
Datum: 07.06.2024
Gericht: Amtsgericht Bonn
Spruchkörper: 27
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 27 C 149/19
ECLI: ECLI:DE:AGBN:2024:0607.27C149.19.00

Tenor:

In dem Rechtsstreit

pp

hat das Amtsgericht Bonn auf die mündliche Verhandlung vom 28.04.2021 für Recht erkannt:

1.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.11.2019 unter TOP 11 wird für ungültig erklärt.

2.

Die Wohnungseigentümergeinschaft Bstraße ##, ##### C beschließt die erstmalige plangerechte Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums Treppenhaus im Dachgeschoss - Rückbau der vorgezogenen Wohnungsabschlusstür nebst Oberlicht und Rückbau der rechts davon bestehenden Wohnungsabschlusswand - zwecks Herstellung des Zustandes gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. #####/##### PK vom 04.06.1999 des Notars L, so wie sie sich aus der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung ergibt.

3.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 1/4 und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 3/4.

5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung des jeweiligen Vollstreckungsgläubigers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor seiner Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

1

Die Parteien sind jeweils Eigentümer von Wohnungs- bzw. Teileigentum in der Wohnungseigentümergeinschaft Bstraße ## in ##### C. Die Kläger erwarben ihre Wohnung im 1. OG im Februar 2016. Auf ihre Wohneinheit Nr. 2 entfallen 304/1000 MEA.

2

Gegenüber den Miteigentümern rügten die Kläger in der Folgezeit, dass die tatsächliche Gestaltung des Objektes in Teilen von den Regelungen abweicht, die sich aus der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan der Urkundenrolle Nr. #####/##### PK vom ##.##.##### des Notar L ergeben. Dieses bezieht sich zum einen auf den Abschluss der Wohnung 3. Die Dachgeschosswohnung Wohnung Nr. 3 ist im Vergleich größer gebaut worden, als es in der vorgenannten Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan bestimmt wurde. Die dortige Wohnungseingangstür inklusive Oberlicht mit samt der Wohnungsabschlusswand zum Treppenhaus wurde vorgezogen, sodass die Wohnung Nr. 3 größer ist und das Treppenhaus kleiner. Zudem wurde aufgrund dieser Vergrößerung der Spitzboden in die Wohnung Nr. 3 integriert, was ursprünglich nicht vorgesehen gewesen war. Zudem ist die Terrassenfläche vor dem Sondereigentum Nr. 4 nicht an dem in der vorgenannten Teilungserklärung angegebenen Ort errichtet worden.

3

Auf Ladung der Hausverwaltung fand am 07.11.2019 um 18:00 Uhr die ordentliche Wohnungseigentümersammlung der WEG Bstraße ## in C statt. Dort wurden unter den Tagesordnungspunkten 11, 12 und 21 Anträge der Kläger wie folgt abgelehnt:

4

"TOP 11:

5

Antrag der Eheleute M:

6

Beschlussfassung zur erstmaligen Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums Treppenhaus im Bereich des Dachgeschosses (zur Zeit vorgezogene Wohnungseingangstür und Wohnungseingangswand), gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. #####/##### vom ##.##.##### des Notars L, wie sie sich aus dem auch in diesem Antrag beigelegten Plan - dort in grün markiert - ergibt.

7

Beschlussantrag:

8

9

Die vorgezogene Wohnungseingangstür und Wohnungseingangswand zur Wohnung 3 soll gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. #####/##### vom ##.##.##### des Notars L angepasst werden, sodass das Gemeinschaftseigentum erstmalig wieder hergestellt wird.

Beschlussergebnis: 10

Ja-Stimmen 304 MEA 11

Enthaltungen 0 MEA 12

Nein-Stimmen 696 MEA 13

Der Verwalter stellt fest, dass der Beschlussantrag damit mehrheitlich abgelehnt wird. 14

TOP 12: 15

Antrag der Eheleute M: 16

Beschlussfassung zur erstmaligen Wiederherstellung des Sondernutzungsrechts Nr. 4 gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. #####/##### vom ##.##.##### des Notars L, wie sie sich aus dem auch in diesem Antrag beigefügten Plan - dort gelb markiert - ergibt und Entfernung der derzeit bestehenden plattierten Terrassenfläche vor dem Sondereigentum Nr. 4, wie sie sich aus diesem Antrag beigefügtem Plan - dort rot markiert - ergibt. 17

Beschlussantrag: 18

Die derzeit bestehende Terrassenfläche vor dem Sondereigentum Nr. 4 soll entfernt und gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. #####/##### vom ##.##.##### des Notars L angepasst werden, so dass das Gemeinschaftseigentum erstmalig wieder hergestellt wird. 19

Beschlussergebnis: 20

Ja-Stimmen 304 MEA 21

Enthaltungen 0 MEA 22

Nein-Stimmen 696 MEA 23

Der Verwalter stellt fest, dass der Beschlussantrag damit mehrheitlich abgelehnt wird. 24

TOP 21: 25

Antrag der Eheleute M: 26

Beschluss zur Unterlassung auf dem Sondernutzungsrecht Nr. 3 (Carport) und Gemeinschaftsgarten private Gegenstände (außer dem vorgesehen Pkw) durch die Eigentümer der Wohnung 3 unterzubringen. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Eigentümer der Wohnung Nr. 3 auf Unterlassung der Nutzung des Stellplatzes als Abstellfläche für alle möglichen privaten Gegenstände, außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen und hierfür einen Rechtsanwalt durch Anwalts übliche Vollmacht zu beauftragen. Die Finanzierung der Kosten des Rechtsstreits erfolgt zur Last der laufenden Bewirtschaftung. 27

Beschlussantrag: 28

<i>Unterlassung auf dem Sondernutzungsrecht Nr. 3 im Gemeinschaftsgarten private Gegenstände (außer dem vorgesehenen Pkw) durch die Eigentümer der Wohnung 3, unterzubringen. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Eigentümer der Wohnung Nr. 3 auf Unterlassung der Nutzung des Stellplatzes als Abstellfläche für alle möglichen privaten Gegenstände, außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen und hierfür einen Rechtsanwalt durch Anwalts übliche Vollmacht zu beauftragen. Die Finanzierung der Kosten des Rechtsstreits erfolgt zu Lasten der laufenden Bewirtschaftung.</i>	29
<i>Beschlussergebnis:</i>	30
<i>Ja-Stimmen 304 MEA</i>	31
<i>Enthaltungen 0 MEA</i>	32
<i>Nein-Stimmen 696 MEA</i>	33
<i>Der Verwalter stellt fest, dass der Beschlussantrag damit mehrheitlich abgelehnt wird."</i>	34
Hinsichtlich der weiteren Details der Beschlussfassungen wird auf das zur Gerichtsakte gereichte Protokoll der Eigentümerversammlung, Blatt 6 ff. Gerichtsakte, Bezug genommen.	35
Die Kläger sind der Auffassung, dass es unter dem Anliegen zu TOP 11 allein um die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums im Treppenhaus gehe. Die Dachgeschosswohnung Wohnung Nr. 3 sei tatsächlich größer gebaut worden, als es in der relevanten Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan bestimmt sei. Die dortige Wohnungseingangstür inklusive Oberlicht mit samt der Wohnungsabschlusswand zum Treppenhaus sei vorgezogen, sodass die Wohnung Nr. 3 größer ist und das Treppenhaus kleiner. Zudem sei aufgrund dieser Vergrößerung der Spitzboden in die Wohnung Nr. 3 integriert, was ursprünglich vorgesehen gewesen sei. Die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums stelle eine vertretbare Baumaßnahme dar, die mit wenig Aufwand und geringen Kosten hergestellt werden könne. Die Eigentümergeinschaft erhalte ihr Eigentum im geschätztem Wert von ca. 15.000,00 Euro zurück. Diese geringfügige Maßnahme beeinträchtige die Beklagten nicht über Gebühr oder dergestalt, dass dies gegen Treu und Glauben verstoßen könnte. Der Spitzboden sei in sich als Nutzfläche abgeschlossen und bleibe der Wohnung Nr. 3 zugeordnet. Die Beklagten würden bei der begehrten erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums, wie sich dieses aus den Plänen ergebe, ihre Nutzfläche lediglich durch das Treppenhaus erreichen.	36
Der Stellplatz, auf den sich die Beschlussfassung unter TOP 21 erstrecke, werde seit Jahren durch Unterbringung von jeglichen Gegenständen zweckentfremdet. Die zugestell Fläche Sorge für eine unaufgeräumte Gemeinschaftsfläche, was von den Klägern nicht hinzunehmen sei. Erst nach außergerichtlicher Aufforderung durch die Prozessbevollmächtigten der Kläger habe sich der Zustand durch Entfernung der Tierställe etwas verbessert. Die Fläche werde weiterhin mit Gegenständen, die nicht zum Zwecke der Unterbringung eines Fahrzeugs zugeordnet werden können zugestellt.	37
Die Kläger beantragen,	38
im Hinblick auf den Beschluss unter TOP 12 - wie tenoriert -	39
sowie	40
	41

den Beschluss gemäß der Eigentümerversammlung vom 07.11.2019 unter TOP 21 für ungültig zu erklären sowie im Wege einer Beschlussersetzung festzustellen

"Die Wohnungseigentümergeinschaft Bstraße ##, ##### C beschließt, dass die Sondernutzungsberechtigten des außenliegenden Stellplatzes Nr. 3 (SNR 3 im Lageplan) es zu unterlassen haben, auf dem SNR 3 über das Abstellen eines Kraftfahrzeugs hinaus Gegenstände abzustellen, insbesondere Tierställe, Tierställe mit Tieren, Planen, Blumentöpfe, Hundetransporter, Gartenmöbel. 42

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Eigentümer der Wohnung Nr. 3 auf vorbezeichnete Unterlassung der Nutzung des Stellplatzes außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen und hierfür einen Rechtsanwalt durch anwaltsübliche Vollmacht zu beauftragen. Die Finanzierung der Kosten des Rechtsbeistandes erfolgt zu Lasten der laufenden Bewirtschaftung." 43

Die Beklagten beantragen, 44

die Klage abzuweisen. 45

Die Beklagten sind der Auffassung, dass der von den Klägern vorgelegte Aufteilungsplan nicht mehr relevant sei. So behaupten sie, dass am 25.02.1999 eine Nachtragsbaugenehmigung nebst geänderten Grundrissplänen des Dachgeschosses beantragt worden sei. Aus diesem überarbeiteten Plan des Dachgeschosses gehe eindeutig hervor, dass die Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 3 in seiner jetzigen Position geplant und so vom Bauherrn L gewollt gewesen sei. Dieser Grundrissplan sei u.a. für das Bauordnungsamt die Grundlage für die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt C vom 11.06.1999 gewesen. Vorausgegangen sei die zweite Nachtragsbaugenehmigung vom 25.02.1999, in welcher es ebenfalls ausdrücklich wie folgt heiße: "*Grundrissänderung im Dachgeschoss, Wegfall eines Stellplatzes.*" 46

In der Abgeschlossenheitsbescheinigung heiße es sodann ausdrücklich, dass es sich um den Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.07.1997 handele. Der jetzige Ausbauzustand des Treppenabsatzes im Dachgeschoss entspreche den zugrundeliegenden Plänen. Dieses habe Herr Sterzenbach vom Bauordnungsamt in einer Stellungnahme am 31.07.2019 auch bestätigt. Selbst wenn der jetzige Ausbauzustand des Dachgeschosses nicht den Vorgaben der Teilungserklärung entsprechen würde, so würde jedenfalls der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustandes gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB verstoßen. Der Anspruch auf erstmalige Herstellung sei den übrigen Wohnungseigentümern nicht zuzumuten. 47

Das Unterlassungsbegehren unter TOP 21 sei allein deshalb schon unbegründet, da die streitgegenständliche Carportfläche nicht - mehr - als Lagerplatz genutzt werde. Die erwähnten Kaninchen seien seit Ende März 2019 nicht mehr auf dem Carport. Das Gehege sei zurückgebaut worden. Zudem mangle es an einer Beschlusskompetenz zu beschließen, welche Handlungen die Inhaber des Sondernutzungsrechtes 3 zu unterlassen haben. 48

Darüber hinaus haben die Kläger mit ihrer Klage ursprünglich auch den Beschluss der Eigentümerversammlung unter TOP 12 angefochten und zudem eine Beschlussersetzung mit Antrag vom 06.01.2020 verfolgt. In der mündlichen Verhandlung vom 28.04.2021 haben die Parteien diesbezüglich eine vergleichsweise Lösung in Form eines Teilvergleichs gefunden 49

und sodann den Rechtsstreit diesbezüglich übereinstimmend für erledigt erklärt.

Mit insoweit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 10.05.2021 hat die Klägerseite weiter 50
dazu vorgetragen, welche Gegenstände auf dem Carport gelagert würden, dieses zuletzt am
08.05.2021.

Hinsichtlich der weiteren Details des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen 51
Schriftsätze, Anlagen und Protokolle der Gerichtsakte Bezug genommen, § 313 Abs. 2 Satz 2
ZPO.

Entscheidungsgründe: 52

Die Klage ist zulässig und teilweise begründet. 53

1. 54

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.11.2019 unter TOP 11 widerspricht 55
ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kläger haben einen Anspruch auf erstmalige Herstellung
des Gemeinschaftseigentums wie sich dieses aus der Teilungserklärung nebst
Aufteilungsplänen ergibt. Daher ist dem Beschlusseretzungsantrag stattzugeben.

Die tatsächliche Ausgestaltung des Abschlusses der Wohnung 3 weicht von dem den 56
Festlegungen der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan der Urkundenrolle Nr. #####
PK vom ###.##.##### des Notar L ab. Dieser ist für die Parteien maßgeblich, da dieser die
grundbuchrechtlich gesicherte Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan darstellt. Der BGH hat
mit Urteil vom 20.11.2015 klargestellt, dass sich die Beurteilung, ob das
Gemeinschaftseigentum zutreffend errichtet wurde bzw. ob eine Trennwand plangemäß oder
planwidrig ist, nach der Grundbucheintragung richte, und zwar nach der Teilungserklärung
und dem dort in Bezug genommenen Aufteilungsplan (BGH, Urteil vom 20. November 2015 –
V ZR 284/14 –, BGHZ 208, 29-39, Rn. 8). Danach sei für die Abgrenzung des
Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nicht die tatsächliche Bauausführung,
sondern der Aufteilungsplan maßgeblich. Letzterer soll sicherstellen, dass dem
Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird, indem
er die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im
gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich macht (BGH, Urteil vom 20.
November 2015 – V ZR 284/14 –, BGHZ 208, 29-39, Rn. 10). Die weitergehenden, von den
Beklagten vorgebrachten Änderungspläne und Dokumente sind nicht zum Grundbuch
gereicht worden und daher nicht maßgeblich.

Die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums widerspricht auch nicht den 57
Vorstellungen von Treue und Glauben. Dieses wäre nur der Fall, wenn seine Erfüllung den
übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalls nicht zuzumuten ist
(BGH, Urteil vom 20. November 2015 – V ZR 284/14 –, BGHZ 208, 29-39, Rn. 21). Zwar ist
der betroffene Raum nur von überschaubarer Größe, der Umbau ist jedoch technisch möglich
und der entstehende finanzielle Aufwand ist auch nicht unzumutbar. Weder technische noch
finanzielle Unzumutbarkeiten wurden substantiiert vorgetragen noch sind derartige ersichtlich.

2. 58

Hingegen ist die negative Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft unter TOP 21 nicht 59
für ungültig zu erklären. Der Beschlusseretzungsantrag ist entsprechend unbegründet.

Die Eigentümergemeinschaft konnte den Beschlussantrag, es zu untersagen, sämtliche Gegenstände auf dem Carport unterzubringen (mit Ausnahme eines Pkw) ablehnen.

Mit der vorgenannten Regelung wäre es den Nutzungsberechtigten des Carports auch untersagt worden, Gegenstände wie ein Fahrrad oder eine Schutzfolie auf den Carport (wenn auch nur kurzfristig) unterzustellen, die genauso wenig stören, wie ein dort abgestellter Pkw. Mit einem solchen Inhalt wäre der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig gewesen. Wohnungseigentümer können durch Beschluss zu Leistungen oder Unterlassen nur verpflichtet werden, soweit das in Gesetz, Teilungserklärung oder in diese ergänzenden Vereinbarungen vorgesehen ist (Senat, Urteile vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 10 und vom 18. Juni 2010 - V ZR 193/09, NJW 2010, 2801 Rn. 10). Für die Beseitigung einer Störung des Gemeinschaftseigentums durch Abstellen z.B. eines Fahrrads oder einer Autoplane besteht eine gesetzliche Ermächtigung nicht. 61

Zudem hat die Klägerseite auch gar nicht in substantiierter Form dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die Sondernutzungsberechtigten weiterhin gegen die sich aus dem Nutzungszweck ergebenden Vorgaben in die übrigen Miteigentümer störenden Weise verstoßen. Das Ablegen einer Schutzfolie für einen PKW oder ein kurzfristiges Abstellen eines Kickers stellt keine zweckentfremdende und die übrigen Miteigentümer beeinträchtigende Nutzung dar. Der mit diesbezüglich nicht nachgelassenem Schriftsatz nachgereichte Vortrag der Klägerseite zu weitergehenden Abstellvorgängen ist gemäß § 296a ZPO nicht mehr zuzulassen, da er nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgte und bei seiner Zulassung und im Falle einer Relevanz den Rechtsstreit verzögern würde. 62

3. 63

Die prozessuale Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91a, 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 64

Hinsichtlich des übereinstimmend für erledigt erklärten Klagebegehrens hinsichtlich TOP 12 sind die Kosten gemäß § 91a ZPO der Beklagtenseite aufzuerlegen, da die Klage diesbezüglich ursprünglich zulässig und begründet gewesen ist und sich durch den Vergleichsabschluss während der Rechtshängigkeit erledigt hat. Auch hinsichtlich der Neuanlegung der Terrasse bestand ein Anspruch der Kläger auf erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums, wie sich dies aus den relevanten Plänen der zum Grundbuch gereichten Teilungserklärung bzw. des dortigen Aufteilungsplans ergibt. 65

Streitwert: insgesamt 20.000,00 Euro 66

(Klageantrag zu 1: 10.000,00 Euro
Klageantrag zu 2: 5.000,00 Euro,
Klageantrag zu 3: 5.000,00 Euro). 67