abzustellen. Die Aufstellung der Gegenstände im Hausflur führe dazu, dass die Klägerin dauerhaft von der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sei. Sie werde auch daran behindert, zu dem im Spitzboden gelegenen Raum zu gelangen. Die Gegenstände auf dem Treppenabsatz seien zu entfernen. Dazu behauptet die Klägerin, dass die Gegenstände bei einer leichten Erschütterung herunterfallen könnten. Bezüglich des Wohnwagens sei es den Beklagten unproblematisch möglich, diesen auf der Stichstraße vor dem Haus abzustellen und zu beladen. Im Hinblick auf den mit der Klage geltend gemachten Zahlungsantrag sei die Klägerin nicht passiv legitimiert. Die Beklagten seien insoweit verpflichtet, diese Zahlung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen.

Die Klägerin hat ursprünglich beantragt, die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen eingelagerten Gegenstände des im Sondereigentum der Klägerin stehenden Raumes im Spitzboden, in der Teilungserklärung mit I gekennzeichnet, zu entfernen. Nachdem die Beklagten während des laufenden Rechtsstreits die dort eingelagerten Gegenstände entfernt hatten, haben die Parteien den Antrag übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Klägerin beantragt:

1. Den Beklagten zu untersagen, den in ihrem Sondereigentum stehenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Bodenabstellraum im Spitzboden der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Dachgeschosswohnung als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen;

2. für jeden Fall der Zuwiderhandlung den Beklagten ein Ordnungsgeld bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten anzudrohen;
3. die Beklagten zu verurteilen, die in dem gemeinschaftlichen Kellerraum, in welchem sich Wasseruhr und Gaszähler befinden, eingelagerten Gegenstände zu entfernen, sofern es sich dabei nicht um Fahrräder, Werkzeug unter Inventar aus dem Wohnmobil der Beklagten handelt, insbesondere die Tiefkühltruhe, die Schränke, Regale, eingelagerten Holzstühle, Schubladen, Körper sowie das Brennholz;
4. die Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, auf der Gemeinschaftsfläche der

Kraftfahrzeuge, insbesondere Wohnmobile abzustellen oder zu parken;
5. die Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes i.H.v. 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, künftig den im Sondereigentum der Klägerin stehenden Raum im Spitzboden, in der Teilungserklärung mit I gekennzeichnet als Abstellraum für private Gegenstände zu nutzen;
6. die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen im Hausflur aufgestellten Gegenstände, insbesondere ein Kühlschrank, eine Wäschebox, einen Topf, Kisten mit Leergut sowie drei Schränke zu entfernen;
7. die Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes in Höhe von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, die gemeinschaftlichen Zuwegung des gemeinschaftlichen Hausflures mit Gegenständen aller Art, insbesondere Schränke, Kühlschränke, Leergutkisten, Kartons und Kübel sowie sonstigen Kisten zuzustellen.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten beantragen widerklagend, die Klägerin zu verpflichten,

1. einer Gebrauchsregelung (unter Anpassung und Änderung der Gemeinschaftsordnung in dem dortigen § 3) dahingehend zuzustimmen, dass die Beklagten berechtigt sind,
 - a) eine Fläche von 14,24 m² in ihrem Boden-/Abstellraum zusätzlich zu Wohnzwecken zu nutzen,
 - b) in dem gemeinschaftlichen Kellerraum auch ihre Kühltruhe und andere Gegenstände des wohnlichen Bedarfs, insbesondere Mobiliar, abzustellen,
2. das gelegentliche Be- und Entladen des Wohnmobils der Beklagten an max. 20 Tagen im Jahr bis je zu 45 Minuten auf der im Gemeinschaftseigentum stehenden Zuwegung zu dem Eingang des Hauses
, als weitere Gebrauchsregelung zu dulden,
3. an die Beklagten gemeinschaftlich 239,94 € zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass der Klägerin durch die Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken keine Nachteile entstünden; insbesondere ändere sich nichts an der quotalen Aufteilung. Die Beklagten seien berechtigt insoweit eine Anpassung der Teilungserklärung zu verlangen. Die Unterbringung ihrer Tochter zu gelegentlichen Wochenendbesuchen stelle einen schwerwiegenden Grund für eine Zweckabänderung da. Darüber hinaus sei die Klägerin durch die Nutzung in keiner Weise beeinträchtigt. Bezüglich der Gegenstände im Keller habe die Beklagte beim Notartermin geäußert, dass die Beklagten diesen Raum allein nutzen dürften. Lediglich aufgrund der Tatsache dass sich dort die Instrumente (Wasseruhr und Gaszähler) befinden, sei der Kellerraum als gemeinschaftlicher Kellerraum ausgewiesen worden. Die Beklagte sei darüber hinaus nicht berechtigt in dem gemeinschaftlichen Kellerraum Gegenstände zu lagern. Die Kläger behaupten, dass die gelegentliche Nutzung der Zuwegung zum Hauseingang zum Abstellen des Wohnmobils benötigt werde, da aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein anderweitiger Standort für das Be- und Entladen nicht existiere. Andere Fahrzeuge hätten sie auf der Gemeinschaftsfläche zu keinem Zeitpunkt abgestellt. Die Gegenstände im ersten Obergeschoss vor der Eingangstür zur Wohnung der Beklagten hätten bereits bei Einzug der Klägerin an Ort und Stelle gestanden, die Klägerin habe dies ausdrücklich gebilligt. Darüber hinaus sei sie durch die Gegenstände auch nicht beeinträchtigt. Die

Beklagten sind der Ansicht, dass der Bereich oberhalb der Treppe zum Sondereigentum der Kläger gehöre. Auch gehe von den Gegenständen keine Verletzungsgefahr aus.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorbereitenden Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, das Protokoll des Ortstermins vom 06.11.2018 und die Entscheidungsgründe Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage sowie die zulässige Widerklage sind aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Im Übrigen sind sie unbegründet.

Die Klageanträge zu 1) und 2) sind begründet; hingegen ist der Widerklageantrag zu Z. 1 a) unbegründet. Der Klägerin steht gegenüber den Beklagten ein Anspruch auf Unterlassung der Nutzung als Wohnraum des im Sondereigentum der Beklagten stehenden Spitzbodens zu, wohingegen die Beklagten keine Zustimmung der Klägerin dahingehend geltend machen können, den Bereich im Spitzboden zu Wohnzwecken zu nutzen. Ein Zustimmungsanspruch der Beklagten besteht nicht; die Klägerin kann von den Beklagten insoweit die Unterlassung einer entsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken verlangen. Die Voraussetzungen der §§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG liegen nicht vor. Gemäß § 10 Abs. 2 S. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. § 15 Abs. 1 WEG regelt, dass die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln können. Aus Sicht des Gerichts sind die oben genannten Vorschriften vorliegend anwendbar, da die sachenrechtliche Zuordnung des Spitzbodens von der begehrten Regelung nicht tangiert wird; die Beklagten verlangen vielmehr eine inhaltliche Ausgestaltung auf vertraglicher Ebene, da sie eine Nutzungsänderung bezüglich des als Sondereigentum ausgewiesenen Bereiches verlangen. Diese inhaltliche Ausgestaltung kann Gegenstand eines Anspruchs aus § 10 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 WEG sein.

Die Anspruchsvoraussetzungen sind allerdings nicht erfüllt, da keine schwerwiegenden Gründe vorliegen, die ein Festhalten an der bisherigen Regelung

für die Beklagten unbillig erscheinen lassen. Die Beklagten haben im Jahr 2016 als die teilenden Eigentümer eine Regelung in der Teilungserklärung getroffen, dass der Bereich im Spitzboden nicht zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Diese Regelung ist grundsätzlich objektiv auszulegen. Sie untersagt eindeutig die Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken. Zu dem Zeitpunkt als die Beklagten die Teilungserklärung erstellt haben, war ihnen bereits bewusst, dass ihre Tochter im Falle eines Studiums gegebenenfalls gelegentlich in die elterliche Wohnung zurückkehren möchte. Trotzdem haben sie keine Regelung getroffen, die es ihnen erlaubt, den Spitzboden zu Wohnzwecken zu nutzen. Es ist auch kein schwerwiegender Grund erkennbar, warum die Tochter im Falle eines Wochenendaufenthaltes bei ihren Eltern nicht in der Wohnung der Beklagten wohnen kann, obwohl dies vor dem Auszug der Tochter möglich gewesen ist, da zu diesem Zeitpunkt der Spitzboden noch nicht zu Wohnzwecken umgebaut gewesen ist.

Eine Änderung ergibt sich auch nicht dadurch, dass die Beklagten vortragen, die Klägerin sei durch die Änderung in keiner Weise beeinträchtigt. Durch den Umbau des Abstellraums zu einem Wohnraum erfährt das Sondereigentum der Beklagten eine intensivere Nutzung. Diese Nutzung ist in der Teilungserklärung, welche objektiv auszulegen ist, nicht vorgesehen. Die Teilungserklärung ist in ihrem Wortlaut insoweit eindeutig. Auch wenn die Kostentragungspflicht vorliegend nicht an der Wohnfläche orientiert ist, führt eine Wohnraumnutzung im Gegensatz zu der Nutzung als Abstellfläche insbesondere bei versicherungsrechtlichen Fragen und für die Einhaltung von Bauvorschriften sowie im Hinblick auf die Instandhaltungspflichten zu anderen zu berücksichtigenden Maßstäben. Insoweit besteht für die Klägerin durchaus die Möglichkeit, mit höheren Kosten belastet zu werden.

Der Klageantrag zu 2) ist unter dem Gesichtspunkt des § 890 Absatz 2 ZPO gerechtfertigt.

Der Klageantrag zu 3) ist begründet; hingegen ist der Widerklageantrag zu Z. 1 b) unbegründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Entfernung von Gegenständen aus dem gemeinschaftlichen Kellerraum insoweit zu, als dass es sich nicht um Fahrräder, Werkzeug oder Inventar aus dem Wohnmobil der Beklagten handelt, § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG i.V.m. § 3 der Gemeinschaftsordnung. Gemäß § 14 Nr. 1 WEG sollen die Eigentümer von Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten

Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Für die Beurteilung der Erheblichkeit ist insoweit entscheidend, ob sich ein verständiger Durchschnittsbürger nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Insoweit ist eine objektive Beurteilung vorzunehmen, die den Umständen des Einzelfalls Rechnung trägt, wobei die Schwelle für das Vorliegen einer Beeinträchtigung eher niedrig anzusetzen ist. Vorliegend stellt die intensivere Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch die Beklagten einen Nachteil für die Klägerin dar. Der streitgegenständliche Kellerraum steht ausweislich der Teilungserklärung in Gemeinschaftseigentum. Dies bedeutet, dass sowohl die Beklagten als auch die Klägerin zur Nutzung dieses Raumes berechtigt sind. Entgegen des Vortrages der Beklagten steht auch der Klägerin ein Nutzungsrecht zu. Dies ergibt sich bei objektiver Auslegung des § 3 der Gemeinschaftsordnung. Die Beklagten haben insoweit bestimmt, dass es ihnen gestattet ist, in dem gemeinschaftlichen Kellerraum ihre Fahrräder, diverses Werkzeug und Inventar aus dem Wohnmobil so abzustellen, dass die Begehung dieses Raumes und die Nutzung bzw. Sichtung der gemeinschaftlichen Vorrichtungen weiterhin möglich ist. Aus dieser Formulierung ergibt sich gerade nicht, dass der Klägerin gar kein Nutzungsrecht an dem Raum zustehen soll. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums wird durch die Regelung gerade nicht ausgeschlossen. Die Beklagten können sich insoweit auch nicht darauf berufen, dass die Klägerin zu einem früheren Zeitpunkt geäußert habe, dass sie keinerlei Interesse an der Nutzung habe, da sowohl die Teilungserklärung als auch die Gemeinschaftsordnung aus Sicht eines objektiven Betrachters auszulegen sind. Der Klägerin ist es auch gestattet, zu einem späteren Zeitpunkt ihr Nutzungsrecht geltend zu machen, da dieses zu keinem Zeitpunkt objektiv ausgeschlossen worden ist.

Die intensivere Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch die Beklagten stellt objektiv einen Nachteil für die Klägerin dar. Zwar besteht aufgrund der Nutzung durch die Beklagten weiterhin die Möglichkeit die technischen Einrichtungen in dem Raum zu erreichen; im Übrigen wird der Kellerraum von den Beklagten übermäßig stark in Anspruch genommen, was sich insbesondere auf Lichtbild Bl. 33 der Gerichtsakten zeigt. Durch das Abstellen unterschiedlichster Gegenstände, welche in der Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich vorgesehen sind, wird die Nutzung durch die Klägerin als Eigentümerin quasi ausgeschlossen. Wie zuvor bereits allerdings dargestellt, besteht grundsätzlich ein Nutzungsanspruch seitens der Klägerin. Die Beklagten können sich insoweit auch nicht darauf berufen, dass sie nur einen

Kellerraum als Sondereigentum zur Verfügung haben. Diesem Umstand wird durch die getroffene Kostentragungsregelung Rechnung getragen.

Das Gericht hat den Klageantrag zu 3) dahingehend konkretisiert, dass die Beklagten nicht verpflichtet sind, Schränke und Regale aus dem Kellerraum zu entfernen, soweit sich in diesen Werkzeug oder Inventar aus dem Wohnmobil befindet und der ungehinderte Zugang zu der Wasseruhr und den Gaszählern nicht beeinträchtigt wird. Aus § 3 der Gemeinschaftsordnung ergibt sich, dass die Beklagten diverses Werkzeug und Inventar aus dem Wohnmobil abstellen dürfen. Dass sie dieses Inventar außerhalb von Schränken oder Behältnissen lagern müssen, lässt sich der Gemeinschaftsordnung nicht entnehmen. Dem Sinn und Zweck der Regelung in der Gemeinschaftsordnung entspricht es vielmehr, wenn die Werkzeuge und das Inventar in Schränken oder ähnlichem gelagert werden, da ansonsten die Begehung des Raumes erheblich erschwert würde. Die Beklagten haben im Ortstermin insoweit unstreitig vorgetragen, dass in den Schränken im Keller Werkzeuge und Inventar aus dem Wohnmobil gelagert werden. Die vorstehenden Ausführungen gelten jedoch nicht für die Kühltruhe. Selbst bei Richtigkeit des Vortrages der Beklagten, dass sie in dieser Nahrung unter anderem auch für die Fahrten mit dem Wohnmobil lagern, so handelt es sich bei Lebensmitteln weder um Werkzeug noch um Inventar aus dem Wohnmobil.

Den Beklagten steht auch kein Zustimmungsanspruch für eine Nutzungsänderung bezüglich des Gemeinschaftseigentums zu, § 15 Abs. 1 i.V.m. 10 Abs. 2 S. 3 WEG. Ein schwerwiegender Grund, der unbillige Härten beseitigen soll, die aus der bestehenden Regelung folgen, ist nicht ersichtlich. Die Beklagten selbst haben als teilende Eigentümer eine ausdrückliche Regelung sowohl in der Teilungserklärung als auch in der Gemeinschaftsordnung getroffen. Sie haben sich insoweit einzelne Nutzungsrechte vorbehalten, eine Nutzung durch weitere Eigentümer jedoch nicht ausgeschlossen und die Lagerung von weiteren Gegenständen des wohnlichen Bedarfs sowie das Abstellen einer Kühltruhe nicht geregelt. Den Beklagten war zu diesem Zeitpunkt auch bewusst, dass lediglich ein weiterer Kellerraum zu ihrem Sondereigentum gehört und die restlichen Kellerräume in das Sondereigentum der Erdgeschoßwohnung fallen. Durch die nunmehr vorgenommene Nutzung des Raumes durch die Beklagten wird dieser faktisch zu Sondereigentum. Diese Nutzung ist in der getroffenen Kostenregelung jedoch nicht eingespeist. Auch aus Sinn und Zweck der Gemeinschaftsordnung ergibt sich nicht, dass die Beklagten über die dort genannten Gegenstände hinaus berechtigt sein sollen, weitere Gegenstände in dem Raum abzustellen und den Raum wie ein Sondereigentümer zu nutzen.

Der Klageantrag zu 4) betreffend der Unterlassung des Abstellens von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück war abzuweisen, wohingegen den Beklagten gegen die Klägerin ein Anspruch auf Duldung bezüglich der Nutzung des Gemeinschaftseigentums zusteht.

Der Klägerin steht kein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 14 Nr. 1, § 15 Abs. 3 WEG zu. Gemäß § 1004 Abs. 1 BGB kann bei Vorliegen einer Beeinträchtigung des Eigentums der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung verlangen. § 14 S. 1 WEG regelt die Verpflichtungen der Wohnungseigentümer untereinander. Dieser sieht vor, dass jeder Eigentümer dazu verpflichtet ist, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst. § 15 Abs. 3 WEG bestimmt darüber hinaus, dass jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer entspricht.

Die streitgegenständliche Fläche vor dem Hauseingang steht in Gemeinschaftseigentum. Unstreitig handelt es sich insoweit auch um die Zuwegung zu einer Sondernutzungsfläche der Klägerin, auf welcher diese ihr Fahrzeug abstellen kann. Eine über das hinzunehmende Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Klägerin durch das Abstellen des Wohnmobils ist vorliegend allerdings nicht ersichtlich. Dies gilt auch für den Fall, dass die Beklagten die Fläche vor dem Haus bis zu 20 Mal im Jahr für bis zu 45 Minuten in Anspruch nehmen. Diese Nutzung stellt vielmehr eine zulässige Nutzung durch die Beklagten als Eigentümer dar. Insoweit steht sowohl der Klägerin als auch den Beklagten ein Nutzungsanspruch zu. Eine Abwägung der gegenseitigen Interessen ergibt, dass die Beklagten zur gelegentlichen Nutzung berechtigt sind. Die Klägerin hat keinerlei Beeinträchtigung durch das Abstellen des Wohnmobils dargelegt. Die Tatsache allein, dass sie zu diesem Zeitpunkt das Grundstück mit ihrem PKW nicht ungehindert verlassen kann, reicht dazu jedenfalls nicht aus, da nicht ersichtlich ist, dass die Beklagten ihr diese Möglichkeit verwehren. Zu keinem der genannten Zeitpunkte als das Wohnmobil in der Vergangenheit an der streitgegenständlichen Stelle gestanden hat, hatte die Klägerin ein Verlassen des Grundstücks beabsichtigt. Im Gegenteil war es ihr möglich, den gesamten Zeitraum, in dem das Wohnmobil an Ort und Stelle abgestellt war, fotografisch zu dokumentieren. Sie beabsichtigte damit ersichtlich nicht, das Grundstück zu verlassen. Die Beklagten haben hinaus auch glaubhaft bekundet,

dass sie für den Fall, dass die Klägerin das Grundstück verlassen müsse, jederzeit bereit seien, das Wohnmobil zu versetzen, um der Klägerin ein Verlassen des Grundstücks zu ermöglichen. Dadurch tragen sie dem Interesse der Klägerin Rechnung. Ein Abstellen des Wohnmobils für einen Zeitraum von 45 Minuten stellt auch keinen übermäßig langen Zeitraum dar; vielmehr ist dieser zur Überzeugung des Gerichts erforderlich, um das gesamte Inventar in das Wohnmobil zu verbringen sowie die Tanks des Wohnmobils aufzufüllen. Bei einem Halten für nur 3 Minuten würden die berechtigten Interessen der Beklagten als Nutzungsberechtigte zu weit in den Hintergrund gedrängt. Die Beklagten müssen sich auch nicht darauf verweisen lassen, das Wohnmobil auf der Stichstraße vor dem Haus abzustellen, da sie genauso wie die Klägerin zur Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sind. Da der Klägerin aus dieser Nutzung kein übermäßiger Nachteil erwächst, kann sie die Beklagten auch nicht darauf verweisen von ihrem Nutzungsrecht überhaupt keinen Gebrauch mehr zu machen.

Soweit die Klägerin mit dem Klageantrag eine Untersagung des Abstellens oder Parkens von Kraftfahrzeugen begehrt, so war dieser Antrag bereits deswegen abzuweisen, da nicht ersichtlich ist, dass die Beklagten zu irgendeinem Zeitpunkt ein anderes Fahrzeug als das Wohnmobil auf der streitgegenständlichen Fläche abgestellt haben.

Der Klageantrag zu 5) ist begründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch dahingehend zu, dass diese es zukünftig unterlassen, den im Sondereigentum der Klägerin stehenden Raum im Spitzboden, der in der Teilungserklärung mit I gekennzeichnet ist, als Abstellraum für private Gegenstände zu nutzen, § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG. Der Antrag der Klägerin ist nicht rechtsmissbräuchlich. Zwischen den Parteien ist insoweit unstrittig, dass die Beklagten in der Vergangenheit in dem Bereich des Spitzbodens private Gegenstände abgestellt haben, der nach der Teilungserklärung im Sondereigentum der Klägerin steht. Selbst in dem Fall, dass diese Gegenstände bereits bei Einzug der Klägerin in deren Sondereigentum gestanden haben, führt dies nicht dazu, dass die Klägerin zur Duldung dieses Zustandes verpflichtet ist. Es handelt sich unstrittig um Sondereigentum der Klägerin, deren Nutzung die Beklagten nicht beanspruchen können. Die Tatsache, dass die Klägerin die Beklagten zuvor zu keinem Zeitpunkt zu einer Räumung der Gegenstände aufgefordert hat, steht dem geltend gemachten

Anspruch nicht entgegen, da nach § 1004 BGB eine Fristsetzung nicht erforderlich ist.

Die Klageanträge zu 6) und 7) sind begründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Entfernung der von diesen im gemeinschaftlichen Hausflur aufgestellten Gegenstände sowie ein Unterlassungsanspruch dahingehend zu, auch in Zukunft die gemeinschaftliche Zuwegung des gemeinschaftlichen Hausflurs nicht mit Gegenständen zugestellt wird, § 1004 Abs. 1, Abs. 2 BGB i.V.m. § 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG.

Die Beklagten haben insoweit unstreitig im gemeinschaftlichen Flur im ersten Obergeschoss einen Kühlschrank sowie drei Schränke aufgestellt. Eine Berechtigung für die Aufstellung besteht nicht, da es sich bei dem streitgegenständlichen Bereich um Gemeinschaftseigentum handelt, zu deren Nutzung und Betreten sowohl die Klägerin als auch die Beklagten berechtigt sind. Durch die vorgenommene Nutzung durch die Beklagten, welche insbesondere auf dem Lichtbild, Bl. 88 oben der Gerichtsakte erkennbar ist, schließen diese die Klägerin von der Nutzung des Gemeinschaftseigentums nahezu aus, da ein weiteres Abstellen von Gegenständen unmöglich und ein Betreten des Bereichs durch die räumliche Enge erschwert ist. Durch ihre Nutzung deklarieren die Beklagten diesen Bereich zu Sondereigentum, welches ihnen nach der Teilungserklärung an diesem Bereich jedoch nicht zusteht und auch von der Kostentragungsregelung nicht umfasst wird. Soweit die Beklagten vortragen, dass die Gegenstände bereits vor dem Einzug der Klägerin an dieser Stelle gestanden hätten und von der Klägerin gebilligt worden seien, ist dieser Einwand nicht durchgreifend. Eine konkludente Vereinbarung liegt nicht vor. Zwar kann eine Vereinbarung grundsätzlich auch durch schlüssiges Verhalten zu Stande kommen; an ein solches schlüssiges Verhalten sind jedoch strenge Anforderungen zu stellen. Nicht jede langjährige Übung stellt bereits eine konkludente Vereinbarung dar. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnungseigentümer bewusst eine dauerhafte Regelung herbeiführen wollten. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Tatsache, dass die Klägerin bislang zu diesen Gegenständen nichts gesagt hat, reicht zur Überzeugung des Gerichts nicht für eine konkludente Vereinbarung aus. Die Klägerin ist nicht verpflichtet, einen Zustand, den sie bislang geduldet hat, dauerhaft hinzunehmen.

Soweit die Klägerin mit der Konkretisierung ihres Klageantrages auch die Entfernung von Leergutkisten von dem Protest neben dem Spitzboden verlangt, hat das Gericht

diese Konkretisierung im Urteilstenor nicht vorgenommen. Ausweislich der vorgelegten Grundrisse des Spitzbodens gehört der Bereich des Treppenabsatzes zum Sondereigentum der Beklagten. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Grundriss Bl. 25 der Gerichtsakte, der mit Ausnahme des Bereiches links des Treppenabsatzes, der der Klägerin als Sondereigentum zugewiesen ist, sämtlichen Bereich im Spitzboden den Beklagten als Sondereigentum zuschreibt. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass ursprünglich der Treppenabsatz nicht geplant, sondern im unmittelbaren Anschluss rechts neben der Treppe eine Wand geplant gewesen ist. Der Bereich dahinter ist vollumfänglich den Beklagten als Sondereigentum zugewiesen. Durch die offensichtliche Änderung im Rahmen der Bauausführung ändert sich an der Zuweisung dieser Fläche an die Beklagten nichts. Soweit die Klägerin behauptet, dass die Gegenstände bei einer Erschütterung herabfallen könnten, so vermag das Gericht dies nicht nachzuvollziehen. Das Gericht hat beim Ortstermin festgestellt, dass sämtliche Gegenstände derart gelagert waren, dass ein Herabfallen nicht zu befürchten war.

Der Widerklageantrag zu 3) ist begründet. Den Beklagten steht gegenüber der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 239,94 € zu.

Die Klägerin ist insoweit auch passivlegitimiert. Soweit die Klägerin vorträgt, dass die Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden müssen, trägt dies den Besonderheiten einer Wohnungseigentümergeinschaft, welche lediglich aus zwei Parteien besteht nicht ausreichend Rechnung. Vielmehr stellt die von der Klägerin geltend gemachte Vorgehensweise puren Formalismus dar. In der Teilungserklärung sind die Erbbaurechtsbruchteile genau geregelt (60/100stel bei der Klägerin und 40/100stel bei den Beklagten). Die umlagefähigen Grundbesitzabgaben sind genau nach dieser Quote aufzuteilen. Insoweit ist zwischen den Parteien unstrittig, dass ein Betrag in Höhe von 399,90 € umlagefähig ist. Nach der Teilungserklärung entfallen davon 60 %, das heißt 239,94 € auf die Klägerin.

Die Kostenentscheidung basiert auf den §§ 91 a, 92 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, § 91 a ZPO. Dies entspricht der Billigkeit unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes. Wie zum

Klageantrag zu 5) ausgeführt, waren die Beklagten dazu verpflichtet, ihre privaten Gegenstände aus dem Sondereigentum der Klägerin im Spitzboden zu entfernen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf § 709 S. 1 ZPO.

Der Streitwert wird auf 44.239,94 EUR festgesetzt.

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 Dorsten 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 _____, 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.
