

Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 6 WEG, 1004 BGB

- 1. Die Eigentümergeinschaft kann durch Beschluss eine Parkplatzregelung treffen.**
- 2. Verstößt ein Eigentümer gegen die bestehende Parkplatzordnung, kann die Eigentümergeinschaft den einzelnen Wohnungseigentümer auf Unterlassen in Anspruch nehmen.**

AG Dortmund, Urteil vom 11.01.2011; Az.: 512 C 49/10

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 10.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft zu unterlassen, auf der in dem anliegenden Lageplan mit rotem Farbstift umrandeten Flächen nördlich, westlich und südlich des Hauses I-Straße ein Kraftfahrzeug abzustellen.

Der Beklagte wird ferner verurteilt, es bei Vermeidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 10.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft zu unterlassen, auf der in dem anliegenden Lageplan mit blauem Farbstift umrandeten Fläche, nördlich, westlich und südlich des Hauses I-Straße ein Kraftfahrzeug abzustellen, soweit dies lediglich zum Zwecke des Be- und Entladens dient.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 Euro vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Der Beklagte ist gemeinsam mit seiner Mutter Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 1 innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft der Klägerin. Es gab in der Vergangenheit schon mehrere Verfahren gegen den Beklagten, in denen es unter anderem darum ging, dass der Beklagte mehrheitliche gefasste Entscheidungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft nicht akzeptierte.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus drei Wohneinheiten. Zu allen drei Wohneinheiten gehört jeweils das Sondereigentum an einer Garage sowie das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks hinter dem Gebäude. Zum Sondereigentum des Beklagten und seiner Mutter gehört der Stellplatz Nr. 1.

Der Beklagte parkt seinen PKW immer wieder außerhalb dieser Flächen. Er parkt insbesondere auch auf dem einzigen nicht mit einem Sondernutzungsrecht belegten Platz vor der Treppe. Er ist ferner der Auffassung, dass die Markierungen hinsichtlich der Stellplätze nicht richtig seien. Zu diesem Zweck hat er selbst Markierungen verändert. Der Beklagte ist mehrfach aufgefordert worden, seinen PKW nur noch in der Garage oder auf der mit seinem Sondernutzungsrecht belegten Fläche abzustellen. Insbesondere wurde er aufgefordert, den Platz vor der Treppe nur noch zum Be- und Entladen und nicht zum Dauerparken zu nutzen. In der Wohnungseigentümersammlung vom 04.06.2010 haben Wohnungseigentümer folgenden Beschluss gefasst:

Das Parken auf dem Grundstück ist grundsätzlich nur auf den zugeteilten Parkflächen gemäß Teilungserklärung gestattet. Das Parken vor den Garagen ist nicht gestattet, damit das Drehen und Wenden auf dem Grundstück möglich bleibt. Der Bereich vor der Treppe kann nur zum Be- und Entladen und nicht zum Dauerparken genutzt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen im gesamten Durchfahrtsbereich ist nicht gestattet. Da der Verwalter für die Hausordnung zuständig ist, ist er beauftragt, bei Zuwiderhandlung die betreffende Person abzumahnern. Sollte dies nicht wirken und Wiederholungsfälle vorkommen, ist der Verwalter bereits jetzt bevollmächtigt, zu Lasten der Eigentümergeinschaft mithilfe eines Rechtsanwalts den Rechtsweg zu beschreiten.

Dieser Beschluss ist nicht angefochten worden.

Die Klägerin behauptet unter genauer Zeitangabe zahlreiche Verstöße gegen diesen Beschluss durch den Beklagten.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist zunächst der Auffassung, dass die Klägerin nicht aktivlegitimiert sei. Außerdem seien die Linien auf dem Boden nicht richtig und entspräche nicht den Regelungen der Teilungserklärung. Im Übrigen rechtfertigt er die Verstöße gegen die Parkordnung mit unterschiedlichen Gründen.

Wegen des weiteren Sachvortrags wird insofern auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet. Die Klägerin kann von dem Beklagten die Unterlassung der Verstöße gegen den Beschluss vom 04.06.2010 gem. § 1004 BGB verlangen.

Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Gemäß § 10 Abs. 6 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Wohnungseigentümer selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Gemeinschaft nicht bereits originär zuständig wäre. Zu den gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer, die gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 1. Halbsatz 2. Alternative von der Gemeinschaft wahrgenommen werden, gehört nämlich auch die Pflicht zu Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit auf dem gemeinsamen Grundstück (OLG München NZM 2006, 110). Im weitesten Sinne behindert der Beklagte zumindest teilweise auch die Verkehrssicherheit. Hierauf kommt es jedoch nicht an, da zumindest die Gemeinschaft nach der ersten Alternative aktivlegitimiert ist. Zu den sonstigen Rechten der Wohnungseigentümer zählen Ansprüche, die grundsätzlich den Wohnungseigentümer als Individualansprüche zustehen und von den Eigentümern allein und ohne vorherigen Mehrheitsbeschluss gerichtlich geltend gemacht werden können. Hier haben die übrigen Wohnungseigentümer gem. § 1004 gegenüber den Beklagten einen Unterlassungsanspruch. Jeder Eigentümer kann von dem anderen Eigentümer verlangen, dass er Beeinträchtigungen, die unter Verstoß gegen das Gesetz, die Teilungserklärung oder bestandskräftige Beschlüsse erfolgen, unterlässt. Die Wohnungseigentümer können nach ganz herrschender Meinung beschließen, dass diese Ansprüche zur Angelegenheit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gemacht werden (BGH ZMR 2006, 457, OLG München ZMR 2006 304). Hierzu zählen insbesondere Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer gem. § 1004 Abs. 1 auf Beseitigung und Unterlassung einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums oder wegen unzulässigem Gebrauchs (Kümmel: Niefenführ/Kümmel/Vanbenhouten, WEG, Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 9. Aufl. § 10 WEG RandNr. 74).

Einen solchen Beschluss haben die Wohnungseigentümer hier unter dem 04.06.2010 gefasst. Nach dem Wortlaut sollte die Eigentümergemeinschaft die Ansprüche geltend machen. Es sollte gerade nicht ein einzelner Eigentümer gegen den Beklagten vorgehen müssen. Nur bei einer solchen Auslegung des Beschlusses macht dieser diesbezüglich Sinn. Eine Ermächtigung wäre ansonsten völlig überflüssig gewesen. Jeder Eigentümer hätte ohne eine solche Ermächtigung jederzeit vom Beklagten die Unterlassung der Gebrauchsbeeinträchtigung verlangen können.

Der Anspruch ist auch gegeben. Der Beklagte hat in der Vergangenheit mehrfach sein Fahrzeug weder in der Garage noch auf seinem Stellplatz abgestellt. Seiner wortreichen Entschuldigungen und Ausreden diesbezüglich ändern an dieser Tatsache nichts. Die Einlassung zeigt deutlich, dass auch eine Wiederholungsgefahr besteht. Der Beklagte ist auch in dieser Angelegenheit nicht ansatzweise gewillt, zu akzeptieren, dass er als Miteigentümer und Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nur ganz beschränkte Rechte hat und dass er sich an die Beschlusslage zu halten hat. Er kann nicht einseitig aus ihm genehmen Gründen von den Regeln, die die Gemeinschaft sich gegeben hat, abweichen. Seine Einlassung zeigt deutlich, dass er auch in der Zukunft nicht bereit ist, diese für alle geltenden Regeln selbst zu akzeptieren. Er scheint zu den Menschen zu gehören, die meinen, dass für sie jeweils andere Regeln gelten. Insofern steht der Wohnungseigentümergeinschaft auch für die Zukunft ein entsprechender Unterlassungsanspruch zur Durchsetzung der Gebrauchsregelung.

Soweit der Beklagte der Auffassung ist, dass die Parkmarkierung nicht richtig sei, ist dies für das vorliegende Verfahren unerheblich. Die Gemeinschaft hat mit bestandskräftigem Beschluss eine Gebrauchsregelung getroffen. Dieser Beschluss ist auch nicht nichtig. Selbst der Beklagte räumt ein, dass das Sondernutzungsrecht ungefähr an der Stelle ist und dass die Linien nur geringfügig falsch eingezeichnet seien. Wenn er der Auffassung ist, dass diesbezüglich ein Regelungsbedarf besteht, dann muss er einen entsprechenden Antrag in der Wohnungseigentümerversammlung stellen, dass eine Neuvermessung stattzufinden hat. Damit dieser Antrag Erfolg hat, wird er wohl das Gutachten eines Vermessungsingenieurs vorlegen müssen. Für das vorliegende Verfahren ist dies jedoch unerheblich. Die Markierungen sind von der Verwaltung aufgrund des Beschlusses aus der Eigentümerversammlung vom 20.08.2007 angebracht worden. Auch dieser Beschluss ist nicht angefochten worden und deshalb für den Beklagten bindend. Auch hier kann er nicht einseitig eigene Markierungen auf dem Gemeinschaftseigentum anbringen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.