

Abschrift

20 C 15/19



Verkündet am 28.02.2020

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

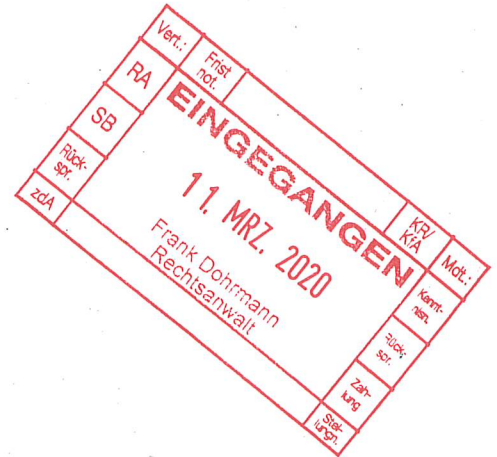
Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft



an dem beteiligt sind:

Klägerin,

Verfahrensbevollmächtigter :

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 14.02.2020
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt,

1. das in dem sondergenutzten Gartenteil der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts errichtete Sonnensegel nebst Aufbauten zu entfernen,
2. es zu unterlassen, künftig ein Sonnensegel nebst Aufbauten in dem Sondernutzungsrecht der Beklagten stehenden Gartenteil im Bereich der Terrasse zu errichten und
3. die Klägerin in Höhe von 334,75 Euro an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten frei zu stellen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft

Den Beklagten gehört die Wohnung im Erdgeschoss rechts. Sie werden von der Klägerin auf Entfernung eines Sonnensegels in Anspruch genommen, welches sie zeitweise auf der Rasenfläche vor ihrer Terrasse aufstellen. Hierbei handelt es sich um ein ca. 3 x 4 m großes Segeltuch, welches mittels eines Rohrgestänges aufgespannt wird. Die Rasenfläche vor der Terrasse gehört zu dem Teil des gemeinschaftlichen Gartens, der den Beklagten zur alleinigen Nutzung zugewiesen ist.

Die Klägerin hält das Sonnensegel für eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung, die durch Reflexionen im Sonnenlicht störend wirke und den gemeinschaftlichen Garten aufgrund ihrer Größe umgestalte.

Sie beantragt,

die Beklagten zu verurteilen,

1. das in dem sondergenutzten Gartenteil der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts errichtete Sonnensegel nebst Aufbauten zu entfernen,
2. es zu unterlassen, künftig ein Sonnensegel nebst Aufbauten in dem Sondernutzungsrecht der Beklagten stehenden Gartenteil im Bereich der Terrasse zu errichten und
3. sie in Höhe von 334,75 Euro an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten anwaltskosten frei zu stellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Bei dem Sonnensegel handele es sich nicht um eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung. Der Sonnenschutz sei mobil und könne jederzeit demontiert werden. Er wirke im Hinblick auf die Größe des Gartens nicht beeinträchtigend, reflektiere kein Sonnenlicht.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselte Schriftsätze verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme des Augenscheins. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 21.11.2019 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 1 WEG zulässig. In der Sache hat sie ebenfalls Erfolg.

1. Die Klägerin kann von den Beklagten gemäß §§ 1004 Abs. 1 BGB, 22 Abs. 1 WEG die Beseitigung des Sonnensegels verlangen. Dieses stellt nämlich eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 22 WEG dar, der die übrigen Eigentümer unstreitig nicht zugestimmt haben.

a) Der streitbefangene Sonnenschutz ist schon deshalb als bauliche Veränderung zu qualifizieren, weil der Aufbau den gemeinschaftlichen Garten umgestaltet. Denn bei dem Sonnensegel handelt es sich nicht nur um eine mobile Konstruktion, die ohne feste Verbindung mit dem Boden aufgestellt wird und jederzeit umgestellt werden kann. Das folgt aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme. Das Gericht hat im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt, dass zu dem Sonnensegel zwei fest in den Gartenboden eingelassene Punktfundamente aus Beton gehören, mit denen die Rohrgestänge des Sonnensegels verschraubt werden. Diese fest mit dem Grundstück verbundenen Fundamente bewirken eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung realer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums und begründen die Bewertung des Sonnensegels als bauliche Veränderung. Denn Sonnensegel und Fundamente müssen als Einheit betrachtet werden. Aufgrund der Angaben des Beklagten im Ortstermin steht fest, dass das Sonnensegel ohne die beiden Fundamente nicht nutzbar ist. Denn die Verschraubung des Sonnensegels mit dem Fundament ist nötig, um die Standfestigkeit der Konstruktion herzustellen.

b) Die Zustimmung der übrigen Eigentümer zum Aufbau des Sonnensegels ist nicht entbehrlich. Das ergibt sich aus § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG. Danach müssen alle Eigentümer einer Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums zustimmen, die hierdurch in einer nicht hinzunehmenden Weise beeinträchtigt werden. Das streitbefangene Sonnensegel stellt eine derartige Beeinträchtigung dar. Es ist von jedem Eigentümer deutlich zu erkennen und sticht optisch den Vordergrund dominierend hervor. Dies bewirkt im Zusammenspiel mit dessen nicht unerheblicher Größe (3 x 4 m) eine optische Veränderung der Gemeinschaftsanlage insgesamt, die die Klägerin nicht hinnehmen muss.

Das Gericht hat sich im Ortstermin von dem Sonnensegel in aufgebauten Zustand zwar keinen persönlichen Eindruck verschaffen können, da die Konstruktion jahreszeitlich bedingt eingelagert war. Gleichwohl sieht sich das Gericht zu einer Entscheidung in der Lage. Denn bereits aus den aussagekräftigen zu den Akten gereichten Lichtbildern (Bl. 58 f d.A.) ergibt sich, dass das Sonnensegel für jeden sichtbar ist und sich prägend auf das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage auswirkt.

2. Der Anspruch der Klägerin, von den entstandenen Rechtsanwaltskosten freigestellt zu werden, folgt aus Verzug.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

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