

19 S 20/25
334 C 69/23
Amtsgericht Oberhausen



Landgericht Düsseldorf

Verf.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kenn- zahl
SB	20. OKT. 2025		Rück- scr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zan- hung
zHA			Stel- lung

Beschluss

In dem Rechtsstreit

_____ gegen WEG Füllweg 1-10, 41061 Oberhausen

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
am 14.10.2025

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Würdehoff, die Richterin am
Landgericht Dr. Wilkat und die Richterin am Landgericht Raatz

einstimmig beschlossen:

Die Kammer weist darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach
§ 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung Stellung zu
nehmen.

Gründe:

I.

Bei der Klägerin handelt es sich um eine aus zwei Einheiten bestehende, inzwischen
verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Einheit gehört dem
Beklagten und seiner Ehefrau, die andere Einheit gehört der Streithelferin
A. B. C. Die Klägerin begehrt von dem Beklagten, soweit im
Berufungsverfahren noch gegenständlich, Unterlassung der Anbringung von
Überwachungskameras auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, Entfernung eines
ohne Gestattung der Klägerin in dem Gartenteil des Beklagten errichteten Gebäudes
sowie zu dessen Erschließung verlegter Leitungen, Unterlassung künftiger
entsprechender baulicher Veränderungen ohne Gestattung der Klägerin sowie
Unterlassung des Abstellens der gemeinschaftlichen Wasserversorgung. Das

Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Mit seiner Berufung verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Wegen des Sachverhaltes wird Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig, hat aber auf Grundlage der Berufungsbegründung vom 12.06.2025 nach der einstimmigen Überzeugung der Kammer offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Es sind keine Umstände nach § 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO ersichtlich, aus denen sich Rechtsverletzungen und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergeben. Ebenso bestehen keine konkreten Anhaltspunkte nach § 520 Abs. 3 Nr. 3 ZPO, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Tatsachenfeststellungen im angefochtenen Urteil begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten.

1.

Das Amtsgericht ist zu Recht von einer wirksamen Klageerhebung durch Rechtsanwalt Dohrmann ausgegangen. Dieser wurde von der damaligen Verwalterin der Klägerin durch die E-Mail-Korrespondenz vom 16.11.2023 (Bl. 84 ff. d.A. AG) wirksam bevollmächtigt.

Dass die Vollmachtsurkunde (Bl. 97 d.A. AG) erst am 06.03.2024 unterzeichnet wurde und keinen Betreff enthält, ist unerheblich. Denn die Erteilung einer Prozessvollmacht ist, wie sich aus § 89 Abs. 2 Fall 1 ZPO ergibt, formfrei möglich; § 80 ZPO regelt nur den Nachweis der Vollmacht, soweit es um die weitere Prozessführung geht (BeckOK ZPO/Piekenbrock, 58. Ed. 1.9.2025, ZPO § 80 Rn. 3 m.w.N.).

Der Umstand, dass die Verwalterin im weiteren Verlauf ihre Tätigkeit für die Klägerin einstellte, ist ebenfalls unerheblich. Denn gemäß § 86 ZPO wird die Prozessvollmacht durch eine Veränderung der gesetzlichen Vertretung des Vollmachtgebers nicht aufgehoben.

Fehl geht schließlich der Einwand, die Verwalterin habe die Klägerin hinsichtlich der Beauftragung von Rechtsanwalt Dohrmann nicht wirksam vertreten können, weil sie zuvor, hinsichtlich der Planung und Durchführung der Eigentümerversammlung vom 21.08.2023, kollusiv mit der Streithelferin zusammengewirkt habe. Denn ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Verwalterin hinsichtlich der vorgenannten Eigentümerversammlung lässt sich dem Vortrag des Beklagten nicht entnehmen; dieser beschränkt sich auf die Darlegung einfacher Einladungsmängel.

2.

Die Verurteilung des Beklagten, es zu unterlassen, Überwachungskameras auf dem gemeinschaftlichen Grundstück anzubringen, begegnet ebenfalls keinen Bedenken.

Das Amtsgericht hat zu Recht einen entsprechenden Unterlassungsanspruch aus §§ 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB, 20 WEG angenommen. Das von dem Beklagten vorgenommene Anbringen einer Kameraattrappe an der Fassade des von ihm neu errichteten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartenhauses stellt bereits aufgrund der damit einhergehenden Einwirkung auf die Substanz des Gebäudes eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG dar. Mangels Gestattung war die betreffende Maßnahme rechtswidrig. Die durch den Erstverstoß begründete Vermutung einer Wiederholungsgefahr wurde durch den Beklagten, der die Attrappe ohne weitere distanzierende Erklärungen lediglich abbaute, nicht widerlegt.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Amtsgerichts zu der Frage, inwieweit der optische Gesamteindruck der Wohnanlage durch die Kameraattrappe beeinträchtigt wurde bzw. ein Überwachungsdruck für die Mitbewohner von der Attrappe ausging, kam es insoweit nicht entscheidend an. Der Einwand des Beklagten, dass negative Auswirkungen insoweit zu Unrecht angenommen worden seien, weil die Kameraattrappe ersichtlich nur den Bereich des von dem Beklagten genutzten Gartenteils erfasst habe, greift deshalb nicht durch.

3.

Die Verurteilung des Beklagten zur Entfernung des neuen Gartenhauses nebst neuen Versorgungsleitungen sowie zur Unterlassung künftiger entsprechender baulicher Veränderungen ohne Gestattung der Klägerin ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

Insbesondere teilt die Kammer die Auffassung des Amtsgerichts, dass es sich bei den in Rede stehenden Maßnahmen unzweifelhaft um bauliche Veränderungen im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG handelt. Soweit die Berufung geltend macht, es liege keine bauliche Veränderung vor, weil die bestehende Anlage lediglich ersetzt bzw. saniert worden sei, dringt sie damit nicht durch.

Bei dem bestehenden Gartenhaus handelte es sich um einen alten Brettverschlag, der von dem Beklagten vollständig abgerissen wurde. Das neue, in Massivbauweise errichtete und innen mit Trockenbauelementen ausgebaute Gebäude unterscheidet sich in seiner Substanz vollständig von dem alten Gartenhaus. Der Umstand, dass alte Fundamente in ergänzter Form weiterverwendet wurden bzw. das neue Gebäude die gleiche Funktion wie das alte Gartenhaus haben soll, ändert nichts daran, dass es sich bei dem neuen Gebäude um ein vollständig anderes Bauwerk handelt. Im Übrigen hätte auch eine bloße Sanierung des Bestandsgebäudes

aufgrund der damit verbundenen Substanzeinwirkung einer Gestattung der Klägerin bedurft.

Gleiches gilt für die Arbeiten an den Leitungssystemen. Das zu den Akten gereichte Fotomaterial belegt, dass hier im großen Stile Leitungen neu verlegt wurden und nicht lediglich bestehende Leitungen ausgebessert wurden, was im Übrigen nach dem vorstehend Ausgeführten ebenfalls einer Gestattung der Klägerin bedurft hätte.

In diesem Zusammenhang verfängt auch das Argument nicht, dass aufgrund der Baufälligkeit der bestehenden Anlage Sanierungsbedarf bestanden habe und die durchgeführten Arbeiten entsprechend zu gestatten gewesen wären. Bei erkanntem Sanierungsbedarf hätte der Beklagte eine entsprechende Beschlussfassung der Klägerin anregen und bei abschlägiger Bescheidung gegebenenfalls gerichtlich ersetzen lassen müssen anstatt die Neugestaltung der Anlage eigenmächtig vorzunehmen. Insbesondere kann nicht unterstellt werden, dass die Klägerin den Austausch des bestehenden Gebäudes durch das von dem Beklagten errichtete, einen erheblich anderen Stil als das Bestandsgebäude aufweisende Gebäude gestattet hätte.

4.

Schließlich ist auch gegen die Verurteilung des Beklagten, es zu unterlassen, die Wasserversorgung der übrigen Miteigentümer abzustellen, nichts zu erinnern.

Ein entsprechender Anspruch folgt ebenfalls aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Insbesondere hat das Amtsgericht im Ergebnis zu Recht eine durch entsprechende Verstöße begründete Wiederholungsgefahr angenommen.

Die Einwände des Beklagten in seiner Berufungserwiderung verfangen auch insoweit nicht. Denn danach gesteht der Beklagte zu, dass jedenfalls im Juli 2024 die Wasserversorgung zwei Mal ohne ordnungsgemäße Vorankündigung entgegen dem erklärten Willen der Miteigentümerin unterbrochen wurde. Der von dem Beklagten angeführte Hintergrund dieser Absperrungen, nämlich die Installation eines Absperrschiebers zwecks künftiger isolierter Abstellfähigkeit der Wasserversorgung des Beklagten, stellt sich insoweit nicht als zwingender Anlass dar. Die Installation des Schiebers erscheint zwar zur Vermeidung weiterer Auseinandersetzungen der Parteien über das Abstellen der Wasserversorgung grundsätzlich sinnvoll. Sie war aber nicht unaufschiebbar, abgesehen davon, dass auch diese Maßnahme als bauliche Veränderung zu werten und entsprechend gestattungsbedürftig gewesen sein dürfte.

Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung der Kammer auf Grund mündlicher Verhandlung, die auch sonst nicht geboten ist (§ 522 Abs. 2 S. 1 ZPO).

IV.

Aus Kostengründen wird die Rücknahme der Berufung anheimgestellt. Durch eine Berufungsrücknahme würde als gerichtliche Verfahrensgebühr im Berufungsverfahren statt einer vierfachen Gebühr gemäß Nr. 1220 KV GKG nur eine zweifache Gebühr gemäß Nr. 1222 KV GKG anfallen. Hinzu kommt eine weitere Ersparnis durch Entfallen der 1,2-fachen anwaltlichen Terminsgebühr nach Nr. 3202 Abs. 1 VV RVG i. V. m. Nr. 3104 Abs. 1 Nr. 1 VV RVG.

Wördehoff

Dr. Wilkat

Raatz