

138

Aktenzeichen: 8 C 467/12

Verkündet am 29.05.2013



Kamps
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau
- 2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Frau
Streitverkündete,

Rechtsanwälte
Prozessbevollmächtigter,

g e g e n

die GmbH & Co. KG, vertr. d. d.
GmbH, d.vertr. d. ihren GF,
Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 08.05.2013
durch den Direktor des Amtsgerichts Lütgebaucks
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Die Streitverkündete trägt ihre außergerichtlichen Auslagen selbst.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten gegen eine Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, es sei denn, dass die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Bei Klageerhebung haben die Klägerin zu 1) und der Kläger zu 2) Klage auf Schaffung eines Zuganges von dem Gartengrundstück A1 () zur () straße über das Grundstück A1 () Bottrop, erhoben. Nachdem sie vom Gericht darauf hingewiesen wurden, dass lediglich der Kläger zu 2) im Mietvertrag als Mieter genannt ist, hat die Klägerin zu 1) ihre Klage zurückgenommen.

Mit Mietvertrag vom 07.08.1967 (Bl. 36 – 39 d.A.) mietete der Kläger zu 2) von den Rechtsvorgängern der Beklagten die Wohnung Nr. 208 (= /), bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Toilette/WC, Stall, Keller, Stall an. Ferner wurde dem Mieter ein Mitbenutzungsrecht am Hofplatz sowie an den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen in ihrem jeweiligen Umfang gestattet. In § 14 des Mietvertrages ist folgendes geregelt:

1.

Ist dem Mieter neben der Wohnung Gartenland zur unentgeltlichen Nutzung überlassen, so hat er dieses in gutem Kulturzustande zu erhalten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses

Katasterplan ersichtlich, parzelliert worden. Das am Ende an das Grundstück angrenzende Wäldchen wurde an die Stadt Bottrop verkauft. Das Teilgrundstück mit Nr. 33, das im Katasterplan als Zuwegung bezeichnet ist, ist aber im Bereich der Hausgrundstücke 30 – 36 bis zum Wäldchen durch Jägerzäune bzw. Zäune abgetrennt. Der Jägerzaun zwischen den Hausgrundstücken 30 und 32 kann mit einem Handgriff aus der Befestigung herausgenommen werden.

Vor der Parzellierung und Zaunerrichtung durch die jeweiligen Eigentümer konnte der Kläger seine Gartenabfälle und Gartengerätschaften sowie sperrige Gegenstände über die heutigen Einzelgrundstücke 26 und 28 zur A. schaffen. Dieses ist dem Kläger zu 2) seit Verkauf der Einzelgrundstücke nicht mehr möglich. Mit der Klage begehrt er nunmehr die Schaffung einer Zuwegung zur Althansstraße über die Grundstücke 32 – 36. Mit Schreiben vom 11.07.2012, Bl. 12 d.A., weist der Kläger zu 2) darauf hin, dass ihm ein Wegerecht nicht eingeräumt worden ist. Der Kläger zu 2) beruft sich darauf, dass ihm die Beklagte zugesichert habe, dass zeitnah ein Wirtschaftsweg im hinteren Bereich des Gartens angelegt werden soll.

Der Kläger zu 2) legt den notariellen Kaufvertrag zwischen den damaligen Mietern A. 32, und der Beklagten vor. Er verweist darauf, dass sich zumindest aus § 10 Nr. 5 (Bl. 71 d.A.) die Verpflichtung der Eheleute Heckmann ergäbe, dass die als Zuwegung gekennzeichnete Zuwegungsfläche freigehalten werden muss. Aus dem Wortlaut des notariellen Vertrages und aus der Bezeichnung der Parzelle Nr. 33 (Bl. 8 d.A.) als Zuwegung leitet der Kläger die Verpflichtung der Beklagten, einen Wirtschaftsweg von seinem Grundstück zur Althansstraße zu schaffen.

Aus dem notariellen Vertrag der Eheleute mit der Beklagten geht jedoch hervor, dass diese Zuwegeparzelle im Gemeinschaftseigentum von mehreren Eigentümern steht, die Beklagte hat 1/7 Anteil an diesem Parzellengrundstück.

Der Kläger zu 2) beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger zu 2) freien Zugang zu dem Gartengrundstück A. 30 über die vorhandenen Zuwegungen (Wirtschaftsweg im rückwärtigen Bereich der Grundstücke A. 26 (gemeint ist wohl 32 – 36) zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, dass die Beklagte den monierten Zaun nicht errichtet habe. Ferner habe die Beklagte gegenüber dem Kläger zu 2) keine Zusicherung über die Schaffung einer Zuwegung gegeben, noch habe die Beklagte keine wie immer geartete Zuwegung zu dem Garten dem Kläger zu 2) zur Verfügung gestellt. Eine derartige Zuwegung ist dem Kläger ausweislich des geltenden Mietvertrages auch nicht mit vermietet worden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Letztlich ist eine Anspruchsgrundlage des Klägers zu 2) auf Schaffung eines Wirtschaftsweges von seinem hinteren Grundstück zur A: über benachbarte Grundstücke durch die Beklagte nicht ersichtlich.

Ein Anspruch auf die Zuwegung ergibt sich nicht aus dem Mietverhältnis bzw. aus dem Mietvertrag zwischen ihm und der Beklagten. Offenkundig ist, dass das Mietobjekt einen Hauptzugang zur Althansstraße nach vorne hat. Dabei kann letztlich dahinstehen, ob die hintere Grundstücksfläche, also das Gartenland, von der Beklagten an den Kläger zu 2) mit vermietet worden ist bzw. ob ihm dieses Gartenland lediglich zur Nutzung überlassen worden ist. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte dem Kläger zu 2) die Einrichtung einer Zuwegung bzw. eines Wirtschaftsweges ausdrücklich zugesichert hat. Zumindest hat der beweislastpflichtige Kläger zu 2) seine Behauptung nicht unter Beweis gestellt.

Der Kläger zu 2) kann auch nicht aus dem Katasterplan, den er hinsichtlich der Grundstückssituation vorgelegt hat, einen Anspruch gegenüber der Beklagten auf Schaffung eines Wirtschaftsweges entnehmen. Der Katasterplan stellt lediglich den einzelnen Zuschnitt der Grundstücke sowie die örtliche Lage der Grundstücke zueinander dar. Keinesfalls ist der Katasterplan eine Vereinbarung zwischen der

Beklagten und ihm als Mieter. Auch aus der Beschriftung einer einzelnen Parzelle im Katasterplan als Zuwegung versetzt den Kläger zu 2) nicht in die Lage, die Beklagte entsprechend in Anspruch zu nehmen. Es mag sein, dass bei Parzellierung die Beklagte als ursprüngliche Eigentümerin bzw. die weiteren Erwerber von Anteilen an diesem Parzellengrundstück die Schaffung einer Zuwegung in Aussicht genommen haben. Offensichtlich hat die neue Eigentümergemeinschaft diese Absicht nicht durchgeführt. Wie ein Grundstück genutzt wird, ist letztlich die Sache des Eigentümers bzw. in diesem Falle Sache der Gemeinschaftseigentümer. Als Mieter des Grundstückes A 30 hat der Kläger keinen Einfluss auf die Verwirklichung einer ursprünglich einmal in Aussicht genommenen Absicht.

Der Kläger zu 2) kann sich auch nicht auf die zwischen den Nachbarn und der Beklagten geschlossene notarielle Vereinbarung berufen, da er nicht Vertragspartei ist.

§ 1004 BGB greift für den Kläger zu 2) gegenüber der Beklagten direkt nicht ein. Es ist nicht ersichtlich, dass die Zaunbegrenzungen bezüglich der Gemeinschaftsparzelle 3 von der Beklagten errichtet sind. Der Kläger zu 2) kann aber auch nicht indirekt die Beklagte dazu veranlassen, irgendwelche Besitzschutzrechte über § 1004 BGB gegenüber den weiteren Anteilseigentümern der Parzelle 3 geltend zu machen. Dies scheitert bereits daran, dass sowohl die Beklagte als auch die weiteren Anteilseigentümer sich zu keinem Zeitpunkt verpflichtet haben, den gewünschten Wirtschaftsweg einzurichten. Insbesondere kann der Kläger zu 2) als Mieter anderen Eigentümern keinerlei Vorschriften machen.

Ein Notwegerecht nach dem BGB ist für den Kläger zu 2) auch nicht gegeben, da sein gemietetes Grundstück über das Reihenhaus nach vorne zur Straße einen Zugang zum öffentlichen Bereich hat. Im Übrigen grenzt das gemietete Grundstück hinten ebenfalls an eine öffentliche Grundstücksfläche.

Der Kläger zu 2) kann sich auch nicht auf die von ihm angeführte Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 05.09.2011 berufen. Diese Entscheidung ist nicht einschlägig. In dieser Entscheidung hat der Mieter eine vollständig und durchgängige Nutzung eines vom ihm angemieteten Raumes gefordert, der für den Mieter keine unabhängige Zugangsmöglichkeit besaß. Im vorliegenden Rechtsstreit ist es jedoch so, dass der Kläger zu 2) vom Reihenhaus einen Zugang zur öffentlichen Althansstraße hat.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708, 711 ZPO.

Streitwert: 3.000,00 Euro.

Lütgebaucks
Direktor des Amtsgerichts