

19 S 57/12
35 C 34/12
Amtsgericht Mülheim an der Ruhr



Abschrift

Verkündet am 17.01.2013

Schleier
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Düsseldorf
IM NAMEN DES VOLKES

Vert.	Frist not.	KR/KA	MdL.
RA	EINGEGANGEN		Kennzeichen
SB	19. JAN. 2013		Rücksp.
Rücksp.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungen

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der ~~Frau Margot Kupano, Freiherin von Stein, Str. 66a, 45473 Mülheim an der Ruhr,~~
2. des ~~Herrn Günter Kupano, Freiherin von Stein, Str. 66a, 45473 Mülheim an der Ruhr,~~

Verfügungsbeklagte und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essener Straße 29, 46206 Bottrop,~~

gegen

WEG ~~Freiherin von Stein, Str. 66a, 45473 Mülheim an der Ruhr,~~ vertreten durch die Verwaltung, ~~Haus und Grund Mülheim GmbH, Wilhelmstr. 22, 45468 Mülheim an der Ruhr,~~

Verfügungsklägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Wessendorf/Wisotzky, Wessendorfstraße 27, 45474 Mülheim,~~

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 17.01.2013 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, die Richterin am Landgericht Weitzel und die Richterin am Landgericht Dr. Harsta für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Verfügungsbeklagten wird das am 18.06.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr - 35 C 34/12 - wie folgt abgeändert:

Die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 09.05.2012 wird aufgehoben und der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 09.05.2012 zurückgewiesen.

Die Verfügungsklägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Gründe:

I.

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft hat gegen die beklagten Eigentümer im Wege eines einstweiligen Verfügungsverfahrens Zutritt zur Wohnung der Verfügungsbeklagten begehrt. Hintergrund war eine Rohrverstopfung in der Wohnung der Familie ~~Könn~~ im dritten Stock des Hauses, die die beauftragte Installationsfirma ~~H...~~ nur dann beheben wollte, wenn in den darunter liegenden Wohnungen alle Eigentümer anwesend wären, da die Gefahr bestand, dass die sich lösende Verstopfung in den anderen an den Fallstrang angeschlossenen Wohnungen austritt. Nachdem die Verfügungsbeklagten, die die Erdgeschosswohnung bewohnen, mehrmals auch zu angekündigten Terminen ihre Wohnung ^{nicht} zugänglich gemacht hatten, erging die beantragte Einstweilige Verfügung. Das Rohr wurde in der Folge gereinigt ohne dass die Wohnung der Verfügungsbeklagten betreten wurde. Die Verfügungsbeklagten haben Widerspruch erhoben. Im Termin zur mündlichen Verhandlung über den Widerspruch haben die Verfügungskläger das einstweilige Verfügungsverfahren angesichts der erfolgten Reparatur für erledigt erklärt. Die Verfügungsbeklagten haben sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen, weshalb das Amtsgericht die Erledigung des Rechtsstreits festgestellt hat. Die Kosten des Verfahrens hat das Amtsgericht den Verfügungsbeklagten auferlegt. Hiergegen wenden sich die Verfügungsbeklagten mit ihrer Berufung. Wegen des Sach- und Streitstands wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Wegen des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Verfügungsbeklagten ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig. In der Sache hat sie Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Unrecht die Erledigung der Hauptsache festgestellt. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung war zwar ursprünglich zulässig, jedoch nicht begründet. Das Amtsgericht hat demnach den Verfügungsbeklagten auch zu Unrecht die Kosten des Verfahrens auferlegt.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung war unbegründet, ein Anordnungsanspruch lag nicht vor.

Ein Betretungsrecht - mithin ein Recht, das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers zu betreten - besteht nur unter engen Voraussetzungen. Dies deshalb, weil das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers durch das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung aus Art. 13 GG geschützt ist. Die Voraussetzungen eines Betretungsrechtes sind § 14 Nr. 4 WEG zu entnehmen. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

Die hier normierten Voraussetzungen liegen nicht vor. Es war nicht erforderlich, die Wohnung der Verfügungsbeklagten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu betreten. Die Rohrverstopfung war in der Wohnung der Eigentümer ~~Klaga~~ im dritten Stock des Hauses aufgetreten. Die Verstopfung befand sich in der Zuleitung zum Hauptfallstrang oder im Hauptfallstrang. Unterstellt, die Verstopfung hätte sich im Fallstrang selbst befunden und damit das Gemeinschaftseigentum betroffen (Jennißen, WEG, 2. Aufl. 2012, § 5 Rn. 63), wäre es dennoch zur Behebung der Verstopfung nicht erforderlich gewesen, das Sondereigentum der Verfügungsbeklagten zu betreten. Die Verstopfung konnte unstreitig von der Wohnung der Eigentümer ~~Klaga~~ aus beseitigt werden. Ein Betreten der Wohnung der Verfügungsbeklagten war für die Behebung der Verstopfung selbst nicht erforderlich. Dass die Installationsfirma mitgeteilt hatte, eine Rohrreinigung nur dann vornehmen zu wollen, wenn die Eigentümer aller an den Fallstrang angeschlossenen Wohnungen anwesend wären, führt nicht zu einer anderen rechtlichen Bewertung. Zwar ist der Vortrag der Verfügungskläger nachvollziehbar,

ein Durchspülen des Fallstrangs könne zur Folge haben, dass die Gegenstände, die die Verstopfung herbeigeführt hätten, unkontrolliert durch einen der sich in den anderen Wohnungen befindenden Zuflüsse "herausschießen". Hat die Installationsfirma jedoch alle Eigentümer von dieser Gefahr unterrichtet, obliegt es dem einzelnen Eigentümer, sich solchen Folgen einer Rohrreinigung durch die Verweigerung eines Zutritts zu seiner Wohnung auszusetzen. Zwar fällt es auch der Kammer schwer, die hartnäckige Weigerung der Verfügungsbeklagten, der Installationsfirma Zutritt zu gewähren, nachzuvollziehen, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der von der Rohrverstopfung betroffenen Wohnung unstreitig ein schwerbehindertes Kind wohnt, das ebenso unstreitig unter einem Schließmuskeldefekt leidet, weshalb die Rohrreinigung umso dringlicher war. Dies ändert jedoch nichts daran, dass es den Verfügungsbeklagten freistand, die eventuellen Folgen einer Lösung der Rohrverstopfung in ihrer Wohnung (Verschmutzung) selbst - ohne Hilfe der Installationsfirma - zu beseitigen. Auch die Verfügungskläger tragen keine Rechtsnormen vor, aus denen sich ableiten ließe, dass einer Installationsfirma die Rohrreinigung untersagt wäre, wenn nicht alle Eigentümer der an den Fallstrang angeschlossenen Wohnungen anwesend sind. Die Installationsfirma könnte sich allenfalls Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sehen, wenn es zu einer Verschmutzung anderer Wohnungen kommt. Einem solchen Anspruch ist diese jedoch dann nicht mehr ausgesetzt, wenn alle betroffenen Eigentümer ausreichend informiert wurden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Streitwert für die Berufungsinstanz: bis 900,00 € (Kosteninteresse).

Dr. Thönnissen

Weitzel

Dr. Harsta