

I.

205 C 93/25

Vert.:	Frist not.		KV/K'A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kont-nen.
SB	23. FEB. 2026			Rück-spr.
Rück-spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zahl-keit
tdA				Stär-ken



### Amtsgericht Gelsenkirchen

### IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse] Gelsenkirchen,
2. des Herrn [Name], [Adresse] Gelsenkirchen,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Herrn [Name], [Adresse] Gelsenkirchen,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt [Name], [Adresse] Gelsenkirchen,

hat das Amtsgericht Gelsenkirchen  
auf die mündliche Verhandlung vom 30.01.2026  
durch den Richter am Amtsgericht Ströcker

für Recht erkannt:

Der Beklagte hat es zu unterlassen, die vor der Liegenschaft P... straße in ... Gelsenkirchen, mit Blickrichtung auf die Eingangstür linksseitig von dieser gelegenen Fläche, (in der Anlage „Sondernutzungsrechtsplan I“ zur Teilungserklärung vom 04.10.2013 als S1 bezeichnet, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer für Buer Blatt ..., Gemarkung Buer, Flur ..., Flurstück ... 7), zu betreten.

Dem Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, für den Fall mehrfacher Zuwiderhandlung insgesamt bis zu zwei Jahren angedroht.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,00 € abzuwenden, sofern nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand**

Die Parteien streiten um Unterlassungsansprüche aus einem Sondernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Bei den Parteien handelt es sich um die Sondereigentümer der Wohnungseigentumsgemeinschaft P... straße ..., Gelsenkirchen. Diese besteht aus insgesamt fünf Wohnungseigentumseinheiten (WE), von denen die WE 1 und 3 im Sondereigentum der Kläger und die WE 2, 4 und 5 im Sondereigentum des Beklagten stehen. Für die WE Nr. 3 besteht ein Sondernutzungsrecht hinsichtlich der mit Blickrichtung auf die Eingangstür linksseitig von dieser gelegenen Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Für die genauen Einzelheiten des bestehenden

Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte der Parteien wird auf die als Anlage zur Klageschrift vom 29.07.2025 zur Gerichtsakte gereichte Teilungserklärung vom 04.10.2023 (Bl. 15 bis 25 d.A.) und insbesondere auf die Anlage Sondernutzungsrechtsplan I (Bl. 25 d.A.) Bezug genommen. Hinter dem Haus sind zwei Gartenanlagen gelegen, von denen eine mittels eines Sondernutzungsrechts der WE 3 und die andere mittels eines Sondernutzungsrechts der WE 4 zugehörig sind. Beide Gartenanlagen sind über einem rückwärtigen Ausgang aus dem Wohnhaus, über einen Wirtschaftsweg, der über das Nachbargrundstück verläuft und über die Sondernutzungsfläche für die WE 3 erreichbar.

Der Beklagte nutzt von diesem Möglichkeiten regelmäßig die Option, über die zu der WE 3 der Kläger gehörige Sondernutzungsfläche zu laufen, um zu seiner Gartenfläche zu gelangen, wobei er regelmäßig Gartengeräte mit sich führt.

Die Kläger sind der Ansicht, es nicht dulden zu müssen, dass der Beklagte regelmäßig über ihre Sondernutzungsfläche läuft. Hierbei drohe eine Beschädigung ihrer auf der Parkfläche abgestellten PKW's.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, die gemäß anliegenden Sondernutzungsrechtsplan rot umrandete Fläche des Sondernutzungsrechtes S1 betreffend der WE 3 auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft P...straße in Gelsenkirchen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer für Buer Blatt ..., laufende Nr. 1 des BV eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Buer, Flur ..., Flurstück ..., zu betreten, insbesondere wenn dies zur Bewirtschaftung oder zum Betreten des Sondernutzungsrechtes S4, im anliegenden Sondernutzungsrechtsplan gelb umrandet, geschieht.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, die Klage sei bereits unzulässig, da das obligatorische Schlichtungsverfahren nicht durchgeführt worden sei. Insofern handele es sich bei der Klage um eine Nachbarschaftsstreitigkeit, sodass vor Klageerhebung zwingend ein Schlichtungsverfahren erforderlich sei.

Der Kläger ist ferner der Meinung, man könne nicht von ihm verlangen, dass er über das Nachbargrundstück laufen müsse, um zu seinem Garten zu gelangen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitig von den Parteien zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.01.2026 und die Entscheidungsgründe Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist begründet.

Es bedurfte vor Klageerhebung zunächst keines Schlichtungsverfahrens nach § 15a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EGZPO, § 53 Abs. 1 Nr. 1 JustG NRW. Denn vorliegend handelt es sich um keine der in § 53 Abs. 1 Nr. 1 JustG NRW aufgeführten Streitigkeiten. Vielmehr streiten die Parteien um Unterlassungsansprüche, die aus den Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts resultieren. Für diese Ansprüche ist die zwingende Durchführung eines Schlichtungsverfahrens vor Klageerhebung nicht vorgesehen.

Den Klägern steht ein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB gegen den Beklagten zu, es zu unterlassen, ihre Sondernutzungsfläche zu betreten. Vorliegend besteht an der in dem „Sondernutzungsrechtsplan I“ mit der Bezeichnung S1 versehenen Flächen ein Sondernutzungsrecht zu Gunsten der Kläger. Dieses dient ausweislich § 2 der

Teilungserklärung vom 04.10.2013 der Nutzung der Fläche als Kraftfahrzeugstellplatz und zur gärtnerischen Nutzung. Ein Sondernutzungsrecht beinhaltet die Befugnis des jeweils berechtigten Wohnungseigentümers, die anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung auszuschließen und gleicht insofern dem Sondereigentum. Vorliegend gilt nichts anderes. Gründe, welche die Kläger dazu verpflichten sollten, die Nutzung ihrer Sonderrechtsflächen durch den Beklagten zu dulden, sind für das Gericht nicht ersichtlich. Denn zwar ist es in Ausnahmesituationen denkbar, und wurde auch von der Rechtsprechung anerkannt, dass die Sozialbindung des Eigentums nach Art 14 Abs. 2 GG und die dem Wohnungseigentumsrecht innewohnenden Rücksichtnahme- und Treuepflichten als immanente Schranke eine Nutzung einer Sondereigentumsfläche durch andere Wohnungseigentümer erlaubt (LG Frankfurt a. M., Urt. v. 7.9.2023 – 2-13 S 98/21). Dies kommt jedoch vorliegend nicht in Betracht, da dem Beklagten neben dem Weg über die Sondernutzungsfläche der Kläger zwei weitere Wege offenstehen, um zu seinem Garten zu gelangen. Aus den vorgelegten Fotos der Sondernutzungsfläche ist erkennbar, dass er insofern nur etwa einen Meter weiter gehen müsste, um über den links neben der Hecke gelegenen Weg zur Rückseite des Gebäudes zu gelangen. Ob dieser Weg auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft liegt, ist insofern irrelevant, da die Benutzung dieses Weges dem Beklagten bislang nicht verwehrt wird. Zudem steht es dem Beklagten frei, den rückwärtigen Ausgang zu nutzen, um zu seinem Garten zu gelangen. Dass er hierzu zwingend die Sondernutzungsfläche der Kläger überqueren müsste, erschließt sich nicht.

Die für den Unterlassungsanspruch gem. § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB erforderliche Wiederholungsgefahr folgt bereits aus dem Umstand, dass der Beklagte wiederholt über die Sondernutzungsfläche der Kläger gelaufen ist und auch während des Rechtsstreits keine Einsicht gezeigt hat, dies zu unterlassen.

Die Androhungen von Ordnungsmitteln für den Fall der Zuwiderhandlung beruht auf § 890 Abs. 2 ZPO.

Die Kostenentscheidung resultiert aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 9, 711 S. 2 ZPO.

Die Streitwertentscheidung findet ihre Grundlage in § 48 Abs. 2 GKG.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) 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 1.000,00 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Gelsenkirchen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Gelsenkirchen, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Ströcker