

Abschrift

511 C 7/18 (Ma.)

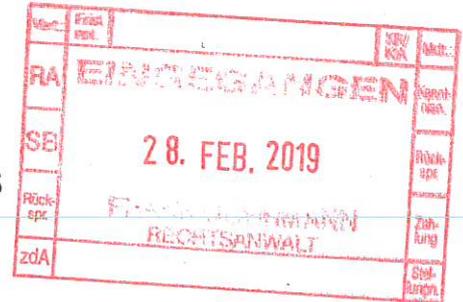


Verkündet am 22.02.2019

Potthoff, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Dortmund IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

1. der
2. des

Kläger,

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

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 01.02.2019
durch den Richter am Amtsgericht Kraeft
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verpflichtet, den von ihr errichteten Müllabstellplatz auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft in _____ einschließlich der Pflasterung und der Umzäunung des Müllstellplatzes durch einen Stabgitterzaun zu entfernen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 5.500,00 €.

Streitwert: Bis zu 5.000,00 €.

Tatbestand :

Die Kläger sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft bis , Dortmund. Ihnen gehört u.a. eine selbst genutzte Erdgeschosswohnung. Bei der Beklagten handelt es sich um die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage.

Infolge von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück konnten die bisher dort abgestellten Mülltonnen nicht länger gelagert werden. Sodann fanden Gespräche zwischen der Hausverwaltung und den Wohnungseigentümern über einen neuen Standort für die Mülltonnen statt. Eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgte jedoch nicht. Die Beklagte errichtete sodann in unmittelbarer Nähe zu den Fenstern der klägerseitigen Eigentumswohnung einen neuen Müllstellplatz. Hier wurde der vorhandene Rasen entfernt und es wurden Pflastersteine verlegt. Um den neuen Müllstellplatz herum wurde ein massiver Stabgitterzaun errichtet.

Ein im Rahmen der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 05.07.2018 bezüglich einer auf Entfernung des Müllstellplatzes gerichteten Beschlussvorlage gefasster Negativbeschluss wurde auf die Anfechtungsklage der Kläger in dem Verfahren AG Dortmund, 511 C 14/18 für ungültig erklärt.

Die Kläger sind der Ansicht, dass es sich bei der Errichtung des neuen Müllstellplatzes um eine bauliche Veränderung handelt, welche der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Insbesondere die Größe des Müllstellplatzes, aber auch die unmittelbare Nähe zur klägerischen Wohnung führe zu einer wertmindernden Beeinträchtigung der klägerseitigen Eigentumswohnung. Störend sei das regelmäßige Zuschlagen von Mülltonnen durch die übrigen Miteigentümer. Ferner gehe von dem Müllstellplatz insbesondere in den Sommermonaten eine Geruchsbelästigung aus, welche es den Klägern in dieser Jahreszeit nicht mehr ermögliche, die Fenster geöffnet zu halten. Die Beklagte sei daher verpflichtet, auf ihre Kosten den Müllstellplatz zu beseitigen.

Die Kläger beantragen,
wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie behauptet zumindest die Klägerin habe im Rahmen der Gespräche Anfang des Jahres 2017 ihre Zustimmung zu der Errichtung des Müllstellplatzes für den Fall erteilt, dass im Gegenzug ein Sichtschutz zwischen dem den Klägern zugewiesenen Gartenbereich und dem Bereich in dem die Mülltonnen aufgestellt werden sollten, errichtet wird. Dieser Sichtschutz sei später errichtet worden.

Die Akte des Parallelverfahrens AG Dortmund 511 C 14/18 lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe :

Die Klage ist begründet.

Die Beklagte ist gem. § 1004 Abs. 1 BGB, § 22 Abs. 1 WEG zur Beseitigung des von ihr errichteten Müllstellplatzes verpflichtet.

Die Voraussetzungen dieser Vorschriften liegen im Streitfall vor. Bei der Errichtung des neuen Müllstellplatzes handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (LG Berlin ZWE 2014, 276). Dies setzt eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums voraus, die auf Veränderung des vorhandenen Zustandes gerichtet ist, und zwar dadurch, dass Gebäudeteile oder das Grundstück verändert, Einrichtungen oder Anlagen neu geschaffen oder geändert werden. Vorliegend liegt eine Veränderung des Grundstücks vor. Das wird vor allem daran deutlich, dass der

vorhandene Rasen entfernt und statt seiner Pflastersteine verlegt wurden bzw. um den Müllplatz herum ein massiver Stabgitterzaun errichtet wurde.

Es ist in der Literatur auch anerkannt, dass die Einrichtung eines Abstellplatzes für Mülltonnen eine bauliche Veränderung darstellt (vgl. Bärmann/Merle, 14. Auflage, § 22 Rdnr. 82).

Die Beklagte ist auch Handlungsstörerin. Handlungsstörer ist derjenige, dem die bauliche Veränderung als Handlung zuzurechnen ist, d.h., sie durch eigenes Tun oder pflichtwidriges Unterlassen unmittelbar oder mittelbar hervorgerufen hat. Entscheidend ist, ob es ausreichend Sachgründe gibt, den Handelnden die Verantwortung für das Geschehen aufzuerlegen. Die Beklagte hat vorliegend die zur Errichtung des Müllstellplatzes notwendigen Bauarbeiten in Auftrag gegeben.

Ein zustimmender Beschluss der Wohnungseigentümer über die Errichtung des neuen Müllstellplatzes existiert nicht. Sofern die Wohnungseigentümer eine Beseitigung des Müllstellplatzes in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom .2018 mehrheitlich abgelehnt haben, ergibt sich daraus nichts anderes. Nach teilweise vertretener Ansicht kann für den Fall, dass die Wohnungseigentümer ein Vorgehen gegen eine bauliche Veränderung durch Mehrheitsbeschluss ablehnen, eine Genehmigung der baulichen Veränderung gesehen werden (so etwa Bärmann/Merle, § 22 WEG, Rdnr. 312a unter Bezugnahme auf AG Friedberg, ZMR 2014, 674). Vorliegend haben die Kläger den Negativbeschluss jedoch in dem in dieser Abteilung des Amtsgerichts geführten Rechtsstreit unter dem Aktenzeichen 511 C 14/18 erfolgreich angefochten.

Die Zustimmung der Kläger zur baulichen Veränderung war auch nicht entbehrlich, da insbesondere durch den Sichtschutzzaun eine erhebliche optische Veränderung des Grundstücks vorliegt, welche einen Nachteil darstellt, der die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erfordert.

Die Kläger sind besonders betroffen, weil der Müllstellplatz unmittelbar neben dem von ihnen bewohnten Gebäude errichtet wurde. Auch die von den Klägern vorgebrachte Geruchsbelästigung in den Sommermonaten stellt eine relevante Beeinträchtigung dar.

Das Begehren der Kläger verstößt auch nicht gegen § 242 BGB. Es kann dahinstehen, ob die Klägerin der Errichtung des neuen Müllstellplatzes im Rahmen eines Erörterungstermines tatsächlich zugestimmt hat. Denn der Kläger, der Miteigentümer ist, war bei dem Erörterungstermin nicht anwesend und hat seine Zustimmung nicht erteilt.

Der Ausspruch über die prozessualen Nebenentscheidungen folgt aus §§ 91, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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, Kaiserstr. 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.

Kraeft
Richter am Amtsgericht